



L'approche d'ensemble dans la gestion des nouvelles utilisations résidentielles en zone agricole



Présentation des dispositions de
l'article 59 de la Loi sur la protection du
territoire et des activités agricoles relatives
aux demandes à portée collective

Document rédigé à l'intention des instances municipales

Février 2006

L'article 59 de la loi

La production de ce document vise à expliquer l'approche d'ensemble dans la gestion des nouvelles utilisations résidentielles en zone agricole sur laquelle se basent les dispositions de l'article 59 de la loi. Ces dispositions permettent de mieux prendre en compte les particularités régionales et les caractéristiques de la zone agricole tout en assurant une meilleure protection du territoire et des activités agricoles. Au terme de l'exercice et dans le cadre établi découlant de la décision de la Commission, c'est à la municipalité que revient la tâche d'administrer les nouvelles utilisations résidentielles en zone agricole.



Présentation

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles contient un ensemble de mesures favorisant le développement d'une approche globale en matière de gestion de la zone agricole. Les dispositions de l'article 59 de la loi offrent aux instances municipales une alternative dans le traitement des nouvelles utilisations résidentielles en zone agricole. Elles permettent de planifier, dans un cadre d'ensemble et dans une perspective à long terme, la fonction résidentielle en zone agricole. Ces mesures s'inscrivent dans un continuum axé sur une implication et une responsabilisation accrues des instances du milieu dans la protection du territoire et des activités agricoles.

La première partie du document présente l'esprit et les dispositions de la loi concernant la démarche relative au traitement d'ensemble des nouvelles utilisations résidentielles en zone agricole. Les principes généraux y sont énoncés de même que les particularités associées à ce type de demande. La deuxième partie regroupe, sur un plan plus opérationnel, les informations qui doivent accompagner une demande présentée à la Commission en vertu de ces dispositions.

Perspectives et finalités

L'exercice proposé est basé essentiellement sur une réflexion globale qui incorpore toutes les composantes et les facettes de la zone agricole. Elle doit traduire une volonté de gérer le territoire agricole en accordant la priorité à la ressource et aux activités agricoles. Cette réflexion doit être effectuée à l'égard de l'ensemble des zones agricoles du territoire de la municipalité régionale de comté¹ (MRC).

UNE FORMULE NOVATRICE

Une MRC peut présenter une demande à la Commission aux fins de déterminer les cas et les conditions auxquels de nouvelles utilisations résidentielles pourront, en application du règlement de zonage municipal, être implantées en zone agricole, aux endroits visés.

UNE FORMULE DIFFÉRENTE QUI VISE À MIEUX PROTÉGER

Pour éviter toute ambiguïté, il faut préciser d'abord que ce n'est pas une deuxième révision de la zone agricole ni un moyen pour encourager l'addition de résidences sans lien avec l'agriculture en zone agricole. Il s'agit d'un exercice qui permet d'examiner l'ensemble de la zone agricole à l'échelle de la MRC, d'en définir les caractéristiques et d'établir des règles claires quant à l'implantation de nouvelles utilisations résidentielles qui tiennent compte de la protection du territoire et des activités agricoles.

DES PRINCIPES DE BASE GÉNÉRAUX, MAIS UNE ÉVALUATION PROPRE À CHAQUE MILIEU

Quel que soit le milieu, l'esprit et les finalités de la démarche demeurent les mêmes. Toutefois, compte tenu de la diversité des milieux et des enjeux variés, les moyens proposés devront s'adapter aux particularités territoriales. Chaque situation doit être évaluée selon les caractéristiques du milieu. Les cas et conditions prévus pourront donc varier

d'un milieu à l'autre dans la mesure où la protection du territoire et des activités agricoles est assurée.

Les principes directeurs suivants devront être suivis :

- La délimitation des secteurs visés par la demande et les constructions subséquentes ne doivent entraîner aucune incidence sur les exploitations agricoles, acéricoles ou forestières;
- La superficie minimale permise pour l'implantation d'une nouvelle utilisation résidentielle doit être suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole;
- L'analyse secteur par secteur est la formule retenue par la Commission pour l'examen d'une demande;
- L'approche retenue doit favoriser une consolidation foncière plutôt que le démembrement de propriétés agricoles.

LES FINALITÉS DE L'EXERCICE

Contrairement au cas par cas, le traitement d'ensemble de la fonction résidentielle en zone agricole permet, au terme de l'exercice et dans une perspective à long terme, de créer un cadre de gestion de la zone agricole beaucoup plus cohérent et propice au développement des activités agricoles. Les bénéfices en découlant sont, pour :

Le citoyen : des règles plus claires, connues immédiatement, ainsi qu'un allègement substantiel des procédures;

L'agriculteur : des règles claires qui permettent de sécuriser, à long terme, les investissements des entreprises agricoles;

La municipalité et la MRC : une gestion plus simple, plus cohérente et plus efficace qui tient compte du contexte des particularités régionales;

La Commission : l'assurance d'une meilleure protection du territoire et des activités agricoles.

1. Pour alléger le texte, ce terme indique aussi une communauté métropolitaine.



Dispositions, conditions et procédure

L'OBJET DE LA DEMANDE

La loi prévoit deux situations dans lesquelles les dispositions de l'article 59 sont applicables.

Dans un premier temps, la demande peut porter sur un îlot déstructuré de la zone agricole, c'est-à-dire un secteur de faible superficie, bien délimité dans l'espace et déjà occupé majoritairement par des usages non agricoles. Cette démarche permet de circonscrire, une fois pour toutes, de tels ensembles dans le but d'assurer la pérennité de la vocation agricole au pourtour de ceux-ci.

La deuxième situation prévue par le législateur concerne des secteurs identifiés au schéma d'aménagement à l'intérieur de la zone agricole qui pourraient accueillir de nouvelles résidences sur des propriétés de superficie suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole.

QUI PEUT PRÉSENTER UNE DEMANDE ?

Seule une MRC peut présenter une demande à portée collective.²

QUAND ?

Une demande visant l'identification de secteurs de la zone agricole qui pourraient accueillir de nouvelles résidences sur des superficies établies ne pourra être présentée qu'à compter de la date de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement qui tient compte des orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles. Une telle demande doit donc être présentée une fois le schéma d'aménagement révisé et en vigueur.

Une demande dont l'objet consiste à identifier un îlot déstructuré peut être présentée à tout moment car ces îlots n'ont pas à être identifiés au schéma d'aménagement.

QUI PEUT INTERVENIR SUR LA DEMANDE ?

Dans le cadre d'une demande à portée collective, seules les instances identifiées

dans la loi peuvent intervenir. Ces instances sont la MRC, l'association accréditée (UPA) et la municipalité locale concernée.

UN CONSENSUS NÉCESSAIRE

Les dispositions de la loi exigent l'accord de la MRC, de l'UPA et des municipalités locales concernées par la demande avant que la Commission puisse rendre une décision favorable. Dans ce contexte, la Commission préconise une procédure souple favorisant les échanges et l'interaction nécessaire à l'établissement de consensus qui respectent les objectifs de la loi.

LES CRITÈRES DE DÉCISION

Pour rendre une décision à l'égard d'une demande à portée collective pour l'un ou l'autre des objets prévus, la Commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles en prenant en considération le contexte des particularités régionales. La Commission se base sur les critères de l'article 62 de la loi. Outre ces critères, la Commission doit être satisfaite que l'autorisation recherchée traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrive dans une perspective de développement durable.

LA PRISE D'EFFET DE LA DÉCISION

Si la Commission autorise en tout ou en partie une demande à portée collective, cette décision ne prendra effet que lors de l'entrée en vigueur du règlement d'urbanisme qui incorpore, à titre de normes impératives, les conditions prévues dans la décision. À partir de ce moment, un citoyen qui désire implanter une nouvelle résidence dans un secteur visé dans la décision n'aura pas à produire une demande individuelle ou une déclaration à la Commission.

En contrepartie, à partir de cette date, une demande d'autorisation pour l'implantation d'une nouvelle utilisation résidentielle ailleurs ou à des conditions différentes de ce que prévoit la décision serait non conforme au règlement d'urbanisme et donc irrecevable à la Commission.

2. Par ailleurs, pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal et celui de la Communauté métropolitaine de Québec, la Commission devra requérir l'avis de celle-ci lorsqu'une demande à portée collective vise son territoire. Lorsque les schémas d'aménagement métropolitains seront en vigueur, seule la communauté métropolitaine pourra faire une demande à portée collective pour son territoire.

Modalités de présentation d'une demande d'autorisation à portée collective pour des fins résidentielles

LA VUE D'ENSEMBLE DE LA ZONE AGRICOLE

La demande doit traduire une vue d'ensemble de la zone agricole et doit s'inscrire dans une perspective de développement durable des activités agricoles. À cet égard, la MRC devra exposer l'approche, les mesures et les moyens adoptés pour gérer toute la zone agricole dans le respect du cadre établi. On devra notamment faire ressortir, comment, par cette approche, la ressource et les activités agricoles seront protégées.

Pour illustrer cette vue d'ensemble et l'approche retenue, on pourrait, par exemple à l'aide d'un plan général, identifier des sous-ensembles représentatifs des particularités du milieu agricole. On pourrait, à partir de ces sous-ensembles, déterminer les orientations et les objectifs poursuivis pour chacun d'eux.

COMMENT PRÉPARER LA DEMANDE ?

Lorsque la demande porte sur des lots d'une superficie suffisante pour y implanter une résidence sans déstructurer la zone agricole, les endroits visés de la zone agricole doivent être identifiés au schéma d'aménagement. Si la demande porte sur des îlots déstructurés, ces derniers n'ont pas à être identifiés dans le schéma d'aménagement.

L'accord de chacune des instances impliquées étant essentiel avant que la Commission puisse rendre une décision favorable, la Commission s'attend à ce que la MRC, avant de présenter sa demande, ait fait

un travail préalable avec ses partenaires municipaux et agricoles. Cette façon de faire contribue à bonifier la présentation de la demande et permet d'accélérer son traitement par la Commission.

LA GESTION DES NOUVELLES UTILISATIONS RÉSIDENTIELLES

De façon plus particulière, on devra démontrer comment on entend gérer l'implantation des nouvelles utilisations résidentielles sur l'ensemble de la zone agricole de son territoire. On devra ainsi présenter l'approche normative retenue pour les secteurs visés par la demande et pour le reste de la zone agricole.

L'appréciation de la demande devant s'appuyer aussi sur les critères de l'article 62 de la loi, il conviendrait alors que la MRC fournisse des éléments d'information qui permettent d'établir un portrait d'ensemble du milieu agricole concerné. Il est évident que le schéma d'aménagement révisé constituera une source d'information de premier plan.

Ce portrait pourrait comprendre les rubriques suivantes :

- Les caractéristiques biophysiques (potentiel des sols, relief, couvert forestier)
- L'utilisation du sol (nature et localisation des utilisations agricoles et non agricoles)
- La localisation des exploitations agricoles (type d'exploitations, taille)
- La structure foncière (état du morcellement foncier)
- Le milieu environnant (composition et utilisation des zones limitrophes aux secteurs visés)
- Les normes de distances séparatrices applicables.



LOCALISATION DU OU DES SECTEURS VISÉS PAR LA DEMANDE

Le demandeur délimitera sur un plan, avec précision et à une échelle appropriée, les secteurs faisant l'objet de la demande. On devra s'assurer que le support cartographique permet une vue d'ensemble de la situation et une délimitation précise des secteurs visés. De plus, il faut souligner que la Commission possède tout l'équipement nécessaire pour recevoir et traiter les cartes et documents en format numérique.

Tant pour la Commission, qui doit circonscrire l'autorisation accordée, que pour la municipalité qui aura à administrer son règlement de zonage, il faut s'assurer que le territoire assujéti à l'autorisation est sans équivoque. Il importe donc que la délimitation des secteurs visés soit claire et précise.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La MRC est invitée à joindre à son dossier toute autre information qu'elle juge utile pour aider la Commission à bien comprendre celle-ci et pour en faciliter l'examen. La Commission suggère aux professionnels des municipalités régionales de comté de prendre contact avec l'analyste de la Commission affecté à la région concernée pour obtenir l'expertise et les conseils utiles pour la préparation d'un dossier de demande.

Schéma du processus de traitement par la Commission





Certains articles pertinents de la loi

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

59. Une municipalité régionale de comté ou une communauté peut soumettre une demande à la commission aux fins de déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole.

Outre la municipalité régionale de comté ou la communauté, la municipalité locale concernée et l'association accréditée sont les personnes intéressées à la demande. Une copie de cette demande doit leur être transmise par la municipalité régionale de comté ou la communauté qui soumet la demande.

La demande porte :

- 1° sur un îlot déstructuré de la zone agricole;
- 2° sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement ou à un projet de modification ou de révision d'un tel schéma.

Elle est accompagnée de tous les renseignements exigés par la commission, notamment ceux requis pour l'application des articles 61.1 et 62.

Toutefois, une demande liée à un projet de modification ou de révision du schéma d'aménagement ne peut être soumise qu'après la période de consultation prévue au deuxième alinéa de l'article 53.5 ou, le cas échéant, au deuxième alinéa de l'article 56.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La commission porte au registre toute demande recevable et en avise les personnes intéressées.

Pour l'application du présent article, la municipalité de la Baie James est réputée être une municipalité régionale de comté.

59.2. Pour l'examen de cette demande, la commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

59.3. À compter de la date de l'inscription au registre d'une demande visée à l'article 59, la commission peut suspendre, pour une période de six mois ou jusqu'à la date d'une décision qu'elle peut rendre avant l'expiration de ce délai, l'examen de toute demande particulière visant une nouvelle utilisation à des fins résidentielles dans la zone agricole visée par la demande à portée collective.

59.4. La décision de la commission favorable à une demande à portée collective ne prend effet qu'à compter de l'entrée en vigueur du règlement d'urbanisme de la municipalité locale concernée qui introduit les conditions qui y sont prévues à titre de normes impératives.

61.1.1. L'article 61.1 ne s'applique pas à une demande soumise en vertu de l'article 59 portant sur un îlot déstructuré ni à une demande visant une activité d'agrotourisme tel que prévu par règlement pris en vertu de l'article 80.

62.6. Toutefois, pour rendre une décision sur une demande soumise en vertu de l'article 59, la commission doit avoir reçu l'avis favorable des personnes intéressées au sens de cet article.

**DISPOSITIONS TRANSITOIRES DE LA LOI
MODIFIANT LA LOI SUR LA PROTECTION
DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS
AGRICILES ET D'AUTRES DISPOSITIONS
LÉGISLATIVES**

Une disposition transitoire de cette loi prévoit qu'une demande à portée collective, portant sur des secteurs de la zone agricole pouvant accueillir des résidences sur des propriétés de superficie suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole, ne pourra être présentée qu'à compter de la date de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement qui tient compte des orientations gouvernementales en matière de protection du territoire et des activités agricoles.

Cet article se lit comme suit :

- 36.** Une municipalité régionale de comté ne peut se prévaloir du paragraphe 2 du troisième alinéa de l'article 59, édicté par l'article 3 de la présente loi, qu'à compter de la date de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement qui tient compte des orientations liées aux objectifs visés au paragraphe 2.1 du premier alinéa de l'article 5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.



Conclusion

Conformément aux engagements qu'elle a pris dans sa Déclaration de services aux citoyens, la Commission est soucieuse de bien informer les citoyens sur l'application des lois qu'elle administre.

Pour toute information additionnelle sur ce sujet, vous pouvez communiquer avec nous par téléphone, par écrit ou en vous rendant à l'un de nos bureaux, dont les coordonnées apparaissent ci-après :

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Téléphone 418-643-3314
 800-667-5294
Télécopieur 418-643-2261

25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Téléphone 450-442-7100
 800-361-2090
Télécopieur 450-651-2258

Vous pouvez, à tout moment, obtenir des informations de nature générale en consultant notre site Internet :

www.cptaq.gouv.qc.ca

