



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

NOUVEAUX RÈGLEMENTS

**Adoptés en vertu de la
Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles**

(L.R.Q., c. P-41.1)

Juin 1998

◆ AVANT-PROPOS

Dans les guides que la Commission diffusait en mai 1997, nous annonçons une nouvelle réglementation alors en cours d'élaboration, dont l'objectif était de venir compléter la perspective de la réforme du régime de protection du territoire et des activités agricoles.

Les projets de règlement ont été publiés en septembre 1997 et ont donné lieu à une consultation et des échanges avec différents intervenants, de telle sorte que la version finale, bonifiée de ces commentaires et interventions, **entre en vigueur le 18 juin 1998**.

Le texte qui suit a pour objet de présenter cette nouvelle réglementation.

◆ INTRODUCTION

De façon générale, la nouvelle réglementation a pour effet de simplifier l'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. En effet :

- elle énonce les cas et les conditions où, malgré l'interdiction générale d'utiliser un lot à d'autres fins que l'agriculture, de le lotir ou de l'aliéner, **certaines actes pourront à l'avenir être posés sans l'autorisation de la Commission;**
 - elle **restreint, de façon significative, les circonstances où une personne doit produire une déclaration;**
 - en corollaire, pour les cas où l'obligation de produire une déclaration subsiste, en vertu des articles 32 (permis de construction), 32.1 (détacher une superficie de droits acquis) et 41 (élargissement d'une emprise existante d'un chemin public à 30 mètres), la réglementation **précise les renseignements et documents que le déclarant doit fournir.**
-

◆ CAS ET CONDITIONS POUR LESQUELS UNE AUTORISATION DE LA COMMISSION N'EST PLUS NÉCESSAIRE

(a. 80, par. 6.1° à 6.7°; 1996, c. 26, a. 49)

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 prévoit des circonstances où une personne n'aura plus à demander l'autorisation de la Commission pour poser certains gestes.

❖ ABRI SOMMAIRE EN MILIEU BOISÉ

Texte du règlement

Un seul bâtiment sommaire devant servir d'abri en milieu boisé peut, sans l'autorisation de la commission, être construit sur un lot ou un ensemble de lots boisés d'une superficie minimale de 10 hectares. Ce bâtiment sommaire ne doit pas être pourvu d'eau courante et doit être constitué d'un seul plancher d'une superficie au sol n'excédant pas 20 mètres carrés.

Commentaire

Une personne peut dorénavant planter un abri sommaire (appelé communément abri forestier) sur sa propriété si elle respecte les conditions prévues.

Par ces dernières limitations, l'on évite que sous le couvert d'abri forestier, l'on construise des chalets ou des résidences permanentes sans droit ni autorisation. En particulier, la mesure relative à l'eau courante est justifiée par le fait que les normes environnementales exigent qu'un bâtiment pourvu d'eau courante soit muni d'un système de traitement des eaux usées (fosse septique, champ d'épuration), ce qui change l'impact d'un tel bâtiment en milieu agroforestier par opposition à l'abri sommaire visé par le règlement.

Ce type de bâtiment ne nécessitera donc désormais ni demande d'autorisation, ni la production d'une déclaration.

❖ PANNEAUX PUBLICITAIRES

Texte du règlement

Un panneau publicitaire peut être implanté sans autorisation de la commission dans la mesure où il est érigé à moins d'un mètre des limites de la propriété, d'un boisé ou d'un fossé et qu'il n'est pas pourvu d'haubans ni d'étais.

Commentaire

Ces panneaux pourront donc être implantés sans autorisation de la Commission.

Ils pourront aussi être implantés sans déclaration.

❖ AGRANDISSEMENT D'EMPLACEMENTS RÉSIDENTIELS

Texte du règlement

Un lot ou une partie de lot contigu à un emplacement résidentiel construit avant la date d'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée dont la superficie est inférieure à la superficie minimale requise par les règlements municipaux ou les règlements adoptés en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) peut, sans l'autorisation de la commission, être aliéné ou loti afin d'être utilisé pour l'agrandissement de cet emplacement résidentiel dans le but de le rendre conforme à ces règlements jusqu'au moindre de la superficie minimale exigée ou 3 000 mètres carrés. Si l'emplacement résidentiel concerné est localisé en front d'une bande riveraine, la superficie maximale permise est de 4 000 mètres carrés.

Cette disposition ne s'applique que dans la mesure où une partie de l'emplacement résidentiel concerné n'a pas fait l'objet d'une aliénation ou d'un lotissement en vertu des articles 101 ou 103 de la loi depuis la date d'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée et qu'à cette date, le propriétaire de l'emplacement résidentiel concerné n'était propriétaire d'aucun lot contigu ou réputé contigu par l'effet de la loi.

Commentaire

Le propriétaire d'un terrain résidentiel construit avant la loi peut maintenant, sans l'autorisation de la Commission, acquérir une superficie nécessaire à l'agrandissement de ce terrain, afin de le rendre conforme aux règlements municipaux ou aux règlements adoptés en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, relatifs aux installations septiques.

Cependant, ces dispositions ne sauraient bénéficier au propriétaire qui aurait rendu la superficie de son emplacement résidentiel non conforme suite à la vente, après l'entrée en vigueur de la loi, d'une partie de ce terrain ou d'un terrain contigu.

Il est donc important de noter que cette possibilité d'agrandir son terrain résidentiel jusqu'aux superficies énoncées ci-haut, n'existe qu'à l'égard des emplacements construits avant la loi sur des lots maintenant trop petits pour aménager des équipements de traitement des eaux usées.

De façon typique, cette disposition vise donc le propriétaire qui doit agrandir son emplacement résidentiel en acquérant une partie de lot contiguë à son terrain, pour y respecter les normes actuelles en matière d'environnement.

❖ DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Texte du règlement

Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, morceler sa propriété par l'aliénation de lots ou parties de lot à plus d'un acquéreur dans la mesure où elle ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot ou une partie de lot contigu ou réputé contigu par l'effet de la loi, que chacun des lots ou parties de lots soit aliéné ou loti en faveur d'un producteur propriétaire d'un lot contigu ou réputé contigu par l'effet de la loi et que tous les actes visés soient inscrits au registre foncier dans un délai de 15 jours, à compter de la date de la passation du premier acte.

Commentaire

Il est maintenant possible, sans autorisation de la Commission de vendre sa propriété en plusieurs parties, à plus d'un acquéreur, dans la mesure où le vendeur se départit de l'ensemble de sa propriété (il peut conserver une superficie de droits acquis) et si tous les acquéreurs sont producteurs (au sens du paragraphe J de l'article 1 de la Loi sur les producteurs agricoles (L.R.Q., c. P-28) et propriétaires de lots contigus ou réputés contigus au sens de la loi.

L'ensemble de ces actes devra cependant être déposé au bureau de la publicité des droits dans un délai de quinze (15) jours suivant la passation du premier acte.

❖ LES EMPRISES EXCÉDENTAIRES

Texte du règlement

Une municipalité ou le ministre des transports peut sans l'autorisation de la commission lotir ou aliéner en faveur du propriétaire d'un lot contigu ou réputé contigu par l'effet de la loi toute emprise excédentaire qui n'avait pas initialement été acquise pour une fin d'utilité publique.

Commentaire

Cette mesure vise les emprises excédentaires qui n'avaient pas initialement été acquises pour une fin d'utilité publique. Elle ne permet pas pour autant l'utilisation à des fins non agricoles de la parcelle visée.

◆ CAS POUR LESQUELS UNE DÉCLARATION EST REQUISE

La loi (articles 32, 32.1 ou 41 selon le cas) ⁽¹⁾ fait référence à l'obligation de produire une déclaration dans certaines circonstances; la réglementation vient maintenant préciser dans quels cas une telle déclaration est nécessaire, et le cas échéant, les documents et renseignements requis.

❖ 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 M.R.C. 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 mentionnés précédemment.

Ne sont donc plus 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.

Cette disposition constitue donc une mesure importante d'allègement réglementaire en ciblant avec plus de précision les cas où un contrôle plus serré est justifié avant l'émission d'un permis de construction.

❖ ALIÉNATION (OU LOTISSEMENT) 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 nouvelle 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.

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.

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

◆ RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS À FOURNIR AVEC UNE DÉCLARATION

C'est par un nouveau règlement adopté par la Commission que sont prévus les renseignements que doit fournir un déclarant sur un formulaire spécifiquement fourni par la Commission à cet effet, et les documents qui doivent accompagner ce formulaire.

Ces documents sont obligatoires et à défaut de les transmettre la déclaration ne sera pas traitée.

RENSEIGNEMENTS À FOURNIR PAR LE DÉCLARANT

Ces renseignements sont détaillés sur le formulaire fourni par la Commission; nous référons donc spécifiquement à ce document pour le détail des renseignements requis.

DOCUMENTS À PRODUIRE PAR LE DÉCLARANT

Article 32 (permis de construction)	Article 32.1 (aliénation d'une superficie de droits reconnus)
<p>a) copie complète de son titre de propriété;</p> <p>b) un plan fait à l'échelle, daté, signé, indiquant entre autres les points cardinaux, la localisation des bâtiments sur les lots visés.</p> <p>Lorsque le bâtiment doit être construit à l'intérieur d'une superficie de droits reconnus en vertu des articles 101 et 103 de la loi, le plan doit identifier cette aire de droits reconnus et, le cas échéant, l'extension dont on se prévaut en vertu de l'article 103;</p> <p>c) copie d'un extrait de la matrice graphique illustrant chacun des lots visés à la déclaration;</p> <p>d) lorsqu'il s'agit de reconstruire une résidence implantée en vertu de l'article 31 ou un bâtiment utilisé à des fins autres que l'agriculture avant la loi, 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 la destruction de l'immeuble;</p> <p>e) pour la construction d'une résidence selon l'article 40, fournir les principales caractéristiques de l'exploitation, telles 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. Tout autre document ou renseignement permettant d'établir que l'agriculture est la principale occupation du déclarant facilitera et accélérera le traitement de la déclaration;</p> <p>f) pour la construction sur une superficie de droits reconnus visés à l'article 105 de la loi, fournir une attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier 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 objet de la déclaration.</p>	<p>a) copie complète de son titre de propriété à l'égard de la superficie visée;</p> <p>b) copie complète de tout titre antérieur qui aurait déjà affecté, pour une première fois, l'aire originale de droits reconnus :</p> <p>ex.: 1987 – vente d'une aire de 3 000 mètres carrés prise à même l'aire originale de droits acquis de 5 000 mètres carrés;</p> <p>1990 – vente d'une aire de 1 500 mètres carrés prise à même l'aire de 3 000 mètres carrés précitée;</p> <p>1998 – vente de l'aire résiduelle de 2 000 mètres carrés des 5 000 mètres carrés d'origine et pour laquelle une déclaration en vertu de l'article 32.1 devra être produite.</p> <p>À l'occasion de la vente de 1998, il serait suffisant de joindre au formulaire une copie de l'acte intervenu en 1987 (en plus de l'acte visé au paragraphe a).</p> <p>c) copie de l'extrait de la matrice graphique illustrant chacun des lots visés à la déclaration;</p> <p>d) un plan précis. Il peut s'agir d'un plan préparé par un arpenteur-géomètre, ou de tout autre plan daté et signé, qui indique les points cardinaux, les mesures à l'échelle et la localisation des bâtiments sur les lots visés. Il doit de plus identifier clairement la superficie de droits reconnus visée par l'article 101 et, le cas échéant, l'extension dont on s'est prévalu en vertu de l'article 103;</p> <p>e) lorsqu'il s'agit de l'aliénation d'une superficie de droits reconnus en vertu de l'article 105, le déclarant doit fournir une attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier, indiquant la date de l'adoption et de l'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 visées;</p> <p>f) une copie de l'acte d'aliénation pour lequel une déclaration est produite.</p>