


PAR COURRIEL : 

Québec, le 4 avril 2022



Objet : Demande d'accès à l'information
Adresse : 1390, rang Saint-Nicolas à Trois-Rivières

Monsieur ,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 21 mars 2022 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des fichiers que nous possédons relativement à votre demande.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.



Manon Côté
Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 413049
Municipalité : Trois-Rivières (V)
MRC : Trois-Rivières
Date : Le 13 mars 2018

LES MEMBRES PRÉSENTS Réjean St-Pierre, vice-président
Pierre Méthot, commissaire

DEMANDERESSE Ville de Trois-Rivières

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] La Ville de Trois-Rivières, agissant également à titre de municipalité régionale de comté (MRC), a adopté, le 4 juillet 2016, la résolution n° C-2016-0796 afin de soumettre une demande pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi), soit une demande à portée collective.
- [2] Une telle demande peut porter :
- sur des îlots déstructurés dans la zone agricole (volet 1);
 - sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole (volet 2).
- [3] La présente demande porte uniquement sur le premier volet, soit les îlots déstructurés.

MISE EN CONTEXTE

- [4] La Ville de Trois-Rivières a entamé en 2014 une démarche globale de révision de ses outils de planification en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Dans ce contexte, la Ville s'est dotée, le 15 décembre 2014, d'un énoncé de vision stratégique. Cette étape cruciale a été suivie par l'adoption du tout premier plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la ville de Trois-Rivières le 5 octobre 2015. La Ville s'est également dotée d'un schéma d'aménagement et de développement révisé, lequel est en vigueur depuis le 5 avril 2017.

1 RLRQ, c. P-41.1

- [5] Le schéma révisé limite les usages résidentiels en zone agricole à ceux bénéficiant des droits et privilèges reconnus par la Loi (articles 31.1, 40, 101 à 103 et 105). La conséquence de cette approche est que lorsque le schéma d'aménagement révisé sera en vigueur, il ne sera plus possible de présenter des demandes d'autorisations individuelles pour la construction de nouvelles résidences.
- [6] Parallèlement à cette interdiction générale, le schéma identifie 20 îlots déstructurés via son affectation « résidentielle agricole » dans lesquels les demandes d'autorisation demeureraient possibles jusqu'à ce que la Ville finalise sa démarche de demande à portée collective.
- [7] La décision qui sera rendue en vertu de l'article 59 de la Loi permettra à la Ville de gérer les nouvelles implantations résidentielles via le processus habituel d'émission des permis, ce qui aura l'avantage d'autoriser les résidences dans l'ensemble des îlots où elles ne sont pas susceptibles de nuire aux activités agricoles tout en les interdisant dans le reste de la zone agricole.
- [8] Afin d'identifier les 20 îlots potentiels faisant l'objet de la présente demande à portée collective, la Ville s'est dotée de cinq (5) critères permettant d'assurer une analyse équitable de l'ensemble des secteurs et de bien traduire ses objectifs en matière de protection du territoire agricole et de gestion de l'urbanisation;
1. Les regroupements devaient être constitués d'au moins cinq (5) résidences non rattachées à des exploitations agricoles.
 2. Les secteurs retenus sont tous situés le long de rues publiques.
 3. Aucune parcelle en culture n'a été incluse dans un îlot déstructuré.
 4. Afin de bénéficier d'une reconnaissance, un secteur devait être minimalement desservi par l'aqueduc ou l'égout sanitaire.
 5. Les secteurs retenus présentent tous un potentiel d'ajout d'au moins une résidence supplémentaire.
- [9] En plus des cinq (5) critères, la Ville a tenu compte des éléments suivants :
1. Le potentiel agricole des sols.
 2. La possibilité de pratiquer l'agriculture sur les terrains visés.
 3. Les impacts des résidences existantes sur les activités agricoles et l'absence d'impacts supplémentaires occasionnés par l'ajout de nouvelles constructions dans l'îlot.
 4. Le type de milieu où l'îlot est situé.
- [10] La reconnaissance de ces îlots permettrait d'ajouter environ 87 résidences en zone agricole, alors que 410 logements y sont déjà présents. La zone agricole compte actuellement 1 753 logements. La démarche de demande à portée collective permettra, en partenariat avec les acteurs du monde agricole, de mieux encadrer les usages résidentiels et d'assurer une protection durable du territoire agricole et forestier trifluvien.

LA RECEVABILITÉ DE LA PRÉSENTE DEMANDE ET LES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [11] La demande de la Ville de Trois-Rivières est recevable au sens de la Loi.
- [12] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Ville est en vigueur depuis le 5 avril 2017 et est reconnu comme étant conforme aux orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.
- [13] La caractérisation de la zone agricole est inscrite au SADR.
- [14] Lors du traitement de cette demande, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62 de la Loi, doit être satisfaite que l'autorisation recherchée, assortie de ses conditions, traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

LA DÉMARCHE

- [15] Une rencontre tenue sur le territoire de la ville le 13 juin 2017, qui réunissait les représentants de la Ville, de la Fédération de l'UPA de la Mauricie et de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, a permis aux instances de discuter des différents enjeux et de conclure une entente.
- [16] Au préalable, des analyses et visites de terrain ont été réalisées par chacun des organismes afin de bien cerner les réalités des milieux en cause.
- [17] L'exercice a été complété dans le but de bien préserver les territoires agricoles et, dans un deuxième temps, d'identifier et de bien circonscrire les îlots déstructurés.
- [18] Le résultat des discussions devra conduire à la modification du SADR, selon la procédure établie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
- [19] Un îlot déstructuré est défini comme suit :
- [...] entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture².*
- [20] Le consensus établit la présence de 20 îlots déstructurés. Seules les normes relatives au zonage municipal s'appliqueront à l'intérieur de ces îlots déstructurés.

² Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, la protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire révisé, décembre 2001.

[21] Le résultat des discussions permet l'implantation d'environ 87 nouvelles résidences dans les 20 îlots déstructurés retenus.

[22] Aucune résidence additionnelle dans un îlot ne viendra gêner davantage les activités agricoles environnantes, puisque la demande vise essentiellement à combler des espaces libres entre les résidences existantes.

[23] En effet, la reconnaissance d'un îlot déstructuré et l'implantation de nouvelles résidences en vertu de la présente décision n'ajouteront pas de nouvelles contraintes significatives pour l'agriculture sur les lots avoisinants.

Les secteurs agricoles dynamiques et agroforestiers

[24] Ainsi, pour donner de la perspective aux résultats, soulignons qu'aucune nouvelle résidence sans lien avec l'agriculture autre que celles prévues aux articles 31.1, 40 et 105 de la Loi ne sera permise dans les secteurs agricoles dynamiques³ et agroforestiers.

[25] On pourrait toutefois y construire les résidences qui bénéficient déjà d'autorisations de la Commission et remplacer celles bénéficiant d'un droit acquis ou des privilèges prévus par la Loi (droits personnels), toujours en respectant les dispositions relatives à l'extinction de tels droits, également prévus par la Loi.

[26] En somme, il est prévu que des demandes d'autorisation pour construire des résidences pourront être soumises à la Commission uniquement dans les cas suivants :

1. En vue de déplacer, sur la même propriété et hors de la superficie pouvant légalement être utilisée à des fins résidentielles, une résidence autorisée par la Commission ou l'article 31⁴ de la Loi.
2. En vue de déplacer une résidence, à l'extérieur d'une superficie bénéficiant d'un droit acquis ou d'un privilège, sur une propriété différente à condition que la superficie nécessaire pour le déplacement soit acquise avant le déplacement et contiguë à l'emplacement où se trouve la résidence à déplacer.
3. Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou d'un droit acquis généré par une utilisation autre que résidentiel en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

3 L'article 31.1 permet la construction d'une résidence sur une propriété vacante d'un seul bloc de 100 hectares ou plus. L'article 40 permet la construction de résidences de ferme. L'article 105 permet la construction de résidences dans certains cas prévus à cet article.

4 En vertu de cet article 31, le propriétaire d'un lot vacant à la date d'entrée en vigueur de la Loi a bénéficié de la possibilité de construire une résidence sur ce lot vacant entre 1978 et 1988.

Les autres points convenus

[27] Certains autres points relatifs à l'implantation des résidences ont été convenus, soit sur les aspects suivants.

Les distances séparatrices

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

Le bilan des constructions

[29] La Ville s'engage à fournir aux autres personnes intéressées un bilan annuel indiquant le nombre de résidences construites en vertu de l'article 59 de la Loi.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

[30] C'est ainsi que le 10 octobre 2017, la Commission a transmis une orientation préliminaire à la Ville et à la Fédération de l'UPA de la Mauricie annonçant qu'elle entendait accorder l'autorisation aux conditions énoncées.

La recommandation de la Ville MRC de Trois-Rivières

[31] Le 6 février 2018, la Ville de Trois-Rivières a adopté la résolution C-2018-0116 par laquelle elle informe la Commission qu'elle accepte, sur recommandation de son Comité consultatif agricole, le Compte rendu de l'orientation préliminaire du 10 octobre 2017 relatif à la présente demande à portée collective, de même que la cartographie des îlots qui y est rattachée.

La recommandation de la Fédération de l'UPA de la Mauricie

[32] Le 28 novembre 2017, la Fédération de l'UPA de la Mauricie a adopté une résolution indiquant que ses administrateurs sont d'accord avec les conclusions de l'orientation préliminaire portant sur les îlots déstructurés.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

[33] La Commission peut ainsi faire droit à cette demande qui a fait l'objet d'un consensus.

- [34] Elle est d'avis que ce consensus traduit une vue d'ensemble de la zone agricole à l'égard des îlots résidentiels et du territoire les entourant. Dans les faits, les îlots résidentiels reconnus sont des sous-ensembles, de superficies restreintes, dont les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont irréalistes en raison de la présence de nombreuses résidences, dont certaines autorisées dans le cadre de la Loi, soit par la Commission ou le Tribunal administratif du Québec (TAQ). Ces îlots seront donc circonscrits et la construction de résidences y sera permise, lesquelles n'auront en pratique aucune incidence négative sur la protection du territoire et des activités agricoles à long terme puisqu'il s'agira de combler des espaces libres à l'intérieur de limites fixes.
- [35] Des travaux réalisés et de l'entente intervenue, on peut aussi conclure que la demande s'inscrit dans une perspective de prise en compte des particularités régionales, le tout dans un esprit de développement durable des activités agricoles. En effet, sur la base de cette décision, la Ville de Trois-Rivières pourra préserver davantage la pérennité de sa base territoriale pour la pratique de l'agriculture.
- [36] En définitive, après avoir :
- établi la recevabilité de la demande au sens de la Loi;
 - adopté une démarche permettant une bonne compréhension de la demande, de ses caractéristiques et de ses enjeux;
 - fait le nécessaire pour acquérir une connaissance approfondie du territoire de la MRC dans les îlots et leurs pourtours;
 - pris connaissance des décisions rendues pour la construction de résidences sur ce territoire depuis l'avènement de la Loi;
 - rencontré les représentants de la Ville et de l'UPA;
 - considéré les dispositions pertinentes de la Loi et les critères qui y sont applicables;
- [37] La Commission conclut que l'autorisation peut être accordée parce que la construction des résidences dans les îlots identifiés ne générera pas de contraintes significatives sur le territoire et les activités agricoles eu égard aux critères de l'article 62 de la Loi.
- [38] En somme, cette décision traduit une vue d'ensemble de la zone agricole autour des îlots et elle s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles, ce qui est l'essence de l'article 59 de la Loi. De plus, elle donne lieu à une application cohérente et crédible de la Loi.
- [39] Enfin, par cette décision, le citoyen n'aura plus à soumettre de demande à la Commission pour construire une résidence dans les îlots couverts, sachant maintenant dans quels cas et à quelles conditions ce type d'utilisation est permis.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION :

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la ville de Trois-Rivières, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

Pour les îlots, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 12 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et couvre une superficie de plus de 4 hectares.

Toutefois, l'autorisation est assujettie aux conditions suivantes.

1. Aucun permis visant la construction d'une nouvelle résidence ne pourra être délivré en zone agricole, ni aucune demande à cet effet ne pourra être soumise à la Commission, sauf dans les cas et aux conditions prévues à la présente décision, à savoir :
 - 1.1. Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi.
 - 1.2. Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi, ainsi que la reconstruction d'une résidence reconnue conforme par la Commission en vertu de l'article 100.1 de la Loi.
 - 1.5. Pour donner suite à une autorisation de la Commission ou du TAQ à la suite d'une demande produite à la Commission avant la prise d'effet de la présente décision.
 - 1.4. Pour donner suite aux trois seuls types de demandes d'implantation d'une résidence toujours recevable à la Commission, à savoir :
 - 1.4.1. En vue de déplacer, sur la même propriété, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31 de la Loi.
 - 1.4.2. En vue de déplacer une résidence, à l'extérieur d'une superficie bénéficiant d'un droit acquis ou d'un privilège, sur une propriété différente à condition que la superficie nécessaire pour le déplacement soit acquise avant le déplacement et qu'elle soit contiguë à l'emplacement où se trouve la résidence à déplacer.

1.4.3. Pour permettre la conversion à des fins résidentielles, soit pour la construction d'une seule résidence, d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

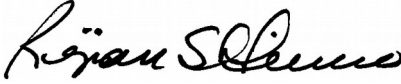
2. Les distances séparatrices relatives aux odeurs


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

3. Le bilan des constructions

Lorsque la décision aura pris effet, c'est-à-dire dès son émission, la Ville devra produire un rapport annuel (année calendrier) à la Commission et à la Fédération de l'UPA de la Mauricie comprenant le nombre de résidences construites en zone agricole et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, tels les numéros de lots, le cadastre et la superficie de l'unité foncière.

Le non-respect de ces conditions exposera la Ville aux recours prévus à l'article 14 de la Loi.


Réjean St-Pierre, vice-président


Pierre Méthot, commissaire

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 413049
Municipalité : Trois-Rivières (V)
MRC : Trois-Rivières
Date : Le 10 octobre 2017

MEMBRES PRÉSENTS Réjean St-Pierre, vice-président
Pierre Méthot, commissaire

DEMANDERESSE Ville de Trois-Rivières

COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE (article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles)

LA DEMANDE

- [1] La Ville de Trois-Rivières, agissant également à titre de municipalité régionale de comté (MRC), a adopté, le 4 juillet 2016, la résolution n° C-2016-0796 afin de soumettre une demande pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi), soit une demande à portée collective.
- [2] Une telle demande peut porter :
- sur des îlots déstructurés dans la zone agricole (volet 1);
 - sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole (volet 2).
- [3] La demande soumise porte uniquement sur le premier volet, soit les îlots déstructurés.

1 RLRQ, c. P-41.1

MISE EN CONTEXTE

- [4] La Ville de Trois-Rivières a entamé en 2014 une démarche globale de révision de ses outils de planification en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Dans ce contexte, la Ville s'est dotée, le 15 décembre 2014, d'un énoncé de vision stratégique. Cette étape cruciale a été suivie par l'adoption du tout premier plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la Ville de Trois-Rivières le 5 octobre 2015. La Ville s'est également dotée d'un schéma d'aménagement et de développement révisé, lequel est en vigueur depuis le 5 avril 2017.
- [5] Le schéma révisé limite les usages résidentiels en zone agricole à ceux bénéficiant des droits et privilèges reconnus par la LPTAA (articles 31.1, 40, 101 à 103 et 105). La conséquence de cette approche est que lorsque le schéma d'aménagement révisé sera en vigueur, il ne sera plus possible de présenter des demandes d'autorisations individuelles pour la construction de nouvelles résidences.
- [6] Parallèlement à cette interdiction générale, le schéma identifie 20 îlots déstructurés via son affectation « résidentielle agricole » dans lesquels les demandes d'autorisation demeureront possibles jusqu'à ce que la Ville finalise sa démarche de demande à portée collective.
- [7] La décision qui sera rendue en vertu de l'article 59 de la Loi permettra à la Ville de gérer les nouvelles implantations résidentielles via le processus habituel d'émission des permis, ce qui aura l'avantage d'autoriser les résidences dans l'ensemble des îlots où elles ne sont pas susceptibles de nuire aux activités agricoles tout en les interdisant dans le reste de la zone agricole.
- [8] Afin d'identifier les 20 îlots potentiels faisant l'objet de la présente demande à portée collective, la Ville s'est dotée de cinq (5) critères permettant d'assurer une analyse équitable de l'ensemble des secteurs et de bien traduire ses objectifs en matière de protection du territoire agricole et de gestion de l'urbanisation;
1. Les regroupements devaient être constitués d'au moins cinq résidences non rattachées à des exploitations agricoles.
 2. Les secteurs retenus sont tous situés le long de rues publiques.
 3. Aucune parcelle en culture n'a été incluse dans un îlot déstructuré.
 4. Afin de bénéficier d'une reconnaissance, un secteur devait être minimalement desservi par l'aqueduc ou l'égout sanitaire.
 5. Les secteurs retenus présentent tous un potentiel d'ajout d'au moins une résidence supplémentaire.

- [9] En plus des cinq critères, la Ville a tenu compte des éléments suivants :
1. Le potentiel agricole des sols.
 2. La possibilité de pratiquer l'agriculture sur les terrains visés.
 3. Les impacts des résidences existantes sur les activités agricoles et l'absence d'impacts supplémentaires occasionnés par l'ajout de nouvelles constructions dans l'îlot.
 4. Le type de milieu où l'îlot est situé
- [10] La reconnaissance de ces îlots permettrait d'ajouter environ 87 résidences en zone agricole, alors que 410 logements y sont déjà présents. La zone agricole compte actuellement 1 753 logements. La démarche de demande à portée collective permettra, en partenariat avec les acteurs du monde agricole, de mieux encadrer les usages résidentiels et d'assurer une protection durable du territoire agricole et forestier trifluvien.

LA RECEVABILITÉ DE LA PRÉSENTE DEMANDE ET LES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [11] La demande de la ville de Trois-Rivières est recevable au sens de la Loi.
- [12] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Ville est en vigueur depuis le 5 avril 2017 et est reconnu comme étant conforme aux orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.
- [13] La caractérisation de la zone agricole est inscrite au schéma d'aménagement et de développement révisé.
- [14] Lors du traitement de cette demande, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'autorisation recherchée, assortie de ses conditions, traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

LA DÉMARCHE

- [15] Une rencontre tenue sur le territoire de la Ville le 13 juin 2017, qui réunissait les représentants de la Ville, de la Fédération de l'UPA de la Mauricie et de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, a permis aux instances de discuter des différents enjeux et de conclure une entente.

[16] Au préalable, des analyses et visites de terrain ont été réalisées par chacun des organismes afin de bien cerner les réalités des milieux en cause.

LES RÉSULTATS

[17] L'exercice a été complété dans le but de bien préserver les territoires agricoles et, dans un deuxième temps, d'identifier et de bien circonscrire les îlots déstructurés.

[18] Le résultat des discussions devra conduire à la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé, selon la procédure établie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Les îlots déstructurés

[19] Un îlot déstructuré est défini comme suit :

[...] entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture².

[20] Le consensus établit la présence de 20 îlots déstructurés. Seules les normes relatives au zonage municipal s'appliqueront à l'intérieur de ces îlots déstructurés.

[21] Le résultat des discussions permet l'implantation d'environ 87 nouvelles résidences dans les 20 îlots déstructurés retenus.

[22] Aucune résidence additionnelle dans un îlot ne viendra gêner davantage les activités agricoles environnantes, puisque la demande vise essentiellement à combler des espaces libres entre les résidences existantes.

[23] En effet, la reconnaissance d'un îlot déstructuré et l'implantation de nouvelles résidences en vertu de la présente décision n'ajouteront pas de nouvelles contraintes significatives pour l'agriculture sur les lots avoisinants.

Les secteurs agricoles dynamiques et agroforestiers

[24] Ainsi, pour donner de la perspective aux résultats, soulignons qu'aucune nouvelle résidence sans lien avec l'agriculture autre que celles prévues aux articles 31.1, 40 et 105 de la Loi ne sera permise dans les secteurs agricoles dynamiques³ et agroforestiers.

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

3 L'article 31.1 permet la construction d'une résidence sur une propriété vacante d'un seul bloc de 100 hectares ou plus. L'article 40 permet la construction de résidences de ferme. L'article 105 permet la construction de résidences dans certains cas prévus à cet article.

- [25] On pourrait toutefois y construire les résidences qui bénéficient déjà d'autorisations de la Commission et remplacer celles bénéficiant d'un droit acquis ou des privilèges prévus par la Loi (droits personnels), toujours en respectant les dispositions relatives à l'extinction de tels droits, également prévus par la Loi.
- [26] En somme, il est prévu que des demandes d'autorisation pour construire des résidences pourront être soumises à la Commission uniquement dans les cas suivants :
1. En vue de déplacer, sur la même propriété et hors de la superficie pouvant légalement être utilisée à des fins résidentielles, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 (droit acquis) de la Loi, ou par l'article 31⁴.
 2. En vue de déplacer une résidence, à l'extérieur d'une superficie bénéficiant d'un droit acquis ou d'un privilège, sur une propriété différente à condition que la superficie nécessaire pour le déplacement soit acquise avant le déplacement.
 3. Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou d'un droit acquis généré par une utilisation autre que résidentiel en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

Les autres points convenus

- [27] Certains autres points relatifs à l'implantation des résidences ont été convenus, soit sur les aspects suivants.

Les distances séparatrices

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

Le bilan des constructions

- [29] La Ville s'engage à fournir aux autres personnes intéressées un bilan annuel indiquant le nombre de résidences construites en vertu de l'article 59.

AINSI, LE DISPOSITIF DE LA DÉCISION SE LIRA COMME SUIT :

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la ville de Trois-Rivières, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

4 En vertu de cet article 31, le propriétaire d'un lot vacant à la date d'entrée en vigueur de la Loi a bénéficié de la possibilité de construire une résidence sur ce lot vacant entre 1978 et 1988.

Pour les îlots, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 12 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et couvre une superficie de plus de 4 hectares.

Toutefois, l'autorisation est assujettie aux conditions suivantes :

1. Aucun permis visant la construction d'une nouvelle résidence ne pourra être délivré en zone agricole, ni aucune demande à cet effet ne pourra être soumise à la Commission sauf :
 - 1.1. Dans les cas et aux conditions prévues à la présente décision.
 - 1.2. Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi.
 - 1.3. Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi, ainsi que la reconstruction d'une résidence reconnue conforme par la Commission en vertu de l'article 100.1 de la Loi.
 - 1.4. Pour donner suite à une autorisation de la Commission ou du TAQ à la suite d'une demande produite à la Commission avant la prise d'effet de la présente décision.
 - 1.5. Pour donner suite aux trois seuls types de demandes d'implantation d'une résidence toujours recevable à la Commission, à savoir :
 - 1.5.1. En vue de déplacer, sur la même propriété, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31.
 - 1.5.2. En vue de déplacer une résidence, à l'extérieur d'une superficie bénéficiant d'un droit acquis ou d'un privilège, sur une propriété différente à condition que la superficie nécessaire pour le déplacement soit acquise avant le déplacement.
 - 1.5.3. Pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.
2. Les distances séparatrices relatives aux odeurs :

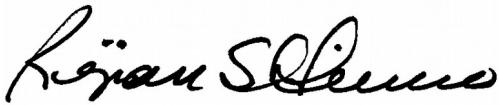
La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.

3. Le bilan des constructions :

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

4. La décision prendra effet au moment de son émission.

Le non-respect de ces conditions exposera la Ville aux recours prévus à l'article 14 de la Loi.



Réjean St-Pierre, vice-président
Président de la Formation



Pierre Méthot, commissaire