



---

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

---

# L'APPROCHE

## EN MATIÈRE DE SURVEILLANCE DE L'APPLICATION DE LA LOI

---

Document de support à l'intention des instances municipales

---

Guide explicatif pour la production d'une déclaration

Août 1999

## MISSION ET COMPÉTENCE DE LA COMMISSION

### **Mission**

Garantir pour les générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles.

À ce titre, assurer la protection du territoire agricole et contribuer à introduire cet objectif au coeur des préoccupations du milieu.

### **Compétence**

Pour exercer sa compétence, la Commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. À cette fin, elle prend en considération le contexte des particularités régionales.

---

 **T**ABLE DES MATIÈRES

	Page
Avant-propos	5
Introduction	5
 <b>PARTIE I</b>	
1. LA SURVEILLANCE DE L'APPLICATION DE LA LOI	7
2. LE RÔLE DES INSTANCES MUNICIPALES	7
3. LA DÉCLARATION	8
3.1 Permis de construction (article 32)	
3.2 Aliénation (lotissement) avec délimitation d'une aire de droits acquis (article 32.1)	
4. LA PLAINTE	9
5. LES SANCTIONS	10
5.1 Le recours administratif	
5.2 Le recours civil	
5.3 Le recours pénal	
 <b>PARTIE II</b>	
GUIDE EXPLICATIF POUR LA PRODUCTION D'UNE DÉCLARATION	11
Demande de permis de construction (article 32)	
 <b>ASSISTANCE DISPONIBLE ET ADRESSE</b>	 15
 <b>ANNEXE I</b>	 17
Cheminement d'un dossier	
 <b>ANNEXE II</b>	 19
Articles pertinents de la loi	
 <b>ANNEXE III</b>	 23
Les frais applicables à la production d'une déclaration	

---

---

## ◆ AVANT-PROPOS

Depuis le 20 juin 1996, date de la sanction de la *Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole et d'autres dispositions législatives afin de favoriser la protection des activités agricoles*, plusieurs changements sont intervenus en matière de protection du territoire agricole.

Ces changements sont :

- l'entrée en vigueur de la loi précitée, le 20 juin 1997;
- l'introduction du nouveau cadre de justice administrative le 1<sup>er</sup> avril 1998;
- l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation découlant de la nouvelle loi le 18 juin 1998.

Ces changements ont modifié passablement et rapidement le paysage législatif et réglementaire encadrant la protection du territoire et des activités agricoles. C'est dans le but de favoriser la compréhension des nouvelles règles établies et pour soutenir les intervenants en matière de protection du territoire agricole que la Commission a produit et largement diffusé divers documents au fur et à mesure de ces changements. La dernière phase des changements étant complétée, il convient de procéder à l'intégration et à la mise à jour de toute la documentation afférente à l'application et à la surveillance de la loi.

Par ailleurs, avec le recul, l'expérience vécue et les résultats de consultations menées auprès des principaux intervenants, la Commission profite de l'occasion pour ajuster et améliorer la présentation de sa documentation dans le but d'en faciliter l'utilisation.

Ce guide vise à présenter les principaux éléments du régime actuellement en vigueur à l'égard de la surveillance de l'application de la loi et les informations utiles pour faciliter la tâche des intervenants.

---

## ◆ INTRODUCTION

Le présent document comprend deux parties.

- La première présente le mandat général incombant à la Commission en matière de surveillance de l'application de la loi. De plus, elle présente le rôle des instances municipales à l'égard de ce volet. On y retrouve aussi des informations relatives aux principales dispositions applicables à l'égard de certains actes assujettis à la production d'une déclaration. Enfin, sont présentés les recours possibles en cas d'infraction à la loi.
- La deuxième partie est consacrée au cheminement d'une déclaration dans les cas d'une demande de permis de construction.

## 1 LA SURVEILLANCE DE L'APPLICATION DE LA LOI

Ce mandat confié à la Commission, parallèlement à son rôle de décider des demandes d'autorisation qui lui sont soumises, réfère généralement aux interventions de la Commission qui se traduisent par des gestes (vérifications, enquêtes, avis de conformité ou de non-conformité, mises en demeure, ordonnances, recours judiciaires) qui ont pour objectif de vérifier le respect de la loi et de s'assurer ainsi que les infractions soient réprimées.

Cette fonction se traduit donc dans un volet proactif d'assistance au milieu et, au premier chef, aux officiers municipaux chargés d'appliquer les règlements d'urbanisme, mais également, par la voie judiciaire pour assurer le respect de la loi, lorsque nécessaire.

Rappelons que le régime actuel, avec l'entrée en vigueur de la réglementation adoptée en vertu de l'article 80 de la loi le 18 juin 1998, fait en sorte de simplifier et d'alléger l'application de la loi en diminuant de façon importante les cas où une personne doit produire une déclaration.

Par ailleurs, pour les cas où l'obligation de produire une déclaration subsiste, le déclarant doit fournir une démonstration plus élaborée et convaincante de l'existence du droit auquel il prétend et qui est une exception à l'interdiction générale. De plus, l'officier municipal est appelé à valider certaines informations.

## 2 LE RÔLE DES INSTANCES MUNICIPALES

La municipalité possède les pouvoirs requis pour s'adresser aux tribunaux aux fins de s'assurer du respect des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* dans la zone agricole de son territoire.

Le **conseil** municipal possède de façon exclusive des pouvoirs en matière de réglementation qui sont complémentaires aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qui s'avèrent dans bien des cas indispensables à une application efficace des mesures de contrôle propres à la zone agricole.

Ainsi, pouvons-nous dire de façon générale que la loi restreint l'utilisation d'un lot alors que la municipalité dispose, dans ses outils d'aménagement, de pouvoirs généraux en matière de zonage et de construction qui peuvent l'amener à interdire l'usage mais aussi à édicter des normes de construction qui peuvent s'adresser au bâtiment lui-même.

L'exercice judicieux de ces pouvoirs d'aménagement dévolus aux municipalités permet d'assurer un contrôle efficace de l'utilisation dérogatoire des lots et des bâtiments en zone agricole, en conjonction avec la Commission et peuvent aussi éviter que personne ne puisse, comme c'est trop souvent le cas à l'heure actuelle, prétexter la vocation agricole d'un bâtiment construit en dérogation et qui a toutes les apparences d'un bâtiment de nature résidentielle.

En l'absence de normes réglementaires municipales qui soient complémentaires à l'interdiction d'usage prévue à la loi, cette situation où une personne prétend utiliser pour des fins agricoles un bâtiment résidentiel exige des suivis incessants jusqu'à mettre en péril la crédibilité et des instances municipales et de la Commission, dans la surveillance de l'application de la loi.

L'**officier** municipal a aussi certains devoirs en regard de l'application de la loi. Ainsi, en plus d'une collaboration accrue des **inspecteurs** municipaux avec le service d'enquête de la Commission, dont les effectifs seuls ne sauraient assumer l'exclusivité du mandat de surveillance de l'application de la loi et de sanction des infractions, ils ont un rôle à jouer lors des demandes de permis de construction. D'une part, ils doivent s'assurer **de ne pas émettre un permis** de construction visé par la déclaration produite à la Commission (art. 32) avant que celle-ci n'ait produit son avis de conformité, le cas échéant (voir page suivante).

De façon spécifique, la loi prévoit que la municipalité ne peut délivrer un permis de construction lorsque certaines normes de distance entre des bâtiments et des exploitations agricoles ne sont pas respectées, à moins que le propriétaire n'ait déposé au bureau de la publicité des droits une déclaration (servitude) par laquelle il renonce au recours qu'il aurait pu invoquer s'il avait lui-même respecté les normes imposées.

## 3 LA DÉCLARATION

La loi (articles 32 ou 32.1 selon le cas<sup>(1)</sup>) fait référence à l'obligation de produire une déclaration dans certaines circonstances. La réglementation en vigueur depuis le 18 juin 1998 précise dans quels cas une telle déclaration est nécessaire, et le cas échéant, les documents et les renseignements requis. Il existe trois cas où une déclaration est requise.

### 3.1 Permis de construction (article 32)

L'article 32 de la LPTAA prévoit que, dans certains cas, une personne qui requiert un permis de construction d'une municipalité locale, d'une MRC ou d'une communauté, doit produire à la Commission une déclaration, à moins qu'elle ne puisse invoquer une autorisation.

Ces cas sont déterminés par la réglementation qui restreint cette obligation de produire une déclaration préalable à l'émission d'un permis de construction, lorsque ce permis vise :

- une résidence, lorsqu'on invoque un des droits prévus aux articles 31, 31.1, 40 ou des droits acquis (articles 101 à 105) de la loi;
- tout autre bâtiment principal, lorsqu'on invoque un des droits reconnus aux articles 101 à 105 de la loi (droits acquis);
- le changement d'usage d'un bâtiment agricole ou l'agrandissement d'un tel bâtiment lorsque le changement et l'agrandissement sont à des fins autres qu'agricoles et qu'on invoque un des droits reconnus aux articles 101 à 105 de la loi.

**Ne sont donc pas visés par l'obligation de produire une déclaration, les bâtiments agricoles, les bâtiments accessoires (tels remise, garage, etc.) et tout autre construction ou ouvrage non mentionné dans les cas visés.**

#### RAPPELS IMPORTANTS

Il faut noter que lorsqu'une déclaration est requise avant l'émission d'un permis de construction, le permis ne pourra pas être émis sur simple production d'une déclaration comme auparavant. En effet, pour assurer qu'un permis de construction ne puisse être remis en question, la loi prévoit que la Commission doit, dans un délai maximum de trois (3) mois, émettre un avis de conformité préalablement à l'émission du permis, de façon à rassurer le citoyen et l'officier municipal sur la validité du permis en regard des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Ce délai de trois (3) mois commence à courir uniquement lorsque le dossier est jugé complet (lorsque les documents requis par règlements sont produits y compris l'acquiescement des frais applicables). En pratique, la Commission répondra généralement beaucoup plus rapidement que le délai maximal de trois (3) mois prévu.

### 3.2 Aliénation (ou lotissement) avec délimitation d'une aire de droits acquis (article 32.1)

Depuis juin 1997, la loi a abrogé l'obligation de produire une déclaration lors du dépôt d'un plan de subdivision qui avait pour effet de créer un nouveau lot en morcelant un lot existant (ancien article 33). En contrepartie, pour assurer le respect de l'exercice des droits acquis, l'article 32.1 de la loi exige maintenant qu'une déclaration soit produite à la Commission à

l'occasion d'une aliénation qui aurait pour effet de délimiter totalement ou partiellement une superficie de droits acquis (chapitre VII de la loi). Le vendeur doit y invoquer le droit prévu à la loi en vertu duquel cette transaction peut être effectuée sans l'autorisation de la Commission.

Cette obligation revient à la personne qui procède à l'aliénation ou au lotissement (exemple : vente) d'une telle superficie de droits reconnus, ou qui conserve une telle superficie à l'occasion d'une aliénation ou d'un lotissement.

Cette nouvelle mesure permet d'assurer une délimitation conforme à la loi des superficies de droits acquis auxquels les parties à la transaction pourraient prétendre.

**Une telle déclaration est requise uniquement lorsque l'aire de droits acquis visée est délimitée pour la première fois à l'occasion de cette transaction et ne l'avait pas été dans des transactions précédentes.**

#### RAPPELS IMPORTANTS

Il faut noter que, contrairement au cas où une déclaration est requise avant l'émission d'un permis de construction, la déclaration requise à l'occasion d'une aliénation portant sur une superficie de droits acquis n'a pas à faire l'objet d'un avis de conformité par la Commission avant que l'acte ne puisse être finalisé.

Cependant, puisqu'il est prévisible qu'avant de conclure un tel acte les parties voudront vraisemblablement être rassurées sur sa conformité aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la Commission traitera une déclaration qui sera accompagnée d'un **projet d'acte** pour lequel elle donnera un avis anticipé sous réserve de la production de l'acte final.

<sup>(1)</sup> Les formulaires mis à la disposition du public reproduisent le texte des articles pertinents.

## 4 LA PLAINTÉ

Elle consiste en une demande d'intervention par laquelle une personne soumet qu'un tiers enfreint les dispositions de la loi; communiquée verbalement ou par écrit, elle doit contenir le plus d'informations possibles permettant au service d'enquête de procéder aux vérifications d'usage et, le cas échéant, aux enquêtes nécessaires. La confidentialité des plaignants est assurée; cependant, le fait pour un plaignant de ne pas vouloir rendre disponible son témoignage direct lorsque celui-ci serait un élément essentiel de la preuve peut empêcher que des actions soient entreprises pour faire réprimer les infractions déjà commises.

Il faut noter que la loi et la réglementation qui en découle viennent préciser certains concepts et donc, guident les enquêteurs et la Commission, par exemple, lors de l'étude d'une plainte.

C'est ainsi qu'une personne n'est pas réputée utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture si elle pratique une activité agricole ainsi définie :

« « activités agricoles » : la pratique de l'agriculture<sup>(2)</sup> incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles.

Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles. »

En l'occurrence, le législateur prend acte des tendances modernes de l'agriculture où l'exploitant réalise sur sa ferme des étapes de valeur ajoutée (transformation primaire ou des activités de mise en marché de ses produits).

Si ces pratiques obtiennent donc la reconnaissance dans la loi, elles sont néanmoins balisées pour s'assurer que de telles activités demeurent accessoires à l'activité agricole principale.

De même, la loi fait en sorte que l'immatriculation d'un lot n'est plus régie et donc, qu'un plan de subdivision puisse être déposé sans l'autorisation de la Commission et sans l'obligation de produire une déclaration. Il va sans dire qu'un tel geste, qui ne permet pas pour autant de changer l'usage agricole d'un lot, ne peut non plus faire l'objet d'une plainte.

Par ailleurs, la loi encadre mieux les restrictions applicables à une érablière en modifiant la définition d'érablière comme suit :

« « érablière » : un peuplement forestier propice à la production de sirop d'érable d'une superficie minimale de quatre hectares. Au sens de la présente loi, est présumé propice à la production de sirop d'érable un peuplement forestier identifié par les symboles ER, ERFI, ERFT, ERBB, ERBJ ou ERO sur les cartes d'inventaire forestier du ministère des Ressources naturelles. »

Malgré les interdictions contenues à la loi d'utiliser un lot à des fins autres que l'agriculture (article 26), de le lotir (article 28) et de l'aliéner (article 29), la réglementation en vigueur, **depuis le 18 juin 1998**, prévoit des circonstances où une personne n'a pas à demander l'autorisation de la Commission pour poser certains gestes. Ainsi, cette réglementation permet dans certaines circonstances<sup>(3)</sup> l'implantation d'un abri sommaire d'un seul plancher d'au plus 20 mètres carrés sur une superficie boisée minimale de 10 hectares. Elle permet aussi l'implantation d'un panneau publicitaire à moins d'un mètre des limites de la propriété, d'un boisé ou d'un fossé dans la mesure où il n'est pas pourvu de haubans ni d'étais. Le règlement prévoit également les circonstances dans lesquelles il est possible de procéder à l'agrandissement d'un emplacement résidentiel, au démembrement d'une propriété et à la disposition d'emprises excédentaires. Ces actes, réalisés en conformité de la réglementation, ne peuvent donc pas faire l'objet d'une plainte. De plus, ces actes ne nécessitent pas la production d'une déclaration.

<sup>(2)</sup> « agriculture » : la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception de résidences.

<sup>(3)</sup> Le lecteur est invité à consulter le texte du règlement pour connaître précisément les cas et circonstances prévus.



## 5 LES SANCTIONS

Il apparaît utile de rappeler les sanctions possibles en cas d'infraction à la loi en incorporant les modifications issues de la loi nouvelle.

### 5.1 Le recours administratif

Dans certains cas d'infraction, la Commission peut, avant d'instituer des recours de nature civile (5.2) ou pénale (5.3), donner l'occasion aux contrevenants de mettre fin à l'infraction avant que ne soit mis en branle le processus judiciaire.

Ce sont les articles 14 et 14.1 de la loi qui traitent de l'ordonnance :

« **14.** Lorsque la commission constate qu'une personne contrevient à l'une des dispositions de la présente loi, ou aux conditions d'une autorisation ou d'un permis, elle peut émettre une ordonnance enjoignant à cette personne, dans un délai imparti :

- 1° de n'effectuer aucun lotissement<sup>(4)</sup> ou travail sur le lot visé;
- 2° de cesser la contravention reprochée;
- 3° de démolir les travaux déjà exécutés;
- 4° de remettre le lot visé dans son état antérieur.

Cette ordonnance est signifiée à la personne visée conformément au Code de procédure civile et une copie en est adressée à la municipalité locale sur le territoire de laquelle la contravention et commise.

**14.1** Sauf dans le cas d'un acte fait en contravention des articles 27 ou 70, la commission ne peut rendre une ordonnance sans avoir notifié par écrit à la personne visée le préavis prescrit par l'article 5 de la *Loi sur la justice administrative* (1996, chapitre 54) et accordé à cette personne un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations.

Elle doit, de plus, donner aux autres personnes intéressées l'occasion de présenter leurs observations.

Sur demande de la personne visée ou d'une personne intéressée, la commission doit les rencontrer. »

### 5.2 Le recours civil

Tout intéressé, dont le Procureur général, la Commission ou la municipalité visée, peut s'adresser à la Cour supérieure par requête et demander l'annulation d'un lotissement ou d'une aliénation faite en contravention à la loi (article 30) ou l'émission d'une ordonnance enjoignant à une personne de cesser une contravention à la loi (article 85)<sup>(5)</sup>.

Le jugement de la Cour supérieure peut ordonner la radiation de tout droit ou de toute hypothèque découlant d'un acte fait en contravention de la loi (article 82) et ordonner que les travaux soient effectués (articles 83 et 86) par une partie ou par la Commission aux frais du contrevenant (article 84).

En plus de ces modes spécifiques d'exécution forcée, il faut noter que les recours généraux prévus au Code de procédure civile pour assurer la sanction des jugements sont disponibles et qu'à titre d'exemple, le recours pour outrage au tribunal en cas de non-respect d'un jugement, peut conduire à une amende ou une peine d'emprisonnement.

### 5.3 Le recours pénal

La loi prévoit la possibilité pour le Procureur général d'intenter une poursuite de nature pénale, recherchant une condamnation et l'imposition d'une amende lorsqu'une personne contrevient à la loi.

Au chapitre des amendes dont est passible un contrevenant, le législateur a privilégié l'effet dissuasif en fixant des montants substantiels. Il a aussi priorisé certaines situations au moment de la détermination des amendes, en raison d'une atteinte parfois irréversible à la ressource particulièrement en matière d'enlèvement de sol arable ou de coupe d'érables dans une érablière.

Ainsi, l'article suivant est incorporé à la loi :

« **90.** Une personne qui contrevient à l'article 26 par l'enlèvement de terre, de sable ou de gravier ou à l'un des articles 27 ou 70 commet une infraction et est passible :

- 1° pour une première infraction, d'une amende d'au moins 5 000 \$ pour le premier hectare de superficie ainsi utilisée en infraction et d'au plus 15 000 \$ additionnel pour chaque hectare ou fraction d'hectare additionnel;
- 2° pour toute récidive, d'une amende d'au moins 15 000 \$ et d'au plus 25 000 \$ pour chaque hectare ou fraction d'hectare. »

La Commission s'est dotée d'une politique en matière de plaintes pénales pour agir avec efficacité et transparence et portera donc une attention toute particulière aux cas visés par le nouvel article 90.

<sup>(4)</sup> L'expression « lotissement » demeure dans la loi, même si la loi ne régit plus l'immatriculation de nouveaux lots. Le lotissement désignera désormais l'aliénation portant sur une partie de lot.

<sup>(5)</sup> Si la Commission a déjà émis une ordonnance auparavant, le recours civil ne peut plus être intenté s'il s'est écoulé plus de deux ans depuis la signification de l'ordonnance de la Commission.



## ◆ GUIDE EXPLICATIF POUR LA PRODUCTION D'UNE DÉCLARATION

### DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION (article 32)

#### Démarches à suivre par l'officier municipal lors d'une demande de permis de construction sur un lot situé en zone agricole

L'officier pourra émettre le permis de construction si le projet respecte les autres règlements applicables (réglementation d'urbanisme, règlement de contrôle intérimaire et normes de distance (réciprocité)<sup>(1)</sup>, par exemple) lorsque le requérant détient à cette fin une **autorisation** de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

En l'absence d'une telle autorisation, l'officier municipal doit suivre le cheminement suivant :

### ◆ ÉTAPE 1

#### Le projet vise-t-il...

- l'implantation d'un nouveau bâtiment (résidence ou autre bâtiment principal)?
- le changement d'usage d'un bâtiment agricole ou l'agrandissement d'un tel bâtiment lorsque ce changement d'usage ou cet agrandissement est destiné à être utilisé à des fins autres que l'agriculture?

**Si la réponse à une de ces questions est «oui», passez à l'étape suivante.**

**Si toutes les réponses sont négatives, le projet n'a pas à faire l'objet d'une déclaration à la Commission.**



<sup>(1)</sup> Selon l'article 79.2 LPTAA, si la norme de distance (réciprocité) n'est pas respectée, la municipalité ne peut délivrer de permis de construction sauf si le propriétaire dépose au bureau de la publicité des droits une renonciation à exercer ses recours, déclaration qui s'apparente à une servitude.

## ÉTAPE 2

Le déclarant et l'officier municipal (pour la partie réservée à la municipalité) doivent compléter une **déclaration** où le droit invoqué est précisé selon les articles 31, 31.1, 40, 101, 104 et 105 de la LPTAA.

### RÉSUMÉ DE CERTAINES SITUATIONS

#### Articles

- 31 Une personne peut reconstruire ou remplacer une résidence construite après le décret affectant ce lot mais avant le 1<sup>er</sup> juillet 1988 lorsque son site n'a pas été laissé sous couverture végétale pendant plus d'un an depuis sa destruction.
- 31.1 Une personne peut construire une résidence sur un ensemble de lots contigus ou réputés contigus vacants ou ne bénéficiant pas de droits acquis, dont elle est propriétaire et ayant une superficie d'au moins 100 hectares.
- 40 Une personne dont la principale occupation est l'agriculture peut construire une résidence pour elle, ses enfants ou ses employés, sur un lot où elle exerce sa principale occupation.
- Si une corporation ou une société d'exploitation agricole est propriétaire, elle peut construire sur son lot une résidence pour son actionnaire ou sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture, ou un employé affecté à la ferme.
- 101/ 103 Un lot légalement et effectivement utilisé ou faisant l'objet d'un permis d'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, lorsque la loi est devenue applicable à ce lot, bénéficie d'un droit acquis sur la superficie utilisée. Celle-ci peut être étendue sur le même lot ou sur un lot contigu qui faisait partie d'une même propriété lorsque la loi s'y est appliquée, jusqu'à concurrence d'une superficie d'un demi-hectare, dans le cas d'une résidence, et d'un hectare dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.
- 104 Un lot bénéficie de droits acquis à être utilisé à d'autres fins que l'agriculture **par un organisme public**, lorsqu'il était utilisé ou a fait l'objet d'une autorisation d'utilisation pour une fin d'utilité publique avant l'entrée en vigueur de la loi.
- 105 Un lot peut être utilisé à d'autres fins que l'agriculture s'il est ou devient adjacent à un chemin public desservi par les **services d'aqueduc et d'égout sanitaire** autorisés par règlement municipal adopté avant la loi.

**Voir l'annexe II pour le texte intégral des articles de loi.**

## ÉTAPE 3

Le déclarant doit acheminer à la CPTAQ la déclaration dûment remplie, signée par lui-même et l'officier municipal et accompagnée des documents requis (art. 32).

### DOCUMENTS REQUIS

- a) Copie complète du titre de propriété du déclarant à l'égard de chacun des lots visés, portant l'indication de la date et le numéro de publication au registre foncier.
- b) Un plan fait à l'échelle, daté, signé et indiquant les points cardinaux, la localisation des bâtiments que l'on retrouve sur chacun des lots visés et leurs distances (en mètres) entre les bâtiments, les lignes de lots, et le chemin public, en plus de la localisation du bâtiment à construire.
- Pour la construction ou le remplacement d'un bâtiment, sur une superficie de droits reconnus visés aux articles 101 et 103 de la loi, le plan doit de plus identifier avec précision la superficie de droits reconnus visée par l'article 101 de la loi ainsi que la localisation des usages autres qu'agricoles et leurs distances par rapport aux lignes de lots et au chemin public. Ce plan doit également illustrer la superficie sur laquelle le déclarant prétend se prévaloir du droit d'extension prévu à l'article 103 de la loi.
- c) Copie de l'extrait de la matrice graphique illustrant chacun des lots visés à la déclaration. La fiche de propriété peut également être produite.
- d) Pour le remplacement d'une résidence implantée en vertu de l'article 31 ou d'un bâtiment utilisé à des fins autres que l'agriculture avant la date d'application de la loi (articles 101 et 103), produire une copie du rapport d'incendie, du permis de démolition ou une attestation d'un officier municipal indiquant la date de destruction totale ou partielle du bâtiment ou tout autre document permettant d'établir la date de cette destruction.
- e) Pour la construction d'une résidence selon l'article 40, fournir les principales caractéristiques de l'exploitation telle que la superficie totale de celle-ci, la superficie en culture, le type de culture, la liste du cheptel, de la machinerie et des bâtiments agricoles en précisant les superficies louées et celles dont il est propriétaire. Le déclarant peut aussi produire, une copie de l'état financier de son entreprise.
- f) Pour la construction sur une superficie de droits reconnus prévue à l'article 105 de la loi, fournir une attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier de la municipalité indiquant la date d'adoption et d'approbation des règlements municipaux prévoyant l'installation des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ainsi que la nature des usages permis par les règlements municipaux sur les superficies faisant l'objet de la déclaration.
- g) Chèque visé ou mandat-poste à l'ordre du *Ministre des Finances du Québec* ([consultez la liste des frais applicables pour l'année en cours](#), disponible à la municipalité, ou communiquez avec le service d'information de la Commission).

---

## ◆ ÉTAPE 4

L'officier municipal peut émettre le permis de construction si :

- la Commission a émis un avis de conformité par lettre envoyée au déclarant et à la municipalité;

ou si exceptionnellement

- plus de trois (3) mois se sont écoulés depuis la réception par la Commission de la déclaration accompagnée de tous les documents requis et frais applicables sans que celle-ci n'ait émis un avis de **non-conformité** (qui serait aussi acheminé au déclarant et à la municipalité).

### RAPPEL

L'officier doit s'être assuré, avant d'émettre le permis, que le projet respecte par ailleurs les autres règlements applicables (réglementation d'urbanisme, règlement de contrôle intérimaire et normes de distance (réciprocité), par exemple).

---

## ASSISTANCE DISPONIBLE

**Pour toute information additionnelle,  
veuillez nous rejoindre :**

À Québec 418-643-3314  
ou ligne sans frais 1-800-667-5294

À Longueuil 450-442-7100  
ou ligne sans frais 1-800-361-2090

## ADRESSE DES BUREAUX DE LA COMMISSION

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
200, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 4X6

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
25, boulevard La Fayette, 3<sup>e</sup> étage  
Longueuil (Québec) J4K 5C7

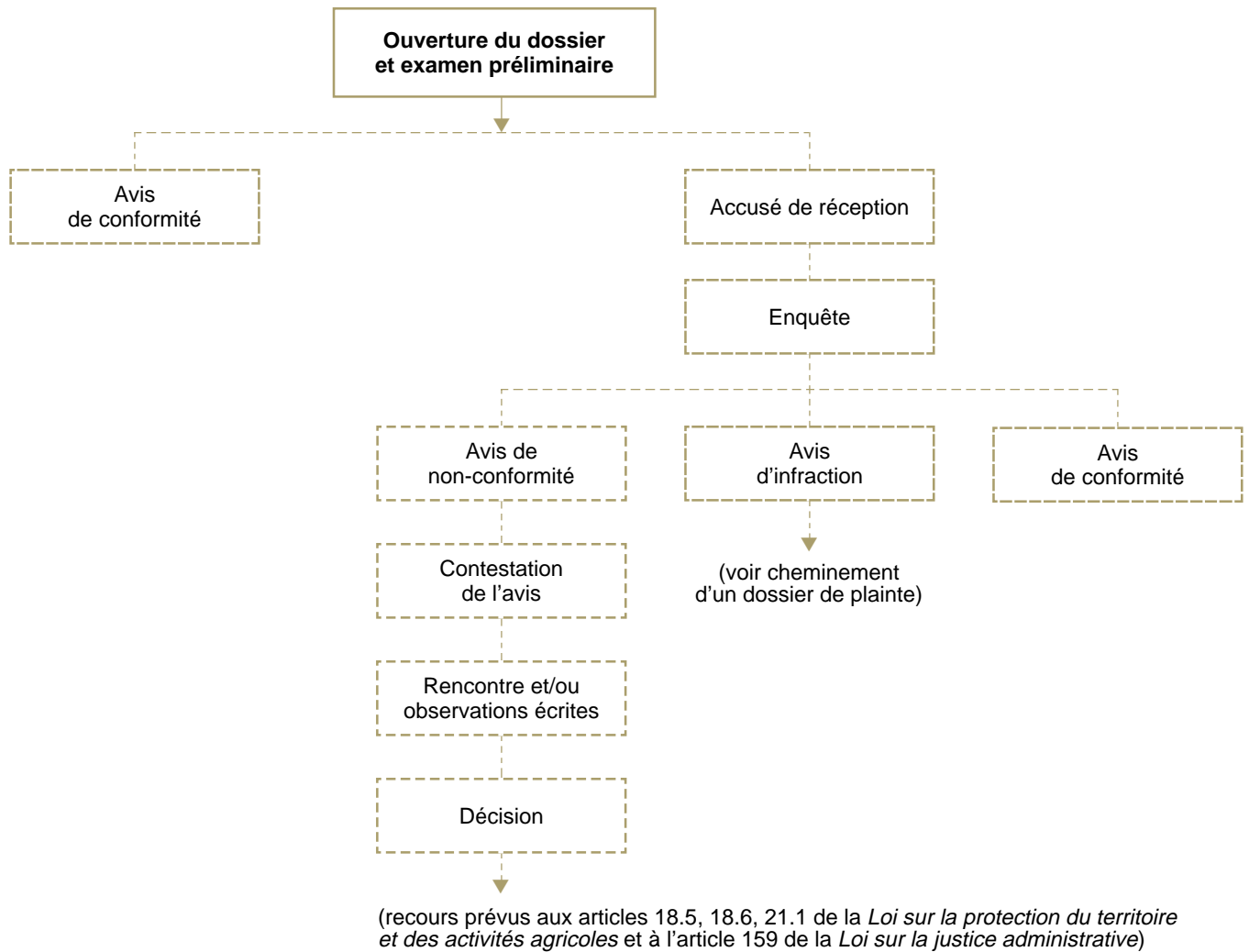
## ADRESSE POUR FAIRE PARVENIR UNE DÉCLARATION

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
200, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 4X6

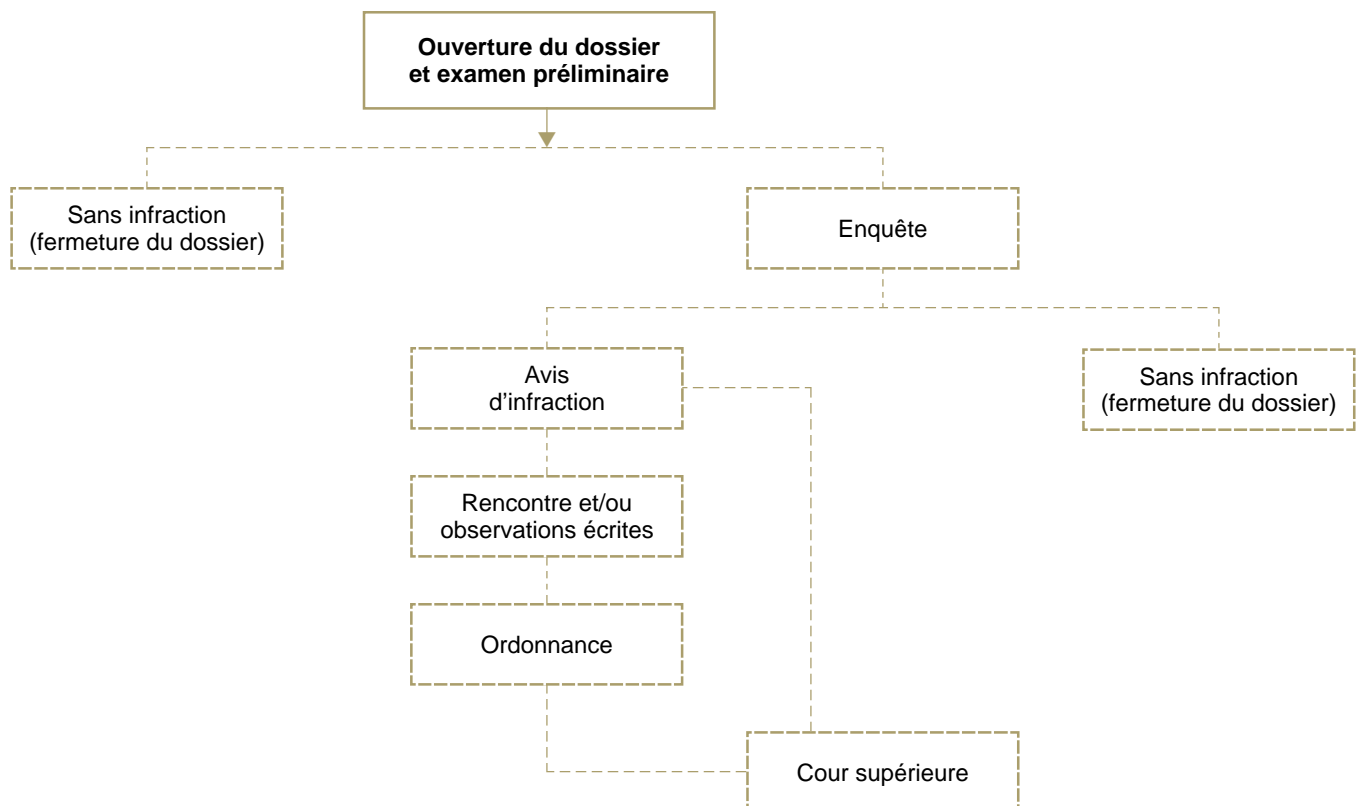
---

**ANNEXE I**  
CHEMINEMENT D'UN DOSSIER DE :

**DÉCLARATION**



**PLAINTÉ**



## ANNEXE II ARTICLES PERTINENTS DE LA LOI

**31.** Dans une région agricole désignée, le propriétaire d'un lot vacant ou sur lequel des droits ne sont pas reconnus en vertu du chapitre VII peut, sans l'autorisation de la commission, si son titre de propriété est enregistré avant la date d'entrée en vigueur d'un décret qui affecte ce lot et qui est visé par les articles 22 ou 25, y construire une seule résidence à la condition de déposer auprès de la commission, avant le premier juillet 1987, une déclaration d'intention à cet effet, de la construire avant le premier juillet 1988 et utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare.

Lorsqu'à la même date une personne est propriétaire de plusieurs lots contigus et qui sont des lots vacants ou sur lesquels des droits ne sont pas reconnus en vertu du chapitre VII et situés sur le territoire d'une même municipalité locale, elle peut, aux mêmes conditions, construire une seule résidence sur ces lots en utilisant à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare.

Lorsqu'à la même date une personne est propriétaire de plusieurs lots ou ensemble de lots non contigus et qui sont des lots vacants ou sur lesquels des droits ne sont pas reconnus en vertu du chapitre VII, elle ne peut, aux mêmes conditions, construire qu'une seule résidence dans une même municipalité.

Lorsqu'une résidence a été construite conformément aux dispositions du présent article, le droit d'usage résidentiel conféré est conservé après les délais d'exercice mentionnés précédemment, et n'est pas éteint par la destruction partielle ou totale de la résidence.

Les dispositions du présent article n'ont pas pour effet de soustraire le lot ou les lots contigus sur lesquels le propriétaire peut construire une résidence à l'application des articles 28 à 30.

À compter du 2 août 1989, le droit d'usage résidentiel conféré par le présent article et qui a été légalement exercé avant le 1<sup>er</sup> juillet 1988 est éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'une année.

**31.1.** Malgré l'article 26, une personne peut, sans l'autorisation de la commission, construire une seule résidence sur un ou plusieurs lots contigus ou qui seraient contigus selon les cas prévus aux articles 28 et 29 et qui sont des lots vacants ou sur lesquels des droits ne sont pas reconnus en vertu du chapitre VII, et dont elle est propriétaire, si la superficie de celui-ci ou de ces lots est ou forme un ensemble d'au moins cent hectares. Elle peut utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare.

Pour ce faire, elle doit déposer préalablement au greffe de la commission une déclaration accompagnée de son titre de propriété et d'un plan décrivant la superficie sur laquelle la résidence sera construite.

La construction d'une résidence en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie de lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30.

**32.** Dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, une personne qui requiert l'émission d'un permis de construction sur un lot situé en zone agricole et qui ne peut invoquer une autorisation de la commission doit lui faire parvenir une déclaration par laquelle elle invoque le droit en vertu duquel elle peut construire sans autorisation.

Une municipalité locale, une municipalité régionale de comté ou une communauté ne peut émettre un permis de construction sur un lot en zone agricole, à moins d'une autorisation de la commission, de l'émission par celle-ci d'un avis de conformité avec la présente loi ou de l'écoulement du délai de trois mois prévu à l'article 100.1.

**32.1.** Dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, une personne qui procède au lotissement ou à l'aliénation d'une superficie à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu du chapitre VII ou qui conserve une telle superficie lors d'un lotissement ou d'une aliénation, doit adresser à la commission une déclaration par laquelle elle invoque le droit en vertu duquel elle peut ainsi procéder sans l'autorisation de la commission.

**40.** Dans l'aire retenue pour fins de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, peut, sans l'autorisation de la commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation, une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.

Une corporation ou une société d'exploitation agricole peut également construire une résidence pour son actionnaire ou son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot dont elle est propriétaire et où cet actionnaire ou ce sociétaire exerce sa principale occupation.

Une corporation ou une société d'exploitation agricole peut également construire sur un tel lot une résidence pour un employé affecté aux activités agricoles de l'exploitation.

La construction d'une résidence en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie du lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30.

**41.** Une municipalité, une communauté, un ministère, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser un lot situé dans l'aire retenue pour fins de contrôle, à des fins municipales ou d'utilité publique identifiées par règlement.

Un tel lot peut également aux conditions déterminées par règlement, être loti ou aliéné sans l'autorisation de la commission à des fins de travaux de réfection ou d'élargissement de chemins publics, d'amélioration ou d'implantation d'un système d'égouts et d'aqueduc ou de fourniture de services d'utilité publique, dans les cas suivants :

- 1° lorsque les travaux ont pour effet de porter l'emprise existante d'un chemin public à une largeur maximale de 30 mètres, incluant l'emprise actuelle, et lorsque la superficie additionnelle requise aux fins des travaux est contiguë à l'emprise actuelle;
- 2° lorsque la réfection ou l'installation des services publics ou d'utilité publique est faite dans une emprise de chemin public d'une largeur maximale de 30 mètres, telle que décrite au paragraphe 1°.

**100.1.** Un lotissement, une aliénation ou une construction à l'égard desquels la commission a reçu après le 20 juin 1985 une déclaration prévue par l'article 31.1, par l'article 32, par l'article 32.1 ou par l'article 33 est réputé avoir été fait en conformité avec la présente loi lorsqu'il s'est écoulé plus de trois mois depuis la date de la réception de cette déclaration par la commission.

Dans le cas d'une déclaration reçue entre le 1<sup>er</sup> janvier 1983 et le 20 juin 1985, le lotissement ou la construction est réputé avoir été fait en conformité avec la présente loi lorsqu'il s'est écoulé plus d'un an depuis le 20 juin 1985.

Dans le cas d'une déclaration reçue avant le 1<sup>er</sup> janvier 1983, le lotissement ou la construction est réputée avoir été faite en conformité avec la présente loi à compter du 20 juin 1985.

Dans le cas d'une aliénation, d'un lotissement ou d'une utilisation à des fins autres que l'agriculture à l'égard desquels la présente loi ne prescrit pas l'obligation de produire une telle déclaration, la présomption prévue au premier alinéa existe lorsqu'il s'est écoulé plus de cinq ans à compter, selon le cas :

- a) du dépôt au bureau de la publicité des droits de l'acte d'aliénation;
- b) de la date du premier compte de taxes municipales expédié à l'égard d'une construction;
- c) de la date de la fin des travaux, en l'absence de construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas de fraude. Elles ne s'appliquent pas non plus à un lotissement, une construction ou une aliénation lorsque la commission a avisé la personne qui l'a effectué de sa non conformité avec la présente loi avant l'expiration du délai requis pour qu'il soit réputé conforme à celle-ci.

L'avis de non conformité au cinquième alinéa est de nature administrative et peut être émis sur la seule foi des renseignements obtenus, sans préavis, par un membre ou un employé de la commission.

Un avis de non conformité ainsi émis peut toutefois être contesté devant la commission à l'occasion de l'audition tenue en vertu de l'article 14.1. Une personne intéressée peut également demander à la commission de tenir une audition pour décider du bien-fondé de l'avis par demande à cet effet produite au greffe dans les soixante jours de sa date.

Le droit de contestation prévu au septième alinéa ne peut toutefois être exercé que devant la Cour supérieure lorsque celle-ci est saisie du litige qui en fait l'objet.

**101.** Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot.

**102.** Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985.



---

**103.** Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

L'extension prévue par l'alinéa précédent peut être faite sur plus d'un lot lorsqu'une personne était propriétaire de plusieurs lots contigus à la date où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ces lots.

**104.** Un lot peut faire l'objet d'une aliénation, d'un lotissement et d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission, dans la mesure où il avait déjà été acquis, utilisé, ou avait fait l'objet d'une autorisation d'acquisition ou d'utilisation par arrêté en conseil du gouvernement ou règlement municipal pour une fin d'utilité publique, par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Il en va de même d'un lot préalablement cédé ou loué en vertu des articles 19 et 26 de la Loi sur les terres et forêts (chapitre T-9) et d'un lot préalablement acquis en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (chapitre 1-0.1).

**105.** Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la loi.

Ce droit ne s'étend pas toutefois aux parties du lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public dans le cas d'une utilisation résidentielle, non plus qu'à celles situées à plus de 120 mètres de cette emprise dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.

---

## ◆ ANNEXE III LES FRAIS APPLICABLES À LA PRODUCTION D'UNE DÉCLARATION

Les paragraphes 2° et 8° de l'article 80 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* prévoient que le gouvernement peut déterminer le montant des droits, honoraires et frais exigibles pour toute demande soumise à la Commission de protection du territoire du Québec, de même que le coût d'un permis d'enlèvement de sol arable ou de son renouvellement. **Depuis le 22 octobre 1998, des frais s'appliquent à une déclaration produite en vertu de l'article 32 ou 32.1 de la loi.**

Le Règlement sur le tarif des droits, honoraires et frais édicté en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* prévoit l'indexation annuelle des frais applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994.

### EXTRAIT DU RÈGLEMENT

« 2.1 À compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994, le montant, les droits et le tarif prévus au présent règlement sont indexés, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, selon le taux d'augmentation de l'indice des prix à la consommation pour le Canada, déterminé par Statistique Canada pour la période de douze mois se terminant le 30 septembre de l'année précédente. »

### FRAIS APPLICABLES EN VIGUEUR

La Commission prépare, pour le début de chaque année civile, la liste des frais indexés et achemine celle-ci aux intervenants concernés dont les municipalités. Il appartient au déclarant de consulter cette liste à jour pour établir le montant, pour l'année en cours, des frais applicables à sa déclaration. En cas d'incertitude, le déclarant est invité à communiquer avec le service d'information de la Commission pour connaître le montant des frais applicables à sa déclaration.

### RAPPEL IMPORTANT

Comme pour tous les documents exigibles, l'acquittement incomplet des frais applicables entraînera des délais dans le traitement du dossier.