

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 375425
MRC : La Haute-Gaspésie (MRC)
Date : Le 6 juin 2013

LES MEMBRES PRÉSENTS Ghislain Girard, commissaire
Guy Lebeau, commissaire¹

DEMANDEUR MRC La Haute-Gaspésie

PERSONNES INTÉRESSÉES Fédération de l'UPA Gaspésie - Les Îles
MRC La Haute-Gaspésie
Municipalité de Sainte-Anne-des-Monts
Municipalité de Cap-Chat

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] La MRC de La Haute-Gaspésie a adopté, le 16 janvier 2012 la résolution numéro 7381-01-2012 afin de soumettre une demande à portée collective 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*² (la Loi).
- [2] Cette demande vise à identifier, à l'intérieur de la zone agricole des municipalités de Cap-Chat et de Sainte-Anne-des-Monts, des îlots déstructurés, tel qu'il a été prévu à l'article 59 de la Loi, de manière à y permettre l'implantation de résidences à certaines conditions.

¹ Le mandat de monsieur Guy Lebeau, commissaire, s'est terminé le 25 janvier 2013.

² L.R.Q., c. P-41.1

- [3] Il est à noter qu'il n'y a pas de zone agricole établie par décret dans les six autres municipalités constituantes de la MRC, ni dans les Territoires non organisés (TNO).

LA RECEVABILITÉ ET LE RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [4] Pour l'étude 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 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 Commission doit ainsi s'assurer, outre les impacts susceptibles de découler de l'implantation de résidences dans les îlots déstructurés convenus, qu'à l'extérieur de ceux-ci, la gestion des nouvelles implantations résidentielles soit assurée, de manière à respecter le maintien et le développement des activités agricoles.
- [5] Pour rendre une décision favorable dans ce type de demande, la Commission doit avoir reçu les avis favorables des instances intéressées au sens de la Loi, c'est-à-dire les avis favorables de la MRC, des deux Municipalités concernées et, finalement, de la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de la Gaspésie-Les Îles.
- [6] La MRC ne dispose pas d'un schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur sur son territoire, mais il n'y a pas d'obligation imposée par la Loi à cet égard pour soumettre une demande relative aux îlots déstructurés.

LA DÉMARCHE

- [7] Comme la démarche vise à atteindre un consensus entre les parties impliquées, la Commission a privilégié une approche basée sur l'ouverture dans les échanges ainsi que sur le partage de l'information.
- [8] C'est ainsi que les Services professionnels de la Commission, en amont de la présentation formelle de la demande, ont procédé avec les représentants et officiers municipaux à des échanges d'informations, afin de faciliter les discussions. De plus, un relevé de l'utilisation du sol à l'intérieur des îlots visés et la caractérisation de leur voisinage a été effectué par les Services professionnels de la Commission pour actualiser les connaissances sur l'état des lieux.
- [9] Il y a eu une rencontre, le 28 août 2012, réunissant les représentants de la MRC, des Municipalités, de la Fédération régionale de l'UPA et ceux de la Commission, pour en arriver à établir un consensus sur la délimitation des îlots et des conditions d'implantation à l'intérieur de ceux-ci. Les échanges ont permis également d'en arriver à un consensus quant aux caractéristiques particulières du territoire de la MRC.

LES RÉSULTATS

DÉLIMITATION DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS ET LES PARAMÈTRES D'IMPLANTATION

- [10] Le consensus établit la présence de 33 îlots déstructurés sur le territoire de la MRC, lesquels ont été caractérisés comme étant tous des « îlots avec morcellement ».
- [11] Pour ce type d'îlots, le morcellement (aliénation) des lots est permis, et il est du ressort du niveau municipal (MRC, Municipalités), après approbation du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, de déterminer quel type de résidences elles veulent y autoriser et la densité d'occupation. Dans ces îlots, les autres usages complémentaires aux usages résidentiels (chemins d'accès, rues et autres services pour desservir ces résidences : aqueduc, égout, électricité, etc.) y sont aussi autorisés, même s'il n'en est pas fait mention expressément au dispositif de la décision. Les îlots de ce type occupent une superficie totale de 190,7 hectares, ce qui représente 2,1 % de l'ensemble de la zone agricole, pour un ajout estimé de 68³ résidences. Notons qu'à l'intérieur de ces îlots déstructurés, on dénombrait déjà la présence de 264 résidences.
- [12] Malgré la possibilité de morceler les lots à l'intérieur de ces îlots, les parties ont convenu d'adopter une norme afin de maintenir l'accès au résidu arrière d'une terre agricole de plus de 4 hectares, avec une profondeur de plus de 60 mètres. Ainsi, un accès de 10 mètres devra être maintenu en propriété.

LE RESTE DE LA ZONE AGRICOLE

- [13] Dans pratiquement toutes les décisions qu'elle a rendues à ce jour, la Commission s'est assurée, avec les MRC, Municipalités et UPA, qu'un encadrement très strict sur l'implantation résidentielle dans la zone agricole dynamique soit établi pour donner effet aux décisions relatives aux îlots déstructurés. À plusieurs reprises, l'adoption d'un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) préservant les acquis de la décision a été retenue comme solution. Dans certaines autres décisions, ce type de réglementation n'apparaissait pas nécessaire, puisque les règlements municipaux existants apparaissaient déjà satisfaisants comme garantie de protection de ces plus beaux milieux agricoles.
- [14] De fait, ce type d'intervention réglementaire a pour but de donner un sens et de rendre crédible tout le travail relatif à la délimitation de ces îlots déstructurés. À défaut, un individu pourrait déposer une demande d'implantation résidentielle à l'extrémité d'un îlot déstructuré ou ailleurs sur le territoire.

³ Il est à noter qu'il s'agit d'une estimation basée sur un rapport entre la superficie minimale nécessaire pour implanter une résidence selon la réglementation municipale et la superficie vacante se retrouvant à l'intérieur du périmètre de l'îlot déstructuré.

- [15] Cela dit, dans la MRC de La Haute-Gaspésie, puisque la caractérisation du territoire agricole n'est pas établie et que les caractéristiques de cette zone agricole sont vraiment particulières, les parties ont convenu de ne pas exiger l'adoption d'un RCI contraignant pour l'affectation agricole dynamique à ce stade-ci.
- [16] Toutefois, il fut convenu de limiter les possibilités de soumettre une demande particulière à la Commission pour l'implantation d'une ou de plusieurs résidences en dehors des îlots déstructurés. Ainsi, pour soumettre une demande d'implantation résidentielle à la Commission, le demandeur devra posséder une propriété d'une superficie minimale de 5 hectares.
- [17] La Commission a bien exprimé que cette superficie minimale n'allait pas assurer le demandeur d'une autorisation. Il s'agit en fait d'une étape à franchir pour soumettre la demande à la Commission, qui en disposera en vertu des critères applicables de la Loi.
- [18] Aussi faut-il noter que cette décision n'a pas pour effet d'empêcher une Municipalité ou la MRC de soumettre une demande d'exclusion de la zone agricole en vue, notamment, d'agrandir son périmètre urbain pour des fins résidentielles.

LA PRISE D'EFFET DE LA DÉCISION

- [19] La MRC pourra adopter un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) qui permettra de préserver les acquis de la décision dans l'attente des règlements municipaux de concordance.
- [20] Ce RCI devra donc interdire l'implantation d'une résidence en zone agricole, en dehors des îlots déstructurés, sur toutes les propriétés d'une superficie moindre que 5 hectares.
- [21] À la réception par la Commission de la documentation émanant de la MRC et indiquant que les conditions de la décision sont satisfaites, une attestation sera émise pour que l'autorisation soit réputée prendre effet à toute fin que de droit.

LE BILAN DES CONSTRUCTIONS

- [22] La MRC s'engage à fournir aux parties intéressées un bilan annuel (année civile) indiquant le nombre de résidences construites en vertu de l'article 59 de la Loi.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [23] Le 25 janvier 2013, la Commission a transmis à la MRC, aux Municipalités et à la Fédération de l'UPA une orientation préliminaire signifiant qu'elle entendait faire droit à la demande aux conditions énoncées.
- [24] Les parties ont transmis des avis favorables sur l'orientation préliminaire comme en témoignent les documents suivants déposés au dossier.

- [25] Le 31 mai 2013, la Fédération de l'UPA de la Gaspésie-Les-Îles a transmis un avis favorable à la Commission.
- [26] Le 18 mars 2013, la MRC de La Haute-Gaspésie a transmis sa résolution n° 7855-02-2013. Il y est résolu que la MRC accepte l'orientation préliminaire et demande aux villes de Cap-Chat et de Saint-Anne-des-Monts de se prononcer sur le contenu de l'orientation préliminaire.
- [27] La Municipalité de Cap-Chat, dans une résolution (n° 13-02-13) adoptée le 4 février 2013, indique qu'elle accepte l'orientation préliminaire proposée par la Commission le 25 janvier 2013.
- [28] La Municipalité de Sainte-Anne-des-Monts, dans une résolution (n° 13-02-037) adoptée le 4 février 2013, indique qu'elle accepte l'orientation préliminaire proposée par la Commission le 25 janvier 2013.
- [29] La Commission peut donc rendre la décision.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [30] La Commission estime que le consensus obtenu entre les parties quant à la délimitation des îlots déstructurés et des conditions d'implantation résidentielle s'y rattachant, de même que les mesures conduisant à une gestion de l'implantation de nouvelles résidences hors ces îlots en milieu agricole, respectent les critères applicables de la Loi au regard de cette démarche.
- [31] En effet, les îlots déstructurés, tels qu'ils ont été identifiés et convenus, représentent des sous ensembles de la zone agricole dont les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont inexistantes ou irréalistes, tenant compte de la présence de nombreuses résidences, dont plusieurs autorisées dans le cadre de la Loi, soit par la Commission ou par le Tribunal administratif du Québec (TAQ). Ces îlots seront donc circonscrits et l'implantation de résidences y sera permise, lesquelles n'auront en pratique aucune incidence sur la protection du territoire et des activités agricoles à long terme, puisqu'on comblera des espaces libres à l'intérieur de limites fixes.
- [32] Par ailleurs, la Commission conclut que l'entente intervenue traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles. En effet, la MRC cherche à préserver la pérennité de sa base territoriale pour la pratique de l'agriculture en assurant la protection et le développement des entreprises agricoles.
- [33] En conséquence, la Commission rendra une décision conforme à cette orientation préliminaire, à la réception d'une résolution d'acceptation de la part des instances impliquées, soit la MRC, la Fédération de l'UPA et les Municipalités concernées.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités visées, soit Cap-Chat et Sainte-Anne-des-Monts, 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 » de type 1 (avec morcellement) identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

Pour les îlots de type 1, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Toutefois, cette autorisation est assujettie aux conditions suivantes :

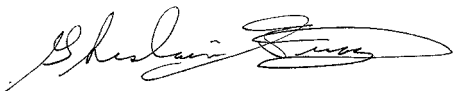
1. Les règlements municipaux devront être modifiés de façon à ce qu'aucun permis de construction résidentielle ne puisse être délivré en zone agricole, sauf :
 - 1.1. dans les cas et aux conditions prévues à la présente décision;
 - 1.2. pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission 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;
 - 1.4. pour donner suite à une décision portant autorisation de la Commission ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ);
 - 1.5. pour donner suite aux trois seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevable à la Commission, à savoir :
 - 1.5.1. pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits;
 - 1.5.2. pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain autorisée à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles ou bénéficiant de droits acquis générés par ce type d'usage en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.
 - 1.5.3. pour permettre l'implantation d'une résidence en lien avec une propriété d'une superficie minimale de 5 hectares.

2. La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente décision ne devra pas imposer de distances séparatrices plus contraignantes que n'impose une seule résidence.
3. Les Municipalités disposent d'un délai de deux ans pour que la décision prenne effet sur leur territoire.

La MRC pourra adopter un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) permettant de préserver les acquis de la décision, en interdisant les résidences non autorisées par la présente décision et en y introduisant les conditions convenues, dans l'attente des règlements municipaux de concordance. L'autorisation prendra effet dès que ledit règlement sera en vigueur.

À défaut, l'autorisation prendra effet à compter de l'entrée en vigueur du règlement d'urbanisme de la municipalité locale qui introduit les conditions qui sont prévues par la présente.

4. À la réception par la Commission de la documentation émanant de la MRC, indiquant que les présentes conditions sont satisfaites, une attestation sera émise pour que l'autorisation soit réputée prendre effet à toute fin que de droit.
5. Lorsque la décision aura pris effet, la MRC devra produire un rapport annuel à la Commission et à la Fédération de l'UPA concernée au plus tard 3 mois après la fin de l'année civile. Ce rapport devra comprendre le nombre de résidences construites en zone agricole et les informations pertinentes relatives au suivi de la décision, tels les numéros de lots, le cadastre, la superficie de l'unité foncière et la municipalité.



Ghislain Girard, commissaire
Pour la formation

/ac

p. j. Avis de recours autres que judiciaires prévus par la Loi, ainsi que les délais de recours