

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 373059
MRC : Les Appalaches (MRC)
Date : Le 23 janvier 2013

MEMBRES PRÉSENTS Guy Lebeau, commissaire
Josette Dion, commissaire

DEMANDERESSE MRC Les Appalaches

MUNICIPALITÉS INTÉRESSÉES Municipalité d'Adstock
Municipalité de Beaulac-Garthby
Municipalité de Disraëli
Municipalité de Disraeli
Municipalité d'East-Broughton
Municipalité d'Irlande
Municipalité de Kinnear's Mills
Municipalité de Sacré-Coeur-de-Jésus
Municipalité de Saint-Adrien-d'Irlande
Municipalité de Saint-Fortunat
Municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds
Municipalité de Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown
Municipalité de Saint-Jean-de-Brébeuf
Municipalité de Saint-Joseph-de-Coleraine
Municipalité de Saint-Julien
Municipalité de Saint-Pierre-de-Broughton
Municipalité de Sainte-Clotilde-de-Beauce
Municipalité de Sainte-Praxède
Municipalité de Thetford Mines

**UNION DES
PRODUCTEURS AGRICOLES** Fédération de l'UPA La Beauce
Fédération de l'UPA Lotbinière-Mégantic
Fédération de l'UPA Estrie

DÉCISION

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

LA DEMANDE ET SA RECEVABILITÉ

- [1] La MRC des Appalaches a adopté la résolution numéro CM 2011-07-6328, le 13 juillet 2011, 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.
- [2] Une telle demande peut porter :
- Volet 1 : sur un îlot déstructuré de la zone agricole;
 - Volet 2 : sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole.
- [1] La demande porte sur les deux volets, et elle vise les 19 municipalités du territoire de la MRC qui ont une zone agricole permanente.
- [2] La MRC des Appalaches dispose d'un schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur sur son territoire depuis le 10 octobre 2002. Elle peut donc soumettre une demande en vertu des deux volets de l'article 59 de la Loi.
- [3] Pour procéder à 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

- [4] La démarche menant à une entente a donné lieu à cinq rencontres entre les représentants de la MRC, des Municipalités, des trois Fédérations de l'UPA (Beauce, Estrie, Lotbinière-Mégantic) et de la Commission. Ces rencontres ont eu lieu les 6 septembre 2011, 12 octobre 2011, 22 novembre 2011, 19 janvier 2012 et 27 février 2012, aux bureaux de la MRC.
- [5] Aussi, des analyses et visites de terrain furent réalisées par chacun des organismes afin de bien cerner les réalités des milieux en cause.

LES RÉSULTATS

¹ L.R.Q., c. P-41.1.

- [6] Les parties ont entrepris les discussions sur la base des affectations du territoire prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur.
- [7] Les parties ont choisi de ne pas modifier les grandes affectations prévues au schéma d'aménagement, mais de créer de nouvelles catégories à l'intérieur de ces affectations en se basant sur les caractéristiques du territoire, et de travailler sur les conditions d'implantation résidentielle à l'intérieur de chacune des affectations.
- [8] Les discussions ont conduit à la création de cinq ensembles avec des règles d'implantation résidentielle différentes. La superficie par affectation et pour les îlots déstructurés est départagée dans le tableau suivant :

Affectation	Superficie (ha)	% de la zone agricole
Agricole dynamique	33 193	24
Agroforestière dynamique	22 909	16
Agroforestière type 1	46 920	33
Agroforestière type 2	36 765	26
Agroforestière type 3	548	Moins de 1
Îlots déstructurés	1 375	Moins de 1
Total	141 711	100

- [9] Voici donc une description sommaire des caractéristiques de chacune de ces affectations et leurs sous-classes, et les conditions d'implantation résidentielles retenues.

L'affectation agricole dynamique

- [10] L'affectation agricole dynamique occupe 24 % du territoire de la MRC. On y retrouve la majorité des établissements de production animale actifs et cet espace est essentiellement composé de terres de bons potentiels agricoles et cultivées. On y retrouve peu d'espaces boisés.
- [11] Dans cette affectation, aucune nouvelle résidence autre que celles prévues en vertu des articles 40, 31.1 et 105 de la Loi serait permise.
- [12] On pourrait toutefois y construire les résidences qui bénéficient déjà d'autorisation de la Commission ou du TAQ, et remplacer celles de droits acquis ou de privilèges, selon les dispositions relatives à l'extinction de tels droits prévus par la Loi.
- [13] Dans cette affectation, il est aussi prévu que l'on puisse toujours soumettre une demande à la Commission dans certaines circonstances, soit :
- en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31;

- pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis institutionnels, commerciaux et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

L'affectation agroforestière dynamique

- [14] L'affectation agroforestière dynamique occupe 16 % du territoire de la MRC. On y retrouve des établissements de production animale actifs et cet espace est composé de terres de bons potentiels agricoles et cultivées et d'espaces boisés, comportant souvent des érablières.
- [15] Dans cette affectation, les mêmes règles d'implantation résidentielle que l'affectation agricole dynamique s'appliqueront. Une seule exception a été convenue. L'implantation résidentielle sur une unité foncière² de 90 hectares et plus, vacante³ au 13 juillet 2011 et demeurée vacante depuis cette date, sera éligible à la construction d'une résidence dans cette affectation.
- [16] On pourrait toutefois y construire les résidences qui bénéficient déjà d'autorisation de la Commission ou du TAQ, et remplacer celles de droits acquis ou de privilèges, selon les dispositions relatives à l'extinction de tels droits prévus par la Loi.
- [17] Dans cette affectation, il est aussi prévu que l'on puisse toujours soumettre une demande à la Commission dans certaines circonstances, soit :
- en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31;
 - pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis institutionnels, commerciaux et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

²Unité 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;

³Vacante : 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.

- pour permettre au propriétaire d'une unité foncière de 90 hectares et plus située dans une affectation agroforestière dynamique, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 13 juillet 2011, de soumettre une demande à la Commission aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

[1] L'objectif recherché par ce dernier point est de favoriser l'implantation de résidences sur des unités foncières qui ne peuvent se qualifier selon l'entente intervenue, mais où la présence d'activités agricoles d'envergure pourrait justifier la construction d'une résidence, dans un contexte où le propriétaire ne pourrait se qualifier en vertu de l'article 40 de la Loi. Cette possibilité est volontairement limitée aux affectations agroforestières, afin de favoriser la mise en valeur des propriétés agricoles là où l'agriculture est la moins soutenue ou en régression d'une manière générale.

Les affectations agroforestières

[2] Dans l'affectation agroforestière de type 1, il n'y a pas d'établissement de production animale actif d'envergure, et très peu de terres de bons potentiels agricoles et cultivées. Les espaces boisés occupent une grande proportion du territoire. Lorsque l'on retrouve des parcelles cultivées, celles-ci sont très marginales par rapport au milieu environnant et, en général, on ne peut y implanter de résidence selon les règles établies. Dans cette affectation qui occupe 33 % de l'ensemble de la zone agricole, les mêmes règles d'implantation résidentielle que l'affectation agroforestière dynamique s'appliquent. Une seule exception a été convenue. L'implantation résidentielle sur une unité foncière de 20 hectares et plus, vacante le 13 juillet 2011 et demeurée vacante depuis cette date, sera éligible à la construction d'une résidence dans cette affectation. De plus, il sera possible au propriétaire d'une unité foncière de 20 hectares et plus située dans cette affectation, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 13 juillet 2011, de soumettre une demande à la Commission aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

[3] Dans l'affectation agroforestière de type 2, il n'y a pas d'établissement de production animale actif, et très peu de terres de bons potentiels agricoles et cultivées. La forêt prédomine. Lorsque l'on retrouve des parcelles cultivées, celles-ci sont très marginales par rapport au milieu environnant et, en général, on ne peut y implanter de résidence selon les règles établies. Dans ce contexte, les mêmes règles d'implantation résidentielle que celles établies pour l'affectation agroforestière dynamique s'appliqueront pour cette portion du territoire de la MRC qui occupe 26 % de l'ensemble de la zone agricole. Une seule exception a été convenue. L'implantation résidentielle sur une unité foncière de 10 hectares et plus, vacante le 13 juillet 2011 et demeurée vacante depuis cette date, sera éligible à la construction d'une résidence dans cette affectation. De plus, il sera possible au propriétaire d'une unité foncière de 10 hectares et plus située dans cette affectation, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 13 juillet 2011, de soumettre une demande à la Commission aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

[4] Dans l'affectation agroforestière de type 3, il n'y a pas d'établissement de production animale actif, et aucune terre de bon potentiel agricole et cultivée. La forêt prédomine et le territoire y est très morcelé. Dans ce contexte, les mêmes règles d'implantation

résidentielle que celles établies pour l'affectation agroforestière dynamique s'appliqueront pour cette portion du territoire de la MRC qui occupe moins de 1 % de l'ensemble de la zone agricole. Une seule exception a été convenue. L'implantation résidentielle sur une unité foncière de 5 hectares et plus, vacante le 13 juillet 2011 et demeurée vacante depuis cette date, sera éligible à la construction d'une résidence dans cette affectation. De plus, il sera possible au propriétaire d'une unité foncière de 5 hectares et plus située dans cette affectation, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 13 juillet 2011, de soumettre une demande à la Commission aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

- [5] Aussi, on souhaite un remembrement des unités foncières dans chacune des affectations susdites. Pour ce faire, il serait permis d'implanter une résidence sur une unité foncière vacante formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités vacantes existantes le 13 juillet 2011, de manière à atteindre la superficie minimale requise dans l'affectation correspondante à l'endroit où l'on souhaite implanter la résidence.
- [6] Il est convenu que lorsqu'une unité foncière chevauche plus d'une affectation, sa superficie totale doit être équivalente à la superficie requise par l'affectation correspondante pour être admissible, et la résidence, de même que toute la superficie autorisée par la présente décision, devra se localiser dans l'affectation appropriée pour la superficie.
- [7] L'entente intervenue permettra l'ajout de résidences sur 20 unités foncières vacantes de 90 hectares et plus, 501 unités foncières vacantes de 20 hectares et plus, 658 unités foncières vacantes de 10 hectares et plus et 20 unités foncières vacantes de 5 hectares et plus. Ainsi, l'entente permettra l'ajout d'environ 1 179 résidences⁴ en lien avec des unités foncières jugées de superficies suffisantes pour ne pas déstructurer la zone agricole en fonction des caractéristiques des territoires dans chacune des affectations.

Les îlots déstructurés

- [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'agriculture⁵.

- [9] Le consensus établit la présence de deux types d'îlots déstructurés sur le territoire de la MRC.
- [10] Le premier type représente des « îlots avec morcellement ». Pour ce type d'îlots, le morcellement (aliénation) des lots est permis, et il est du ressort du niveau municipal (MRC, Municipalités) 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 :

⁴ Ce nombre représente une estimation basée sur les informations contenues au rôle d'évaluation municipale.

⁵ Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, la protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire révisé, décembre 2001.

aqueduc, égout, électricité, etc.) y sont aussi autorisés, même s'il n'en est pas fait mention expressément au dispositif de la décision.

- [11] 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.
- [12] Le deuxième type représente des « îlots sans morcellement et vacants ». Dans les 13 îlots de ce type, l'aliénation de nouvelles unités foncières n'est pas autorisée. De plus, seules les unités foncières vacantes au 13 juillet 2011 et demeurées vacantes depuis cette date pourront accueillir une résidence.
- [13] Le résultat des discussions permet l'implantation d'environ 522 nouvelles résidences dans les 156 îlots déstructurés retenus alors qu'il existe actuellement quelque 1 494 résidences à l'intérieur de ceux-ci.

LES AUTRES CONDITIONS D'IMPLANTATION RÉSIDENIELLE CONVENUES

- [14] Certaines autres conditions relatives à l'implantation des résidences ont été convenues. Elles touchent les aspects suivants.

Les marges de recul (volet 2)

- [15] Afin d'éviter que les nouvelles résidences apportent des contraintes à l'agriculture environnante, certaines marges de recul ont été convenues. Il s'agit des mêmes normes à respecter par les agriculteurs par rapport aux usages résidentiels lors de l'épandage des fumiers et lisiers, notamment.
- [16] La marge latérale devant être respectée lors de l'implantation d'une résidence pour le volet 2 est de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine non résidentielle. Par ailleurs, une distance séparatrice de 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture⁶ d'une propriété voisine. S'il y a lieu, cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, exigée dans la réglementation municipale.

⁶ Aux fins de la présente, un champ en culture signifie « champ en culture ou champ en friche susceptible d'être remis en culture en vertu du règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) »;

- [17] Il est utile de rappeler qu'une autre norme importante s'applique dans le cas d'une implantation résidentielle, soit la distance de 30 mètres à respecter entre un puits et un champ en culture. Toutefois, comme il s'agit d'une norme provinciale déjà établie, il n'apparaît pas judicieux d'intervenir sur cet aspect.

Les distances séparatrices

Pour les îlots déstructurés (volet 1)

- [18] Les distances séparatrices applicables à un îlot déstructuré ne devront pas être plus contraignantes que ne l'est une résidence existante. Les distances ne pourront donc être augmentées en raison de la présence d'un îlot déstructuré.

Pour les résidences dans les secteurs (volet 2)

- [19] L'implantation d'une nouvelle résidence en vertu du volet « secteurs » sera assujettie à des « distances séparatrices » dans le but d'éviter les situations futures pouvant affecter le développement de l'agriculture. Les distances sont basées sur le principe de réciprocité.
- [20] Ainsi, à la délivrance d'un permis de construction, l'implantation d'une nouvelle résidence devra respecter une distance séparatrice vis-à-vis tout établissement de production animale, selon le tableau identifié au dispositif de la décision.
- [21] Il est entendu entre les parties qu'un établissement d'élevage existant à la date de la délivrance d'un permis de construction d'une nouvelle résidence ne sera pas contraint par cette nouvelle résidence. Ainsi, tout établissement d'élevage pourra être agrandi, le type d'élevage pourra être modifié, et le nombre d'unités animales pourra être augmenté, sans être assujetti à une distance séparatrice calculée à partir de la nouvelle résidence.

Les amas au champ

- [22] Il est convenu d'appliquer d'une manière réciproque la distance séparatrice prévue pour l'implantation d'un amas au champ en vertu du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6). Si cette distance devait être modifiée, c'est la distance prévue au règlement qui deviendrait effective.
- [23] L'implantation d'un puits visant à desservir une nouvelle résidence construite en vertu du volet « secteurs » sera interdite à moins de 300 mètres d'un champ cultivé sur une propriété voisine au sens du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6).
- [24] La distance de 300 mètres ne s'applique qu'à la partie du champ qui n'est pas grevée par un puits existant au moment de la demande d'implantation ou par d'autres contraintes prévues au Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r. 26) et au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6).

La superficie permise pour des fins résidentielles

- [25] La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 2 787 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau.
- [26] Toutefois, advenant le cas où la résidence (volet 2) ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de 2 787 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

La prise d'effet de la décision

- [27] Pour le volet 2, la décision prendra effet lorsque les conditions de la présente décision seront traduites dans la réglementation d'urbanisme de la municipalité locale.
- [28] En ce qui concerne le volet 1, la MRC adoptera un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) permettant de préserver les acquis de la décision, soit 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 pour ce volet dès que ledit règlement sera en vigueur.
- [29] Les implantations résidentielles autorisées par la présente décision pour le volet 2 pourront être soumises à la Commission par demandes individuelles en attente des règlements de concordance.
- [30] Les Municipalités disposent d'un délai de deux ans pour établir la concordance de leurs règlements.

Le bilan des constructions

- [31] La MRC s'engage à fournir aux personnes intéressées un bilan annuel (année calendrier) indiquant le nombre de résidences construites en vertu de l'article 59, et ce, par volet.
- [32] Ce bilan annuel offrira l'occasion à la MRC de réunir les intervenants afin de discuter de correctifs possibles à l'entente s'il y a lieu.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [33] Le 10 octobre 2012, la Commission a transmis à la MRC, aux Municipalités et aux Fédérations de l'UPA de la Beauce, Estrie et Lévis-Bellechasse une orientation préliminaire signifiant qu'elle entendait faire droit à la demande aux conditions énoncées.
- [34] Les parties ont transmis des avis favorables sur l'orientation préliminaire, comme en témoignent les documents suivants déposés au dossier.

MRC / Municipalité/UPA	Numéro de la résolution	Date
Municipalité d'Adstock	11-12-132	5 novembre 2012
Municipalité de Beaulac-Garthby	11-12-4321	5 novembre 2012
Municipalité de Disraëli paroisse	2012-11-144	7 novembre 2012
Municipalité de Disraëli	2012-201	12 novembre 2012
Municipalité d'East-Broughton	12-11-5905	5 novembre 2012
Municipalité d'Irlande	2012-11-155	5 novembre 2012
Municipalité de Kinnear's Mills	2012-167	5 novembre 2012
Municipalité de Sacré-Coeur-de-Jésus	2012-11-2455	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Adrien-d'Irlande	12-141	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Fortunat	12-11-158	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds	243-11-12	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown	12-11-142	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Jean-de-Brébeuf	2012-11-7219	7 novembre 2012
Municipalité de Saint-Joseph-de-Coleraine	2012-11-222	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Julien	2012-093	5 novembre 2012
Municipalité de Saint-Pierre-de-Broughton	2012-11-566	5 novembre 2012
Municipalité de Sainte-Clotilde-de-Beauce	2012-11-184	5 novembre 2012

MRC / Municipalité/UPA	Numéro de la résolution	Date
Municipalité de Sainte-Praxède	12-11-275	5 novembre 2012
Municipalité de Thetford Mines	2012-459TM	5 novembre 2012
Fédération de l'UPA Estrie		19 novembre 2012
Fédération de l'UPA de la Beauce		19 novembre 2012
Fédération de l'UPA Lotbinière-Mégantic		19 novembre 2012
MRC Les Appalaches	CM-2012-11-6648	28 novembre 2012

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [35] La Commission peut donc faire droit à la demande faisant l'objet d'un consensus.
- [36] Elle est satisfaite du fait que la demande traduit une vue d'ensemble de la zone agricole, puisque la MRC cherche à gérer l'ensemble de sa zone agricole en considérant toutes ses caractéristiques.
- [37] 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 dans les affectations dynamique et agroforestière de son territoire, et en proposant des solutions visant à favoriser une forme d'occupation du territoire qui tient compte du potentiel et des caractéristiques du milieu, et qui mise sur le développement d'activités agricoles pratiquées d'une manière extensive, sans que cela se fasse au détriment des activités agricoles existantes.
- [38] La Commission conclut que la caractérisation de la zone agricole qui est issue de l'entente traduit bien la réalité du milieu. Les quatre types d'affectation agroforestière retenus forment des ensembles dont les caractéristiques se ressemblent en s'appuyant sur des informations factuelles (potentiels agricole ou forestier, possibilités d'utilisation à des fins agricoles, présence de fermes et de terres cultivées, morcellement des propriétés, présence de plusieurs résidences ou chalets, etc.).

- [39] On peut conclure globalement que l'entente intervenue y permettant l'implantation de résidences en lien avec des unités foncières d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole n'a pas de conséquence sur les activités agricoles existantes, ni sur le développement de ces activités agricoles, non plus que sur les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des lots avoisinants, notamment en tenant compte des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au quatrième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- [40] De plus, cela n'impose pas de contraintes et d'effets qui résultent de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et, plus particulièrement, pour les établissements de production animale.
- [41] L'implantation potentielle de résidences, suivant l'entente, permettrait donc une forme d'occupation du territoire en lien avec l'exploitation de la ressource agricole, qui correspond à la réalité du milieu en cause et qui permettrait d'y canaliser des usages agricoles moins intensifs ou à petite échelle qui, autrement, entrent en concurrence avec l'agriculture dynamique sur les meilleures terres. Dans ce contexte, l'article 61.1 de la Loi ne trouve pas application.
- [42] Comme l'étude sur l'implantation de résidences s'est effectuée secteur par secteur, en considérant les caractéristiques particulières de chacun des milieux à partir des propriétés existantes, la Commission s'est assurée que les résidences que l'on pourrait implanter le soient sur des unités foncières de taille suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole.
- [43] Par ailleurs, on a retenu différents types d'îlots déstructurés en fonction des caractéristiques des territoires concernés. D'une manière générale, ils 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.
- [44] Aussi, l'entente intervenue fait en sorte que l'agriculture ne sera pas brimée en périphérie des îlots déstructurés.
- [45] 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 et de chacun des secteurs visés;
 - 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 décision permet de mieux protéger le territoire et les activités agricoles dans la MRC des Appalaches, à long terme, ainsi que de favoriser le développement de l'agriculture et la sylviculture. 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.

- [1] Cette décision a pour conséquence d'ouvrir la possibilité d'implanter un certain nombre de résidences que l'on ne peut évaluer d'une manière absolue. Ce nombre de résidences potentielles a été estimé à 1 701, et ces résidences n'auront aucune incidence négative sur la protection du territoire et des activités agricoles. Elles valorisent plutôt une certaine forme d'occupation du territoire réaliste pour ces milieux en tenant compte du potentiel et des caractéristiques du milieu.
- [2] Après que cette décision aura pris effet dans cette MRC, le citoyen n'aura plus à soumettre de demande à la Commission pour l'implantation d'une résidence dans les territoires couverts, 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 d'Adstock, Beaulac-Garthby, Disraeli, Disraeli paroisse, East Broughton, Irlande, Kinnear's Mills, Sacré-Coeur-de-Jésus, Saint-Adrien-d'Irlande, Saint-Fortunat, Saint-Jacques-de-Leeds, Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, Saint-Jean-de-Brébeuf, Saint-Julien, Saint-Pierre-de-Broughton, Sainte-Clotilde-de-Beauce, Sainte-Praxède, Thetford Mines, 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.

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités d'Adstock, Disraeli paroisse, Kinnear's Mills, Sacré-Coeur-de-Jésus, Saint-Jacques-de-Leeds, Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, Saint-Pierre-de-Broughton, Sainte-Clotilde-de-Beauce, Thetford Mines, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, d'une superficie de 2 787 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure des plans d'eau et des cours d'eau, pour la construction d'une nouvelle résidence par unité foncière vacante au 13 juillet 2011 et demeurée vacante depuis cette date, située à l'intérieur des îlots déstructurés de type 2 (sans morcellement et vacant) identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la municipalité d'Adstock, Beaulac-Garthby, Disraeli, Disraeli paroisse, East Broughton, Irlande, Kinnear's Mills, Sacré-Coeur-de-Jésus, Saint-Adrien-d'Irlande, Saint-Fortunat, Saint-Jacques-de-Leeds, Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, Saint-Jean-de-Brébeuf, Saint-Joseph-de-Coleraine, Saint-Julien, Saint-Pierre-de-Broughton, Sainte-Clotilde-de-Beauce, Sainte-Praxède, Thetford Mines, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 787 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure des plans d'eau et des cours d'eau, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière dynamique identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission, pour y construire une seule résidence :

- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 90 hectares déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 13 juillet 2011, et demeurée vacante depuis cette date;
- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 90 hectares résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 13 juillet 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la municipalité d'Adstock, Beaulac-Garthby, Disraeli paroisse, East Broughton, Irlande, Kinnear's Mills, Sacré-Coeur-de-Jésus, Saint-Adrien-d'Irlande, Saint-Fortunat, Saint-Jacques-de-Leeds, Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, Saint-Jean-de-Brébeuf, Saint-Joseph-de-Coleraine, Saint-Julien, Saint-Pierre-de-Broughton, Sainte-Clotilde-de-Beauce, Sainte-Praxède, Thetford Mines, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 787 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure des plans d'eau et des cours d'eau, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière de type 1 identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission, pour y construire une seule résidence :

- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 20 hectares déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 13 juillet 2011, et demeurée vacante depuis cette date;
- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 20 hectares résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 13 juillet 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la municipalité d'Adstock, Beaulac-Garthby, Disraeli, Disraeli paroisse, East Broughton, Irlande, Kinnear's Mills,

Sacré-Coeur-de-Jésus, Saint-Adrien-d'Irlande, Saint-Fortunat, Saint-Jacques-de-Leeds, Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, Saint-Jean-de-Brébeuf, Saint-Joseph-de-Coleraine, Saint-Julien, Saint-Pierre-de-Broughton, Sainte-Clotilde-de-Beauce, Sainte-Praxède, Thetford Mines, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 787 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure des plans d'eau et des cours d'eau, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière de type 2 identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission, pour y construire une seule résidence :

- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 10 hectares déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 13 juillet 2011, et demeurée vacante depuis cette date;
- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 10 hectares résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 13 juillet 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire de la municipalité Irlande, Kinnear's Mills et Saint-Jacques-le-Majeur-de-Wolfestown, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 787 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure des plans d'eau et des cours d'eau, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière de type 3 identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission, pour y construire une seule résidence :

- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 5 hectares déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 13 juillet 2011, et demeurée vacante depuis cette date;
- sur une unité foncière d'une superficie minimale de 5 hectares résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 13 juillet 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date;

Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'ajouter à la superficie de 2 787 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Lorsqu'une unité foncière admissible chevauche plus d'une affectation, c'est la superficie totale de l'unité foncière qui doit être calculée pour la superficie minimale requise, mais la résidence et toute la superficie autorisée, comme ci-haut mentionnées, doivent se retrouver à l'intérieur de l'affectation où sera érigée la résidence.

Toutefois, les 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, 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 TAQ;
 - 1.5. pour donner suite aux trois seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables à la Commission, à savoir :
 - 1.5.1. en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31;
 - 1.5.2. pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi;
 - 1.5.3. pour permettre au propriétaire d'une unité foncière de 90 hectares et plus située dans une affectation agroforestière dynamique, de 20 hectares et plus située dans l'affectation agroforestière de type 1, ou de 10 hectares et plus située dans l'affectation agroforestière de type 2, et de 5 hectares et plus située dans une affectation agroforestière de type 3, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 13 juillet 2011, de soumettre une demande à la Commission aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.
2. Les distances séparatrices relatives aux odeurs

Les marges de recul (volet 2)

Lors de l'implantation d'une résidence pour le volet 2, une marge latérale de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine non résidentielle devra être respectée. Par ailleurs, une distance séparatrice de 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture d'une propriété voisine. S'il y a lieu, cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, exigée dans la réglementation municipale.

Les distances séparatrices

Pour les îlots déstructurés (volet 1)

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 à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.

Pour les résidences dans les secteurs (volet 2)

En date de la délivrance d'un permis de construction (article 32 de la Loi), l'implantation d'une nouvelle résidence en vertu du volet 2 doit respecter les distances séparatrices énoncées au tableau suivant :

Type de production	Unités animales	Distance minimale requise (m)
Bovine	jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	jusqu'à 400	182
Laitière	jusqu'à 225	132
Porcine (maternité)	jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement)	jusqu'à 599	322
Porcine (maternité et engraissement)	jusqu'à 330	267
Poulet	jusqu'à 225	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

* Indication du nombre d'unités animales qui a servi de base pour établir la distance à respecter.

Advenant le cas où la résidence que l'on souhaite implanter se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat d'autorisation prévoit une distance à respecter plus grande que la superficie indiquée au tableau, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique pour l'implantation de la résidence.

Une résidence implantée dans le cadre de l'article 59, volet 2, ne pourra contraindre le développement d'un établissement de production animale existant avant son implantation.

Les amas au champ

Il est convenu d'appliquer d'une manière réciproque la distance séparatrice prévue pour l'implantation d'un amas au champ en vertu du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6). Si cette distance devait être modifiée, c'est la distance prévue au règlement qui deviendrait effective.

L'implantation d'un puits visant à desservir une nouvelle résidence construite en vertu du volet « secteurs » sera interdite à moins de 300 mètres d'un champ cultivé sur une propriété voisine au sens du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6).

La distance de 300 mètres ne s'applique qu'à la partie du champ qui n'est pas grevée par un puits existant au moment de la demande d'implantation ou par d'autres contraintes prévues au Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r. 26) et au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6).

3. Le 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, 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.

Ce bilan annuel offrira l'occasion à la MRC de réunir les intervenants afin de discuter de correctifs possibles à l'entente s'il y a lieu.

3. La prise d'effet

Pour le volet 2, la décision prendra effet lorsque les conditions de la présente décision seront traduites dans la réglementation d'urbanisme de la municipalité locale.

En ce qui concerne le volet 1, la MRC adoptera un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) permettant de préserver les acquis de la décision, soit 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 pour ce volet dès que ledit règlement sera en vigueur.

Les implantations résidentielles autorisées par la présente décision pour le volet 2 pourront être soumises à la Commission par demandes individuelles en attente des règlements de concordance.

Les Municipalités disposent d'un délai de 2 ans pour établir la concordance de leurs règlements.

5. L'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, quant au volet concerné.

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



Josette Dion, commissaire

/vp