



Plan d'urbanisme

RÈGLEMENT
numéro 285-2021

Ville de Cookshire-Eaton

Entrée en vigueur le 2021-10-02

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR



Le département de l'aménagement, de l'urbanisme et de la géomatique de la MRC du Haut-Saint-François

Plan d'urbanisme, règlement numéro 285-2021

GRILLE DES MODIFICATIONS

Règlement	Entrée en vigueur

RÈGLEMENT NUMÉRO 285-2021

PLAN D'URBANISME

- ATTENDU** qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de Cookshire-Eaton a le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;
- ATTENDU** que la Ville procède à la révision quinquennale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;
- ATTENDU** que le plan d'urbanisme doit être conforme au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;
- ATTENDU** qu'il y a lieu d'adopter le présent règlement numéro 285-2021 révisant le plan d'urbanisme, en conformité avec l'article 110.3.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et selon les procédures prévues à ladite Loi;
- ATTENDU** qu'un avis de motion pour la présentation du règlement révisant le plan d'urbanisme a été donné le 5 juillet 2021;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 28 juillet 2021 conformément à l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- ATTENDU** que le Conseil municipal adopte en ce jour, le 2 août 2021, le règlement numéro 285-2021 révisant le plan d'urbanisme de la Ville de Cookshire-Eaton.

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

Table des matières

1. INTRODUCTION	8
1.1 Mandat	8
1.2 Plan d'urbanisme et développement durable	9
1.3 Plan d'urbanisme et autres documents d'urbanisme.....	9
1.4 Conformité au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François	10
2. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	11
2.1 Dispositions déclaratoires	11
2.1.1 Préambule.....	11
2.1.2 Titre du règlement.....	11
2.1.3 Territoire touché par le règlement.....	11
2.1.4 Abrogation des règlements antérieurs.....	11
2.1.5 Personnes touchées par le règlement.....	11
2.1.6 Le règlement et les lois.....	11
2.1.7 Validité	11
2.1.8 Annexe au présent règlement.....	12
2.2 Dispositions interprétatives.....	12
2.2.1 But du règlement.....	12
2.2.2 Objet présumé	12
2.2.3 Interprétation du texte.....	12
2.2.4 Formes d'expression hors texte.....	12
2.2.5 Unités de mesure.....	12
2.2.6 Numérotation	13
2.2.7 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement.....	13
3. PORTRAIT DU TERRITOIRE ET DE LA POPULATION.....	14
3.1 Composantes physiques et identitaires	14
3.1.1 Situation géographique	14
3.1.2 Survol historique	14
3.1.3 Les fusions municipales.....	15
3.1.4 Le patrimoine bâti	15
3.2 Composantes sociales.....	16
3.2.1 La population	16
3.2.2 Les familles	18
3.2.3 La langue	19

3.2.4	La scolarité.....	20
3.2.5	Le travail et le revenu.....	21
3.3	Composantes économiques	22
3.3.1	Le récréotourisme	22
3.3.2	Les industries.....	24
3.3.3	Les commerces et services	25
3.3.4	L'agriculture	26
3.3.5	L'habitation.....	28
3.3.6	Les finances municipales.....	31
4.	CONSTATS	33
4.1	Faiblesses et menaces	33
4.2	Forces et opportunités	34
4.3	Enjeux	34
5.	VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	36
6.	GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	37
6.1	Favoriser un aménagement des noyaux urbains permettant l'émergence d'un milieu de vie à échelle humaine	37
6.2	Favoriser le développement de la vie communautaire, culturelle et identitaire du territoire ainsi que la protection du patrimoine bâti et paysager	39
6.3	Développer les volets touristiques et récréatifs du territoire.....	40
6.4	Stimuler et diriger adéquatement le développement des fonctions urbaines du territoire	41
6.5	Protéger et mettre en valeur l'identité et l'importance des espaces agricoles, forestiers et ruraux du territoire	43
6.6	Développer le secteur industriel aéroportuaire sans nuire au transport aérien.....	44
7.	LES GRANDES AFFECTATIONS	46
7.1	Les grandes affectations et leurs appellations	46
7.1.1	Agricole	46
7.1.2	Rurale	47
7.1.3	Villégiature	47
7.1.4	Résidentielle	47
7.1.5	Mixte.....	48
7.1.6	Commerciale.....	48
7.1.7	Public	48
7.1.8	Industrielle.....	48
7.1.9	Conservation.....	49
7.2	Usages autorisés ou prohibés dans toutes les affectations	49

8.	GESTION RÉGLEMENTAIRE	50
8.1	Gestion de l'urbanisation	50
8.1.1	Agrandissement d'un périmètre urbain ou d'un secteur de villégiature	50
8.1.2	Implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout à l'extérieur d'un périmètre urbain	50
8.1.3	Zones d'aménagement prioritaires et de réserves à Cookshire	51
8.1.4	Développement dans le périmètre urbain de Sawyerville	51
8.1.5	Développement dans les périmètres urbains sans services et à Johnville	52
8.2	Gestion de certains territoires à rénover, restaurer ou à protéger	52
8.2.1	Éléments et territoires d'intérêt	52
8.2.2	Milieux riverains des lacs et cours d'eau	56
8.2.3	Prises d'eau potable communautaires.....	57
8.2.4	Réseau récréatif sur les anciennes emprises ferroviaires.....	57
8.2.5	Zones inondables.....	57
8.2.6	Sites d'anciens dépotoirs	57
8.2.7	Les dépôts de sable et sel (abrasif)	58
8.2.8	Les réseaux de gaz.....	58
8.2.9	Le réseau de transport routier	58
8.2.10	Couvert forestier	58
8.2.11	Aires de confinement du cerf de Virginie	59
8.2.12	Territoires d'intérêt archéologique	59
8.2.13	Tours de télécommunication et antennes de radiocommunication	59
8.2.14	Stationnement à Cookshire	60
8.2.15	Gestion de l'entreposage	60
8.2.16	Hébergement touristique	60
9.	PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE	61
9.1	Programme d'amélioration du domaine public	61
9.2	Programme d'amélioration du parc de stationnement public	61
9.3	Programme d'embellissement des voies publiques par la plantation d'arbres	61
9.4	Programme de mise en valeur du « Cœur villageois » : Ville-forêt : Là où l'on trouve son essence 61	
9.5	Campagne de valorisation du potentiel résidentiel de la ville (positionnement par rapport à Sherbrooke).....	62
10.	BIBLIOGRAPHIE	63
11.	Entrée en vigueur.....	64
11.1	Entrée en vigueur.....	64

Liste des tableaux

Tableau 1 - Variation de la population 2001-2016 par tranches d'âge	17
Tableau 2 - Langue maternelle et connaissance des langues officielles	20
Tableau 3 - Niveau de scolarité de la population	20
Tableau 4 - Liste des principaux attraits touristiques	23
Tableau 5 - Période de construction des logements privés	28
Tableau 6 - Nouvelles constructions résidentielles (2005-2015).....	29
Tableau 7 - Nouvelles constructions résidentielles (2016-2020).....	29
Tableau 9 - Liste des églises d'intérêt	54

Liste des figures

Figure 1 - Variation de la population totale	18
Figure 2 - Caractéristiques des familles	19
Figure 3 - Lieu de travail des travailleurs de Cookshire-Eaton.....	21
Figure 4 - Pourcentage des ménages se situant dans différentes tranches de revenus total	22
Figure 5 - Utilisation des terres agricoles en fonction de la superficie	27
Figure 6 - Répartition des logements selon le type	27

1. INTRODUCTION

1.1 Mandat

Suite aux fusions municipales successives de juin 2000 entre Eaton et Sawyerville et de juillet 2002 impliquant Cookshire, Eaton et Newport, et suite à la reconstitution de la municipalité de Newport en janvier 2006, la nouvelle Ville de Cookshire-Eaton devait refaire son nouveau plan d'urbanisme. Ce document devenu nécessaire présente les enjeux et défis qui attendent la nouvelle Ville de Cookshire-Eaton. Il s'agit également d'une opportunité pour les citoyens et les décideurs de porter une réflexion sur la ville souhaitée pour demain.

Une ébauche du futur plan d'urbanisme a été lancée avant 2010 sans toutefois être complétée par l'ancien urbaniste de la ville. Étant donné que les années ont passé depuis l'amorce de ce travail, il a été demandé à la MRC de compléter la révision du plan d'urbanisme. Puisque l'ébauche a été rédigée il y a plus de 9 ans, une mise à jour du portrait de la ville à l'aide de statistiques, de l'historique des permis et d'une revue des différentes études à jour sur le territoire a été effectuée. Suite aux constats dégagés par cet exercice, une revalidation des orientations et des objectifs d'aménagement a été faite avec un comité spécial constitué spécifiquement pour la révision (comité *ad hoc* de révision des règlements d'urbanisme), composé notamment de membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU), ainsi qu'avec le Conseil municipal.

Depuis la réalisation de l'ébauche en 2012, la Ville n'est pas restée immobile. Elle a commandé différentes études relatives à l'aménagement de son territoire, notamment une étude sur le positionnement stratégique et du potentiel du territoire (2013, EXP), un plan directeur de l'affichage (2014, EXP) et une analyse des périmètres urbains (2016, EXP). Ces études ont permis d'alimenter la réflexion entourant l'avenir du développement de la Ville et elles ont formé une base solide pour la rédaction du plan d'urbanisme.

Par ailleurs, une importante séance de consultation publique a été réalisée dans le cadre de l'étude de positionnement stratégique durant laquelle différentes problématiques, préoccupations et fiertés ont été soulevées. Il est étonnant de constater que les enjeux soulevés durant cette consultation publique tenue en mars 2013 sont toujours d'actualité. Ceux-ci ont été utilisés dans la rédaction du présent plan d'urbanisme.



1.2 Plan d'urbanisme et développement durable

Sans être un « Plan stratégique de développement », un « Agenda 21 local » ou tout autre document du genre, le plan d'urbanisme est un outil de réflexion à l'intention des intervenants pour guider et influencer les décisions marquantes du milieu. Pour se faire, les notions de « développement durable » et de « Plan d'urbanisme du 21^{ième} siècle » furent considérées et intégrées à la rédaction du document. Bien qu'appliquées sur une base volontaire pour le moment, les institutions de santé, d'éducation et les municipalités seront appelées éventuellement à développer des outils en lien avec la loi sur le développement durable. Autres influences à la rédaction du plan d'urbanisme, il s'agit bien sûr des éléments constituant un « Agenda 21 local » appelé ainsi pour « planification du 21^{ième} siècle ». L'essentiel d'un « Agenda 21 local » est pour mobiliser les acteurs autour d'une vision future de leur collectivité, pour fixer des objectifs communs, pour planifier et coordonner des projets de développement durable, pour améliorer la qualité de vie, pour participer à contrer les changements climatiques et pour impliquer les citoyens à la démarche et améliorer la cohésion sociale. Il est donc question ici de favoriser la présence de thèmes plutôt que d'éléments (ex : croissance équilibrée du territoire; protection environnementale; préservation du caractère rural; revitalisation des secteurs centraux du territoire), le tout basé sur les valeurs de la population.

Tel que défini dans la loi sur le développement durable (L.R.Q., c.D-8.1.1) : il faut considérer cette approche comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement ».

1.3 Plan d'urbanisme et autres documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme qui ont une influence directe sur le développement et le devenir de la Ville de Cookshire-Eaton sont les suivants :

- Le schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté (MRC) du Haut-Saint-François adopté en juin 1998. Ce document de planification fixe les grandes balises de l'aménagement du territoire à l'échelle régionale et présente les orientations et exigences des différents ministères du gouvernement du Québec;
- Le plan d'urbanisme. Ce document établit les principales dispositions d'organisation territoriale à l'échelle de la Ville de Cookshire-Eaton selon les exigences du schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François;
- Les règlements d'urbanisme. Représentant les documents d'application des orientations et objectifs d'aménagement qui sont retenus au plan d'urbanisme, on entend par règlements d'urbanisme les règlements de zonage, de lotissement, de construction, des permis et certificats, et finalement, des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

1.4 Conformité au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François

Le plan d'urbanisme a été rédigé en considérant les orientations, affectations, politiques, énoncés, dispositions du document complémentaire ainsi que tous les amendements du schéma d'aménagement en vigueur depuis le 18 juin 1998.

2. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

2.1 Dispositions déclaratoires

2.1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2.1.2 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le nom « Plan d'urbanisme » de la Ville de Cookshire-Eaton et il porte le numéro 285-2021.

2.1.3 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Cookshire-Eaton.

2.1.4 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements ayant trait au lotissement pour l'ensemble du territoire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement du plan d'urbanisme no. 415-01 de la Ville de Cookshire, le règlement du plan d'urbanisme no. 370-2000 de la municipalité du Canton d'Eaton, le règlement du plan d'urbanisme no. 240-88 de la Ville de Sawyerville.

2.1.5 Personnes touchées par le règlement

Le présent règlement touche toute personne de droit public ou de droit privé et tout particulier.

2.1.6 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne pourrait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

2.1.7 Validité

Le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

2.1.8 Annexe au présent règlement

Le document en annexe 1, intitulé « Plans des grandes affectations du sol et territoires d'intérêt », fait partie intégrante du présent règlement, à toutes fins que de droit, tout comme l'annexe qui le contient.

2.2 Dispositions interprétatives

2.2.1 But du règlement

Les dispositions de ce présent règlement ont pour but de déterminer, communiquer et appliquer les orientations, objectifs et dispositions afin d'assurer un développement harmonieux et souhaité des différentes composantes humaines et physiques du territoire.

2.2.2 Objet présumé

Le présent règlement reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet suivant son véritable sens, esprit et fin.

2.2.3 Interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue. L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

2.2.4 Formes d'expression hors texte

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

2.2.5 Unités de mesure

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (SI). Une correspondance en mesure

anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

2.2.6 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant. Lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa.

	Chapitre
1.1	Article
1.1.1	Article
1.1.1.1	Article
1°	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe

2.2.7 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation concernant l'échéancier et les modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

3. PORTRAIT DU TERRITOIRE ET DE LA POPULATION

3.1 Composantes physiques et identitaires

3.1.1 Situation géographique

Avec un territoire de 298,7 km², la Ville de Cookshire-Eaton représente la municipalité la plus grande en superficie de la MRC du Haut-Saint-François. De forme rectangulaire, le territoire a une étendue de 21,9 km dans l'axe est-ouest et de 16,5 dans l'axe nord-sud.

La Ville est ceinturée par les municipalités suivantes : au nord par les municipalités d'Ascot Corner et Westbury, à l'est par la municipalité de Newport, au sud par les municipalités de Saint-Isidore-de-Clifton et Martinville (MRC de Coaticook), et finalement à l'ouest par la Ville de Sherbrooke (arrondissement de Lennoxville).



La proximité certaine et avantageuse à la Ville de Sherbrooke confère à la Ville de Cookshire-Eaton le statut de Ville la plus peuplée de la MRC du Haut-Saint-François avec ses 5 420 habitants¹ en 2019.

La Ville de Cookshire-Eaton est traversée par deux principales rivières, soit les rivières aux Saumons (Ascot) et Eaton. La première rivière est dans le secteur sud-ouest pour une longueur de 7,9 km avec un bassin versant correspondant à environ 30% du territoire. La seconde rivière est située dans la portion est pour une longueur de 21,3 km et un bassin versant de 70% du territoire. La rivière Saint-François est pour sa part alimentée en partie par la rivière Eaton à la hauteur de la Ville d'East Angus et ne sillonne qu'une infime partie de la limite nord-ouest du territoire de la Ville de Cookshire-Eaton.

La frontière américaine est située à 55 km par la route 253 à la hauteur de la municipalité d'East Hereford.

3.1.2 Survol historique

Le survol de l'histoire nous révèle que les Abénaquis furent les premiers à occuper les abords des rivières de la municipalité. Puis en 1783, les premiers Loyalistes et colons américains expatriés des États-Unis vinrent s'établir par la suite alors que le Canton de Eaton ne fut fondé officiellement qu'en 1800. Le climat difficile avait alors



¹ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Décret de population pour 2019 - Municipalités locales, arrondissements, villages nordiques et territoires non organisés.

limité la croissance de ces nouveaux occupants. L'arrivée du chemin de fer en 1852 bouleverse l'isolement du territoire et assure le développement de cette région ressource. Les Canadiens-français commencent alors l'occupation du territoire. Dès lors, des rôles se définissent par la nature des activités observées. Le secteur d'East Angus devient le principal centre économique avec son industrie des pâtes et papiers, alors que Cookshire se confirme comme le centre administratif avec la présence du conseil de comté et d'autres organismes. Encore aujourd'hui il est possible de constater ces rôles d'origine pour les territoires respectifs.



Photo d'époque du Château Pope

3.1.3 Les fusions municipales

Le 24 juillet 2002, la ville de Cookshire-Eaton est créée par la fusion de la ville de Cookshire, de la municipalité d'Eaton et de la municipalité du canton de Newport. Le village de Sawyerville avait déjà fusionné avec le canton d'Eaton le 25 avril 2001 pour créer la municipalité d'Eaton. Toutefois, la municipalité de Newport a été reconstituée et forme depuis le 1^{er} janvier 2006 une entité municipale distincte de celle de Cookshire-Eaton².

3.1.4 Le patrimoine bâti

La ville de Cookshire semble divisée en haute ville et basse ville. Dans la haute ville, l'influence anglo-saxonne est marquante. Dominée par une fonction à dominance résidentielle, la haute ville de Cookshire offre un environnement encore intéressant du fait de la présence de superbes chênes rouges de dimensions impressionnantes. Dans les deux ensembles de Cookshire, 82 bâtiments étaient considérés patrimoniaux sur les 188 bâtiments présents (43 %) ³.

Autour de la place du parc de Cookshire, sont regroupés des bâtiments publics : édifice de comté, dont l'agrandissement constitue un exemple intéressant d'intégration architecturale, le Victoria Hall, une école et une église anglicane. Cette église, la St. Peter's Church, construite en 1868-1869 compte parmi les plus vieilles églises de la MRC. Elle possède une valeur architecturale exceptionnelle due au fait qu'elle est la seule église de pierre du territoire dont la forme est directement inspirée de l'architecture néo-gothique issue du courant « ecclesiologist ». Non loin de là, la Trinity Church, de style néo-classique, compte parmi les quatre plus vieilles églises de la

² Commission de toponymie du Québec, Banque de noms des lieux du Québec, <http://www.toponymie.gouv.qc.ca>

³ CLD du Haut-Saint-François, Inventaire du patrimoine bâti – Municipalités de Cookshire-Eaton, Dudswell, East Angus et Weedon, étude réalisée par Bergeron Gagnon inc, mars 2004

MRC et s'avère la plus ancienne église méthodiste qui subsiste sur son territoire. Située au centre du village à proximité de l'église St. Peter's, l'église est entourée de quelques maisons intéressantes dont l'ancien presbytère, aujourd'hui résidence privée, qui subsiste et s'avère la plus belle habitation de cette section de la rue Principale.



Église St. Peter's de Cookshire

L'ensemble du quartier comprenant une partie des rues Popes, Principale Ouest, Craig Nord et la rue East View constitue un quartier patrimonial des plus intéressants. Dans ce quartier sont implantées des résidences en déclin de bois ayant des toitures à quatre versants. L'élément paysager donne à cet ensemble son caractère inusité.

Le village d'Eaton Corner offre des caractéristiques architecturales spéciales. Parmi les bâtiments les plus intéressants, notons la Eaton Congregational Church construite en 1840 et maintenant utilisée comme musée du comté de Compton. Cette église de style néo-classique est située en face d'un ancien bâtiment construit en 1864 et mieux connu sous l'appellation « Academy » qui abritait en outre le palais de justice. Ce bâtiment est typique des écoles construites autrefois en Nouvelle-Angleterre d'où viennent les premiers colons du canton. On y retrouvait également dans ce petit village quelques habitations de style inusité qui sont de très rares exemples d'habitation à loggia. Malheureusement, plusieurs de ces habitations ont fait l'objet de rénovation et les balcons intérieurs, mieux connus sous le nom de loggia, ont été transformés par l'ajout de fenêtres qui enlèvent tout style aux constructions.



Musée du comté de Compton (Eaton Congregational Church)

Birchton a déjà été un secteur présentant un ensemble patrimonial intéressant. Mais malheureusement, l'ensemble s'est déstructuré au fil des ans et il a perdu de l'intérêt, notamment à cause de transformations inadéquates aux bâtiments et de la démolition de la Birchton United Church en 2018.

3.2 Composantes sociales

3.2.1 La population

Les composantes sociales regroupent toutes les informations pertinentes à la présentation des caractéristiques de la population de la Ville de Cookshire-Eaton. La première composante

observée pour décrire le milieu est bien entendu la population du territoire. Le tableau suivant présente les données correspondantes.

Tableau 1 - Variation de la population 2001-2016 par tranches d'âge⁴

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nombre	%
Population totale	5145	5004	5171	5393	248	4,6%
Pop. 0-19 ans	1480	1451	1355	1335	-145	-10,9%
Pop. 20-64 ans	3040	2952	3135	3045	5	0,2%
Pop. 65 ans et plus	325	601	695	1015	690	68,0%
Logements privés	1940	2049	2191	2170	230	10,6%
Pop. totale MRC	21394	21608	21864	22148	202	0,9%

La population a légèrement fléchi entre 2001 et 2006, pour ensuite grimper à chaque recensement suivant. La Ville de Cookshire-Eaton a toujours profité de la proximité de Sherbrooke qui lui confère une présence à l'intérieur de la première couronne. En 2016, 50,1 % de la population active travaillaient à Sherbrooke.⁵

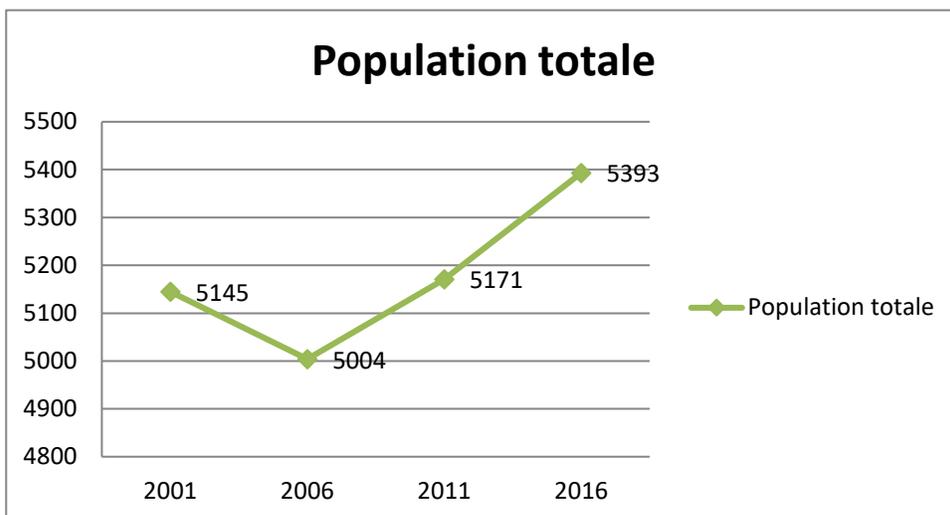
La densité d'occupation en 2016 était de 18,2 personnes/km², en augmentation par rapport à 2006 (16,9). À titre comparatif, la densité de la MRC est de 9,6 personnes/km². L'effet rural et agricole du territoire diminue considérablement le contexte dense des secteurs urbains de Cookshire, Sawyerville et Johnville. Les pourcentages observés selon les sexes sont de 50,9 % masculins et 49,1 % féminins.

La Ville de Cookshire-Eaton n'échappera pas au vieillissement de la population au fur et à mesure que la génération des « baby-boomers » née entre 1946 et 1966 atteindra 65 ans. Entre 2001 et 2016, le nombre de 65 ans et plus a augmenté de 68 % comme le démontre le tableau 1. Pour la même période, le poids relatif de cette clientèle est passé de 6,6 % à 18,8 % à Cookshire-Eaton. À l'inverse, les 19 ans et moins ont vécu une variation négative entre 2001 et 2016 (-10,9 %). Ces phénomènes impliquent des adaptations et changements importants dans la qualité des services à offrir. En 2016, l'âge moyen de la population de Cookshire-Eaton était de 41,5 ans comparativement à 41,9 ans au Québec.

⁴ Statistique Canada, Profils de recensement 2001 à 2016.

⁵ Statistique Canada, Recensement de 2016 – Données-échantillons (25%). No. au catalogue : 98-400-X2016325.

Figure 1 - Variation de la population totale



Selon les plus récentes projections de l'Institut de la statistique du Québec basées sur le recensement de 2011, Cookshire-Eaton devait avoir 5 185 résidents en 2016, et 5 395 en 2031. Or comme le démontre le tableau 1, ce dernier nombre a été atteint en 2016 (5 393). On peut donc conclure la croissance qu'a connue Cookshire-Eaton au cours des dernières années est plus élevée qu'anticipée. Depuis le recensement de 2006, moment où la population a cessé de diminuer, la population de la ville a augmenté de 7,8 %. En reprenant cette augmentation sur une moyenne annuelle (0,78 %), on peut estimer que la population pourrait atteindre 5800 résidents en 2026 et 6000 résidents en 2031.

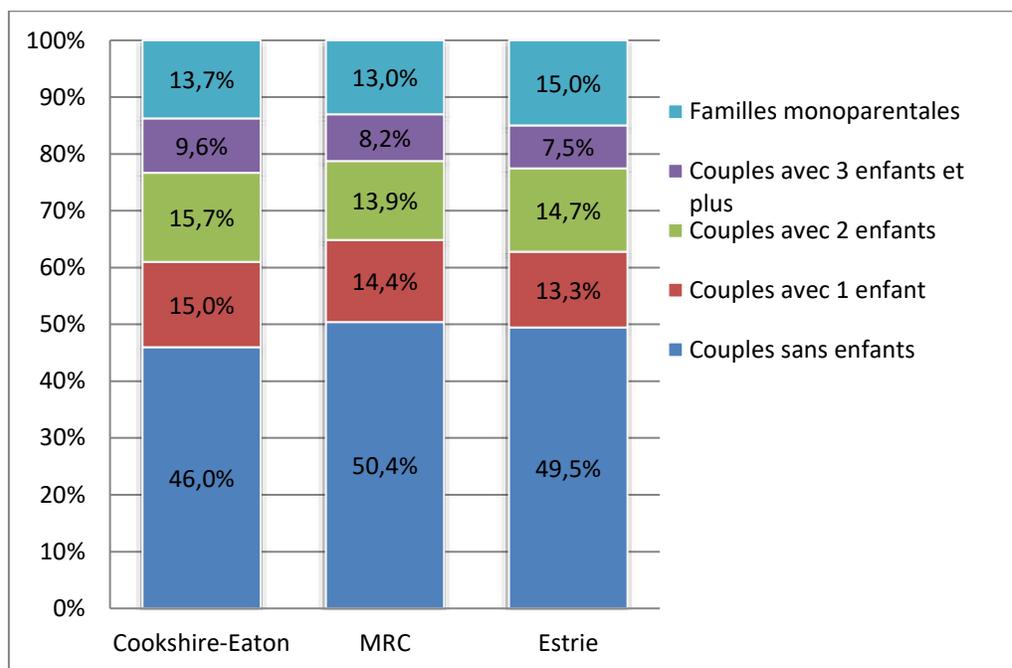
3.2.2 Les familles

En 2016, la Ville de Cookshire-Eaton comptait 1 565 familles sur son territoire. De ces familles, 54 % avaient au moins un enfant et plus de 31 % ont deux enfants et plus. Autre donnée intéressante, le pourcentage de la population de la Ville de Cookshire-Eaton âgé de 14 et moins est de 18,9 %, soit un pourcentage plus élevé que celui de la MRC (17,1 %) et de l'Estrie (15 %).



École Saint-Camille, Cookshire

Figure 2 - Caractéristiques des familles



3.2.3 La langue

Toujours en 2016, la population ayant l'anglais comme langue maternelle demeure importante comme le démontre le tableau 2. Le pourcentage est deux fois supérieur à celui de la MRC et plus de trois fois supérieur à celui de l'Estrie. La proportion d'individus ne connaissant que l'anglais est également deux fois plus élevée ici qu'ailleurs en région. Ainsi, contrairement à d'autres villes et villages de la région fondés par des communautés anglophones, Cookshire-Eaton a conservé un noyau anglophone important. Ou devrait-on dire plusieurs noyaux puisque les membres de la communauté anglophone se retrouvent particulièrement dans certains hameaux, notamment Sawyerville.



Tableau 2 - Langue maternelle et connaissance des langues officielles⁶

Langue maternelle	2006	2011	2016		
	Cookshire-Eaton	Cookshire-Eaton	Cookshire-Eaton	MRC	Estrie
Français	81,3%	79,2%	79,4%	89,2%	89,8%
Anglais	15,5%	20,4%	19,8%	10,0%	6,3%
Autre	3,2%	0,5%	0,8%	0,8%	3,9%
Connaissance des langues officielles					
Français seulement	55,7%	54,6%	52,7%	64,1%	57,0%
Anglais seulement	4,9%	6,8%	6,4%	3,2%	2,1%
Français et anglais	39,4%	38,6%	40,9%	32,7%	40,5%

3.2.4 La scolarité

Les données statistiques sur le niveau de scolarité nous apprennent que la population de Cookshire-Eaton est majoritairement formée dans les écoles professionnelles et de métiers, tout comme le reste de la MRC. À l'inverse, la population détient moins de diplômes d'études collégiales et universitaires que le reste de l'Estrie, mais la proportion d'individus avec un diplôme supérieur aux études secondaires ne cesse de croître depuis 2006. Par ailleurs, la proportion d'individus sans certificat ou diplôme ne cesse de diminuer depuis 2006. En 2016, elle demeurerait plus élevée que le reste de l'Estrie.

Tableau 3 - Niveau de scolarité de la population⁷

Plus haut certificat, diplôme ou grade obtenu	2006	2011	2016		
	Cookshire-Eaton	Cookshire-Eaton	Cookshire-Eaton	MRC	Estrie
Aucun certificat, diplôme ou grade	34,9%	31,8%	25,9%	28,3%	21,7%
Diplôme d'études secondaires	24,8%	20,8%	22,4%	22,1%	21,2%
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers	18,4%	16,2%	24,7%	25,5%	19,9%
Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement non universitaire	10,9%	13,9%	14,2%	14,0%	17,1%
Certificat, diplôme ou grade universitaire	11,1%	9,9%	12,9%	10,2%	20,0%

⁶ Statistique Canada, Recensements de 2006, 2011 et 2016

⁷ Statistique Canada, Recensements de 2006, 2011 et 2016

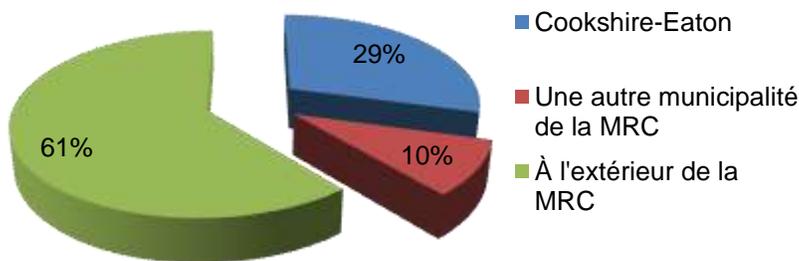
3.2.5 Le travail et le revenu

De manière générale, les chiffres de 2016 démontrent que le taux d'activité et le taux d'emploi sont supérieurs à ceux de la MRC (63,9 % et 59,2 % comparativement à 60,4 % et 56,4 %). Les taux de la Ville sont pratiquement identiques à ceux du Québec.

Au niveau des secteurs d'activité, on remarque une bonne répartition⁸. La fabrication (17,5 %) est le plus important, suivi par les soins de santé et l'assistance sociale (13,4 %). Sans surprise, l'agriculture, la foresterie, la pêche et la chasse est un secteur important de la ville (11,5 %), tout comme la construction (9,8 %). L'enseignement (8,6 %) et le commerce de détail (7,9 %) suivent ensuite. Ainsi, les résidents de Cookshire-Eaton s'appuient sur différents secteurs d'activité et ne sont pas dépendants d'un secteur ou d'une seule entreprise.

Comme le démontre la figure 3, la grande majorité des résidents de Cookshire-Eaton travaillent à l'extérieur des limites municipales, et même à l'extérieur de la MRC. Plus précisément, 50,1 % des travailleurs se rendent à Sherbrooke.⁹ Ce pourcentage est particulièrement significatif puisque Statistique Canada considère qu'une municipalité fait partie d'une région métropolitaine de recensement (RMR) lorsqu'au moins 50 % de sa population active occupée travaille dans le noyau d'une RMR, soit Sherbrooke. Donc si la tendance se maintient, Cookshire-Eaton devrait faire partie de la RMR de Sherbrooke au prochain recensement (2021), ou au plus tard au recensement de 2026. Ce fait nous en apprend beaucoup sur Cookshire-Eaton et son développement résidentiel qui est et sera largement influencé par le centre de population qu'est Sherbrooke.

Figure 3 - Lieu de travail des travailleurs de Cookshire-Eaton¹⁰



Toujours au niveau du déplacement domicile-travail, il est intéressant de constater que 67,5 % des travailleurs mettent moins de 30 minutes pour de rendre au travail. Seulement 6,4 % des travailleurs prennent plus 45 minutes pour se rendre au travail. La durée moyenne est de 22,1 minutes. Donc même si beaucoup de citoyens travaillent à l'extérieur de Cookshire-Eaton, le temps pour se rendre au travail est raisonnable.

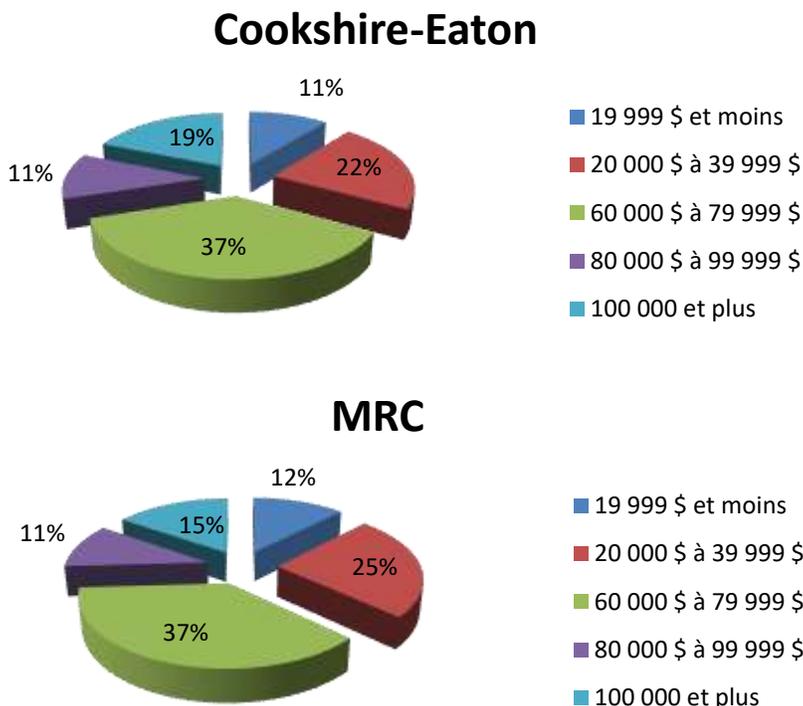
⁸ Statistique Canada, Profil de recensement, 2016. Population active totale âgée de 15 ans et plus selon l'industrie. Secteurs d'activité basés sur le *Système de classification des industries de l'Amérique du Nord* (SCIAN) 2012

⁹ Statistique Canada, Recensement de 2016 – Données-échantillons (25%). No. au catalogue : 98-400-X2016325

¹⁰ Statistique Canada, Profil de recensement, 2016. Lieu de travail des travailleurs âgés de 15 ans et plus.

Au niveau du revenu, le total médian des ménages était de 56 085 \$ en 2015. En comparaison, le revenu total moyen pour les ménages du Haut-Saint-François était de 52 022 \$ et de 51 706 \$ pour Sherbrooke. En décortiquant les tranches de revenus des ménages et on comparant avec celles de la MRC, on constate que davantage de ménages de Cookshire-Eaton se situent dans les tranches supérieures de revenus, notamment dans la tranche des 100 000 \$ et plus (figure 4).

Figure 4 - Pourcentage des ménages se situant dans différentes tranches de revenus total



3.3 Composantes économiques

3.3.1 Le récréotourisme

La ville de Cookshire-Eaton dispose de plusieurs attraits touristiques. Le tableau 4 présente les principaux attraits répertoriés. Suite à la lecture de cette liste, on comprend pourquoi la firme Les services EXP arrive à cette conclusion dans son étude de positionnement stratégique :



« Il n'existe aucun attrait touristique majeur pouvant servir de moteur à l'économie touristique. Cookshire-Eaton n'a pas la chance d'avoir, sur son territoire, un produit d'appel fort comme peut l'être par exemple un domaine skiable, un grand lac ou un zoo. L'offre

touristique doit donc se composer de l'addition de tous les attraits d'envergure moindre. Il peut s'agir là d'une tâche plus complexe que de miser sur un seul élément majeur. Or, lorsque l'intégration fonctionne, elle offre une expérience plus complète pour le visiteur et profite à beaucoup plus d'individus de la communauté. ».¹¹

Effectivement, la Ville doit plutôt tenter de construire une synergie entre ses attraits afin d'être compétitif dans ce secteur.

Tableau 4 - Liste des principaux attraits touristiques¹²

Éléments touristiques	Statuts
Chemin des Cantons	Supramunicipal existant
Cookshire-Eaton : Cœur villageois	Supramunicipal existant
Parc écoforestier de Johnville	En fonction
Musée historique du comté de Compton (Musée Eaton Corner)	En fonction
Paysages bucoliques (projet du parcours des "Espace Shed" du CLD)	En projet / à bonifier
Patrimoine bâti (Maisons anciennes, ponts couverts, etc.)	À exploiter
Maison de la culture John-Henry-Pope	En fonction
Barrage et le sentier des mars à Sawyerville	En projet
Piste cyclable entre Sawyerville et Cookshire	En projet
Victoria Hall	En projet
Rives des principales rivières (Eaton et aux Saumons)	À exploiter
Exposition agricole de Cookshire (événement)	En fonction
Agrotourisme	À bonifier
Pistes de Quads et motoneiges	En fonction
Camping Prévert de Birchton	En fonction
Gîtes et résidences de tourisme	En fonction
Proximité du mont Mégantic	Supramunicipal existant

¹¹ Les Services EXP, 2013, p.22

¹² Les Services EXP, 2013, p.22

Sans être un élément touristique en soi, la Brasserie 11 comtés, ouverte en 2018, ainsi que le restaurant qui s'y est joint, sont rapidement devenus des attraits pour Cookshire. Les entreprises utilisent des aliments du terroir et s'inspirent de la région pour créer des produits. La brasserie s'est implantée dans un secteur présentant un potentiel intéressant au point de vue paysager et architectural (champs en culture, Château Pope, maison Cromwell), mais où existait déjà des usages d'entretien mécanique potentiellement nuisibles pour l'expérience des



visiteurs. Une réflexion d'ensemble sur l'avenir du secteur pourrait être entreprise.

Brasserie 11 comtés, Cookshire



Caserne de Cookshire, située dans un secteur présentant un potentiel intéressant

3.3.2 Les industries

Plus d'une douzaine d'établissements industriels se retrouvent sur le territoire qui œuvrent principalement dans la manufacture de produits finis ou semi-finis. La majorité des établissements se trouvent dans le secteur de Cookshire, le long de la rue Craig Nord. Une étude de positionnement stratégique commandée par la Ville à la firme Les services EXP nous apprend ceci sur la localisation de ce secteur industriel :

« Une localisation qui concourt à la consolidation du parc industriel et à une meilleure rentabilisation des infrastructures. Toutefois, cet emplacement entraîne une circulation lourde importante devant traverser l'agglomération urbaine par les routes régionales. Ceci est une cause de nuisance certaine pour les résidents, spécialement lorsque les camions circulent dans la côte de la rue Principale Est ».¹³



¹³ Les Services EXP, 2013, p.14

La route 253 fait le pont entre la route 108 et la route 112 à cet endroit : la circulation de véhicules lourds est donc très importante à cet endroit.



Par ailleurs, le secteur industriel de Cookshire amène une autre problématique, celui de la qualité visuelle de l'entrée de ville. En effet, la route 253 Sud donne accès à Cookshire ainsi qu'aux autres secteurs de la ville à partir de la route 112, et par extension du réseau autoroutier québécois. L'apparence visuelle du secteur laisse à désirer sur plusieurs aspects (entreposage extérieur, affichage, marges de recul, stationnement en cour avant, harmonisation du volume et des

types de revêtements, murs aveugles en front de rue, etc.). Le prolongement de l'autoroute 410 pourrait toutefois légèrement modifier le débit des déplacements en provenance de l'extérieur de la région puisqu'il deviendra possiblement plus rapide d'emprunter la route 108.

La consolidation de ce secteur industriel en retrait de la route 253 (chemin des Étangs, rue du Boisé) a été envisagée par la Ville. Toutefois, des contraintes naturelles (milieux humides, cours d'eau) pourraient représenter un frein au déplacement vers le sud-est du développement industriel.

Dans son étude de positionnement stratégique, la firme évalue également l'impact du prolongement de l'autoroute 410 sur le développement industriel. Ses conclusions sont les suivantes :

« Le développement futur provoqué par la complétion de l'autoroute 410 devrait occasionner que très peu de pression pour le développement industriel pour Cookshire-Eaton étant donnée la localisation de la Ville à l'extrémité de l'autoroute. Il ne serait d'ailleurs pas souhaitable de créer une cellule industrielle dans la portion ouest du territoire puisque la Ville a déjà des visées pour les secteurs industriels existants et pour le parc aéroportuaire au nord-est du territoire (voir l'axe de développement à ce sujet). »¹⁴

Le secteur de l'aéroport devrait donc être privilégié.

3.3.3 Les commerces et services

La ville de Cookshire-Eaton est somme toute bien pourvue en commerces et services courants. On peut retrouver des dépanneurs, restaurants, stations-service et autres dans les principaux secteurs urbains de la ville. Naturellement, Cookshire présente la plus grande concentration compte tenu de sa densité et de sa population. On y retrouve notamment une pharmacie, une épicerie, une quincaillerie, un CLSC, un dentiste, un groupe de médecins de famille ainsi que les

¹⁴ Les Services EXP, 2013, p.36

bureaux de la MRC, de la Sûreté du Québec et du ministère du Transport du Québec¹⁵. Les autres secteurs urbains sont moins bien desservis.

Depuis quelques années, on note un manque dans l'offre en restauration, notamment en termes de diversité. Certains restaurants sont saisonniers, et d'autres n'ouvrent pas le soir par manque de mains-d'œuvre. De plus, on retrouve relativement peu d'hébergement sur le territoire et l'offre n'est pas complète. Plusieurs gîtes sont présents et bien répartis sur le territoire, mais il n'existe qu'un seul hôtel et celui-ci est situé au sud-est du territoire.

3.3.4 L'agriculture

Pas moins de 95,3 % du territoire de la Ville est situé en zone agricole permanente. Cette information nous en apprend beaucoup sur la vocation principale du territoire. Le secteur forestier représente à lui seul plus de 65,9% du territoire incluant les lacs, rivières et milieux humides. Le territoire agricole observé correspond à 31,9% du territoire. L'espace urbain représente seulement 2,2% de ce vaste territoire. Par ailleurs, la proportion de la richesse foncière de type agricole est deux fois supérieure à la moyenne des municipalités de même taille. De plus, c'est à Cookshire-Eaton qu'on retrouve le plus de sols de bonnes qualités (ARDA, classes 3 et 4) dans la MRC.¹⁶ En 2017, on retrouvait 165 exploitants forestiers et 127 entreprises agricoles. Fait intéressant, 28 % de la relève agricole de la MRC s'établit à Cookshire-Eaton.¹⁷ Il s'agit, et de loin, de la plus importante moyenne de la MRC.



¹⁵ Les Services EXP, 2013, p.15

¹⁶ MRC du Haut-Saint-François, Plan de développement de la zone agricole, 2017, p.24

¹⁷ MRC du Haut-Saint-François, Plan de développement de la zone agricole, 2017, p.174

Figure 5 - Utilisation des terres agricoles en fonction de la superficie¹⁸

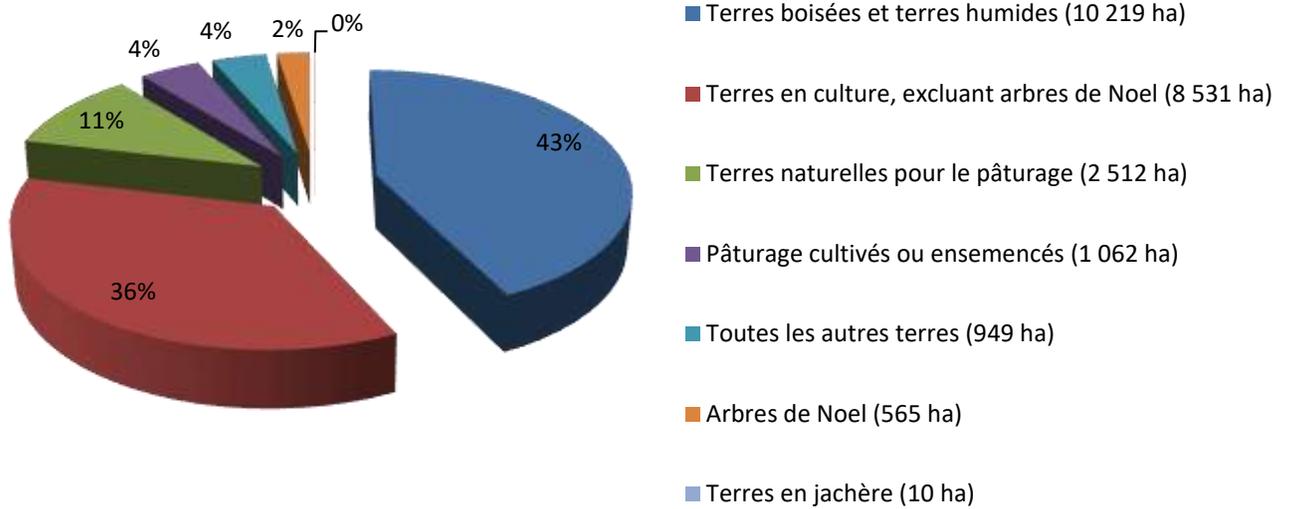
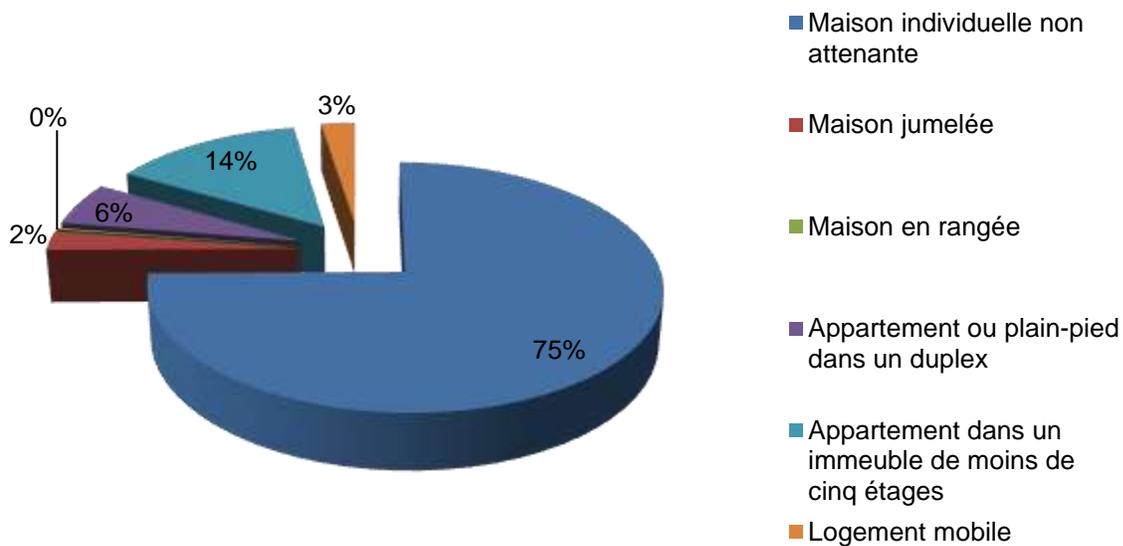


Figure 6 - Répartition des logements selon le type¹⁹



¹⁸ Les Services EXP, 2013. Données issues du Recensement de l'agriculture de 2011, Données sur les exploitations et les exploitants agricoles, n° 95-640-XWF au catalogue

¹⁹ Statistique Canada, Profil de recensement, 2016

3.3.5 L'habitation

La figure 6 présente la répartition des logements selon le type. La maison unifamiliale isolée demeure, et de loin, le type de logement le plus commun. Par ailleurs, plus de 98,4 % des ménages considèrent leur habitation de taille convenable. Seulement 1,4 % des habitations sont en copropriété (condo). Au total, le quart (26 %) des ménages sont des locataires.

Le tableau 5 présente la période de construction des logements privés. On peut constater que le parc immobilier résidentiel est plus jeune que le reste de la MRC, mais demeure plus âgé que l'Estrie. Entre 2011 et 2016, les données sont toutefois comparables à celles de l'Estrie. On peut donc supposer une certaine recrudescence des constructions.

Tableau 5 - Période de construction des logements privés²⁰

Période de construction	Cookshire-Eaton	MRC	Estrie
1960 ou avant	37,0%	40,0%	26,2%
1961 à 1980	26,3%	26,9%	28,8%
1981 à 1990	12,0%	10,4%	14,0%
1991 à 2000	9,7%	8,8%	11,4%
2001 à 2005	3,5%	4,2%	5,9%
2006 à 2010	4,8%	4,4%	7,1%
2011 à 2016	6,5%	5,3%	6,6%

Toujours selon les données du recensement de 2016, la valeur moyenne des logements de la ville est de 206 550 \$, soit plus élevée que la MRC (187 414 \$) mais en dessous la moyenne estrienne (234 587 \$). Pour couvrir les frais de logement, seulement 10,6 % des ménages propriétaires devaient consacrer plus de 30 % de leur revenu. Ils sont 14,6 % ailleurs dans la MRC et 12,1 % en Estrie. À l'échelle du Québec, ce pourcentage est de 12,9 %.

Le tableau 6 présente les nouvelles implantations résidentielles par secteur. Cookshire est de loin le secteur le plus recherché avec une moyenne annuelle de 4,3 constructions par année.

²⁰ Statistique Canada, Profil de recensement, 2016

Tableau 6 - Nouvelles constructions résidentielles (2005-2015)

Années	Cookshire	Birchton	Johnville	Sawyerville	Reste du territoire	Tous secteurs confondus
2006	5	0	0	0	8	13
2007	5	1	0	0	9	15
2008	8	0	0	1	9	18
2009	1	2	3	3	5	14
2010	3	5	0	1	7	16
2011	4	2	2	1	3	12
2012	6	1	4	4	6	21
2013	5	1	0	0	1	7
2014	5	1	1	0	2	9
2015	1	0	1	0	8	10
Total	43	13	11	10	58	135
Moyenne annuelle	4,3	1,3	1,1	1	5,8	13,5

Tableau 7 - Nouvelles constructions résidentielles (2016-2020)

Années	Tous secteurs confondus
2016	2
2017	4
2018	11
2019	12
2020	13
Total	42
Moyenne annuelle	8,4

3.3.5.1 Perspectives de développement à l'intérieur des périmètres urbains

Cookshire

Tel que démontré par le tableau 6, la demande pour les nouvelles constructions résidentielles est la plus forte à Cookshire. Sa position géographique, la présence de plusieurs industries, de services régionaux (CLSC, Sureté du Québec, ministère des Transports, MRC) et éducatifs (deux écoles, un CPE) sont certainement des facteurs qui jouent en sa faveur. Les derniers terrains disponibles dans le développement du Boisé Cookshire (rue des Pins et des Mélèzes) sont vendus et en voie d'être construits en 2021. De nouveaux terrains devront être mis à la disposition des nouveaux citoyens pour répondre à la demande. Le contexte économique québécois et les programmes d'incitation mis en place par la Ville contribueront également à accroître cette demande.

Par ailleurs, le manque d'unités résidentielles locatives a été identifié par les entrepreneurs locaux, notamment ceux œuvrant dans la transformation, qui souhaitent voir leurs employés avoir accès à des logements abordables. Le manque de mains-d'œuvre, notamment dans le contexte de pandémie et post-pandémie, est un important frein aux aspirations des employeurs qui souhaitent investir localement et agrandir leurs entreprises. L'offre en terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments résidentiels locatifs est limitée dans Cookshire. Augmenter l'offre en logements locatifs permettrait d'offrir aux employés des logements abordables à distance de marche de leur emploi. La Ville serait doublement gagnante puisqu'elle verrait les entreprises locales investir chez elle, en plus d'accueillir de nouveaux résidents. Cette stratégie permettrait d'infléchir la tendance actuelle qui fait de plus en plus de Cookshire-Eaton une ville dortoir de Sherbrooke.

Johnville

Se baser sur les permis délivrés par le passé ne dresse pas un portrait complet de la réalité. Johnville est, par sa proximité avec Sherbrooke, également très en demande. Or, les infrastructures municipales, notamment l'eau potable et les égouts, n'étaient pas en mesure de répondre à la demande. La Ville est présentement en démarche pour corriger la situation avec la mise en service d'une nouvelle usine de traitement des eaux usées et d'une nouvelle prise d'eau potable, sans oublier le centre communautaire de Johnville inauguré en 2018. La mise en service complète est prévue pour l'automne 2022. Deux projets de lotissement visant le prolongement de la rue Gendron et de la rue Maheu sont sur la table à dessin. Le prolongement de la rue Gendron se fera en premier, soit lors de la mise en service des nouvelles infrastructures municipales à l'automne 2022. Déjà, de nombreuses demandes d'information pour l'acquisition de terrains pour la construction résidentielle sont déposées à la Ville.

Par ailleurs, le tableau 7 démontre une augmentation du nombre de nouvelles constructions résidentielles depuis 2018 et ce, sans même l'ouverture de nouvelles rues à Johnville. Cette tendance semble se poursuivre en 2021 avec pas moins de 8 demandes déposées avant le milieu de l'année. Dans le contexte post-pandémie et d'un très faible taux hypothécaire, tout porte à croire que cette tendance se maintiendra encore quelques années.

Considérant le potentiel géographique de Johnville, surtout avec le prolongement de l'autoroute 410 et la forte demande résidentielle vécue à Sherbrooke, il est donc envisageable que l'espace disponible à l'intérieur du périmètre urbain soit rapidement insuffisant. Deux emplacements sont susceptibles d'accueillir du développement futur. Le premier est le champ en culture à l'est du chemin des Iris qui est situé à l'intérieur du périmètre urbain, mais également à l'intérieur de la zone agricole permanente. Le second correspond à la poursuite du secteur « des mousquetaires », soit à l'est du chemin Camiré et au sud du chemin Bois-de-Tracy. L'exploitation de ces emplacements permettrait de consolider le périmètre urbain.

Autres périmètres urbains

Étant issue de fusions municipales, la Ville de Cookshire-Eaton doit jongler avec de nombreux périmètres urbains pour la gestion de son développement. Or tel que mentionné précédemment, la demande se situe à l'ouest du territoire, à cause de la proximité de Sherbrooke, et à Cookshire. Bien que certains terrains soient toujours vacants dans les petits périmètres urbains et ceux plus à l'est, par exemple Sawyerville, il y a fort à parier que ceux-ci prendront de nombreuses années à se combler (voir tableau 6). Ces terrains vacants ne devraient pas être comptés comme étant des

espaces disponibles à l'échelle du territoire, mais seulement pour le périmètre urbain en question. Si Cookshire-Eaton doit combler l'ensemble de ses périmètres urbains avant de pouvoir agrandir les secteurs en demande, par exemple Johnville et Cookshire, elle pourrait devoir attendre des décennies.

Afin d'avoir un portrait général à jour de la demande et des perspectives de développement à l'intérieur des périmètres urbains, la réalisation d'une étude spécifique doit être envisagée. Cette étude pourrait notamment permettre d'identifier les espaces vacants qui ne présentent pas ou peu de potentiel par leurs positions géographiques, de contraintes naturelles ou anthropiques, ou tout simplement parce que le propriétaire attribue une vocation autre à son terrain que le développement résidentiel.

3.3.5.2 Constructions résidentielles à l'extérieur des périmètres urbains

En 2005, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a rendu une décision en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Dans un premier volet, soit les « grandes superficies », le résultat observé selon les critères d'application fut un potentiel d'implantations à des fins résidentielles en milieu rural pour des emplacements vacants de 10 hectares et plus. Jusqu'à présent, ce sont 6 projets résidentiels qui ont vu le jour. Malgré un appel à tous et une campagne de sensibilisation directement pointée sur les propriétaires de ces espaces, les emplacements demeurent disponibles soit comme propriété en réserve ou encore pour développement dans prochaine génération (informations obtenues des propriétaires touchés).

Le deuxième volet, soit celui des « îlots déstructurés », a été revu en 2017 suite à de nouvelles négociations entre la MRC et la CPTAQ. Une analyse des potentiels de construction réalisée par la MRC révèle qu'entre 38 et 57 nouvelles résidences sont possibles à l'intérieur des îlots déstructurés des décisions de 2005 et 2017. Jusqu'à présent, un seul projet résidentiel a vu le jour à l'intérieur d'un îlot déstructuré identifié dans la décision de 2005. Bien que la dynamique de développement dans les îlots soit différente de celle des périmètres urbains, ces terrains disponibles à la construction doivent tout de même être considérés.

3.3.6 Les finances municipales

La santé financière de la Ville de Cookshire-Eaton est relativement bonne. Selon les données tirées du « Profil financier 2018 »²¹, l'endettement total net à long terme de l'année financière de 2017 est identique à celle observée pour les 273 municipalités de même classe de population (2 000 à 9 999 habitants), soit 1,77\$/100\$ de la richesse foncière uniformisée (RFU) de la Ville. L'endettement total net à long terme par unité d'évaluation est de 3 084 \$ pour la Ville comparativement à 3 445 \$ pour la moyenne de la classe de population.

La richesse foncière uniformisée (RFU) de la Ville était de 508 708 063 \$ en 2018²². En comparaison avec les municipalités du Québec de même classe de population (2 000 à 9 999 habitants), l'évaluation résidentielle uniformisée de Cookshire-Eaton représente 57,6 % de la valeur de l'évaluation totale imposable contre 75,4 % pour l'échantillonnage de classe de population comparable. Pour le volet industrie et commerce, la valeur observée à la Ville est de

²¹ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Direction générale des finances municipales du Québec, Profil financier - Édition 2018, 9 octobre 2018

²² Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Direction générale des finances municipales du Québec, Profil financier - Édition 2018, 9 octobre 2018

20,1 % contre 11,6 % pour les municipalités échantillon. Finalement le groupe agricole compte pour 21,4 % de l'évaluation totale uniformisée contre 9,2 % pour les municipalités de la classe de population correspondante. C'est donc dire que le territoire de la Ville de Cookshire-Eaton, en comparaison avec les 289 municipalités de même classe de population, est résolument agricole avec un bon niveau d'industries et de commerces. Cela a pour effet de diminuer le poids représentatif de la fonction résidentielle sur la valeur de l'évaluation imposable uniformisée.

4. CONSTATS

Au regard du portrait du territoire et de la population présenté précédemment, il est possible d'établir pour le territoire de la ville de Cookshire-Eaton certains constats. Il s'agit en quelque sorte d'un instantané faisant ressortir les principales forces et opportunités de la ville, mais également ses principales faiblesses et menaces. Ces constats permettront ultimement de déterminer les principaux enjeux, la vision d'aménagement et de développement durable ainsi les meilleures orientations d'aménagement afin d'assurer un développement cohérent et harmonieux de la ville pour les années à venir.

Lors des différentes rencontres avec le comité *ad hoc* de la révision du plan d'urbanisme et durant la consultation publique tenue dans le cadre de l'étude de positionnement stratégique²³, une série d'enjeux et de défis ont été soulevés. Ceux-ci ont été intégrés au présent constat.

4.1 *Faiblesses et menaces*

- Recherche et positionnement de l'identité de la nouvelle Ville issue de plusieurs fusions municipales
- Manque de vision soulevée, partagée et communiquée du développement de la Ville menaçant ses ressources (terres agricoles et forestières, paysage, espaces de première qualité)
- Dégradation continue des infrastructures municipales
- Manque d'infrastructures pour accueillir convenablement de nouveaux résidents dans les secteurs en développement
- Aucun attrait touristique majeur pouvant servir de moteur à l'économie touristique et manque de synergie entre les attraits de moindres envergures
- Offre en restauration et en hébergement limitée
- Dispersion et répartition de la majorité de la population dans trois pôles urbains distants les uns des autres
- Limitation du développement commercial en raison de la faible densité d'occupation du territoire et de la proximité d'influence directe de la Ville de Sherbrooke
- Principal secteur industriel (Cookshire) limité dans son développement et générateur de nuisances variées
- Vieillesse de la population
- Offre en logements locatifs et en logements abordables limitée

²³ Les services EXP, 2013, Annexe 1 – Compte rendu de la consultation du 16 mars 2013

4.2 Forces et opportunités

- Positionnement par rapport à Sherbrooke et le prolongement de l'autoroute 410
- Population plus jeune que la région et avec davantage de familles et d'enfants
- Augmentation soutenue de la population au cours des dix dernières années
- Suffisamment d'espace disponible à l'intérieur des périmètres urbains pour répondre aux besoins projetés en développement résidentiel
- Disponibilité d'espace pour le développement des différentes activités de la Ville (commerciales, institutionnelles, touristiques, agricoles, communautaires, etc.)
- Parc immobilier plus récent qu'ailleurs en région et les propriétaires y consacrent généralement une plus petite portion de leur revenu
- Augmentation du niveau de scolarité de la population
- Présence d'une main-d'œuvre qualifiée notamment issue des écoles de professionnelles et de métiers
- Présence d'une richesse paysagère impressionnante du territoire
- Opportunité de repositionnement identitaire du territoire de la nouvelle Ville en conservant son caractère rural et naturel
- Proximité de la frontière américaine
- Présence d'une activité agricole d'importance, de bonne envergure et d'une relève agricole
- Présence sur le territoire de l'aéroport de Sherbrooke
- Maintien et croissance des différentes facettes de la Ville (population, constructions, activités économiques, etc.)
- Présence d'une grande variété de milieux et espaces sur le territoire
- Présence d'une importante quantité d'attraits touristiques variés et richesse du patrimoine bâti
- Présence de rivières, milieux humides d'importance et de boisés protégés
- Présence de corridors touristiques (route culturelle chemin des Cantons et observatoire du Mont Mégantic) d'importance, significatifs et identitaire

4.3 Enjeux

À la lecture de ces nombreuses forces et faiblesses, on peut dégager certaines constances, certaines thématiques récurrentes qui oscillent entre opportunité et menace. Ce sont les principaux enjeux sur lesquels la Ville devra travailler tout au long de la prochaine décennie. La capacité de la Ville à prendre en mains de façon active et proactive chacun des dossiers sous-

jacents aux enjeux identifiés déterminera s'il s'agira finalement d'une opportunité, ou d'une menace. Les enjeux sont les suivants et correspondent à la capacité de Ville à :

- fédérer les forces (citoyennes, politiques, entrepreneuriales, etc.) autour d'une identité claire et d'une vision développement partagée;
- offrir un secteur industriel bien situé et capable de répondre aux besoins des entreprises;
- se positionner avantageusement au niveau du récréotourisme et à améliorer l'offre en hébergement et en restauration;
- protéger les paysages et le patrimoine bâtis ainsi qu'à les mettre en valeur;
- offrir des espaces résidentiels desservis et de qualité pour répondre à la demande anticipée (prolongement de l'autoroute 410);
- accueillir de nouveaux résidents sans compromettre le caractère rural, naturel et agricole du territoire (intégrer sans dénaturer);
- offrir un milieu de vie agréable, notamment pour les jeunes familles;
- maintenir l'offre commerciale et de services aux citoyens malgré les nombreux de pôles urbains et la proximité de Sherbrooke.

5. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Dans le but de réunir les différents objectifs ainsi que les intentions souhaitées par la Ville et le milieu, il est nécessaire d'identifier pour le territoire de la Ville de Cookshire-Eaton une **devise résumant la vision d'aménagement et de développement** à atteindre dans un horizon de 15 ans. Cette vision implique une maîtrise, par la Ville, des différents enjeux identifiés précédemment.

Forte de l'exercice de planification stratégique réalisé sur son territoire au fil des années et de la présente réflexion, la Ville de Cookshire-Eaton réitère et bonifie sa vision d'aménagement et de développement :

**« Cookshire-Eaton, une communauté accueillante, une nature divertissante
et des milieux de vie à échelle humaine »**

6. GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

En lien direct avec la vision d'aménagement et de développement de la Ville de Cookshire-Eaton et en considérant les enjeux dégagés par les forces et faiblesses du territoire, les grandes orientations représentent les lignes directrices de l'aménagement du territoire. Ces énoncés politiques dirigent les moyens et les actions à porter pour encadrer les interventions humaines en respect du développement et de la mise en valeur du territoire.

Les grandes orientations du plan d'urbanisme sont les suivantes :

1. **Favoriser un aménagement des noyaux urbains permettant l'émergence d'un milieu de vie à échelle humaine.**
2. **Favoriser le développement de la vie communautaire, culturelle et identitaire du territoire ainsi que la protection du patrimoine bâti et paysager.**
3. **Développer les volets touristiques et récréatifs du territoire.**
4. **Stimuler et diriger adéquatement le développement des fonctions urbaines du territoire.**
5. **Protéger et mettre en valeur l'identité et l'importance des espaces agricoles, forestiers et ruraux du territoire.**
6. **Développer le secteur industriel aéroportuaire sans nuire au transport aérien.**

6.1 *Favoriser un aménagement des noyaux urbains permettant l'émergence d'un milieu de vie à échelle humaine*

La présente orientation découle directement de la vision d'aménagement et de développement et vise à faire du territoire de Cookshire-Eaton un milieu de vie accueillant. Pour ce faire, les secteurs centraux fréquentés par les citoyens doivent retrouver des formes adaptées aux dimensions humaines. Le piéton doit être placé au centre des réflexions entourant les aménagements. Sa perception de l'environnement qui l'entoure doit être la base des choix qui seront faits. L'automobile est incontournable dans une ville aussi étendue de Cookshire-Eaton, mais certains secteurs clés devraient être pensés pour les individus plutôt que pour les véhicules. Pour être un milieu de vie, un noyau urbain doit également offrir aux individus les commodités de la vie courante.

Objectifs

1. Offrir un cadre de vie qui soit :
 - a. Fonctionnel;
 - b. Accessible;
 - c. Harmonieux;
 - d. Dynamique;

- e. Inclusif;
 - f. Sécuritaire;
 - g. Durable.
2. Inciter les jeunes familles à s'installer à Cookshire-Eaton en se positionnant comme une alternative à la ville de Sherbrooke;
 3. Consolider et étendre l'offre commerciale répondant aux besoins courants des citoyens;
 4. Assurer le maintien des services de base à la population (bureau de poste, institutions financières, services de santé et sociaux);
 5. Intensifier l'activité économique des principaux noyaux villageois.

Moyens de mise en œuvre

- Valoriser l'échelle du quartier et celle du piéton comme milieu de vie urbain;
- Améliorer la sécurité des traverses piétonnes et les marquer de façon distinctive, notamment à l'intersection des routes 108 et 253 à Cookshire;
- Valider les secteurs résidentiels pouvant faire l'objet d'une augmentation de la densité;
- Offrir une typologie variée de logements répondant aux besoins des différentes clientèles de résidents (unifamiliale, jumelé, locatif, logements abordables, etc.);
- Aménager des réseaux récréatifs par droits de passage ou lors du lotissement de nouveaux développements;
- Offrir des espaces verts, des parcs et des installations récréatives variées et de qualité;
- Concentrer l'offre commerciale de détail dans les trois principales agglomérations ainsi que les commerces de proximité au cœur des noyaux villageois;
- Consolider et stimuler les activités publiques, institutionnelles et de services d'envergure régionale dans le périmètre urbain de Cookshire afin de maintenir son rôle de centre administratif de la MRC;
- Permettre et encourager l'établissement de nouveaux jardins communautaires et marchés saisonniers;
- Permettre et favoriser l'occupation commerciale du rez-de-chaussée d'un bâtiment résidentiel;
- Optimiser l'utilisation des espaces vacants à l'intérieur des noyaux villageois;
- Bonifier l'offre en transport collectif, par exemple en ajoutant un arrêt à Johnville, afin de profiter de la proximité de Sherbrooke).

6.2 Favoriser le développement de la vie communautaire, culturelle et identitaire du territoire ainsi que la protection du patrimoine bâti et paysager

Suite à l'importante fusion municipale de 2002, la nouvelle Ville de Cookshire-Eaton désire instaurer sa nouvelle identité composée et influencée directement des anciens territoires. Pour ce faire, l'apport des communautés est indispensable dans la réussite de cette orientation majeure au devenir social et économique. Dans un effort d'intégration et de respect des caractéristiques de ces communautés, la Ville de Cookshire-Eaton désire à la fois préserver les différences d'appartenances tout en préconisant les échanges. La Ville croit fermement que ces différences accordent au territoire toute sa richesse humaine authentique tant recherchée.

L'approche préconisée en est une de concertation et de participation des acteurs, intervenants, organismes et bénévoles du territoire. Plus l'identité sera forte et claire, plus le sentiment d'appartenance sera efficace et reconnu de tous. La richesse architecturale et patrimoniale du territoire est un élément identitaire important. Le paysage pourrait également s'avérer utile, bien que ce volet soit complexe à exploiter à cause de la méconnaissance du public en général. L'appartenance à la Réserve internationale de ciel étoilé pourrait également s'avérer un élément identitaire.

Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre sont les suivants.

Objectifs

1. Préserver et promouvoir les caractéristiques des différentes collectivités, la qualité du patrimoine bâti et des milieux de vie;
2. Identifier, reconnaître et préserver les caractéristiques spécifiques des différentes agglomérations urbaines;
3. Limiter et contrôler la pollution lumineuse;
4. Stimuler, développer et soutenir la vie communautaire et culturelle du territoire;
5. Accroître le sentiment de fierté des citoyens et favoriser la participation citoyenne au développement de la ville.

Moyens de mise en œuvre

- Contrôler l'occupation et le développement du territoire afin de veiller à la protection du patrimoine bâti;
- Bonifier l'inventaire des paysages d'intérêts (vues panoramiques, tunnels d'arbres, etc.) et assurer leur protection en réalisant, au besoin, une étude sur le paysage;
- Veiller à l'application de la réglementation régionale en matière de pollution lumineuse;
- Conserver les arbres matures et les boisés significatifs des principaux secteurs urbains;
- Bonifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et l'étendre à d'autres noyaux villageois;

- Mener une campagne de sensibilisation relative au patrimoine bâti et mettre en place un programme d'aide à la rénovation pour les bâtiments patrimoniaux visés par un PIIA;
- Miser sur le caractère naturel du territoire et la réserve étoilée pour donner une image de marque à la ville;
- Entreprendre des démarches afin de citer certains bâtiments patrimoniaux en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, P-9.002);
- Faire du parc des Braves de Cookshire une place publique centrale permanente.

6.3 Développer les volets touristiques et récréatifs du territoire

Le développement des volets touristiques et récréatifs devient plus que jamais un incontournable et même un indicateur d'analyse de la santé et de la vitalité d'un territoire. Il est reconnu que plus une communauté donne de l'importance à la culture et aux loisirs, plus elle devient dynamique et attire des regards stimulants pour le maintien de son développement. La ruralité du territoire jumelée aux trois principaux noyaux urbains personnalise la diversité et l'identité à mettre de l'avant dans le développement de tous les projets d'animation. Le rayonnement et les stimuli récréotouristiques engagés par la mise en place de la route culturelle « Le Chemin des Cantons » est un bel exemple. Il ne suffit pas de faire de grandes réalisations, mais plutôt de poser des gestes de positionnement et d'aménagement stratégiques à l'échelle de la Ville de Cookshire-Eaton afin d'obtenir les résultats escomptés.

Objectifs

1. Assurer la prospérité des commerçants locaux;
2. Faire connaître Cookshire-Eaton comme milieu de vie intéressant grâce à l'achalandage touristique;
3. Soutenir l'offre culturelle et améliorer l'offre en loisirs et en espaces récréatifs;
4. Faire du secteur de la caserne de pompiers un secteur récréotouristique structurant et l'arrimer avec le « Cœur villageois » existant;
5. Requalifier les entrées de ville de Cookshire par la route 108 est et la route 253 sud afin de créer des entrées de ville accueillantes et attractives.

Moyens de mise en œuvre

- Soutenir l'offre récréotouristiques et développer des activités en lien avec les espaces naturels compatibles avec eux (pistes cyclables, kayak, sites d'observation);
- Favoriser l'accès public aux bords de rivières et les activités sur les rivières;
- Favoriser et soutenir l'émergence d'événements locaux;

- Aménager un réseau de sentiers piétonniers et cyclables reliant les éléments touristiques du territoire et connecté aux réseaux régionaux (droits de passage);
- Encadrer le développement architectural du secteur de l'entrée de ville ouest de Cookshire par la route 108;
- Revoir les usages autorisés dans l'entrée de ville de ouest de Cookshire par la route 108 et encadrer les usages générateurs de nuisances déjà présents afin de favoriser une cohabitation harmonieuse avec la nouvelle vocation du secteur;
- Favoriser les déplacements actifs entre le « Cœur villageois » et les différents secteurs commerciaux (signalisation, traverse de piétons sur Eastview, etc.);
- Mieux signaler l'entrée du Cœur villageois et installer des panneaux de signalisation donnant la direction du « Cœur villageois » à partir du secteur de la caserne de pompiers;
- Ouvrir un point de vue vers le paysage à partir du « Cœur villageois », par exemple via l'ancienne caserne de pompiers;
- Encadrer de façon réglementaire (règlements discrétionnaires ou autres) les usages générateurs de nuisances, notamment visuelles, qui sont situés dans le « Cœur villageois »;
- Revoir l'encadrement de l'affichage, favoriser l'implantation d'aménagements paysagers et le verdissement des stationnements dans les entrées de ville;
- Déterminer un emplacement stratégique pour aménager l'infrastructure nécessaire à la tenue d'un marché public d'envergure régionale;
- Augmenter l'offre en hébergement touristique et encourager l'implantation d'un hôtel ou motel;
- Ajouter du mobilier urbain entre le parc des Braves et le parc des loisirs à Cookshire;
- Installer une borne de recharge électrique près du parc des Braves en partenariat avec la MRC;
- Structurer le stationnement dans le noyau de Cookshire, notamment par l'affichage des espaces publics/municipaux;
- Structurer la promotion des différents attraits touristiques du territoire;
- Développer une signature particulière, un créneau identitaire pour Cookshire-Eaton;
- Développer un partenariat avec le mont Mégantic.

6.4 Stimuler et diriger adéquatement le développement des fonctions urbaines du territoire

Les différentes fonctions urbaines du territoire appelées par cette orientation regroupent les usages résidentiels, commerciaux, industriels, publics et institutionnels. De plus, le prolongement

de l'autoroute 410 en provenance de Sherbrooke aura un impact sur le niveau de circulation envisagé sur la route 108, principale colonne vertébrale du territoire.

Dans une démarche de stimulation et d'accompagnement dirigé des fonctions urbaines, cette orientation vise à maintenir, assurer et propulser la Ville de Cookshire-Eaton en avant-plan des municipalités environnantes. Pour y arriver, voici les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre proposés.

Objectifs

1. Contrôler l'étalement des fonctions urbaines en dehors des périmètres urbains et rentabiliser les secteurs dotés d'infrastructures;
2. Réviser les périmètres urbains en considérant la préservation, le maintien et la capacité de développement des noyaux urbains existants;
3. Assurer une cohabitation harmonieuse des usages sur le territoire;
4. Offrir des espaces à vocation industrielle dotés d'une localisation optimale en favorisant les secteurs industriels existants;
5. Favoriser le maintien de la fluidité, de l'efficacité et de la sécurité du réseau routier supérieur et local.

Moyens de mise en œuvre

- Privilégier la consolidation et le développement des espaces compris à l'intérieur des périmètres urbains en évitant les secteurs présentant des contraintes;
- Évaluer le choix de localisation du pôle industriel de Cookshire et, au besoin, identifier un site plus approprié;
- Évaluer la faisabilité de construire une rue et prolonger les services à l'est des étangs d'épuration de Cookshire afin d'offrir des terrains industriels en deuxième rangée;
- Préserver les terrains à vocation industriels présentant les meilleurs potentiels en y interdisant les usages qui consomment beaucoup d'espace et qui génèrent peu de retombées (exemple : le camionnage);
- Ne pas se concentrer sur un créneau spécifique et restrictif pour le développement industriel. Établir les usages permis en fonction des nuisances émises;
- Mettre en place des mesures de mitigation des nuisances entre les usages industriels et les autres usages du territoire;
- Encadrer l'entreposage extérieur et l'affichage extérieur dans le secteur de l'entrée de ville de Cookshire par la route 253 afin d'améliorer l'apparence visuelle;
- Encadrer l'aménagement des terrains et le stationnement en front de rue par le zonage ou par PIIA et prévoir un programme d'embellissement afin que la Ville finance en tout ou en partie la plantation d'arbres en front de rue;

- Poursuivre les démarches avec le ministère des Transports afin de faire dévier une partie du trafic lourd en provenance des gravières et sablières au sud de Johnville vers le chemin Orr plutôt que vers la route 251;
- Appuyer le déplacement de la route 214 à l'extérieur de East Angus vers le chemin Lipsey Ouest afin que le trafic lourd empruntant la route 108 ne transite plus par le cœur de Cookshire;
- Interdire les usages nuisibles des cœurs villageois (garages, industries, etc.) et atténuer les impacts liés aux usages déjà implantés, notamment l'extraction à Johnville;
- Restreindre et régir les nouvelles implantations en bordure du réseau supérieur et contrôler les usages sur certains segments du réseau supérieur;
- Réaliser une étude afin d'avoir un portrait général à jour de la demande en construction résidentielle et des perspectives de développement à l'intérieur des périmètres urbains afin de bien cibler les secteurs propices à des agrandissements de périmètre urbain.

6.5 Protéger et mettre en valeur l'identité et l'importance des espaces agricoles, forestiers et ruraux du territoire

Tel que mentionné à l'étape du portrait, le territoire de Cookshire-Eaton offre une prédominance forestière et agricole. Près de 98 % du territoire est d'affectation rurale, forestière ou agricole. On note également la présence dans ces territoires d'emplacements fonciers à vocation exclusivement résidentielle qui ne déstructurent pas les activités pratiquées.

Une observation demeure constante, soit un très faible taux de densité d'occupation du territoire observé à l'extérieur des périmètres urbains. Cette faible occupation doit être préservée afin de maintenir l'exploitation de la ressource agricole et forestière. Le caractère rural et agricole du territoire doit faire partie intégrante de la stratégie de mise en valeur en cours. Par ailleurs, la proximité de l'agglomération de Sherbrooke représente un attrait et une valeur certaine au développement d'une agriculture de produits maraichers et autres productions spécialisées (fleurs, fines herbes, viandes et fromages raffinés) répondant aux marchés et à la demande de plus en plus croissante pour ce type de production. La provenance et la proximité des produits semblent également devenir un facteur considéré et bien vu par les clients conscients par les notions du développement durable.

Objectifs

1. Soutenir l'agriculture et miser sur l'innovation et la relève agricole;
2. Éviter l'étalement et les pressions du domaine urbain à proximité des terres en culture tout en permettant des utilisations compatibles avec l'agriculture dans les secteurs de moindre dynamisme;
3. Favoriser des pratiques agricoles et forestières qui permettent de préserver le caractère champêtre de certains territoires;

4. Contrôler les activités forestières et sa pérennité en lien avec la protection du patrimoine forestier et paysager.

Moyen de mise en œuvre

- Délimiter des affectations agricoles et rurales selon les caractéristiques de ces milieux et selon les utilisations existantes et souhaitables;
- Permettre des utilisations compatibles avec l'agriculture dans les secteurs à moindre potentiel;
- Permettre l'implantation d'industries de première, seconde et troisième transformation reliées à la ressource agricole ou forestière (fromagerie, scierie, fumoir à poisson, etc.);
- Appuyer les principes de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- Favoriser la mise sur pied d'entreprises agrotouristiques et structurer les entreprises existantes avec l'offre touristique générale;
- Assurer l'application des dispositions relatives à l'abattage d'arbres commercial;
- Mettre en valeur les produits agricoles locaux, par exemple par la tenue de marchés publics ou la vente dans des kiosques temporaires;
- Donner suite aux actions prévues au plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC en ce qui a trait à la promotion et la mise en valeur du secteur agricole et forestier de la ville;
- Faire connaître les possibilités liées à l'article 59.

6.6 Développer le secteur industriel aéroportuaire sans nuire au transport aérien

Unique installation aéroportuaire de la région métropolitaine de Sherbrooke, l'aéroport de Sherbrooke mérite une attention particulière afin d'assurer son maintien et son développement. Si certaines avancées ont eu lieu dans le dossier des vols commerciaux, les dernières années n'ont pas été significatives sur le plan des retombés locales ni sur les mises en chantier sur le site même. Un développement axé sur les opportunités d'affaires jumelé à un regroupement intermunicipal pour la création d'un parc industriel pourrait à tout moment rencontrer les perspectives de développement de ce site maintes fois promises.

Objectifs

1. Offrir des terrains à vocation industrielle afin de répondre à la demande et pallier aux problématiques entourant les secteurs industriels existants;
2. Regrouper prioritairement près de l'aéroport les industries et services pour lesquels la proximité d'un aéroport constitue une condition essentielle pour le choix de la localisation, sans toutefois exclure des activités plus générales;
3. Assurer l'utilisation aéroportuaire de façon prioritaire;
4. Confirmer l'importance de l'aéroport comme infrastructure de transport.

Moyen de mise en œuvre

- Entreprendre des discussions avec l'Aéroport de Sherbrooke et la Ville de Sherbrooke afin d'évaluer les possibilités de lotir le secteur;
- Planifier le développement d'un parc aéroportuaire en marge de l'aéroport de Sherbrooke;
- Créer de nouvelles zones industrielles aéroportuaires afin de mieux diriger et encadrer les projets;
- S'assurer que les implantations en périphérie ne viennent compromettre l'utilisation actuelle et les projets d'expansion de l'aéroport;
- S'assurer que les nouvelles implantations ne nuisent en aucun cas à la sécurité du transport aérien, par exemple grâce à la création d'une bande de protection.

7. LES GRANDES AFFECTATIONS

7.1 Les grandes affectations et leurs appellations

Le territoire de la ville est vaste et celui-ci peut être utilisé différentes manières en fonction des caractéristiques, des potentiels et des contraintes qu'on y retrouve. Le présent chapitre vise donc à déterminer les grandes affectations du sol ainsi que leur densité d'occupation. Une grande affectation est définie comme étant « l'attribution à un territoire, ou à une partie de celui-ci, d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée »,²⁴ alors que la densité d'occupation réfère à l'intensité de l'occupation du sol. Celle-ci est exprimée sous forme d'un rapport entre la superficie totale au sol d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum indique le quotient maximum, en pourcentage (%), que l'on peut obtenir en effectuant le rapport entre la superficie totale au sol du bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est érigé. Ces deux notions d'affectations et de densité d'occupation constituent des éléments essentiels qui permettent à la municipalité d'harmoniser et d'optimiser l'utilisation de son territoire.

L'ensemble du territoire de la Ville de Cookshire-Eaton est divisé en affectation sous diverses appellations. Toutes les affectations sont présentées aux plans des grandes affectations du sol et territoires d'intérêt en l'annexe 1.

7.1.1 Agricole

Cette affectation située à l'extérieur d'un périmètre urbain représente 45,9 % du territoire municipal et se caractérise par des sols à bon potentiel agricole, une utilisation agricole, une localisation presque exclusivement en zone verte et une très faible densité. Elle correspond au territoire où l'agriculture et la forêt sont les activités dominantes ou potentiellement exploitables. Ces activités sont intimement liées dû au fait que, pour de nombreux agriculteurs, l'exploitation de la matière ligneuse constitue une source d'activités importante.

Par cette affectation, la municipalité tient à souligner la dualité et la complémentarité des fonctions agricoles et forestières de son territoire. Elle veut ainsi conserver cette polyvalence tout en favorisant l'intégration d'autres activités, mais en conservant le caractère agricole de ce territoire. La densité de l'occupation du sol est faible ce qui signifie qu'en aucun temps elle ne devra excéder 20 % de la superficie totale des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages compatibles avec cette affectation sont ceux relatifs à l'exploitation de la ressource agricole et forestière.

Les usages partiellement compatibles sont :

- Résidentiel faible densité (lorsqu'autorisé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles);

²⁴ Gouvernement du Québec. Affaires municipales et Occupation du territoire. (2010). *Guide La prise de décision en urbanisme : Outils de planification. Grandes affectations du territoire*. Récupéré le 17 août 2015 de <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/grandes-affectations-du-territoire/>

- Extraction;
- Certains usages complémentaires à l'habitation (gîtes touristiques, garde et dressage d'animaux, activités artisanales, services professionnels).

7.1.2 Rurale

Cette affectation située à l'extérieur d'un périmètre urbain représente 48,9 % du territoire municipal et se caractérise par un mélange d'agriculture et de forêt, par des sols de moindre qualité pour l'agriculture, par la cohabitation de plusieurs usages non reliés à l'agriculture ou à la forêt, par la présence de milieux déstructurés, par une très faible densité, puis par une localisation en zone verte. Elle correspond à des parties de territoire où l'agriculture, la forêt et l'habitation sont les activités présentes. La ville veut ainsi conserver cette polyvalence tout en favorisant l'intégration d'autres activités compatibles avec le caractère rural de ce territoire. La densité de l'occupation du sol est faible ce qui signifie qu'en aucun temps elle ne devra excéder 20 % de la superficie totale des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages compatibles avec cette affectation sont ceux relatifs à l'exploitation de la ressource agricole et forestière.

Les usages partiellement compatibles sont :

- Résidentiel faible densité (lorsqu'autorisé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles);
- Extraction;
- Les usages complémentaires à l'habitation, notamment les établissements d'hébergement touristiques;
- Résidence de tourisme.

7.1.3 Villégiature

Cette affectation située à l'extérieur d'un périmètre urbain correspond à un territoire à potentiel récréatif dont l'occupation permanente se fait de plus en plus sentir. Elle est située au pourtour du camping Prévert et de la rivière Eaton. Dans ce dernier secteur, les habitations unifamiliales saisonnières ou permanentes y sont dominantes. Ces dernières sont dotées de systèmes individuels d'évacuation et de traitement des eaux usées. La densité de l'occupation du sol ne devra en aucun temps excéder trente pour cent (30%) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages compatibles avec cette affectation sont ceux relatifs à l'habitation de faible densité ainsi que certains usages relatifs à l'hébergement touristique et au tourisme.

7.1.4 Résidentielle

Cette affectation correspond à des territoires où la vocation résidentielle est dominante. Sa délimitation est basée sur la disponibilité et les besoins réels en espace à construire. La densité de l'occupation du sol ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale des bâtiments par rapport

à la superficie totale du terrain, sauf pour certains secteurs très particuliers situés dans les noyaux villageois.

Les usages compatibles avec cette affectation sont ceux relatifs à l'habitation et leurs usages complémentaires non contraignants. Les usages partiellement compatibles sont ceux relatifs à l'hébergement touristique complémentaire à l'habitation.

7.1.5 Mixte

L'affectation mixte est associée à des secteurs où plusieurs activités sont à la fois présentes sans pour autant créer une dominance quand à un usage en particulier. Ces activités sont souvent liées à l'habitation, aux commerces et aux services. Cette affectation est attribuée à des secteurs centraux particuliers où il est généralement souhaitable d'autoriser des habitations et des commerces dans un même bâtiment. La densité de l'occupation du sol ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages compatibles avec cette affectation sont les commerces et services, l'habitation et les usages publics et communautaires. Les usages partiellement compatibles sont ceux relatifs à l'hébergement touristique complémentaire à l'habitation.

7.1.6 Commerciale

L'affectation du sol « Commerciale » regroupe en priorité les usages commerciaux et de services de la population locale et régionale. Cette affectation est attribuée à des secteurs stratégiques où la vocation commerciale ne doit pas être menacée par des usages résidentiels, contrairement à l'affectation mixte. La densité de l'occupation du sol ne devra pas excéder 80 % de la superficie totale des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages compatibles avec cette affectation sont les commerces et services. Les usages partiellement compatibles sont les usages communautaires.

7.1.7 Public

L'affectation du sol « Public » représente tous les usages et propriétés à caractère public utilisés à des fins d'utilités publiques, institutionnelles et administratives (église, hôtel de Ville, école, CLSC, centre communautaire, parc et espaces verts, garage municipal, caserne d'incendie, poste de pompage, station d'épuration des eaux usées, centre de loisirs, site des neiges usées). La densité de l'occupation du sol ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

7.1.8 Industrielle

L'affectation du sol « Industrielle » est composée d'entreprises et d'activités commerciales et industrielles non compatibles avec l'occupation résidentielle. Cette affectation est réservée aux usages contraignants et dangereux. La densité de l'occupation du sol ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

7.1.9 Conservation

Cette affectation est dédiée à des secteurs de conservation connus où les usages sont autorisés sont pratiquement inexistantes, notamment à cause des servitudes ou autres ententes existantes.

7.2 Usages autorisés ou prohibés dans toutes les affectations

Sauf indication contraire à la réglementation d'urbanisme, les usages suivants sont autorisés dans toutes les affectations :

- 1° La récréation extensive;
- 2° Les lignes aériennes, conduites souterraines et les équipements et accessoires nécessaires aux entreprises de services publics de transmission filaire des communications;
- 3° Les infrastructures et équipements liés à un réseau d'aqueduc, à un réseau d'égout ou à un réseau de distribution d'énergie tels les postes de pompage, de mesurage ou de transformation, réservoirs et bassin de sédimentation ou de rétention.

Sauf indication contraire à la réglementation d'urbanisme, les usages suivants sont prohibés dans toutes les affectations considérant leurs impacts importants sur la qualité de vie des habitations et du risque qu'ils représentent :

- 1° Industrie de produits du pétrole, du charbon et du gaz;
- 2° Service de cueillette des ordures;
- 3° Équarrissage, récupération d'animaux morts;
- 4° Fabrication et vente d'explosifs (incluant leur entreposage).

8. GESTION RÉGLEMENTAIRE

Ce chapitre indique l'ensemble des directives réglementaires de développement applicables à certaines parties ou activités du territoire. Toutes ces directives sont traduites en normes minimales et dispositions particulières intégrées à la réglementation d'urbanisme.

8.1 *Gestion de l'urbanisation*

Les différents périmètres urbains de la ville de Cookshire-Eaton sont identifiés aux plans des grandes affectations des sols (annexe 1).

Les périmètres urbains correspondent aux parties du territoire regroupant les espaces occupés à des fins urbaines ainsi que les besoins de développement prévisibles à court et moyen terme de la trame urbaine de la ville. Dans le cadre de la deuxième grande orientation visant à stimuler et diriger adéquatement le développement des fonctions urbaines du territoire, il est nécessaire de circonscrire l'étalement urbain et de rationaliser le prolongement des réseaux de services municipaux.

8.1.1 **Agrandissement d'un périmètre urbain ou d'un secteur de villégiature**

Le schéma d'aménagement de la MRC indique dans sa « Politique régissant l'agrandissement des périmètres urbains et des zones de villégiature », qu'elle donnera son appui aux demandes d'agrandissement des périmètres urbains ou des zones de villégiature aux conditions suivantes :

- 1° La municipalité fait la démonstration du besoin réel en espaces selon un horizon équivalent à la durée de vie du schéma d'aménagement;
- 2° La localisation de l'agrandissement devra se faire en continuité avec le tissu urbain existant;
- 3° Dans la mesure où c'est possible, les réseaux existants à proximité devront être prolongés;
- 4° Les superficies visées devront tenir compte du potentiel agricole ainsi que des impacts sur le maintien et le développement des activités agricoles.

8.1.2 **Implantation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout à l'extérieur d'un périmètre urbain**

Dans le but de diminuer les coûts reliés au développement urbain et pour des préoccupations environnementales, la ville entend limiter le développement de réseaux en dehors des périmètres urbains. Il s'agit également d'un objectif prévu au schéma d'aménagement de la MRC.

Ainsi, dans les affectations agricoles, rurales et de villégiature, aucun réseau d'aqueduc ou d'égout ne pourra être implanté sauf dans des milieux déjà construits et pour des raisons d'assainissement urbain ou d'amélioration de la qualité des eaux de consommation.

8.1.3 Zones d'aménagement prioritaires et de réserves à Cookshire

Le schéma d'aménagement de la MRC prévoit la délimitation de zones d'aménagement prioritaires et de réserves à l'intérieur du périmètre urbain de Cookshire. Elles peuvent être visualisées sur les plans de zonage en annexe 1 du Règlement de zonage.

Les zones d'aménagement prioritaires correspondent à la limite probable et souhaitable de l'extension urbaine anticipée et à la croissance résidentielle anticipée sur un horizon de 10 à 15 ans. Ces zones sont en continuité avec les zones d'aménagement existantes. Les zones d'aménagement en réserve correspondent aux espaces dont le développement est prévisible à long terme. Aucune infrastructure n'y est présente, ces zones peuvent être le prolongement de zones d'aménagement prioritaires ou existantes.

Il peut arriver qu'une zone d'aménagement prioritaire ne suffise plus aux besoins de croissance de la ville et nécessite un agrandissement. Alors, l'inclusion d'une partie ou de la totalité d'une zone d'aménagement en réserve dans une zone prioritaire nécessitera une modification au schéma d'aménagement. L'appui de la MRC sera conditionnel au respect des critères suivants :

- 1° La Ville devra démontrer que les espaces disponibles pour la construction dans la zone d'aménagement prioritaire sont insuffisants pour répondre aux besoins à court et à moyen terme;
- 2° L'espace inclus sera en continuité avec la trame urbaine existante;
- 3° La capacité des réseaux existants (aqueduc et assainissement des eaux) doit suffire à la demande;
- 4° Dans le cas où les services ne peuvent se prolonger ou sont inexistant, le développement sera de faible densité;
- 5° La municipalité présentera un plan de la zone à inclure comprenant, entre autres, les usages autorisés, les normes d'aménagement des terrains et de construction des bâtiments, le tracé des rues et la forme du lotissement, le coût des infrastructures et la répartition des coûts.

De plus, la ville peut également intégrer une zone d'aménagement de réserve à sa zone d'aménagement prioritaire. Pour ce faire, la Ville doit adopter un règlement modifiant ses règlements d'urbanisme et qu'elle obtienne de la MRC un avis de conformité au schéma d'aménagement. Cet avis de conformité sera conditionnel au respect des critères suivants :

- 1° Le secteur de la zone de développement en réserve devra être contigu à la zone prioritaire ou à la zone de développement existante;
- 2° Une superficie équivalente à celle du secteur de la zone de développement en réserve concernée et à être retranchée de la zone prioritaire de manière à ce que la superficie totale de la zone de développement prioritaire demeure inchangée.

8.1.4 Développement dans le périmètre urbain de Sawyerville

Le périmètre urbain de Sawyerville n'a pas de zones d'aménagement prioritaires ou de réserves identifiées au schéma d'aménagement de la MRC. Toutefois, il semble pertinent d'identifier une

zone d'aménagement de réserve afin d'éviter une utilisation sous-optimale d'un secteur propice au développement d'un secteur résidentiel de bonne densité. Il s'agit du prolongement de la rue Church qui était voué à des usages industriels dans la réglementation en vigueur. Or, il apparaît aujourd'hui que le secteur n'est plus propice au développement industriel, notamment à cause du nombre important de résidences dans le secteur et le fait que les véhicules lourds devraient emprunter la rue résidentielle Church.

La Ville souhaite éviter que ce secteur de 6 hectares ne soit l'hôte que d'une ou de quelques résidences. Ainsi, un lotissement de faibles superficies sera exigé afin de favoriser la densité du secteur.

Par ailleurs, le schéma d'aménagement de la MRC prévoit des conditions particulières au développement à l'intérieur des périmètres urbains disposant des services d'aqueduc et d'égout sanitaires. Ainsi, le développement urbain à Sawyerville se réalisera aux conditions suivantes :

- 1° Le développement se fera en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, soit le 18 juin 1998;
- 2° Avant la construction de nouvelles rues, la Ville devra s'assurer que les espaces disponibles (à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé) pour la construction sur les rues existantes auront été comblés à plus de 75 %;
- 3° La municipalité devra s'assurer que les services présents dans le secteur seront prolongés vers la nouvelle rue et que la capacité des réseaux existants (aqueduc et assainissement des eaux) suffira à la demande. Si pour des raisons économiques ou techniques les services ne peuvent être prolongés, le développement sera de faible densité.

8.1.5 Développement dans les périmètres urbains sans services et à Johnville

On compte sur le territoire de la ville plusieurs périmètres urbains qui ne disposent pas de service d'aqueduc ou d'égout sanitaire. Il s'agit de Birchton, Bulwer, Eaton Corner et du secteur Lennoxville sur la route 108 à l'entrée ouest de la ville. Par ailleurs, Johnville est, pour l'instant, partiellement desservi. Le schéma d'aménagement de la MRC prévoit des conditions particulières au développement urbain à l'intérieur de ces périmètres urbains, soit :

- 1° Le développement se fera en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, soit le 18 juin 1998, et il sera de faible densité;
- 2° Avant la construction de nouvelles rues, la municipalité devra s'assurer que les espaces disponibles (à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement) auront été comblés à plus de 75 %.

8.2 Gestion de certains territoires à rénover, restaurer ou à protéger

8.2.1 Éléments et territoires d'intérêt

8.2.1.1 Les ensembles architecturaux

Plusieurs regroupements du bâti à valeur architecturale se situent sur le territoire :

- 1° Les ensembles bâtis représentatifs de la haute-ville de Cookshire situés dans un quadrilatère formé par les rue Pope, Eastview, Craig, Principale et la rue du Parc et celle de la basse ville situé autour de la rue Bibeau, rue de la Source et la rue Principale;
- 2° L'ensemble d'Eaton Corner connu pour son caractère patrimonial et dans lequel l'on retrouve des bâtiments classés;
- 3° Le chemin Flanders de Sawyerville, ensemble se situant dans un site paysager bien conservé;
- 4° L'ensemble du village de Birchton qui comprend la partie à l'ouest de la voie ferrée qui rappelle les premières étapes du peuplement des Cantons de l'Est. Il ne reste que quelques bâtiments intéressants dans cet ensemble qui s'est détérioré ces dernières années.

Ces ensembles architecturaux sont identifiés aux plans des grandes affectations du sol et territoires d'intérêt en annexe 1 du présent règlement. Ces ensembles vont faire l'objet d'une attention particulière de la part de la Ville afin de les mettre en valeur. Les secteurs de la haute ville et de la basse ville de Cookshire font déjà l'objet d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La Ville souhaite étendre la portée du PIIA à d'autres ensembles, notamment à celui de Eaton Corner.

Le noyau villageois de Johnville a perdu son intérêt historique et architectural au fil années. On peut par exemple penser à l'ancienne gare qui a été transformée en bâtiment résidentiel, ou à l'ancien presbytère d'abord transformé en bar, puis en bâtiment résidentiel qui est maintenant incendié. Il est souhaitable de redonner un « cachet » au secteur central de Johnville. Les nouvelles implantations, commerciales et autres, devraient s'intégrer aux caractéristiques architecturales et d'implantation des bâtiments principaux anciens du secteur. Il pourrait également être nécessaire de s'inspirer de photos d'époque du secteur afin d'identifier et de reproduire les éléments architecturaux distinctifs. Comme pour les ensembles architecturaux, un PIIA semble une bonne option pour atteindre cet objectif.

8.2.1.2 Les ensembles touristiques

Les ensembles architecturaux sont parfois recoupés par des ensembles touristiques, comme c'est le cas dans le « Cœur villageois » de Cookshire. Certains secteurs sont occupés par des usages propres à une ancienne vocation et cadrent mal avec la nouvelle vocation touristique souhaitée compte tenu des nuisances visuelles et sonores qu'ils génèrent. On peut par exemple penser à un usage débosselage et de peinture automobile situé près de bâtiments patrimoniaux et d'une offre récréative, ou bien à de la vente et de la réparation de véhicules hors routes avec de l'entreposage extérieur situé en plein cœur du noyau villageois.

Limiter le nombre d'usages nuisibles (contingentement) et encadrer strictement l'entreposage extérieur sont des exemples de moyens réglementaires qui pourraient limiter les nuisances et aider la nouvelle vocation touristique à s'implanter tel que souhaité. Une discussion avec exploitants des usages devrait être entamée afin d'améliorer l'aspect visuel.

8.2.1.3 Les églises

La liste des églises auxquelles on reconnaît une valeur patrimoniale est présentée au tableau 8. L'évaluation patrimoniale des églises identifie pour celles-ci une valeur à partir de critères identifiés par le ministère de la Culture et des Communications²⁵.

Tableau 8 - Liste des églises d'intérêt

Nom de l'église	Localisation	Valeur patrimoniale	Plan d'intervention
Eaton Congregational Church (1849-1841)	Eaton Corner	Exceptionnelle	Église classée monument historique national en 1961
St. Peter's Church (1868-1869)	Cookshire	Exceptionnelle	À protéger intégralement ainsi que son site - citation à titre de monument historique municipal
Trinity Church (1860-1863)	Cookshire	Supérieure	À protéger ainsi que son site - citation à titre de monument historique municipal
Sawyerville Baptist Church (1889)	Sawyerville	Supérieure	À protéger ainsi que son site - citation à titre de monument historique municipal
St. Phillip's Church (1901)	Sawyerville	Faible	Conservation souhaitable
Bulwer United (1866)	Bulwer	Non évaluée	À protéger ainsi que son site*
Notre-Dame-de-la-Paix	Johnville	Non évaluée	À protéger ainsi que son site*
Saint-Camille-de-Lellis (1904)	Cookshire	Supérieure ²⁶	À protéger ainsi que son site*

*Action non prévue au plan d'intervention de MRC

Pour les églises de confessions autres que catholiques ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle et supérieure, le schéma d'aménagement de la MRC prévoit que la ville doit appliquer les mesures du plan d'intervention identifiées au tableau 8. La démolition de l'église Birchton United Church en 2018 doit servir de mise en garde et démontre l'importance d'être proactif dans la protection du patrimoine. Il a été impossible de protéger cette église possédant une valeur patrimoniale.

Par ailleurs, la ville souhaite également protéger l'église Saint-Camille-de-Lellis de Cookshire, l'église Bulwer United et l'église Notre-Dame-de-la-Paix de Johnville. Cette dernière est importante puisque le hameau de Johnville possède peu de patrimoines bâtis. Une diversification des usages autorisés à l'intérieur de ce bâtiment pourrait être une solution à envisager, de même que pour les autres églises à protéger.

8.2.1.4 Les ponts couverts

La ville compte deux ponts couverts : Le Pont McDermott, sur le chemin McDermott et le pont Cook aux abords de la rue Craig Nord. Ces éléments devraient faire l'objet d'un plan d'intervention de la part de la Ville afin de les conserver ainsi que leur site et de les mettre en valeur. Le schéma

²⁵ Étude thématique des églises de confessions autre que catholiques sur le territoire de la MRC du Haut Saint-François, Hélène Bourque, mars 1994

²⁶ CLD du Haut-Saint-François, Inventaire du patrimoine bâti – Municipalités de Cookshire-Eaton, Dudswell, East Angus et Weedon, étude réalisée par Bergeron Gagnon inc, mars 2004

d'aménagement de la MRC prévoit que ces ponts soient cités à titre de monument historique municipal.



Pont couvert Cook, Cookshire

8.2.1.5 Les bâtiments patrimoniaux et autres éléments historiques

L'on retrouve sur le territoire de la ville des éléments historiques et patrimoniaux rattachés à son histoire qui doivent être pris en compte dans l'élaboration d'une stratégie de protection et de mise en valeur. On peut penser aux bâtiments et éléments suivants :

- 1° Les maisons à loggia sur la rue Principale à Sawyerville, sur la rue Principale à Eaton Corner et la maison Angus sur la rue Craig Sud à Cookshire;
- 2° Le monument de John Henry Pope au cimetière anglais de Cookshire;
- 3° L'« Academy » et le musée historique du comté de Compton
- 4° Le site de l'exposition agricole du comté de Compton.

8.2.1.6 Le parc écoforestier de Johnville

En ce qui concerne le parc écoforestier de Johnville, son intérêt écologique vient de la diversité de la faune et de la flore présentes ainsi que de la tourbière du ruisseau Racey. Cette dernière compte parmi les dernières tourbières ouvertes de la région de l'Estrie qui aient été préservées des impacts des activités humaines. Pour cette raison, elle possède une grande valeur pour la conservation. Le territoire d'intérêt écologique retenu comprend les propriétés des universités de Sherbrooke et Bishop's et de l'organisme Nature Cantons-de-l'Est.



Sentier au parc écoforestier de Johnville

Une servitude de conservation réelle et perpétuelle s'applique sur ce territoire à l'exception :

- 1° Du site comprenant l'ancienne prise d'eau potable de la ville de Lennoxville ainsi que son chemin d'accès;
- 2° Du chemin d'accès au parc écoforestier de Johnville;
- 3° Des fossés adjacents au chemin North.

8.2.1.7 Les paysages

Trois corridors panoramiques et un tunnel d'arbres sont identifiés au schéma d'aménagement de la MRC sur le territoire de la ville :

- 1° La route 253 entre Cookshire et Sawyerville;
- 2° La route 210 entre Birchton et Eaton Corner;
- 3° Les chemins Flanders et McDermott;
- 4° Le tunnel d'arbres de la route 251 à l'entrée de Johnville.

La ville souhaite également identifier d'intéressants points de vue sur le paysage :

- 1° Le chemin Jordan Hill vu du haut du mont Jordan;
- 2° Sand Hill à partir de la route 108;
- 3° La vallée de la rivière Saint-François à partir du chemin Spring;
- 4° L'entrée est de Cookshire à partie de la route 108;
- 5° L'entrée ouest de Cookshire à partir de la route 108.

Il est important de conserver le cachet de ces corridors et points de vue sur le paysage et de les intégrer à l'intérieur d'un circuit touristique.

8.2.2 Milieux riverains des lacs et cours d'eau

Tous les cours d'eau permanents et intermittents du territoire de Cookshire-Eaton bénéficient de mesures visant à protéger la fragilité des milieux riverains.

Le milieu riverain se définit comme étant une bande de terrain qui borde ces lacs et cours d'eau à partir de la ligne naturelle des hautes eaux. La réglementation d'urbanisme intégrera des mesures réglementaires relatives au maintien de la végétation riveraine.

Dans les secteurs où les rives de ces lacs et cours d'eau ont été perturbées, la réglementation d'urbanisme pourrait favoriser la régénération de ces milieux en élaborant des normes de manière à leur redonner leur caractère naturel. Ces mesures traiteraient plus particulièrement de l'implantation d'espèces végétales indigènes adaptées aux conditions des milieux riverains et aux divers profils des rives.

8.2.3 Prises d'eau potable communautaires

Afin de répondre à des objectifs de salubrité et d'éviter que des activités futures puissent affecter le rendement des puits et prises d'eau potable communautaires, tant au niveau qualitatif que quantitatif, certaines dispositions devront être prescrites à la réglementation d'urbanisme de la Ville. Ainsi, dans un rayon de 30 mètres autour des puits et prises d'eau communautaires, exception faite des ouvrages requis pour le captage, le traitement et la distribution d'eau, aucun ouvrage, aucune construction ni activité n'est permise.

Dans un rayon de 300 mètres, l'entreposage souterrain de produits pétroliers ou toxiques de même que les activités ou usages présentant des risques de contamination de la nappe souterraine, tels cimetières de véhicules, carrières, gravières, sablière, etc. devront être exclus. L'épandage de fumier, d'engrais, de pesticides, d'herbicides ou d'insecticides devra être limité aux stricts besoins des cultures et doit éviter toute surcharge du sol.

Les puits et prises d'eau communautaires sont localisés sur les plans des grandes affectations du sol et territoires d'intérêt. Les prises d'eau abandonnées situées au bout de la rue Church (lot 6 295 884) et chemin McDonald (lot 5 199 208) ne sont pas identifiées puisqu'elles ne servent plus.

8.2.4 Réseau récréatif sur les anciennes emprises ferroviaires

La municipalité va mettre en place des dispositions minimales afin de conserver le caractère public des emprises des voies ferrées et d'empêcher leur démantèlement. L'objectif est d'utiliser ces emprises afin d'implanter un réseau récréatif et de déplacement actif.

8.2.5 Zones inondables

Parmi les contraintes d'origine naturelle les plus connues, les inondations sont sans aucun doute les plus importantes en termes d'envergure sur le territoire de la ville. Le secteur de la rue Eaton à Cookshire est certainement le plus affecté. Les embâcles de glaces en aval sur la rivière Eaton causent d'importants débordements en amont. Mais les embâcles ne sont pas la seule cause d'inondation. En effet, la cartographie des inondables réalisée dans le cadre de la convention Canada-Québec n'évalue pas l'impact des embâcles sur la délimitation de la zone inondable.

Une zone inondable est également présente le long de la rivière aux Saumons et du ruisseau Haseltine près de Johnville. Cette zone inondable provient du schéma d'aménagement de la MRC et, à l'exception d'un petit secteur révisé en 2005, ne dispose pas de cotes de crues ou de distinction entre une plaine inondable de grand courant ou de faible courant. Une autre zone inondable sans cotes de crues est également présente le long de rivière Saint-François près du chemin Spring.

Afin de protéger les personnes et les biens, la Ville applique les dispositions relatives aux zones de faible courant et de grand courant prévues à la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

8.2.6 Sites d'anciens dépotoirs

En plus des zones d'inondation, le territoire municipal comporte des sites ayant des contraintes anthropiques. Il s'agit des anciens dépotoirs à ciel ouvert, à savoir :

- 1° Chemin Herring, lot 4 486 561;
- 2° Chemin Orr, lot 2 129 353;
- 3° Chemin Corriveau, lot 2 132 160;
- 4° Chemin de Randboro, lot 4 488 277 (enclavé et localisation précise inconnue);
- 5° Route 212, lot 4 487 623;
- 6° Craig Nord, lot 5 609 547.

La municipalité prévoit une aire de protection de 50 mètres autour de ces anciens sites afin de minimiser les risques de salubrité, la sécurité et la santé publique.

8.2.7 Les dépôts de sable et sel (abrasif)

Contenu du danger de contamination de la nappe phréatique par l'entreposage, la manutention et le chargement des sables, sels et abrasifs, la municipalité applique par mesure de prudence des règles afin de minimiser l'impact des gestes entourant l'entreposage, la manutention et le chargement des sables, sels et abrasifs. Des sites se retrouvent notamment sur les lots 4 486 328, 6 300 342 et 4 487 380.

8.2.8 Les réseaux de gaz

Sur le territoire de la ville nous retrouvons un réseau de gaz naturel desservant le secteur Cookshire en lien avec le réseau principal situé aux abords de la route 112. Un prolongement de réseau de gaz est projeté afin de desservir l'aéroport de Sherbrooke.

8.2.9 Le réseau de transport routier

Les plans des grandes affectations du sol et territoires d'intérêt en annexe 1 identifient le type des principales voies de circulation et le réseau de transport collectif.

Le ministère des Transports a mis en place une politique de protection de son réseau routier afin de favoriser la fluidité, réduire le risque d'accident et minimiser les contraintes vis-à-vis le bruit routier. La ville établira des dispositions réglementaires appropriées afin de respecter cette politique.

8.2.10 Couvert forestier

Le couvert forestier remplit des fonctions importantes à plusieurs niveaux. La forêt fournit le milieu propice nécessaire à l'exploitation de la ressource mais également à la pratique d'activités de récréation de plein air et de villégiature. Sur le plan du développement durable et de l'écologie, la forêt contribue à garantir la qualité de l'air, de l'eau, enrichie les sols en plus d'être un habitat essentiel aux populations fauniques.

La préservation du couvert forestier vise donc à protéger le milieu naturel tant pour les aspects environnementaux qu'esthétiques. La réglementation d'urbanisme établira des normes qui régiront la coupe d'arbres en fonction des pentes de manière à éviter les problèmes d'érosion qui pourraient résulter d'un déboisement abusif sans mesures de mitigation. La réglementation

veillera également à préserver les boisés de grande valeur, la végétation des bandes riveraines des lacs et cours d'eau et les bois agricoles.

La réglementation encadrera également la coupe d'arbres domestiques à certains endroits afin de protéger les arbres matures le long des voies de circulation.

8.2.11 Aires de confinement du cerf de Virginie

Un inventaire du ministère de l'Environnement a dénombré sur des terres privées la présence de trois ravages de cerfs de Virginie sur le territoire. La protection du couvert forestier est un élément important dans la conservation de ses milieux. Inciter les producteurs à suivre les recommandations du « Guide des saines pratiques d'interventions en forêt privée » et appliquer les normes contenues dans la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables sont des moyens de rejoindre l'objectif. Les aires sont identifiées sur le plan 1 de 2 en annexe 1.

8.2.12 Territoires d'intérêt archéologique

Les schèmes d'occupation susceptibles d'être représentés dans d'éventuels sites archéologiques sur le territoire de la ville seraient reliés à l'exploitation du territoire par les Abénaquis et à des lieux de campements ou de haltes de personnes en transit dans ce territoire. Ces territoires d'intérêt archéologique proviennent du schéma d'aménagement de la MRC.

Jusqu'à maintenant, très peu de sites archéologiques de la période préhistorique ont été localisés dans la MRC. La rareté des sites archéologiques s'explique en grande partie par le fait que les secteurs d'intérêt comprennent très souvent des espaces qui ont été perturbés par des aménagements reliés à l'urbanisation et à l'infrastructure routière et à l'augmentation du niveau des eaux causée par la construction de barrage.

La MRC recommande ce qui suit :

- 1° Lorsque des travaux ou projets d'infrastructure ayant un impact majeur sur l'occupation du soi sont prévus à l'intérieur des secteurs d'intérêt archéologique identifiés sur la carte des territoires d'intérêt, une évaluation plus circonstanciée et plus précise du potentiel devra être effectuée et des vérifications archéologiques (sondages) devront être faites à l'intérieur des zones circonscrites;
- 2° Advenant la découverte de sites, des mesures visant la protection des aires qui les englobent devront être mises en place;
- 3° La mise en valeur devra se faire dans un cadre pratique qui intègre la ressource archéologique dans un processus de développement local ou régional.

8.2.13 Tours de télécommunication et antennes de radiocommunication

Les tours de télécommunication et les antennes ont un important impact sur le paysage agroforestier du territoire. Toutefois, elles permettent en même temps une meilleure desserte en services numériques à de nombreux utilisateurs. La Ville souhaite donc autoriser l'implantation de nouvelles tours tout en veillant à une intégration harmonieuse qui ne portera pas préjudice aux citoyens présents.

8.2.14 Stationnement à Cookshire

Durant la rédaction du portrait, le manque d'espaces de stationnement pour les commerces de Cookshire a été signalé à plusieurs reprises. Des assouplissements réglementaires aux exigences minimales dans ce secteur seront intégrés aux règlements d'urbanismes afin d'éviter que de nouveaux commerces ne puissent s'implanter en raison d'exigences inatteignables puisque le bâti existant est trop dense.

8.2.15 Gestion de l'entreposage

L'entreposage extérieur en cour avant était autorisé par l'ancienne réglementation d'urbanisme. Cette autorisation est génératrice de nuisances visuelles significatives qui sont incompatibles avec les nouvelles orientations prises par le présent plan d'urbanisme. Sans être de l'entreposage extérieur, le stationnement de flottes de véhicules lourds et de machinerie en cour avant génère également un niveau de nuisances important dans certains secteurs.

La nouvelle réglementation interdira l'entreposage extérieur en cour avant ainsi que le stationnement de flottes de véhicules, tout en reconnaissant un droit acquis aux usages existants. Afin d'améliorer les entreposages existants, la Ville souhaite mettre en place un programme d'embellissement afin de financer en tout ou en partie la plantation d'arbres et d'arbustes afin d'améliorer l'apparence visuelle de ces secteurs.

Par ailleurs, la nouvelle réglementation exigera l'implantation d'un écran végétale autour des aires d'entreposages afin de diminuer l'impact visuel.

8.2.16 Hébergement touristique

Considérant le manque d'hébergement touristique identifié au portrait, la Ville entend favoriser l'implantation d'établissements d'hébergements touristiques sur son territoire en diversifiant les types d'hébergements autorisés. La Ville compte surtout d'appuyer sur les hébergements effectués dans des habitations, notamment dans la résidence principale.

9. PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE

9.1 Programme d'amélioration du domaine public

Afin de bien relancer le positionnement stratégique de la Ville de Cookshire-Eaton par rapport à la MRC du Haut-Saint-François et de la Ville de Sherbrooke, un programme stratégique de développement et de remise en forme des espaces publics sera préconisé à court terme. Une partie de ce programme est déjà amorcé par l'application à certains projets de la Ville du « Fond du Pacte rural » de la MRC du Haut-Saint-François.

Les actions concertées de tous les départements de la Ville et une communication soutenue auprès des citoyens portant sur les différents projets liés à ce programme permettront de développer et de soutenir collectivement cette démarche identitaire et bénéfique à la ruralisation et au devenir de la Ville de Cookshire-Eaton.

9.2 Programme d'amélioration du parc de stationnement public

Le développement du centre-ville de Cookshire-Eaton provoque de plus en plus la nécessité d'instaurer un programme de reconnaissance et de mise en forme des espaces de stationnement voués à la clientèle consommatrice du secteur. Le passage de la route culturelle « le Chemin des Cantons », le « Cœur villageois » et la Maison de la culture John-Henry-Pope augmenteront également la demande d'espaces de stationnement au centre-ville. Le programme d'amélioration du parc de stationnement public que la Ville désire mettre en place permettra ainsi d'identifier clairement les besoins et les pistes de solutions à venir, par exemple l'achat d'un terrain vague pour en faire un stationnement public. L'augmentation de la quantité d'espaces disponibles n'est peut-être pas la seule option possible, ni même la meilleure. L'objectif final est bien entendu de soutenir et de compléter ce volet essentiel au développement d'un centre-ville dynamique et performant.

9.3 Programme d'embellissement des voies publiques par la plantation d'arbres

Le portrait du territoire et les constats ont mis en lumière des problématiques au niveau de la démarcation entre l'espace public et l'espace privé, particulièrement dans les entrées de ville et les secteurs où de l'entreposage est effectué cour avant. La Ville souhaite modifier sa réglementation afin de mieux définir les espaces et limiter les nuisances visuelles. Par contre, elle ne souhaite pas que le fardeau financier repose uniquement sur les propriétaires privés et les entrepreneurs. Ainsi, la Ville souhaite instaurer un programme d'embellissement qui aura pour objectif de fournir des arbres à planter, principalement le long des voies de circulation. Ces arbres pourront être plantés aussi bien dans l'espace public que dans l'espace privé.

9.4 Programme de mise en valeur du « Cœur villageois » : Ville-forêt : Là où l'on trouve son essence

Le « Cœur villageois » sera sans doute un des moteurs du développement touristique des prochaines années. Devant ce constat évident, la Ville de Cookshire-Eaton désire instaurer un programme complet de développement et de mise en valeur pour tirer avantage de la situation.

Pour ce faire, la Ville s'est positionnée sur la thématique suivante : « Ville-forêt : Là où l'on trouve son essence ». Les éléments omniprésents tels que les forêts à proximité du centre-ville, le Parc écoforestier de Johnville, l'industrie forestière, les entreprises de sapin de Noël, le patrimoine bâti de bois et la présence d'ébénistes et artistes sculpteurs nourriront et animeront cette thématique.

La forêt est plus qu'un actif stratégique. Elle devient l'élément de fierté des citoyens. Le patrimoine bâti, les arts et la culture, ainsi que le ciel étoilé seront mis en valeur à travers le concept de ville-forêt. Ainsi, le développement du plein potentiel de Cookshire-Eaton rassemblera les conditions gagnantes pour accueillir les visiteurs et scellera les parties prenantes autour de ce concept. Ils seront des sous-éléments de bonification et de différenciation de la thématique principale retenue.

C'est à travers la thématique de la forêt que les visiteurs seront guidés vers l'ensemble des points d'intérêt du cœur villageois. Ces derniers devront être mis en valeur afin d'en apprécier la qualité dans des conditions optimales. En faisant de Cookshire-Eaton une ville-forêt, on crée la première ville au Québec qui positionne sa forêt au premier plan en se dotant d'un cadre de développement touristique clair, axé sur elle et en mettant en lumière l'histoire qu'elle a permis d'écrire et celle à venir.

Le concept phare du projet de la ville forêt se déclinera par l'aménagement et l'animation du parc des Braves, une expérience multisensorielle en forêt et un parcours actif, et de l'événementiel dans les différents lieux du cœur villageois.

9.5 Campagne de valorisation du potentiel résidentiel de la ville (positionnement par rapport à Sherbrooke)

La campagne de valorisation est déjà entamée. La Ville souhaite poursuivre les efforts et capitaliser sur les importants avancements que sont le prolongement de l'autoroute 410, la nouvelle prise d'eau à Johnville ainsi que la mise à niveau de la station d'épuration.

10. BIBLIOGRAPHIE

Les Services EXP, **Étude de positionnement stratégique et du potentiel du territoire de Cookshire-Eaton**, préparé par Nicolas St-Pierre, soumis par Donald Bonsant, 27 septembre 2013

Les services EXP, **Plan directeur d'affichage**, 15 décembre 2014

Les services EXP, **Analyse des périmètres urbains**, soumis par Donald Bonsant, 3 mars 2016

Les services EXP, **Développement d'une partie du lot 5 631 616 dans la zone industrielle**, 10 octobre 2018

CLD du Haut-Saint-François, **Inventaire du patrimoine bâti – Municipalités de Cookshire-Eaton, Dudswell, East Angus et Weedon**, étude réalisée par Bergeron Gagnon inc, mars 2004

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Direction générale des finances municipales du Québec, **Profil financier - Édition 2018**, 9 octobre 2018

Ministère de la Culture et des Communications, **Répertoire du patrimoine culturel du Québec**, www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca

Plans d'urbanisme de la Ville de Cookshire no. 415-01

Plan d'urbanisme du Canton d'Eaton no. 370-2000

Plan d'urbanisme de la Ville de Sawyerville no. 240-88

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, **Décret de population pour 2019** - Municipalités locales, arrondissements, villages nordiques et territoires non organisés

Commission de toponymie du Québec, **Banque de noms des lieux du Québec**, <http://www.toponymie.gouv.qc.ca>

Statistique Canada, **Profils de recensement 2001 à 2016**, <https://www.statcan.gc.ca/>

Statistique Canada, **Recensements de 2006, 2011 et 2016**, <https://www.statcan.gc.ca/>

Statistique Canada, **Recensement de 2016 – Données-échantillons (25%)**, No. au catalogue : 98-400-X2016325, <https://www.statcan.gc.ca/>

MRC du Haut-Saint-François, **Plan de développement de la zone agricole**, 2017

11. ENTRÉE EN VIGUEUR

11.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton, au cours de la séance tenue le 2 août 2021.



Sylvie Lapointe
Mairesse



Martin Tremblay
Directeur général/secrétaire-trésorier

Avis de motion :	5 juillet 2021
Adoption du projet de règlement :	5 juillet 2021
Consultation publique :	28 juillet 2021
Adoption du règlement :	2 août 2021
Conformité MRC :	15 septembre 2021
Entrée en vigueur :	2 octobre 2021