

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 368808
MRC : Roussillon (MRC)
Date : Le 28 octobre 2011

MEMBRES PRÉSENTS Guy Lebeau, commissaire
Yves Baril, commissaire

DEMANDERESSE MRC de Roussillon

MUNICIPALITÉS INTÉRESSÉES Municipalité de Saint-Mathieu
Municipalité de Saint-Philippe
Municipalité de La Prairie
Municipalité de Saint-Constant
Municipalité de Saint-Isidore

**UNION DES
PRODUCTEURS AGRICOLES** Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield

DÉCISION

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

LA DEMANDE

[1] La MRC de Roussillon a adopté la résolution 2010-186-T, le 30 juin 2010, afin de soumettre une demande 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*¹ (la Loi), soit pour une demande à portée collective.

¹ L.R.Q., c. P-41.1.

- [2] Une demande à portée collective peut porter sur les volets suivants :
- sur des îlots déstructurés de la zone agricole;
 - sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole.
- [3] La demande porte uniquement sur le volet 1.
- [4] Des 11 municipalités composant cette MRC, dix comptent une zone agricole établie sur leur territoire et cinq d'entre elles sont visées pour l'identification d'îlots déstructurés.

LA RECEVABILITÉ ET LE RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [5] La demande de la MRC de Roussillon est recevable au sens de la Loi.
- [6] Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC est en vigueur depuis le 22 mars 2006 et est reconnu comme étant conforme aux orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.
- [7] Certains des îlots visés par la demande sont identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé.
- [8] Par ailleurs, en vertu de ce schéma d'aménagement et de développement, la construction de résidences autres que les constructions résidentielles permises par la Loi, est interdite à l'extérieur des îlots déstructurés.
- [9] 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 DÉMARCHE

- [10] L'étude de cette demande a donné lieu à la tenue d'une rencontre avec les parties le 7 octobre 2010. La rencontre, tenue aux bureaux de la MRC à Saint-Constant, réunissait les représentants des Municipalités, de la MRC, de la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield, ainsi que de la Commission.
- [11] Aussi, des visites de terrain furent réalisées par les représentants de chacun des organismes afin de bien cerner les réalités des milieux en cause.

LES RÉSULTATS

[12] 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'agriculture².

[13] L'exercice n'a pas été complété avec l'objectif de permettre l'implantation d'un nombre déterminé de résidences dans les îlots déstructurés en zone agricole, mais plutôt de les consolider et de circonscrire la limite de développement.

[14] Le consensus établit la présence de 55 îlots déstructurés sur le territoire de la MRC de Roussillon. Pour ces îlots, les parties ont convenu d'en définir trois types.

[15] Le premier type représente des îlots dits « avec morcellement » où seules les normes relatives au zonage municipal s'appliqueront. Dans ces îlots, il est possible d'effectuer du morcellement en vue d'implanter des résidences, et tous 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. De plus, pour ce type d'îlot déstructuré (contrairement aux deux autres types), il est du ressort du niveau municipal (MRC, Municipalités) de déterminer quel type de résidences elles veulent y autoriser, et la densité d'occupation. Les parties ont convenu de retenir 51 îlots de ce type. On y retrouve actuellement 1 302 résidences et la possibilité d'en ajouter environ 208.

[16] Le deuxième type représente des îlots dits « sans morcellement », où l'on pourra ériger une résidence par unité foncière, sans toutefois pouvoir morceler les lots existants. Les parties ont convenu de retenir un îlot de ce type. On y retrouve actuellement quatre résidences et il sera possible d'en ajouter deux.

[17] Le troisième type représente des îlots dits « sans morcellement et vacants³ », où l'on pourra ériger une résidence par unité foncière qui est vacante depuis le 30 juin 2010. Les parties ont convenu de retenir trois îlots de ce type. On y retrouve actuellement 15 résidences et il sera possible d'en ajouter 31.

² Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, la protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire révisé, décembre 2001.

³ Vacante : unité foncière où il n'y a pas d'immeuble servant à des fins d'habitation (résidence ou chalet). L'unité foncière est considérée comme étant vacante même si on y retrouve un abri sommaire, un ou des bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles ou bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels.

- [18] Il est à noter qu'à l'intérieur des deux types d'îlots dits « sans morcellement », comme partout ailleurs sur le territoire zoné agricole de la MRC, il sera toujours possible de soumettre une demande de morcellement (aliénation), laquelle sera étudiée selon les critères applicables de la Loi.
- [19] Le résultat des discussions permettra donc l'implantation d'environ 241 nouvelles résidences dans les 55 îlots déstructurés, alors qu'il existe actuellement quelque 1 321 résidences dans ces îlots.
- [20] Le territoire de la MRC de Roussillon couvre une superficie totale de 37 220 hectares, dont 27 112 hectares sont situés en zone agricole. La superficie des îlots est de 490 hectares.

LES MESURES D'IMPLANTATION RÉSIDENIELLE CONVENUES

- [21] Pour le reste de l'implantation résidentielle sur le territoire agricole de la MRC, notons qu'il sera toujours possible de soumettre des demandes d'exclusion de la zone agricole par les Municipalités, la MRC ou une Communauté.
- [22] Par ailleurs, les parties ont convenu de certaines règles d'implantation sur les aspects suivants :

Les restrictions et les demandes toujours recevables

- [23] Pour l'ensemble de la zone agricole, il est convenu de limiter l'implantation résidentielle aux seules résidences prévues aux articles 31.1, 40 et 105 de la Loi. Toutefois, il serait toujours possible de déposer deux types de demandes à la Commission, soit :
- celles relatives au déplacement, sur la même unité foncière⁴, d'une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis en vertu 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,
 - ou pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain autorisée, ou bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à une fin commerciale, industrielle ou institutionnelle.

⁴ Unité foncière : un ou plusieurs lots ou parties de lots contigus ou qui seraient contigus selon les cas prévus aux articles 28 et 29 de la Loi, et faisant partie d'un même patrimoine.

L'accès aux terres

- [24] Les parties conviennent qu'une disposition soit insérée à la décision pour faire en sorte que le propriétaire d'une terre de plus de 4 hectares ayant front sur le chemin public devra maintenir un accès en propriété à sa terre en conservant une bande de 10 mètres de largeur, s'il vend une partie de terrain située dans un îlot déstructuré en front d'un chemin public.

La deuxième résidence sur les droits acquis

- [25] Après discussion entourant la possibilité d'implanter une deuxième résidence sur la superficie de droits acquis prévue aux articles 101 et 103 de la Loi, les représentants de la MRC conviennent de prendre les dispositions pour empêcher une telle possibilité dans l'ensemble de la zone agricole.

Les distances séparatrices

- [26] Il est convenu que la reconnaissance d'un îlot déstructuré et l'implantation de nouvelles résidences en vertu de la présente décision n'ajouteront pas de nouvelles contraintes pour l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante située à l'intérieur d'un îlot. À titre d'exemple, la MRC ne pourrait pas donner un statut d'immeuble protégé à un îlot déstructuré. La MRC s'engage à respecter cette condition.

La prise d'effet de la décision

- [27] Il fut convenu de donner effet à la décision le plus rapidement possible, pourvu que les conditions convenues entre les parties soient respectées.
- [28] La MRC procédera à la modification de son schéma d'aménagement et de développement afin d'intégrer les conditions de la décision, et la décision sera par la suite traduite dans les règlements municipaux afin de lui donner effet.

Bilan des constructions

- [29] La MRC s'engage à fournir aux instances un bilan annuel (année calendrier) indiquant le nombre de résidences construites en vertu de la présente décision.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [30] Le 2 mars 2011, la Commission a transmis à la MRC, aux Municipalités et à la Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield, une orientation préliminaire signifiant qu'elle entendait faire droit à la demande aux conditions énoncées.

- [31] Les parties ont transmis des avis favorables sur l'orientation préliminaire comme en témoignent les documents suivants déposés au dossier.

| MRC/Municipalités/UPA | Résolution | Date |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| MRC | 2011-82-T | 30 mars 2011 |
| Saint-Mathieu | 133-05-2011 | 10 mai 2011 |
| Saint-Philippe | 1104-117 | 12 avril 2011 |
| Saint-Constant | 178-11 | 9 mai 2011 |
| Saint-Isidore | 7039-07-2011 | 4 juillet 2011 |
| La Prairie | 2011-05-208 | 24 mai 2011 |
| UPA Saint-Jean Valleyfield | | 11 avril 2011 |

- [32] Il est à noter que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a signifié qu'elle ne formulerait pas d'avis sur la demande, comme elle en avait déjà fait part dans la résolution numéro CE10-091 adoptée le 7 octobre 2010.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [33] La Commission peut donc faire droit à la demande faisant l'objet d'un consensus.
- [34] Elle est satisfaite du fait que la demande traduit une vue d'ensemble de la zone agricole, puisque la MRC gère déjà la fonction résidentielle dans l'ensemble de sa zone agricole à l'extérieur des îlots déstructurés déjà identifiés. Le schéma d'aménagement et de développement sera modifié afin d'intégrer les conditions de la décision, et dès la prise d'effet des règlements visant à traduire cette décision dans la réglementation municipale, la décision prendra effet.
- [35] Par les travaux réalisés et l'entente intervenue, on peut aussi conclure que la demande 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.
- [36] Par ailleurs, on a retenu les îlots déstructurés qui représentent des sous-ensembles dont les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont irréalistes, tenant compte de la présence de nombreuses résidences, dont plusieurs autorisées dans le cadre de la Loi, soit par la Commission ou le Tribunal administratif du Québec. 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 puisque l'on comblera des espaces libres à l'intérieur de limites fixes.
- [37] Aussi, l'entente intervenue fait en sorte que l'agriculture ne sera pas brimée en périphérie de ces îlots.

[38] En définitive, après avoir :

- établi la recevabilité de la demande au sens de la Loi;
- adopté une démarche permettant une bonne compréhension de la demande, de ses caractéristiques et de ses enjeux;
- fait le nécessaire pour acquérir une connaissance approfondie du territoire de la MRC dans les îlots et leurs pourtours;
- pris connaissance de nombreuses décisions rendues pour la construction de résidences sur ce territoire depuis l'avènement de la Loi;
- rencontré les représentants de la MRC et de l'UPA;
- considéré les dispositions pertinentes de la Loi et les critères qui y sont applicables;

la Commission conclut que la présente décision permet de protéger le territoire et les activités agricoles dans la MRC, à long terme. Également, elle traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et elle s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles, ce qui est l'essence de l'article 59 de la Loi. De plus, elle rend possible une application cohérente et crédible de la Loi.

[39] Après que la décision aura pris effet, le citoyen n'aura plus à soumettre de demande à la Commission pour l'implantation d'une résidence dans les îlots déstructurés, sachant maintenant dans quels cas et à quelles conditions ce type d'usage est permis.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de La Prairie, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe, le lotissement, 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.

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la municipalité de Saint-Mathieu, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un cours d'eau, pour une nouvelle résidence par unité foncière, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » de type 2 (sans morcellement) identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Saint-Constant et Saint-Isidore, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un cours d'eau, pour une nouvelle résidence par unité foncière vacante en date du 30 juin 2010, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » de type 3 (sans morcellement et vacant) identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

Toutefois, ces autorisations sont assujetties aux conditions suivantes :

1. les règlements municipaux devront être modifiés de façon à ce qu'aucun permis de construction résidentielle (article 32) ne puisse être délivré en zone agricole sur le territoire de la MRC Roussillon, 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 autorisation finale de la Commission ou du TAQ;
 - 1.5. pour donner suite aux deux seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables 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, ou bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à une fin commerciale, industrielle ou institutionnelle;

2. Distances séparatrices relatives aux odeurs

La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport aux contraintes qui sont déjà applicables par la présence d'une résidence située à l'intérieur de l'îlot.

3. Accès aux terres en front du chemin public

Dans les îlots, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'un emplacement résidentiel, 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.

4. Bilan des constructions

Lorsque la décision aura pris effet, la MRC devra produire un rapport annuel à la Commission et à la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield comprenant le nombre de résidences construites selon la présente décision et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, tels les numéros de lot, le cadastre et la municipalité.

5. La prise d'effet

Le schéma d'aménagement et de développement sera modifié afin d'intégrer les conditions de la décision, et dès la prise d'effet des règlements visant à traduire cette décision dans la réglementation municipale, la décision prendra effet.

6. Attestation

À la réception, par la Commission, de la part de l'officier habilité de la MRC, d'une confirmation indiquant que les conditions auxquelles l'autorisation est assujettie sont respectées, la Direction des affaires juridiques de la Commission attestera de la prise d'effet de la décision.

Le non-respect de ces conditions exposera la MRC ou les Municipalités aux recours prévus à l'article 14 de la Loi.



Guy Lebeau, commissaire
Président de la formation



Yves Baril, commissaire

/vp