

GRILLE D'ANALYSE DE DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE

ANALYSE D'UNE DEMANDE À PORTÉE COLLECTIVE

Une demande à portée collective est déposée, conformément à l'article 59 de La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (la Loi), lorsque la MRC souhaite, pour l'ensemble de la zone agricole de son territoire, déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées. Cette demande s'appuie sur une vision à long terme et pérenne de la fonction résidentielle pour l'ensemble du territoire de la MRC. La Loi prévoit deux situations dans lesquelles les dispositions de l'article 59 sont applicables, soit :

- sur un îlot déstructuré de la zone agricole (volet 1); ou
- sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé (volet 2).

La présente grille d'analyse a été élaborée afin d'assurer une cohérence entre le nouveau guide et les décisions rendues pour les demandes à portée collective à des fins résidentielles. Elle présente les éléments considérés aux fins de l'analyse d'une demande.

1. Examen préliminaire

L'examen préliminaire porte essentiellement sur la recevabilité de la demande. Une demande est recevable si celle-ci porte sur un îlot déstructuré ou sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement de la MRC.

Une nouvelle demande peut être jugée irrecevable si elle contourne les effets des décisions précédemment rendues ou si elle ne traduit pas une vue d'ensemble de la zone agricole (art.59.2 LPTAA).

2. Considérations générales

Lors de l'analyse de la demande, la Commission collige les considérations générales suivantes pour contextualiser la demande :

- ✓ Y-a-t-il eu des décisions à portée collective antérieures dans cette MRC.
 - Quels étaient les volets et les résultats?
- ✓ Est-ce que la demande porte sur l'ensemble de la zone agricole (ZA) de la MRC?
- ✓ La demande traduit-elle une vue d'ensemble du territoire agricole et s'inscrit-elle dans une perspective de développement durable des activités agricoles?
- ✓ La MRC a-t-elle impliqué l'UPA, le MAMH et le MAPAQ dans la démarche?
- ✓ La demande est-elle en lien avec un PDZA?
- ✓ La MRC a-t-elle déposé une demande d'avis sur la modification proposée au MAMH (volet facultatif de la LAU)?

3. Analyse du volet 1 : Îlots déstructurés

Lorsque la demande concerne le volet 1, la Commission analyse les fiches descriptives fournies par la MRC pour chaque îlot déstructuré selon :

- ✓ Les utilisations présentes dans l'îlot (résidences – activités agricoles – terrains vacants – autres usages non agricoles);
- ✓ Le milieu environnant (terres en culture, boisés, érablières, friches, établissements d'élevage, etc.);
- ✓ Le nombre de résidences existantes et l'estimation du nombre de résidences à construire;
- ✓ Les normes de lotissement en vigueur;
- ✓ Les impacts selon les critères de l'article 62 de la Loi;
- ✓ Les îlots selon les lignes directrices présentées suivantes :

Lignes directrices pour la délimitation des îlots¹

- Un îlot commence et se termine par un terrain occupé par une résidence;
- Un îlot se caractérise par une fragmentation importante des lots;
- Aucune ouverture de rues à l'intérieur de l'îlot n'est possible ou n'est envisagée;
- La détermination d'un îlot doit viser sa consolidation et non son expansion;
- La délimitation d'un îlot doit privilégier l'établissement d'une profondeur uniforme à partir de l'emprise du chemin public et ne pas reposer sur les limites de propriété (p. ex. : 60 mètres de profondeur, 75 mètres lorsque l'îlot est à proximité d'un cours d'eau);
- L'implantation de nouvelles résidences dans l'îlot ne doit pas créer de contraintes supplémentaires pour les activités agricoles;
- La délimitation de l'îlot doit maintenir la contiguïté des terres;
- Les emplacements vacants présents à l'intérieur d'un îlot doivent être rares. Le nombre potentiel de résidences à construire doit être inférieur au nombre de résidences construites;
- Les emplacements vacants doivent être difficilement récupérables pour l'agriculture;
- L'intégration, dans un îlot, d'une résidence construite en vertu de l'article 40 de la Loi ou d'emplacements utilisés à des fins agricoles représente une exception justifiée par la configuration particulière de l'îlot;
- Les résidences implantées en vertu de l'article 40 de la Loi ainsi que les résidences construites en infraction de celle-ci, le cas échéant, doivent être considérées comme des emplacements vacants;
- Un emplacement vacant qui bénéficie d'une autorisation de la Commission pour la construction d'une résidence doit être pris en compte dans le calcul des résidences existantes;
- Les emplacements utilisés par des usages non agricoles autres que résidentiels doivent être considérés comme vacants.

¹ : Guide d'élaboration d'une demandes à portée collective, CPTAQ, 2018, p.8.

4. Analyse du volet 2 : Lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole

Lorsque la demande concerne le volet 2, la Commission doit déterminer si les éléments fournis au soutien de la demande permettent de :

- ✓ Désigner les secteurs agricoles dynamiques;
- ✓ Caractériser les secteurs agricoles viables;
- ✓ Définir la superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, notamment eu égard :
 - À la superficie des unités foncières des exploitations agricoles;
 - À la superficie des lots originaires;
 - Au nombre d'unités foncières présentes dans le secteur;
 - À la répartition des unités foncières vacantes par strates;
 - Aux unités foncières vacantes constructibles près des établissements d'élevage.
- ✓ Évaluer les impacts de l'ajout de résidences sur les activités agricoles environnantes;
- ✓ Déterminer l'effet de l'implantation de résidences sur la revitalisation du milieu.

De plus, la Commission analyse :

- ✓ La délimitation des secteurs proposés par la MRC selon les lignes directrices présentées ci-après;
- ✓ L'effet déstructurant sur la zone agricole.

Lignes directrices pour analyser la délimitation des secteurs

Le secteur est caractérisé par un potentiel et un dynamisme globalement moindre dont notamment :

- Potentiel des sols moyen-faible;
- Activités agricoles rares (cultures, élevages, érablières);
- Présence de friches;
- Couvert forestier dominant;
- Signe d'abandon de l'agriculture;
- Possibilité de mise en valeur à des fins agricoles selon le PDZA;
- Présence de limites physiques au développement de l'agriculture (topographie défavorable, affleurements rocheux, cours d'eau, etc.).