

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 347933
Date : Le 1^{er} février 2007

LES MEMBRES PRÉSENTS Gary Coupland, vice-président
Guy Lebeau, commissaire
Diane Montour, commissaire

DEMANDERESSE MRC Montcalm

MUNICIPALITÉS Saint-Alexis (paroisse)
Saint-Alexis (village)
Sainte-Julienne
Sainte-Marie-Salomé
Saint-Esprit
Saint-Jacques
Saint-Liguori
Saint-Roch-de-l'Achigan
Saint-Roch-Ouest
Saint-Lin-Laurentides

**UNION DES
PRODUCTEURS AGRICOLES** Fédération de l'UPA de Lanaudière

DÉCISION

en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection
du territoire et des activités agricoles

LE CONTEXTE ET LA NATURE DE LA DEMANDE

[1] La MRC Montcalm a adopté la résolution numéro 064998, le 13 juin 2006, à l'appui de sa demande d'implantation de résidences portant sur des îlots déstructurés, et ce, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi.

- [2] La demande initiale touchait 77 îlots déstructurés situés dans les dix municipalités comportant une zone agricole parmi les onze municipalités membres de cette municipalité régionale de comté.

Le rappel des dispositions de la Loi et recevabilité

- [3] Une demande d'autorisation à portée collective (article 59) pour de nouvelles utilisations à des fins résidentielles peut porter sur un îlot déstructuré de la zone agricole ou sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement révisé ou à un projet de modification ou de révision d'un tel schéma.
- [4] La MRC Montcalm ne dispose pas d'un schéma d'aménagement et de développement en vigueur qui intègre les orientations du gouvernement révisées en matière d'aménagement relatives à la protection du territoire et des activités agricoles. Elle a adopté son schéma d'aménagement révisé le 9 mars 2004.
- [5] La demande ne vise pas le deuxième volet de l'article 59, soit «*sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole*». En effet, ce volet n'est pas applicable, parce que, en vertu des dispositions du schéma d'aménagement révisé adopté le 9 mars 2004 et du RCI, la caractérisation de la zone agricole se limite à une affectation agricole dynamique où l'implantation de résidences est interdit à l'extérieur des îlots déstructurés.
- [6] La demande est néanmoins recevable puisqu'il n'est pas nécessaire de disposer d'un schéma d'aménagement et de développement révisé pour soumettre une demande touchant des îlots déstructurés.
- [7] Pour l'étude de cette demande, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

La définition d'un îlot déstructuré

- [8] Un îlot déstructuré peut être 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'agriculture. »¹.

¹ Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, la protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire révisé, décembre 2001

Le contexte géographique

- [9] La MRC Montcalm se situe sur la rive nord du fleuve Saint-Laurent, dans la région administrative de Lanaudière.
- [10] Le territoire de la MRC Montcalm couvre une superficie de 71 465 hectares, dont 42 667 hectares en zone agricole sur des basses terres de la vallée du Saint-Laurent.

Le contexte agricole

- [11] La MRC Montcalm décrit l'activité agricole sur son territoire comme suit:

« L'agriculture est l'activité dominante de la MRC de Montcalm et est concentrée sur la portion du territoire située dans la plaine fertile du Saint-Laurent qui est renommée pour la qualité de ses sols.

Les municipalités agricoles sont Saint-Alexis paroisse, Saint-Esprit, Saint-Jacques, Saint-Liguori, Sainte-Marie-Salomé, Saint-Roch-de-L'Achigan, Saint-Roch-Ouest et Saint-Lin-Laurentides.

Soixante (60) % du territoire de la MRC est protégé par la Loi sur la protection du territoire agricole.

En 1999, la zone agricole de la MRC de Montcalm est de 42 667 hectares. Le tableau qui suit résume l'importance de la zone agricole décrétée par rapport à la superficie totale de chacune des onze (11) municipalités du territoire. Huit (8) des onze (11) municipalités de la MRC ont plus de 85 % de leur territoire zoné agricole. De ces huit (8), six (6) ont plus de 93 % de leur territoire municipalisé en zone agricole.

<i>Pourcentage du territoire municipal zoné agricole MRC de Montcalm, 1999</i>			
<i>Municipalités</i>	<i>Superficie totale du territoire (hectares)</i>	<i>Zone agricole décrétée (hectares)</i>	<i>%</i>
<i>Saint-Alexis Paroisse</i>	<i>3 659</i>	<i>3 529</i>	<i>96</i>
<i>Saint-Alexis Village</i>	<i>660</i>	<i>569</i>	<i>86</i>
<i>Saint-Calixte</i>	<i>14 768</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Saint-Esprit</i>	<i>5 436</i>	<i>5 243</i>	<i>96</i>
<i>Saint-Jacques</i>	<i>6 469</i>	<i>6 202</i>	<i>96</i>
<i>Saint-Liguori</i>	<i>5 094</i>	<i>4 748</i>	<i>93</i>
<i>Saint-Roch-de-L'Achigan</i>	<i>7 883</i>	<i>6 800</i>	<i>86</i>
<i>Saint-Roch-Ouest</i>	<i>2 090</i>	<i>2 090</i>	<i>100</i>
<i>Sainte-Julienne</i>	<i>10 210</i>	<i>2 244</i>	<i>22</i>
<i>Sainte-Marie-Salomé</i>	<i>3 444</i>	<i>3 321</i>	<i>96</i>
<i>Ville de Saint-Lin-Laurentides</i>	<i>11 752</i>	<i>7 921</i>	<i>67</i>
<i>MRC MONTCALM</i>	<i>71 465</i>	<i>42 667</i>	<i>60</i>

Près de 60 % des sols de la zone agricole de la MRC sont classés 2 c'est-à-dire les meilleurs sols, tandis que moins de 4 % se retrouvent dans les classes 5 et 7. La classe 5 correspond à des facteurs limitatifs très sérieux qui en restreignent l'exploitation à la culture de plantes fourragères vivaces, mais permettent l'exécution de travaux d'amélioration. Tandis que la classe 7 n'offre aucune possibilité pour la culture ou pour le pâturage permanent.

Ainsi, la zone agricole de Montcalm est non seulement riche en sols d'excellente qualité mais elle possède un très grand nombre de sols propices à l'agriculture.

Les meilleurs sols de la MRC de Montcalm, à savoir 97,5 % des sols sont de classe 2, 78 % des sols de classe 3 et 68% des sols de classe 4, se retrouve dans la zone agricole.

De plus, avec des concentrations de population les plus faibles de la région (10 %) et une densité de population peu préoccupante (0,6 pers/ha), le territoire agricole de la MRC de Montcalm ne souffre pas de pressions urbaines. »

Le Règlement de contrôle intérimaire (RCI)

- [12] La MRC a adopté un Règlement de contrôle intérimaire, soit le «*RCI relatif à la cohabitation des usages agricoles et non agricoles sur le territoire de la MRC de Montcalm*», qui identifie quatre aires ou affectations pertinentes à la présente dans la zone agricole sur son territoire.

Zone A1 (aire agricole dynamique)

- [13] Il s'agit de l'aire agricole dynamique qui couvre presque la totalité de la zone agricole. Les usages résidentiels permis sont les droits d'usages résidentiels en vertu des articles 31, 31.1 et 40 de la LPTAA ainsi que les droits acquis prévus en vertu des articles 101 à 105 inclusivement. La superficie minimale pour un lot non riverain non desservi est de 3 000 mètres carrés.

Zone A2 (îlot déstructuré)

- [14] Il s'agit des îlots faisant partie de la présente demande. Ces îlots se localisent à l'intérieur de la zone A1.

Zone A3 (aire para-industrielle)

- [15] Il s'agit d'une aire ponctuelle bien circonscrite où les usages résidentiels ne sont pas permis.

Zone A4 (aire récréative)

- [16] Il s'agit de l'aire récréative à Saint-Liguori comprenant un terrain de golf et un développement résidentiel intégré, autorisé au dossier 331334. Les usages résidentiels permis sont les habitations unifamiliales isolées sur un lot ayant une superficie minimale de 5 000 mètres carrés.

La démarche

- [17] Après que la MRC eut officiellement introduit sa demande, la Commission a convoqué la tenue d'une rencontre avec les représentants de la MRC et de l'UPA, laquelle a eu lieu le 15 septembre 2006, à Sainte-Julienne.
- [18] Au cours de cette rencontre, la MRC a présenté sa demande. Étant donné que les instances avaient déjà analysé la demande et effectué une visite de terrain, il s'en est suivi un échange à l'égard de chaque îlot.
- [19] Au terme de la rencontre, il fut convenu que les aménagistes/analystes des trois instances se rencontrent afin d'examiner plus en détail quelques îlots.
- [20] À nouveau, les parties ont échangé différents propos, lors d'une rencontre tenue le 23 novembre 2006, et à la suite de laquelle, elles sont parvenues à une entente. La demande fut donc modifiée afin de refléter celle-ci.

Les résultats

- [21] Par rapport à la demande initiale, 3 îlots ne furent pas retenus, alors que certains espaces ou unités foncières ont été retirés, soit parce qu'il s'agit de terrains en culture ou ayant une véritable perspective agricole et/ou pour protéger la pratique de l'agriculture sur un lot avoisinant, soit par la proximité d'un établissement de production animale.
- [22] Les 74 îlots retenus occupent une superficie de 503 hectares. On y retrouve environ 1 182 résidences.
- [23] L'autorisation permettrait l'ajout d'environ 161 résidences servant à combler les espaces vacants.
- [24] Pour l'îlot 11 (lot 379-P) sur le territoire de la municipalité de Saint-Roch-de-l'Achigan, il a été convenu que, s'il y a lieu, la problématique à l'égard de ce terrain devrait faire l'objet d'une demande d'exclusion sur la base d'une planification et d'une justification municipale (comme le prolongement de la rue sans issue contiguë) plutôt que comme un îlot déstructuré en vertu des dispositions de l'article 59.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [25] L'orientation préliminaire acheminée le 11 décembre 2006 reprenait essentiellement les éléments susdits et faisait état que la Commission entendait faire droit à la demande modifiée selon l'entente.

LES RECOMMANDATIONS ET LES AVIS DES INSTANCES CONCERNÉES

- [26] Pour rendre une décision sur une demande soumise en vertu de l'article 59, la Commission doit recevoir l'avis favorable des instances intéressées au sens de cet article, à savoir la MRC, les municipalités concernées et l'association accréditée, soit l'Union des producteurs agricoles.

La recommandation de la MRC

- [27] La Municipalité régionale de comté Montcalm a adopté la résolution numéro 065153 à sa séance du 12 décembre 2006 acceptant l'ensemble des dispositions contenues dans l'orientation préliminaire de la Commission et elle s'engage à modifier son schéma d'aménagement révisé et son règlement de contrôle intérimaire relatif à la cohabitation des usages agricoles et non agricoles de manière à pouvoir se prévaloir de la décision.

La recommandation des municipalités concernées

- [28] Chacune des 10 municipalités visées a adopté une résolution acceptant l'ensemble des dispositions contenues dans l'orientation préliminaire de la Commission et elle s'engage à modifier ses règlements d'urbanisme lors de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et à appliquer le règlement de contrôle intérimaire relatif à la cohabitation des usages agricoles et non agricoles de manière à pouvoir se prévaloir de la décision.
- [29] Les résolutions municipales des municipalités concernées se décrivent comme suit :

Municipalité	Résolution numéro	Date (adoption)
Saint-Alexis (village)	2007-01-09	3 janvier 2007
Saint-Alexis (paroisse)	2007-01-10	8 janvier 2007
Sainte-Julienne	07-01R-027	8 janvier 2007
Sainte-Marie-Salomé	R.13-07	8 janvier 2007
Saint-Esprit	287-2006	18 décembre 2006
Saint-Jacques	014-2007	8 janvier 2007
Saint-Liguori	2007-009	8 janvier 2007
Saint-Roch-de-l'Achigan	9217-2007	8 janvier 2007
Saint-Roch-Ouest	07-2007	8 janvier 2007
Saint-Lin-Laurentides	010-01-07	8 janvier 2007

L'avis de l'Union des producteurs agricoles

- [30] Par résolution du conseil exécutif adoptée le 22 décembre 2006, la Fédération de l'UPA de Lanaudière appuie le contenu de l'orientation préliminaire émise au dossier.
- [31] L'avis précise, entre autres, que la Fédération reconnaît que les dispositions de l'article 59, si elles sont bien appliquées, peuvent être bénéfiques pour la protection du territoire et des activités agricoles et que les conclusions de l'orientation préliminaire protègent les entreprises agricoles existantes et potentielles.

LA CONCLUSION GÉNÉRALE

- [32] À toutes fins pratiques, la totalité de la zone agricole de cette MRC se trouve à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique.
- [33] Outre la construction de résidences en vertu des cas et conditions de la présente décision, il est et sera interdit d'implanter de nouvelles résidences sur le territoire de cette MRC.
- [34] Or, l'exercice établit les conditions à l'égard de la fonction résidentielle sur l'ensemble de la zone agricole sur le territoire de la MRC.
- [35] La MRC s'engage à ce que le contenu du Règlement de contrôle intérimaire (RCI) ainsi que les résultats de la présente demande soient intégrés au schéma d'aménagement révisé.
- [36] De plus, la reconnaissance et l'autorisation d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajouteraient 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.
- [37] Or, aucune résidence additionnelle ne viendra nuire davantage aux activités agricoles environnantes puisque la demande vise à combler des espaces libres entre les résidences déjà sur place.
- [38] La Commission peut donc faire droit à la demande modifiée parce que le RCI restreint l'implantation de nouvelles résidences à l'extérieur des îlots déstructurés dans l'affectation agricole dynamique, qui couvre essentiellement la totalité de la zone agricole.
- [39] Dans ce contexte, la Commission estime que l'autorisation prévue traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles.
- [40] Les résultats de cette opération protègent davantage le territoire et les activités agricoles par rapport au régime de «cas par cas» depuis 1978, tout en permettant l'ajout de quelque 161 résidences à des endroits ciblés, soit à l'intérieur des îlots déstructurés.

[41] Les cas et les conditions pour l'implantation de résidences en zone agricole, selon les dispositions de l'article 59 de la Loi et en vertu de la présente demande, sont «sur un lot dans un îlot déstructuré» , soit :

- à l'intérieur des limites autorisées;
- dans un îlot déstructuré autorisé, on s'en réfère exclusivement aux normes d'implantation de la résidence telles que prévues aux règlements municipaux.

[42] Les îlots déstructurés autorisés apparaissent sur des plans préparés par la CPTAQ dont une copie fut acheminée à la MRC et à l'UPA avec l'orientation préliminaire du 11 décembre 2006.

[43] ***Ainsi, un permis de construction (article 32) pour une résidence en zone agricole sur le territoire de la MRC de Montcalm ne peut être émis sauf:***

- dans les cas et aux conditions prévus à la présente (article 59, volet « îlots déstructurés »);
- pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission, suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de 100 hectares et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la Loi de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1).

En pratique, lorsque la déclaration vise des droits acquis résidentiels en vertu des articles 101 et 103, lorsque l'emplacement n'est pas desservi, il s'agit seulement de remplacer une résidence existante parce que le schéma d'aménagement exige 3 000 mètres carrés pour un tel emplacement résidentiel;

- pour donner suite à une autorisation antérieure de la Commission;
- pour déplacer une résidence bénéficiant de droits acquis sur la même unité foncière et à l'extérieur de la superficie des droits acquis. Une demande sera nécessaire et recevable. Celle-ci sera évaluée au mérite par la Commission et la résidence demeurerait rattachée à l'unité foncière après autorisation.

LA DÉCISION

Compte tenu de l'orientation préliminaire émise le 11 décembre 2006 et des avis favorables des instances concernées, la Commission :

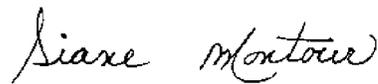
AUTORISE sur le territoire des municipalités visées en date des présentes, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, à l'intérieur des limites d'un «îlot déstructuré» indiqué sur le support cartographique par municipalité, préparé par la Commission et déposé au greffe, dont une copie conforme fut acheminée aux instances avec l'orientation préliminaire.



Gary Coupland, vice-président
Président de la formation



Guy Lebeau, commissaire



Diane Montour, commissaire