

REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

Vol. 36 - N° 4 - Novembre 2016



Association
québécoise
d'urbanisme

LE ZONAGE AGRICOLE LA RÉALITÉ DU MONDE RURAL



Mot du président



Pierre Dauphinais
Président

L'automne, temps des récoltes, vous invite à une randonnée en milieu agricole, et ce, par une meilleure connaissance de la problématique du zonage agricole. Ce dernier numéro de la *Revue québécoise d'urbanisme* 2016 jette, par l'entremise de ses différents auteurs un regard particulier du zonage pour ce milieu.

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Notre dernière formation a eu lieu dans cette ville caractérisée par un patrimoine bâti digne de mention. Je désire féliciter la Ville de Saint-Eustache pour son soutien, son accueil et les ressources mises à la disposition de l'Association dans la réalisation de cet événement. Le comité organisateur, sous la présidence de M. Patrice Paquette et président d'honneur de la journée, a su réaliser un programme étoffé sur le patrimoine bâti. Je ne saurais oublier la collaboration de l'équipe du Service de l'urbanisme dirigé par M. Normand Rousseau. L'activité tenue les 14 et 15 octobre dernier a été en tout point un succès. La visite guidée du Vieux Saint-Eustache du vendredi après-midi a permis aux participants de voir les efforts déployés pour la préservation et la revitalisation du patrimoine eustachois.

Avec la participation de M. Jacques Moisan, ancien chef d'antenne des bulletins de nouvelles à TVA comme animateur de la journée, les conférenciers nous ont permis de mieux cerner la démarche de revitalisation entreprise par la Ville et de voir comment la population a été mise à profit pour faire de cette approche un succès.

NOUVEAU GUIDE DE RÉFÉRENCE

Lors de la journée de formation à Saint-Eustache, l'Association a lancé son nouveau guide sur le patrimoine bâti. Un exemplaire a été remis gracieusement à chaque participant.

Pour ceux et celles qui n'ont pas eu la chance d'assister à cette formation, cet ouvrage abondamment illustré peut être obtenu moyennant des coûts minimes soit par téléphone au **514 277-0228**, par télécopieur au **514 244-0093** ou par courriel à l'adresse de l'Association **info@aqu.qc.ca**

PROCHAINE ESCALE : VILLE DE SUTTON

Le comité organisateur de la formation printanière est en plein travail. Je vous invite d'ores et déjà à retenir la date du 27 mai prochain pour vous joindre à nous dans cette belle région de l'Estrie. Surveillez la prochaine édition de la revue pour plus de détails sur cette formation qui se tiendra dans un lieu enchanteur.

VOTRE ADHÉSION POUR 2017

Avec l'année qui tire à sa fin, tout nous rappelle qu'il est temps de renouveler votre adhésion. Comme l'urbanisme doit être propagé et que vous êtes d'excellents ambassadeurs, nous comptons sur votre appui indéfectible en renouvelant votre adhésion le plus tôt possible. Notre réussite dépend de votre soutien. Pour 2017, aucun changement tarifaire ne sera apporté au niveau de l'adhésion individuelle. Par contre, l'adhésion collective a été légèrement majorée afin de refléter l'augmentation des coûts fixes de l'Association.

ADIEU 2016, BONJOUR 2017

La fin de chaque année nous amène aux échanges de vœux traditionnels de paix et bonheur, mais celui de la santé est le plus important pour nous tous. C'est d'ailleurs le vœu le plus pertinent que l'ensemble des membres du conseil d'administration et de sa direction générale offrent à tous ses fidèles lecteurs pour 2017.

Au plaisir de vous voir à toutes nos activités au cours la prochaine année.

Pierre Dauphinais

Sommaire

04 LES MUNICIPALITÉS ET L'AGRICULTURE POUVOIRS ET LIMITES

Me Isabelle Landry

Avocate chez BCF Avocats d'affaires

07 LES RÉSIDENCES EN ZONE AGRICOLE : L'APPLICATION DE L'ARTICLE 40 DE LA LPTAA

Cécile Demers, urbaniste et géographe

cd urbanistes-conseils

10 PLANS DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE AGRICOLE : DÉFIS ET OPPORTUNITÉS D'ARRIMAGES

Marianne Mathis, présidente de Société Géo'Graph

13 STRATÉGIES DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE DANS LES COLLECTIVITÉS RURALES ET PÉRIURBAINES D'ICI ET D'AILLEURS

Vincent Galarneau, M.A. Anthr., conseiller agriculture et
environnement, Vivre en Ville

16 L'AGROTOUTISME SANS IMPROVISATION : UN FACTEUR DE RÉUSSITE

Geneviève Bessette, consultante en urbanisme
Urbanisme & Ruralité

19 LE ZONAGE AGRICOLE ET LA MISE EN VALEUR DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Marylène Thibault, M. ATDR

Coordonnatrice du plan de développement de la zone agricole
Aménagiste-adjointe

Municipalité régionale de comté de Charlevoix

22 JURISPRUDENCE



Association
québécoise
d'urbanisme

Suite à la réorganisation de Postes Canada,
la nouvelle adresse de l'association est :
344, route 321 Sud, Saint-André-Avellin (Québec) J0V 1W0
Téléphone : 514 277-0228 • Télécopieur : 514 277-0093
info@aqu.qc.ca • www.aqu.qc.ca

La **REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME** est publiée
périodiquement par l'Association québécoise
d'urbanisme à l'intention de ses membres, des
municipalités, des professionnels, des étudiants
et de tout citoyen intéressés à l'urbanisme
et à l'aménagement du territoire.

Les auteurs des articles conservent l'entière
responsabilité des opinions qu'ils émettent. Il en va
de même pour les commanditaires quant au contenu
de leur publicité. Toute reproduction, traduction ou
adaptation, en tout ou en partie, des textes, des tableaux
ou des illustrations publiés dans la **REVUE QUÉBÉCOISE
D'URBANISME** requiert la permission préalable
de l'Association québécoise d'urbanisme.

Président

**Pierre Dauphinais, urbaniste et directeur du Service
de la planification et du développement urbain,
Ville de Sorel-Tracy**

Vice-président

**Marc-André Godin, urbaniste, coordonnateur
de la gestion des programmes et projets de
redéveloppement, Ville de Trois-Rivières**

Trésorier

**Germain Charron, membre CCU
Municipalité de Saint-André-Avellin**

Secrétaire

**Jean-Pierre St-Amour, avocat et urbaniste
Deveau, avocats**

Équipe de rédaction

Danièle Myre, Pierre Dauphinais et Patrice Furlan

Directrice exécutive et responsable du secrétariat
Chantal Bergeron

Administrateurs

**Danny Gignac • Ville de Saint-Hyacinthe
Julien Pellerin, membre CCU • Ville de Trois-Rivières
Valérie Beauchamp • Municipalité de Saint-Philippe
Éric Salois
Sylvain Gagnon • Ville de Joliette**

Révision, édition et impression

Cournoyer communication marketing

Dépôt légal

**Bibliothèque nationale du Canada
Bibliothèque nationale du Québec**

ISSN 0842-957X

Les municipalités et l'agriculture

Pouvoirs et limites¹

Tous le savent, la protection du territoire et des activités agricoles au Québec relève de la Commission de protection du territoire agricole (ci-après la CPTAQ) sous l'égide de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*² (ci-après la LPTAA). Il est toutefois légitime de se demander si les municipalités locales ont certains pouvoirs en cette matière puisque celles-ci sont les actrices d'aménagement du territoire de proximité par excellence.



Me Isabelle Landry

Avocate chez BCF Avocats d'affaires



Source : www.maxisciences.com

LES POUVOIRS TRADITIONNELS

Évidemment, les municipalités ont le pouvoir de diviser leur territoire par zones et de spécifier, pour chaque zone, les usages qui y sont permis³ et celui de spécifier, par zone, l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et/ou les usages différents⁴.

En exerçant, en matière agricole, le pouvoir de diviser par zone et prévoir les usages qui y sont permis, les municipalités adoptent ce qui est couramment appelé un « zonage de production ». Elles divisent ainsi la zone agricole provinciale en zones municipales dans lesquelles elles répartissent les différents usages agricoles en fonction notamment de leur intensité et de leur impact environnemental. Par exemple, les municipalités peuvent ainsi permettre la culture dans une zone, l'élevage dans une autre, etc. Les tribunaux

sont intervenus à quelques reprises pour confirmer que les municipalités possédaient bien le pouvoir d'agir de la sorte. Par contre, cela ne leur permettait pas d'interdire tout usage agricole en zone agricole provinciale. C'est le type et le mode d'exploitation agricole qui demeurent de la compétence de la municipalité locale⁵.

Quant au pouvoir de prévoir des distances séparatrices, celui-ci est balisé, en matière agricole, par le troisième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après la LAU), lequel se lit comme suit :

Le règlement de zonage ne peut contenir une disposition établissant une distance séparatrice, en vertu du paragraphe 4° du deuxième alinéa, lorsque l'une des constructions ou l'un des usages visés est dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, qu'aux fins d'assurer la protection d'une source d'approvisionnement en eau ou d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles. En outre, le règlement ne peut contenir une disposition établissant une distance séparatrice, à l'égard d'une construction, d'un usage ou d'un lieu dans une telle zone agricole, qu'en spécifiant :

¹ Source principale de cet article : CHOUINARD, I., *Le contrôle municipal des usages agricoles et le développement durable*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2009, 263 p.

² L.R.Q., c. P-41.1

³ Art. 113 al. 2 (2 et 3) *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1

⁴ *Ibid.*, art. 113 al. 2 (4)

⁵ Voir notamment *Martel c. Ste-Jeanne-de-Pont-Rouge*, [1995] R.J.Q. 2584 (C.A.)

1° l'espace qui, à toute autre fin que celles susmentionnées, doit être laissé libre entre les constructions ou entre les usages différents sur des lots adjacents situés dans des zones contiguës, ainsi que l'utilisation et l'aménagement de cet espace ;

2° l'espace qui, pour l'une des fins susmentionnées, doit être laissé libre entre les lieux où sont épandues des déjections animales et les constructions ou usages autres qu'agricoles.

[Nous soulignons]

En d'autres mots, ce pouvoir d'imposer des distances séparatrices n'existe que pour assurer la protection de source d'approvisionnement en eau ou pour atténuer les inconvénients reliés aux odeurs et, dans ce cas, le règlement pourra imposer des limites entre les lieux d'épandage de déjections animales et les constructions ou usages autres qu'agricoles. Par ailleurs, si le pouvoir est exercé à d'autres fins que l'atténuation des odeurs ou la protection des sources d'eau, le règlement ne pourra régir que les espaces libres entre des lots adjacents situés dans des zones contiguës. Il est à noter que la distance séparatrice s'applique de manière réciproque. Par exemple, un nouvel usage résidentiel désirant s'implanter à proximité d'une exploitation agricole devra le faire en respectant la distance séparatrice imposée et tel est aussi le cas dans la situation inverse. L'article 79.2.1 LPTAA prévoit d'ailleurs des dispositions particulières à cet effet :

79.2.1. *En zone agricole, un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé à une fin autre qu'agricole ne doit pas être érigé ou agrandi du côté de l'unité d'élevage dont l'emplacement aurait l'effet le plus contraignant sur la capacité d'y accroître les activités agricoles s'il était tenu compte de l'emplacement ou de l'agrandissement de ce bâtiment dans l'application de normes de distance séparatrice. Toutefois, une municipalité ne peut refuser de délivrer un permis de construction pour le seul motif que cette condition n'est pas respectée.*

Lorsque, en application du premier alinéa, un point du périmètre d'un tel bâtiment ou de son agrandissement empiète sur l'espace qui, en vertu des normes de distance séparatrice, doit être laissé libre depuis toute unité d'élevage voisine, toute norme de distance séparatrice

applicable lors de l'érection ou de l'agrandissement de ce bâtiment continue de s'appliquer à l'accroissement des activités agricoles de toute unité d'élevage voisine sans tenir compte de l'emplacement de ce bâtiment ou de son agrandissement.

Cet article s'apparente donc à une présomption de renonciation absolue à la protection des distances séparatrices dont bénéficient les bâtiments et usages non agricoles. En effet, un tel bâtiment ou usage non agricole qui serait implanté ou agrandi sans respecter la distance séparatrice ne bénéficiera plus de cette protection pour cet agrandissement ou érection. Par ailleurs, bien que la municipalité locale ne pourrait pas refuser de délivrer un permis pour ce seul motif, cet article mentionne aussi que le bâtiment ou usage non agricole devrait s'implanter du côté qui imposerait le moins de contraintes à l'agrandissement pour le bâtiment agricole.

Précisons qu'il est possible d'accorder une dérogation mineure à une telle distance séparatrice en vertu de l'article 145.7 LAU Si le projet n'est pas assujéti au processus de consultation publique et d'imposition de conditions de l'article 165.4.2 LAU pour l'émission de permis pour les élevages porcins (une autre compétence municipale en matière agricole), le conseil pourra imposer toute condition prévue à l'article 165.4.13 LAU dans le cadre de la dérogation mineure. Ces conditions sont les suivantes :

- Exiger que soit couvert en tout temps tout ouvrage de stockage de lisier de manière à en diminuer substantiellement les odeurs ;
- Exiger que l'épandage du lisier soit fait de manière à assurer, dans un délai maximal de 24 heures, l'incorporation du lisier au sol chaque fois qu'il est possible de le faire sans nuire aux cultures, même sur le territoire d'une autre municipalité intéressée ;
- Exiger que soit installé, dans le délai prescrit par le conseil, un écran brise-odeurs de la nature qu'il détermine, destiné à diminuer substantiellement la dispersion des odeurs ;
- Exiger que les ouvrages ou bâtiments soient munis d'équipements destinés à favoriser l'économie de l'eau. ▶



Source : www.faiteslepleindavenir.com

LES POUVOIRS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

En vertu de l'article 4(4) de la *Loi sur les compétences municipales*⁶ (ci-après la LCM) les municipalités ont compétences en matière d'environnement. Toutefois, il faut se rappeler que cette compétence est limitée par l'article 124 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*⁷ (ci-après la LQE) qui énonce que les règlements adoptés sous l'égide de la LQE prévalent sur tout règlement municipal à moins d'être approuvé par le ministère de l'Environnement.

Or, le *Règlement sur les exploitations agricoles*⁸ (ci-après le REA), découlant de la LQE., a pour objet d'assurer la protection de l'environnement, plus particulièrement de l'eau et du sol contre la pollution causée par certaines activités agricoles. Les municipalités ne pourront donc pas utiliser leur pouvoir général de protection de l'environnement pour agir à protéger le sol et l'eau contre la pollution agricole, sauf pour les élevages de chiens ou de chats ainsi que les piscicultures, les zoos, parcs et jardins zoologiques qui ne sont pas couverts par le REA.

Par exemple, la municipalité de Sainte-Pétronille sur l'île d'Orléans avait tenté d'utiliser son règlement de nuisance pour réglementer le transport, l'entreposage et l'épandage de fumier, lequel était notamment interdit entre le 15 juin et le 15 septembre. Or, la Cour a conclu que la Municipalité ne pouvait pas créer une nuisance et qu'épandre du fumier en zone agricole ne constituait certainement pas une telle nuisance. Les dispositions ont été déclarées inopérantes parce qu'elles étaient calquées sur l'ancien REA, alors nommé le *Règlement sur la prévention de la pollution des eaux par les établissements de production animale*⁹.

Depuis cette décision, l'article 52 LCM est toutefois venu permettre aux municipalités d'interdire l'épandage par règlement de façon très limitée pendant quelques jours en période estivale. C'est pendant un maximum de 12 jours qu'une municipalité peut procéder à une telle interdiction entre le 31 mai et le 1^{er} octobre et pour un maximum de périodes de trois jours consécutifs. Par contre, s'il pleut pendant plus de trois jours consécutifs, l'épandage doit de nouveau être permis par le greffier ou le secrétaire-trésorier. Le nombre maximal de jours peut être augmenté si la municipalité conclut une entente avec la fédération régionale de l'UPA.



Source : cogenor.qc.ca

LE CCU A-T-IL UN RÔLE À JOUER EN MATIÈRE AGRICOLE ?

Outre les dérogations mineures que nous avons précédemment abordées, le CCU n'a pas un grand rôle à jouer en matière agricole puisqu'il existe, au sein des MRC, le comité consultatif agricole (ci-après le CCA). Ce CCA a pour rôle d'étudier, à la demande de la MRC ou de sa propre initiative, toute question relative à l'aménagement du territoire agricole, à la pratique des activités agricoles et aux aspects environnementaux qui y sont reliés¹⁰.

CONCLUSION

Il est donc faux de prétendre que les municipalités n'ont aucun rôle à jouer en matière agricole. Toutefois, ce rôle doit s'exercer en respect du caractère prépondérant de la LPTAA et de la LQE. Les municipalités étant les actrices de l'aménagement le plus local, il est logique qu'il en soit ainsi et que celles-ci doivent agir en conformité avec la planification et la réglementation adoptée par des acteurs plus régionaux et même provinciaux.

⁶ L.R.Q., c. C-47.1

⁷ L.R.Q., c. Q-2

⁸ R.R.Q., c. Q-2, r.26

⁹ *Sainte-Pétronille (Municipalité de) c. Welch*, J.E. 94-439 (C.S.)

¹⁰ Art. 148.1 à 148.13 LAU

Les résidences en zone agricole : l'application de l'article 40 de la LPTAA

Outre la planification municipale, la rédaction de règlements d'urbanisme et la réalisation de nombreux projets de développement commerciaux, résidentiels, industriels et récréatifs, Mme Demers a préparé, depuis 1986, plus de 150 demandes d'exclusion, d'inclusion, d'autorisations et de déclarations adressées à la CPTAQ.

Depuis 2008, elle donne des formations sur la LPTAA aux différents professionnels qui travaillent avec cette loi : urbanistes, inspecteurs en bâtiments, aménagistes, arpenteurs-géomètres, agronomes, évaluateurs agréés, notaires, avocats, etc.

Cécile Demers est reconnue comme spécialiste dans les interventions en territoire agricole au Québec. Elle appuie et conseille des officiers et élus municipaux, arpenteurs-géomètres, agronomes, notaires, etc. dans l'interprétation des règlements d'urbanisme et dans l'analyse de leur demande en zone agricole.



Cécile Demers, urbaniste et géographe, est fondatrice et propriétaire de la firme cd urbanistes-conseils

Dans le but d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles localisées en zone agricole, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) prohibe, depuis 1978, les utilisations à une fin autre que l'agriculture sur le territoire qu'elle protège.

Dans le contexte où les Québécois cherchent toujours à habiter les terres qu'ils cultivent, certaines dispositions de la loi prévoient que, pour les besoins de l'exploitation agricole, une résidence peut être construite par l'agriculteur – pour lui-même, pour son enfant ou son employé – ou par un actionnaire ou un sociétaire ou pour l'employé d'une personne morale ou d'une société d'exploitation agricole, mais sous certaines conditions.

Ces conditions soulèvent son lot de questions auprès des aménagistes, des urbanistes, des inspecteurs en bâtiment et des élus municipaux partout au Québec. Dans cet article de formule question/réponse, Cécile Demers nous explique, sous divers angles, la portée de l'article 40 de la LPTAA.

Vous êtes préoccupés par la conformité de certaines résidences en zone agricole ? Vous aimeriez tester vos aptitudes ? Alors allez-y, répondez aux questions suivantes !

QUESTIONS — (RÉPONSES À LA FIN, PERMETTANT DE VOUS LAISSER MIJOTER QUELQUES MINUTES !)

1. La résidence d'un non-agriculteur est-elle considérée, en vertu de la LPTAA, comme un usage « à une fin agricole » ?
2. La construction d'une résidence pour un non-agriculteur nécessite-t-elle une autorisation de la CPTAQ ?
3. La résidence d'une personne physique, dont la principale occupation est l'agriculture (ou de toute autre résidence construite en vertu de l'article 40), est-elle considérée, en vertu de la LPTAA, comme un usage « à une fin agricole » ?
4. La construction d'une résidence pour une personne physique, dont la principale occupation est l'agriculture (ou de toute autre résidence construite en vertu de l'article 40), nécessite-t-elle une autorisation de la CPTAQ ?
5. L'enfant de l'agriculteur doit-il avoir comme « principale occupation l'agriculture » ? ▶

6. L'agriculteur qui possède, en zone agricole, une exploitation agricole et une propriété sur laquelle il opère une entreprise de déneigement, peut-il construire sa résidence ou celle de son enfant ou celle de son employé sur une de ces propriétés ?
7. Combien de résidence(s) en zone agricole un « agriculteur » (personne physique dont la principale occupation est l'agriculture) peut-il construire sans autorisation de la CPTAQ ?
8. Y a-t-il des **restrictions** rattachées à ces résidences ?
9. Que se passe-t-il si, par la suite, ces résidences ne sont plus occupées par un enfant ou un employé ?
10. Est-ce qu'une résidence incendiée, construite en vertu de l'article 40 (pour l'agriculteur, son enfant ou son employé par exemple), peut être reconstruite sans l'autorisation de la Commission par un éventuel acheteur non agriculteur ?
11. L'actionnaire ou le sociétaire d'une personne morale ou d'une société d'exploitation agricole doit-il avoir comme « principale occupation l'agriculture » ?
12. La résidence pour un actionnaire ou un sociétaire d'une personne morale ou d'une société d'exploitation agricole doit-elle être construite sur le lot où l'actionnaire ou le sociétaire exerce sa « principale occupation » ?
13. L'employé d'une personne morale ou d'une société d'exploitation agricole doit-il avoir comme « principale occupation l'agriculture » ?
14. La résidence de l'employé d'une personne morale ou d'une société d'exploitation agricole doit-elle être construite sur le lot où il exerce sa « principale occupation » ?

RÉPONSES AUX QUESTIONS

1. Réponse : **Non**
Car la définition du terme « agriculture » (article 1 de la LPTAA) exclut les « immeubles servant à des fins d'habitation ».
2. Réponse : **Oui**
Car l'article 26 de la LPTAA mentionne qu' « une personne ne peut, sans l'autorisation de la Commission, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture ».

Toutefois, si cette résidence peut se prévaloir des privilèges de la LPTAA (articles 31 et 31.1) et des droits acquis de la LPTAA (articles 101 à 105), le requérant n'a pas à effectuer une demande d'autorisation : il doit plutôt remplir une déclaration en vertu de l'article 32 et, s'il y a lieu, une déclaration en vertu de l'article 32.1 (pour l'aliénation) (Réf : article 6 du Règl. sur les déclarations requises...).

3. Réponse : **Non**
Car la définition du terme « agriculture » (article 1 de la LPTAA) exclut les « immeubles servant à des fins d'habitation ».
4. Réponse : **Non**
Mais elle nécessite une déclaration car, en vertu de l'article 6 du Règlement sur les déclarations requises..., la construction d'une résidence visée à l'article 40 de la LPTAA nécessite une déclaration.
5. Réponse : **Non**
Seul le parent doit avoir comme « principale occupation » l'agriculture.
6. Réponse : **Oui**
En autant que ce soit sur un lot sur lequel l'agriculteur exerce sa principale occupation d'agriculteur.
7. Réponse : **Autant qu'il a d'enfant(s) et d'employé(s) et également une pour lui.**
8. Réponse : **Oui**
Car « la construction d'une résidence en vertu de l'article 40 n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie de lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30 » (nécessité d'une demande d'autorisation pour : lotissement et aliénation).

C'est pour ça que l'on dit que « Ces résidences ont de forte chance de demeurer rattachées à la terre agricole. »

Il est donc important d'en aviser le requérant du permis de construction !

9. Réponse :

L'article 40 prévoit des conditions applicables au propriétaire et aux occupants visés par la demande de permis de construction et par la déclaration.

Il ne prévoit pas de condition rattachée aux occupants ultérieurs.

10. Réponse : **Non**

Car les résidences construites en vertu de l'article 40 ont pu être construites sans autorisation (mais avec déclaration) parce qu'elles respectaient les conditions de cet article, dont celle d'avoir comme principale occupation l'agriculture.

Si elles sont détruites et reconstruites, elles doivent à nouveau répondre aux conditions de l'article 40, sinon elles doivent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

Note : Il n'y a donc pas de « préservation de ce privilège durant une période d'un an », comme c'est le cas, en vertu de l'article 102 pour les résidences construites avant la date d'application de la LPTAA.

Il serait judicieux d'en aviser l'éventuel acheteur s'il n'est pas agriculteur.

11. Réponse : **Oui**

L'article 40 dit qu'« une personne morale ou une société d'exploitation agricole peut également construire une résidence pour son actionnaire ou son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture ».

12. Réponse : **Oui**

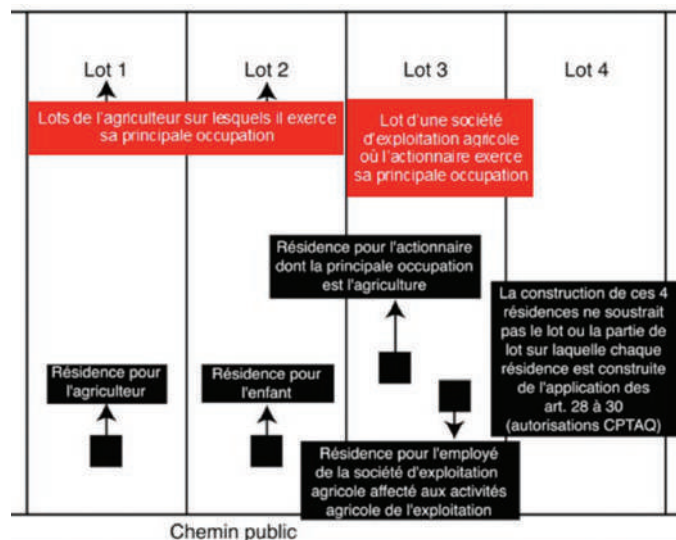
L'article 40 dit que cette résidence doit être construite « sur un lot dont elle (i.e. la personne morale ou la société d'exploitation agricole) est propriétaire et où cet actionnaire ou ce sociétaire exerce sa principale occupation ».

13. Réponse : **Non**

L'article 40 dit plutôt que cet employé doit être « affecté aux activités agricoles de l'exploitation ».

14. Réponse : **Non**

L'article 40 indique plutôt que la résidence de cet employé doit être construite « sur un tel lot » (3^e alinéa) i.e. (voir le 2^e alinéa) : sur un lot appartenant à la personne morale ou à la société d'exploitation agricole et où l'actionnaire ou le sociétaire exerce sa principale occupation.



Croquis des différents cas prévus à l'article 40 de la LPTAA

Différentes possibilités, sans l'autorisation de la CPTAQ, de construire une résidence pour l'agriculteur, son enfant ou son employé, pour un actionnaire ou un sociétaire d'une personne morale ou d'une société d'exploitation agricole ou pour leur employé (LPTAA, article 40).

Formations 2016-2017 : *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA)

L'éducation, c'est investir...

C'est une source de crédibilité et de revenu


Cécile Demers, formatrice
Urbaniste, géographe et consultante en urbanisme
3341, boulevard de la Gare, bureau 201
Vaudreuil-Dorion, QC, J7V 8W5
Téléphone : 450 424-6336
Télécopieur : 450 424-7779
www.cdurbanistes-conseils.com

Plans de développement de la zone agricole : défis et opportunités d'arrimages

Marianne Mathis détient une maîtrise en sciences géographiques de l'Université Laval. Elle est présidente-fondatrice de Société Géo'Graph, une entreprise de services professionnels destinés au monde municipal en planification et aménagement du territoire rural.



Marianne Mathis,
présidente de
Société Géo'Graph

Géo'Graph
PLANIFICATION TERRITORIALE + GÉOMATIQUE

Si les schémas d'aménagement permettaient déjà de faire le portrait-diagnostic de l'affectation agricole, le MAPAQ a introduit en 2008 un nouvel outil de planification de la zone agricole à l'échelle des MRC : le Plan de développement de la zone agricole (PDZA). Dernier petit nouveau dans la planification rurale, il est aujourd'hui rare de rencontrer une MRC qui n'a pas encore de PDZA. Certaines en sont même à réviser leur premier, pour mettre à jour le plan d'action. L'intérêt principal de cet outil est qu'il est non obligatoire de par la loi et qu'il permet d'aborder la question du développement de la zone agricole sous l'angle de ce que la MRC ou la municipalité peut faire pour en faciliter, consolider ou en stimuler le développement. L'exercice est particulièrement intéressant, d'autant plus que le territoire agricole est bel et bien privé, ce qui implique que ceux qui possèdent ces terres et ces fermes se trouvent directement impliqués dans l'exercice de concertation. Où en sont donc les MRC et les municipalités, quelques années après avoir adopté leur PDZA et avoir mis en œuvre certaines actions ?

C'est sous l'angle d'exemples concrets que nous souhaitons faire la démonstration de comment cet outil de planification doit être mis en relation avec les autres outils de planification, obligatoires, dont disposent les MRC et municipalités. C'est dans cet arrimage essentiel que l'outil pourra être utilisé à son plein potentiel et que les retombées s'en trouveront maximisées, toujours dans la perspective d'utiliser les outils d'aménagement à des fins de développement durable (économique, social et environnemental).

PDZA ET SCHÉMA : QUELS ARRIMAGES POSSIBLES ?

Déjà, en 2011, dès le début des PDZA, l'Association des aménagistes régionaux du Québec notait que « le plan de développement de la zone agricole doit être un élément important des prochaines révisions des SAD. Il doit permettre de bien cerner les enjeux agricoles et non agricoles d'un territoire et ainsi se traduire par des orientations concrètes à l'intérieur des SAD¹. » Ce besoin d'arrimage est donc reconnu. Toute MRC ayant réalisé un PDZA peut ensuite s'en servir pour optimiser son schéma d'aménagement et de développement. Cette optimisation peut être l'intégration d'un portrait-diagnostic plus complet sur la zone et les activités agricoles, mais surtout l'occasion d'aller valider que les priorités d'intervention du plan d'action sont les bonnes et que les dispositions contenues au document complémentaire respectent l'esprit du PDZA. Comme les municipalités doivent respecter le principe de conformité au schéma, elles devront conséquemment se pencher sur la révision de leurs plans et règlements d'urbanisme.



Kiosque de produits forestiers non ligneux dans un marché public
Source : Marianne Mathis



Transfert de connaissances techniques, lors d'une visite terrain de décideurs dans le cadre d'un Plan de développement de la zone agricole

Source : Marianne Mathis

L'une des façons de s'assurer de la cohérence de la démarche est de profiter de la révision de son SAD pour réaliser l'exercice de PDZA, comme l'ont fait les villes-MRC de Trois-Rivières et de Shawinigan. L'exercice peut également se faire une fois le PDZA adopté, même si le schéma n'est pas en révision, mais l'exercice peut s'avérer plus laborieux pour des MRC n'ayant pas prévu apporter de modifications au schéma.

ÊTRE UN FACILITATEUR POUR LA RELÈVE AGRICOLE

Outre l'aspect de conformité, j'ai la conviction profonde que le PDZA est l'occasion idéale pour chaque municipalité de tenir une réflexion pour cerner comment il peut être facilitant pour la relève agricole. Au-delà des limites de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, le futur résident de votre municipalité est en droit de se demander dans quel environnement municipal il va s'intégrer, et de faire son choix définitif en fonction des informations que la municipalité lui fournira :

- Que dit le règlement municipal sur l'abattage d'arbres ?
- Où sont situées les porcheries existantes et quelles sont les distances séparatrices inscrites au RCI ? Quel rayon de protection cela engendre-t-il (ex. : sur une carte) ?
- La bande riveraine est-elle minimalement de trois mètres ou plus ?
- Où est située la ligne des hautes eaux (ex.: sur une carte) ?
- Existe-t-il des contraintes quant à l'affichage pour la vente de produits à la ferme, ou de nombre maximal de stationnements à respecter ?

Au même titre où les municipalités fournissent parfois des trousseaux d'accueil aux nouveaux citoyens, les réponses à ces questions devraient être fournies afin de faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs ou le développement de nouveaux projets (ex. : agrotourisme, production émergente, etc.). Une municipalité qui anticiperait ainsi les besoins des futurs

agriculteurs s'assureraient de contribuer à un développement économique agricole plus prospère de sa localité et aurait sans doute une influence sur les municipalités voisines.

ARRIMAGES AVEC LES AUTRES PLANIFICATIONS DES MRC

Les MRC qui sont en cours de planification stratégique auraient avantage à considérer les grandes orientations de leur PDZA afin de s'assurer que l'organisation interne de leur MRC permettra d'atteindre les objectifs ciblés en matière de développement agricole. De plus, les municipalités qui sont également dans une telle démarche, ou dans l'élaboration d'un plan d'action ou triennal, auraient avantage à ramener à leur échelle les préoccupations régionales inscrites au PDZA, ou à réinscrire les actions les concernant, identifiées au plan d'action. Ce genre d'arrimage permettra d'optimiser la multitude de documents de planification dont disposent les municipalités et les MRC et facilitera la mise en œuvre des actions par la suite.

D'autre part, d'autres outils urbanistiques peuvent être arrimés avec le PDZA. Le PDZA de l'Agglomération de Longueuil avait d'ailleurs la particularité d'avoir identifié, dans un projet qui a précédé le PDZA, le Continuum ville-campagne, le Plan d'implantation et d'intégration architectural agricole participatif, le Plan d'aménagement agricole intégré et la Politique de remembrement agricole. L'Agglomération faisait ici état de la préoccupation d'arrimer le PDZA à une démarche déjà réalisée, en plus de présenter des manières non conventionnelles d'utiliser des outils comme le PIIA, traditionnellement utilisé en zone urbaine. ▶



Un agriculteur présente à des décideurs et intervenants les défis auxquels il fait face dans sa production de poireaux

Source : Marianne Mathis



Occupation du territoire rural et agricole
Source : Marianne Mathis

Si plusieurs autres outils permettent d'intégrer les préoccupations agricoles, il ne faut cependant pas sous-estimer l'importance d'un PDZA en soit, qui se veut une démarche consultative et axée sur la concertation. J'ose croire que cet espace de discussion, créé par les instances municipales, est aussi important que le résultat de la démarche, parce qu'il aura permis d'établir de nombreux liens et une meilleure communication entre les différents acteurs et ceux avec qui ils sont appelés à travailler : les producteurs agricoles.

UN OUTIL AGRICOLE... QUI DÉPASSE LES FRONTIÈRES DU TERRITOIRE AGRICOLE

Comme les PDZA sont des exercices flexibles et n'exigent pas une liste systématique de thématiques à traiter ou à ne pas traiter, cela peut permettre aux MRC de tenir compte de leurs préoccupations régionales par le biais de l'implication des municipalités. Celles-ci, en témoignant de leur réalité et de leurs préoccupations, peuvent permettre d'aborder, plus largement, des sujets autres que le territoire et les activités agricoles. C'est notamment le cas des activités agroalimentaires qui ne se déroulent pas à la ferme (transformation alimentaire), des marchés publics et autres commerces mettant en valeur les produits locaux et de l'agriculture urbaine. En plus de donner une couleur particulière aux PDZA, ces thématiques viennent élargir le spectre d'analyse et d'intervention de la MRC. Cela permet aux municipalités de s'exprimer sur la place qu'occupent

ces sujets dans leurs municipalités et d'en venir à une vision commune, pour laquelle des actions conséquentes seront ensuite prises. C'est notamment le cas du PDZA de Montréal qui évoque à plusieurs reprises l'agriculture urbaine dans son plan d'action. La Ville poursuit une orientation audacieuse qui est d'intégrer le développement des activités agricoles commerciales dans les secteurs industriels et commerciaux en zone urbaine. Pour ce faire, elle entend réaliser une étude sur les activités agricoles commerciales existantes, comparer la situation à celles d'autres villes pour identifier les opportunités et les contraintes, à effectuer des recommandations visant les espaces disponibles et à faire les représentations nécessaires pour disposer d'outils financiers et programmes qui vont faciliter les projets d'agriculture commerciale en zone urbaine. Cette façon de traiter les enjeux agricoles d'une façon transversale sera sans doute l'une des forces du PDZA de Montréal.

ÊTRE COHÉRENT, JUSQUE DANS LE FINANCEMENT

Que votre MRC appelle encore son Pacte rural ainsi ou d'une autre façon depuis l'abolition des CLD, il demeure qu'à ma connaissance toutes les MRC qui en possédaient d'un fonds pour soutenir les initiatives en milieu rural en disposent encore. À mon sens, il s'avérerait pertinent d'inclure un critère (obligatoire ou donnant accès à des points d'appréciation supplémentaires) demandant que l'initiative présentée soit inscrite dans un plan d'action existant. Il va sans dire qu'une action de nature agricole ou agroalimentaire devrait découler d'un PDZA. Cette imputabilité aux plans d'action existants témoignerait de l'importance que la MRC accorde à la cohérence dans la planification territoriale.

EN CONCLUSION

Si tous ces arrimages, qui peuvent découler d'une démarche de PDZA, peuvent sembler de longue haleine, et c'est certes vrai, il n'en demeure pas moins qu'ils sont essentiels pour s'assurer de l'ancrage de cet outil de planification, sans valeur légale, avec tous les autres outils de planification qui en ont une. D'une part, cela vient cristalliser les engagements de la MRC et des municipalités dans leurs documents officiels et constitue un message fort pour le milieu qui aura participé à l'élaboration de cet outil. Au-delà de sa nature d'outil de planification, il constitue pour moi un outil de communication entre le monde municipal et le monde agricole, ce qui peut raffermir et reconstruire des relations qui peuvent s'être effritées au fil des décisions municipales. Un long chantier pour le monde municipal, mais qui générera certes des retombées positives, à la hauteur des efforts investis.

Stratégies de mise en valeur du territoire agricole dans les collectivités rurales et périurbaines d'ici et d'ailleurs

Vincent Galarneau est auteur, conférencier et conseiller pour l'organisation d'intérêt public Vivre en Ville. Il est titulaire d'un baccalauréat en sciences de l'environnement et d'une maîtrise en anthropologie de l'Université Laval. Il a coordonné pendant plusieurs années la réalisation de jardins collectifs, accompagné des entreprises agroalimentaires dans leur mise en marché et participé à plusieurs projets de recherche. Depuis quelques années, il s'intéresse tout particulièrement à la mise en place de systèmes alimentaires de proximité dans les villes et les régions du Québec. M. Galarneau est le rédacteur principal de *Villes nourricières : mettre l'alimentation au cœur des collectivités*, un ouvrage de Vivre en Ville paru en 2015. Il est également membre actif de plusieurs comités dont le Réseau d'agriculture urbaine de Québec (RAUQ), le Système alimentaire montréalais (SAM) et la Table québécoise sur la saine alimentation (TQSA).



Vincent Galarneau, M.A. Anthr., conseiller agriculture et environnement, Vivre en Ville

Le mouvement en faveur de systèmes alimentaires durables ne cesse de prendre de l'ampleur. Face aux défis contemporains de réduction des gaz à effet de serre, de lutte contre la pauvreté, de santé publique, de cohabitation des usages et de protection de l'environnement, les municipalités et les régions comprennent de plus en plus l'intérêt d'agir sur leur système alimentaire. Dans cet article, l'auteur met en lumière certaines stratégies prises par des collectivités québécoises pour favoriser la vocation nourricière du territoire tout en améliorant la qualité de vie de leurs citoyens et la cohérence de l'urbanisation. Trois approches seront abordées et illustrées à partir de cas concrets : le contrôle foncier, l'utilisation créative des îlots déstructurés et l'accompagnement des promoteurs agricoles et alimentaires.

INTRODUCTION

Face aux défis contemporains de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pauvreté, d'occupation du territoire et de promotion des saines habitudes de vie, les municipalités et les régions comprennent de plus en plus l'intérêt de renforcer leur système alimentaire. Or, l'un des ingrédients essentiels à la mise en place de systèmes alimentaires durables est la présence d'un territoire agricole protégé et productif¹. Dans cet article, nous proposons de mettre en lumière certaines stratégies prises par des collectivités d'ici et d'ailleurs pour dynamiser et diversifier leur zone agricole.

LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE

Les municipalités du Québec sont aux prises avec des problématiques très concrètes concernant leur territoire agricole. Certaines, dont le territoire est essentiellement agricole, peuvent être contraintes dans leur développement par le manque d'espace disponible pour de nouvelles constructions ou encore vivre des difficultés de cohabitation entre les activités

agricoles et résidentielles. Pour d'autres collectivités, dont la démographie est en baisse ou dans lesquelles les conditions culturelles sont plus difficiles, c'est l'enfrichement des terres qui constitue un enjeu. Dans les secteurs limitrophes des grandes agglomérations, un climat spéculatif continue de miner les efforts de mise en valeur de terres périurbaines au potentiel nourricier important. Enfin, pour les collectivités situées dans un bassin versant dégradé, il peut être difficile de réaliser des projets de remise en culture des terres, malgré la demande pour des aliments locaux et l'intérêt de la population pour l'agriculture de proximité. Un défi commun à toutes les collectivités est de concilier l'évolution démographique et le maintien d'une agriculture nourricière et durable.

Depuis quelques années, de nombreuses municipalités régionales de comté (MRC) élaborent des plans de développement de la zone agricole (PDZA). Ces démarches visant à exploiter le plein potentiel de la zone agricole permettent également de créer une dynamique de concertation entre les acteurs du territoire, tout particulièrement ceux des milieux municipal et agricole. Les actions découlant des PDZA touchent à l'accroissement et la diversification de la production, au développement d'activités complémentaires à l'agriculture, au soutien à la relève, à la préservation des paysages agricoles, etc. Les pages qui suivent présentent trois approches qui peuvent être utilisées par le milieu municipal pour valoriser les terres agricoles tout en contribuant au développement de collectivités viables : l'accompagnement des porteurs de projet, la maîtrise foncière et l'urbanisme agricole. ▶

¹ Les stratégies pour renforcer les systèmes alimentaires de proximité sont documentées dans l'ouvrage *Villes nourricières : mettre l'alimentation au cœur des collectivités* publié en 2015 par Vivre en Ville.

ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJET

Dans l'optique d'assurer une utilisation optimale des terres agricoles sur son territoire, il peut être stratégique pour une municipalité ou une MRC d'accompagner les instigateurs de projet à caractère agricole. En plus des entreprises traditionnelles, la relève agricole non apparentée, les organismes communautaires et les comités de citoyens peuvent tous être des « entrepreneurs sociaux » qu'il importe de prendre au sérieux même si la vocation première de leur projet n'est pas nécessairement commerciale. À terme, l'accompagnement offert devrait permettre l'émergence de projets porteurs pour la communauté, en adéquation avec les besoins et les aspirations de la population, en plus d'être financièrement viables.

À titre d'exemple, les incubateurs agricoles et agroalimentaires présents dans certaines municipalités (dont L'Ange-Gardien en Outaouais, Coaticook en Estrie et Adstock en Chaudière-Appalaches) offrent un accompagnement aux entrepreneurs agricoles dans l'élaboration de plans d'affaires et l'accès à une parcelle de production, notamment. L'objectif est de permettre aux futurs agriculteurs d'acquérir une expérience valable, un réseau de contacts et un historique financier leur permettant de concrétiser leur projet d'entreprise.

La plateforme de jumelage Banque de terres a pour sa part comme objectif de favoriser l'accès à des terres pour la relève agricole. Elle offre un accompagnement professionnel aux aspirants agriculteurs et aux propriétaires ayant des parcelles de terre sous-utilisées. L'accompagnement par un agent et un conseiller juridique s'étend de la recherche de terrains jusqu'à la conclusion de l'entente de jumelage. Initiée dans la MRC de Brome-Missisquoi, Banque de terres dessert un nombre grandissant de régions au Québec.



Jumelage agricole Banque de terres

L'accompagnement ne passe pas toujours par des plateformes structurées ou par les organisations de développement économique. Certaines situations peuvent demander des interventions directes de la municipalité. Par exemple, les problématiques de cohabitation entre les résidents de la municipalité de Saint-Bernard dans la MRC de La Nouvelle-Beaucé ont été grandement réduites grâce à l'implication de la

municipalité dans le déménagement desdits bâtiments à l'autre bout de la terre. Comme quoi la solution au maintien ou au développement d'activités agricoles de proximité réside parfois dans une implication des municipalités sur le terrain...

OSER LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Plus encore, les municipalités qui sont propriétaires de parcelles ou qui sont disposées à faire des acquisitions stratégiques disposent d'un levier important pour favoriser la relève agricole, l'agriculture durable, la mise en marché locale ou la sécurité alimentaire des ménages les plus vulnérables.

Au Québec, Longueuil a été l'une des premières agglomérations à développer un plan de mise en valeur de ses terres agricoles, récupérées suite des défauts de paiement de taxes municipales. L'Éco-Territoire 21 (ET21), projet pilote de l'agglomération, vise d'abord à remettre en culture 75 ha de terres en friche dans un bassin versant dégradé grâce à une agriculture à faible impact environnemental, notamment biologique. Au-delà de la remise en culture, le désir de l'agglomération est aussi d'utiliser l'Éco-Territoire 21 à des fins de formation, d'accompagnement et d'établissement de la relève agricole sur son territoire. Le projet est maintenant intégré au PDZA de Longueuil et constitue, en lien avec le marché public, le moteur de mise en valeur de l'agriculture périurbaine de l'agglomération.



Éco-Territoire 21 de la ville de Longueuil

La MRC d'Argenteuil est aussi avant-gardiste en matière de mise en valeur du territoire agricole. En effet, la MRC a mis en place un projet d'agriculture communautaire sur des terres municipales visant à terme à fournir des fruits et légumes frais à 2 000 familles dans le besoin. Un employé de la MRC coordonne le projet en collaboration avec les partenaires du milieu afin d'assurer une production et une distribution efficace. Des expérimentations avec la culture des arbres fruitiers et de produits forestiers non ligneux (PFNL) sont également au programme.

De son côté, la municipalité de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot est propriétaire d'une terre agricole de 34 hectares, en friche depuis une trentaine d'années. Plusieurs partenaires se sont réunis autour d'un projet visant à faire de cette terre un site



Projet d'agriculture communautaire dans Argenteuil

d'essai, d'expérimentation et de démonstration d'agroforesterie (combinaison d'arbres et de cultures) à grande échelle. À plus petite échelle, les municipalités peuvent utiliser des terrains qu'elles possèdent pour réaliser des aménagements comestibles. Dans la MRC du Domaine-du-Roy par exemple, des forêts nourricières, composées d'arbres, d'arbustes fruitiers et d'autres plantes vivaces comestibles, ont été implantées sur des terrains publics. Ces nouveaux espaces publics contribuent non seulement à la qualité de vie des citoyens, mais également à la création d'îlots de fraîcheur et d'habitats pour les pollinisateurs.

En somme, la propriété foncière permet d'orienter les projets de mise en valeur agricole de manière à ce que ceux-ci s'inscrivent en réponse directe aux besoins de la population et aux objectifs des collectivités, notamment en matière de saines habitudes de vie et de développement durable. D'ailleurs, en favorisant l'agriculture biologique et l'agroforesterie, les collectivités peuvent accroître les superficies cultivées tout en protégeant leurs écosystèmes, des objectifs trop souvent considérés comme contradictoires.

LE COMPROMIS DE L'URBANISME AGRICOLE

Dans les milieux où la croissance démographique est importante, les efforts de mise en valeur du territoire agricole doivent s'arrimer aux besoins d'urbanisation, ce qui peut représenter un défi important et exiger des compromis difficiles. En cette matière, la tendance observée ces dernières années est l'urbanisme agricole. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un cadre de planification qui cherche à intégrer l'agriculture à l'aménagement des milieux de vie. L'urbanisme agricole peut prendre plusieurs formes, dont les parcs agricoles et les agroquartiers.

Un parc agricole réunit les qualités d'aménagement d'un parc traditionnel et la vocation nourricière d'une terre agricole. C'est le cas du parc agro-urbain dans les communes de Bernex et Confignon, près de Genève, en Suisse. Il s'agit d'un projet de requalification urbaine dont la pièce centrale est un parc fertile à vocation régionale de six hectares. Fruit d'un concours international, le parc fertile met de l'avant l'agriculture à travers la présence de vergers, de potagers, de pâturages et de jardins de démonstration permettant de donner une grande visibilité

à l'activité agricole. Les concepteurs proposent également une cuisine et un restaurant servant de pôles d'animation pour le site.

Au-delà des parcs agricoles en tant que tels, des quartiers entiers sont aujourd'hui planifiés en prenant en compte la mise en valeur des terres agricoles et l'approvisionnement alimentaire des résidents. Situé près de la municipalité de Delta en Colombie-Britannique, le projet Southlands est l'un des premiers développements immobiliers imaginés selon les principes de l'urbanisme agricole au Canada. Bien qu'il implique l'urbanisation d'une quarantaine d'hectares, le projet a le mérite de consacrer 80 % du site (172 hectares) à des fins de production agricole et de conservation. En effet, une partie des revenus provenant de la vente des unités d'habitation permettra des travaux de drainage et d'irrigation dans les parcelles agricoles afin d'optimiser leur productivité. Les quartiers résidentiels seront quant à eux entourés de trois parcs et construits autour d'une place de marché où différentes activités commerciales et culturelles pourront avoir lieu.

Bien que l'urbanisme agricole gagne en popularité et qu'il présente un compromis alléchant entre l'urbanisation et la valorisation de l'agriculture, les projets d'agroquartiers sont encore quasi inexistant au Québec. Il faudra encore étudier la viabilité de l'urbanisme agricole dans le contexte des municipalités québécoises ainsi que les modifications réglementaires et législatives qu'il pourrait exiger.

CONCLUSION

Les exemples mentionnés dans cet article démontrent que les collectivités peuvent jouer un rôle important dans la mise en valeur du territoire agricole à des fins nourricières. Ainsi, un gouvernement de proximité qui a à cœur le dynamisme de l'agriculture et la santé de sa population peut s'inspirer d'expériences vécues ailleurs et choisir des stratégies adaptées à la réalité de son territoire.

Qu'il s'agisse d'offrir un environnement favorable à l'émergence de projets d'entrepreneuriat agricole ou alimentaire, d'utiliser des terres municipales pour créer un laboratoire à ciel ouvert dédié aux pratiques agricoles durables ou encore d'encourager le développement d'agroquartiers aux limites du périmètre d'urbanisation, les actions structurantes prennent plusieurs formes et exigent bien souvent l'implication de plusieurs acteurs. Évidemment, les entreprises agricoles sont les premières concernées lorsqu'il est question de travailler le sol et de façonner les paysages productifs, mais les acteurs de l'économie sociale et les différents paliers de gouvernement peuvent également faire la différence et donner l'exemple.

Tout comme il appert essentiel d'œuvrer à la revitalisation des cœurs de villages et des rues principales dans les collectivités rurales, un véritable projet de territoire ne saurait se passer d'une zone agricole dynamique dont la diversité, la durabilité et le caractère nourricier devraient être les principales qualités.

L'agrotourisme sans improvisation : un facteur de réussite

Geneviève Bessette, détentrice d'un baccalauréat en urbanisme, a mis sur pied en 2014 son entreprise Urbanisme & Ruralité qui vise principalement le développement des communautés rurales par la mise en valeur des savoir-faire agricoles, de la culture et de l'environnement.



Geneviève Bessette, consultante en urbanisme
Urbanisme & Ruralité

LE TERRITOIRE AGRICOLE N'EST PAS LE FAR WEST !

L'agrotourisme, intimement lié à une exploitation agricole, permet de diversifier les activités d'un producteur et ainsi favoriser un contact direct avec le consommateur. Mais cette diversification impose une connaissance fine d'une réglementation jusqu'ici souvent insoupçonnée par les agriculteurs. Après s'être familiarisé avec les normes d'hygiène et de salubrité alimentaires, les permis de fabrication, de vente et de service de boisson, etc., le producteur suivra encore un long processus légal avant de concrétiser un projet en agrotourisme. Bien entendu, le sujet est vaste, mais dans le cadre de cet article, nous nous concentrerons principalement sur les aspects urbanistiques du développement de ces entreprises.

Contrairement à ce que la plupart croit, nombreuse est la réglementation en zone agricole, autant sinon plus qu'en zone urbaine. L'inspecteur municipal joue ainsi un rôle de premier plan pour bien informer les producteurs agricoles de leurs obligations en matière de réglementation.

LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

La première étape consistera pour l'inspecteur municipal à déterminer si l'activité proposée nécessite une autorisation de la *Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec* (CPTAQ). L'agrotourisme n'a pas de statut particulier dans la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), il s'agit ni plus ni moins d'une activité para-agricole. Certes, il est possible de transformer et de vendre des produits sans autorisation de la CPTAQ, en autant que ces activités soient effectuées sur sa ferme par un

producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs. Dans le cas contraire, l'activité sera considérée comme un commerce et non une activité agricole ce qui nécessitera une autorisation. Dans le même ordre d'idée, les activités agrotouristiques telles les visites et les animations (musée) à la ferme, l'hébergement à la ferme, la restauration (table champêtre, cabane à sucre ouverte à l'année) ne sont pas assimilables à une activité agricole.

Parmi les nombreux critères qui seront pris en compte lors de l'analyse de la demande d'autorisation (10 critères de l'article 62 de la LPTAA), nous retrouvons les conséquences sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les



Kiosque de vente de pommes Dunham
Source : Geneviève Bessette

possibilités d'utilisation des lots avoisinants. Les bâtiments d'une entreprise agrotouristique peuvent effectivement être considérés comme des immeubles protégés selon les paramètres des distances séparatrices destinées à diminuer l'effet des odeurs d'origine agricole. Leurs présences peuvent donc limiter ou rendre même impossible l'implantation et l'accroissement des établissements d'élevage à proximité.

Lorsqu'elle accorde une autorisation, la CPTAQ peut également accompagner sa décision de conditions. Par exemple, elle peut limiter le nombre de places dans le cas d'une table champêtre, prescrire un délai où l'autorisation est effective, etc. Bien entendu, implanté sur un territoire spécifique, chaque cas est unique. Il est donc important d'entamer rapidement l'analyse du projet et, au besoin, le processus d'autorisation qui s'étendra sur plusieurs mois.

Pour que la demande soit traitée par la CPTAQ, l'inspecteur municipal devra préalablement compléter une section du formulaire de demande d'autorisation et le conseil municipal devra adopter une résolution municipale. À de rares exceptions, le comité consultatif agricole d'une municipalité régionale de comté (MRC) se penchera également sur la demande d'autorisation et le conseil des maires sera appelé à se prononcer par voie de résolution.

L'AMÉNAGEMENT DU SITE

La deuxième étape constituera à concevoir le plan d'aménagement du site. L'aménagement doit bien sûr combler les besoins actuels de l'entreprise, mais il est essentiel de prévoir la croissance de cette dernière. Une augmentation des visiteurs nécessitera de nouvelles unités de stationnement, de nouveaux bâtiments de service, etc.

Bien que le rôle de l'inspecteur municipal dans le choix final de l'aménagement puisse être limité, il est néanmoins essentiel de sensibiliser les producteurs sur les contraintes qu'ils pourraient rencontrer. Nous pensons notamment à l'approvisionnement en eau potable et la gestion des eaux usées. À eux seuls, l'aménagement des sites devient plus complexe car ils imposent des contraintes à l'aménagement (distance à respecter entre ces deux éléments, avec les bâtiments, etc.).

Le rôle de l'inspecteur municipal n'est pas celui d'un chargé de projet, en aucun temps il doit planifier en détail l'aménagement du site. Mais sa connaissance générale du

cadre légal, ainsi que l'expérience acquise lors de projets similaires, le rend apte à sensibiliser le producteur à de telles normes. Par la suite, les services des professionnels seront essentiels pour une analyse plus approfondie et enfin l'obtention de leurs permis.

L'EAU POTABLE ET LES EAUX USÉES

En zone agricole, les services d'aqueduc et d'égout sont presque toujours inexistants. La *Loi sur la qualité de l'environnement* prévoit en matière d'eau potable qu'un propriétaire doit obligatoirement faire parvenir une demande de certificat d'autorisation au MDDELCC et recevoir son approbation avant d'implanter une nouvelle prise d'eau de surface ou une installation de traitement des eaux desservant plus de 20 personnes. Dans le cas contraire, l'inspecteur municipal aura à appliquer le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*.



Récolte de lavande Saint-Dominique

Source : Geneviève Bessette

En ce qui concerne les eaux usées, si le débit quotidien est supérieure à 3 240 litres et que ces eaux constituent une source de nuisance et de contamination, un certificat d'autorisation du MDDELCC devra être obtenu. Dans le cas contraire, l'inspecteur municipal sera en mesure d'émettre un permis en vertu du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*. ▶

S'ÉTABLIR LE LONG D'UNE ROUTE RÉGIONALE

Il est fort probable qu'une entreprise souhaitera bénéficier d'une visibilité le long d'une route régionale. L'inspecteur municipal devra donc s'assurer qu'en plus des normes municipales, les normes gouvernementales soient respectées. Cela est notamment le cas pour les accès (entrées charretières) et l'affichage.

En matière d'accès, le *ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports* (MTDFET) est responsable de l'accès de la propriété à la chaussée aux routes sous sa responsabilité. Un propriétaire riverain peut obtenir un formulaire de permis en s'adressant au bureau de leur Centre de services du MTDFET. L'analyste s'assurera de respecter les directives ministérielles à ce sujet, notamment en matière de sécurité routière. Il validera également si la propriété est affectée par une servitude de non-accès ce qui conduirait automatiquement au refus d'autoriser l'accès. Enfin, il prescrira les normes techniques à respecter lors de la construction de l'accès (type, diamètre et longueur du tuyau, etc.).

En matière d'affichage, il faut porter une attention particulière à la loi ou le code qui régit la municipalité dans laquelle se développe le projet agrotouristique. Pour les municipalités régies par la *Loi sur les cités et villes*, il faut se reporter à la *Loi interdisant l'affichage le long de certaines voies de circulation*. Pour celles régies par le *Code municipal*, il faut se référer au *Règlement sur la publicité le long des routes*. Il n'est pas rare que le règlement de zonage ne fasse aucune distinction entre les routes de juridiction municipale ou provinciale. Cela peut apporter de la confusion et conduire à l'émission d'un permis municipal qui ne respecterait pas les normes provinciales.

Bien entendu, aux normes gouvernementales, il faut toujours superposer celles du règlement de zonage. Conséquemment, les municipalités ne peuvent se dissocier de leurs obligations en matière d'accès ou d'affichage.

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT TOURISTIQUE

En tout temps, la construction d'un bâtiment doit respecter le *Code national du bâtiment* et le *Code national de prévention des incendies*. Il est du devoir des techniciens en architecture et des architectes de concevoir des bâtiments en tout respect de ces codes.



Verger Le roi de la fraise, Saint-Paul-d'Abbotsford

Source : Geneviève Bessette

En vertu de la *Loi sur les architectes*, des plans et devis signés et scellés par un architecte sont obligatoires pour les établissements commerciaux ou industriels lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice excède deux étages ou 300 m² de superficie brute totale des planchers. En vertu de la *Loi sur les ingénieurs*, des plans signés et scellés par un ingénieur sont obligatoires pour les travaux de fondation, de charpente et des systèmes électriques ou mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000 \$.

Enfin, avant de planifier dans les moindres détails le style architectural d'un bâtiment agrotouristique et le design des enseignes, il est important de se renseigner auprès de l'inspecteur municipal au sujet des critères normatifs qui sont applicables par le règlement de zonage. Dans certaines municipalités, en plus des critères normatifs, d'autres règlements à caractère discrétionnaire pourraient être applicables. C'est le cas du *règlement sur l'implantation et l'intégration architecturale* (PIIA).

S'INFORMER DAVANTAGE EN MATIÈRE D'AGROTOURISME

Les initiateurs de projets agrotouristiques seront impressionnés par le nombre de règles et d'éléments à maîtriser. Cet article avait essentiellement pour but de dresser les grandes lignes en matière de réglementation municipale. Pour aider les producteurs à concevoir des projets agrotouristiques, le *Conseil agrotouristique des Cantons-de-l'Est* a développé le *Pense-bête de l'agrotourisme*, un guide divisé en 21 fiches, dont une grille de suivi, plus pertinentes les unes que les autres. Ce document est disponible sur le site Internet du MAPAQ.

Le zonage agricole et la mise en valeur des activités agricoles

À l'emploi de la MRC de Charlevoix depuis huit ans, Mme Thibault travaille sur différents mandats de planification locale et régionale. Elle a notamment coordonné la réalisation du plan de développement de la zone agricole et veille actuellement à sa mise en œuvre. Elle est également administratrice au sein de l'Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ) et membre de l'Association des professionnels en développement économique du Québec (APDEQ).



Crédit photo : moncharlevoix.net

Propos recueillis par Patrice Furlan, urbaniste, administrateur de l'AQU

Depuis quelques années, de nombreuses municipalités régionales de comté (MRC) élaborent des plans de développement de la zone agricole (PDZA). Ces démarches visant à exploiter le plein potentiel de la zone agricole permettent également de créer une dynamique de concertation entre les acteurs du territoire, tout particulièrement ceux des milieux municipal et agricole. Les actions découlant des PDZA touchent à l'accroissement et la diversification de la production, au développement d'activités complémentaires à l'agriculture, au soutien à la relève, à la préservation des paysages agricoles, etc. Dans l'article qui suit, Marylène Thibault nous explique la démarche menée par la MRC de Charlevoix et le plan d'action en lien avec le PDZA ainsi que les enjeux et les défis à relever pour une MRC souhaitant adopter et mettre en place un PDZA.

POUR DÉBUTER, POUVEZ-VOUS NOUS DRESSER UN PORTRAIT DE VOTRE MRC ET DES ENJEUX QUI LA CONCERNENT SUR LE PLAN DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?

Six municipalités constituent le territoire de la MRC de Charlevoix dont cinq se trouvent en partie ou en totalité dans la zone agricole permanente. Ces six municipalités sont :

1. Baie-Saint-Paul
2. Les Éboulements
3. L'Isle-aux-Coudres
4. Petite-Rivière-Saint-François
5. Saint-Hilarion
6. Saint-Urbain

On retrouve aussi un territoire non organisé, soit le TNO Lac-Pikauba.

Il s'agit d'un vaste territoire en superficie (3 800 km²) mais peu peuplé (13 166 habitants). La population de la MRC est vieillissante et on constate un certain exode de la tranche d'âge des jeunes adultes. Certes, la MRC offre son lot d'emplois saisonniers, car il s'agit d'une région profitant du tourisme estival. Cependant, la MRC accueille de plus en plus de citoyens — très souvent des retraités — provenant d'autres régions et

Marylène Thibault, M. ATDR

Coordonnatrice du plan de développement de la zone agricole
Aménagiste-adjointe
Municipalité régionale de comté de Charlevoix

qui cherchent à s'établir dans un milieu de vie intéressant. Bien que ces nouveaux citoyens contribuent au maintien de la taille démographique de la MRC, leur arrivée a également pour effet d'augmenter la moyenne d'âge et le besoin en services qui en découle. Certaines municipalités situées en bordure du fleuve ont également vu la composition de leur population changer dans les dernières années, avec une part de plus en plus importante de propriétaires dont la résidence permanente ne se situe pas sur le territoire de la MRC. On constate souvent un clivage entre les aspirations et les préoccupations des résidents et des propriétaires qui y résident de façon occasionnelle.

Le rythme du développement urbain s'est atténué au cours des dernières années, même pour le secteur en bordure du fleuve où le développement était particulièrement marqué.

On compte quelques entreprises sur le territoire qui offrent des salaires intéressants. La MRC de Charlevoix se caractérise principalement par des emplois dans l'hébergement, la restauration et le commerce de détail reliés à l'activité touristique ainsi que des emplois dans les domaines de la santé et des services sociaux. Cependant, de façon générale, le revenu par habitant est peu élevé (le revenu d'emploi médian des travailleurs de 25-64 ans en 2011 était de 32 521 \$) et se trouve parmi les plus faibles de la région de la Capitale-Nationale. ▶



Plan situant les municipalités constituant la MRC de Charlevoix

Source : Banque de terres

Le territoire de la MRC est particulier et tous reconnaissent le charme des paysages de Charlevoix. C'est l'Astroblème de Charlevoix qui a forgé le paysage que l'on connaît aujourd'hui. Il s'agit des restes d'un ancien cratère d'impact météoritique qui s'est produit il y a de cela environ 400 millions d'années. On retrouve donc sur ce territoire une grande richesse géologique.

QUEL EST LE PRINCIPAL DÉFI DE VOTRE MRC SUR LE PLAN DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?

La population vieillissante fait de la MRC de Charlevoix l'une des deux MRC où l'on recense le plus fort pourcentage du groupe d'âge des 60 ans et plus dans la région de la Capitale-Nationale.

Par ailleurs, il s'agit d'un territoire étendu et diversifié où l'on retrouve une faible densité de population et de petits centres urbains, tels Baie-Saint-Paul avec une population permanente de 7 300 habitants mais un nombre important de visiteurs. En effet, on estime à environ 300 000 le nombre de personnes qui visitent Baie-Saint-Paul annuellement. La cohabitation entre les différentes utilisations du territoire, telles les activités touristiques, les milieux urbanisés, l'agriculture, la villégiature et les activités forestières ou industrielles représente un défi important.

Située à peu de distance de Québec (un peu plus d'une heure de route), la MRC souffre en quelque sorte de sa localisation géographique. À titre d'exemple, elle peine à attirer des médecins sur son territoire étant donné sa reconnaissance au sein de la région de la Capitale-Nationale.

De plus, précisons qu'une portion importante du territoire de la MRC est la propriété du Séminaire de Québec, ce qui, dans une certaine mesure, limite les possibilités de projets.

À l'opposé, on sait que la région est un chef de file au Québec sur le plan agroalimentaire et agrotouristique.

LA MRC DE CHARLEVOIX A ADOPTÉ UN PDZA EN 2015. POUVEZ-VOUS NOUS DÉCRIRE LES GRANDES ÉTAPES DE CE DOCUMENT DE PLANIFICATION ?

D'entrée de jeu, précisons qu'il ne s'agit pas d'une obligation de la loi. On peut considérer le PDZA comme un outil de mise en valeur et de développement de la zone agricole, en complément aux orientations du schéma d'aménagement. Il vise aussi à renforcer le partenariat régional.

Adopté en février 2015, la démarche, d'une durée de deux ans, fut menée à l'interne tout comme pour la révision du schéma d'aménagement, ce qui nous a permis de mieux maîtriser l'information et de développer une expertise. De plus, cela contribue à une meilleure appropriation des enjeux et des objectifs par les intervenants du milieu qui sont interpellés par la démarche.

La MRC a d'abord procédé à la révision de son schéma d'aménagement (SADR) avant d'amorcer son PDZA. D'ailleurs, un chapitre entier du SADR porte sur le volet agricole et annonce

déjà des orientations précises pour ce domaine. Une fois le SADR complété, l'ensemble des intervenants ont cru pertinent de porter la réflexion plus loin et de doter la MRC d'un outil pour la mise en valeur de son territoire agricole. La démarche a nécessité deux grandes consultations et mobilisé près de 150 personnes en plus de nombreuses rencontres avec les producteurs agricoles de la région. Ce travail est également le fruit de la collaboration de plusieurs personnes clés, engagées au sein du comité PDZA dès l'origine de la démarche. L'UPA de Charlevoix-Ouest fait partie de cette liste d'acteurs importants à considérer dans un tel contexte.

Mentionnons que la démarche ayant mené à l'adoption du PDZA a été soutenue financièrement par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, qui a participé à hauteur de 40 000 \$. La MRC a également bénéficié du soutien du CLD de la MRC de Charlevoix dans la réalisation des différentes étapes de la démarche.

Impliquée dans l'élaboration du SADR, on m'a ensuite confié la responsabilité de coordonner les travaux qui ont mené au PDZA. Cette tâche a nécessité près de deux années de travail à temps plein en considérant les premières consultations auprès des producteurs agricoles, l'établissement du portrait et le diagnostic de la situation, l'identification des pistes d'action selon les enjeux identifiés et finalement une seconde consultation visant à prioriser les actions. Notons ici que nous avons pu compter sur une excellente collaboration de l'UPA.

En travaillant en amont comme nous l'avons fait, la MRC permet aux dossiers de mieux cheminer. Je cite en exemple l'exercice visant à établir l'approche d'ensemble dans la gestion des nouvelles utilisations résidentielles en zone agricole.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE CE PDZA ?

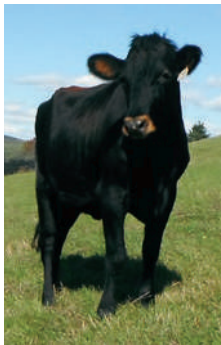
Le PDZA est un document de planification qui vise à mettre en valeur la zone agricole en favorisant le développement durable des activités agricoles. Le PDZA permet de déterminer des actions concrètes pour stimuler l'essor de l'agriculture sur le territoire.

À ce titre, le PDZA vise à concilier les principaux objectifs suivants :

- Accroître et diversifier les entreprises agricoles et leurs produits.
- Stimuler le développement d'activités agricoles et agroforestières novatrices et durables en lien avec les particularités du territoire.
- Valoriser les sols à bon potentiel agricole.
- Favoriser le développement d'un dynamisme économique dans certains milieux agricoles sous-exploités ou en perte de vitalité.

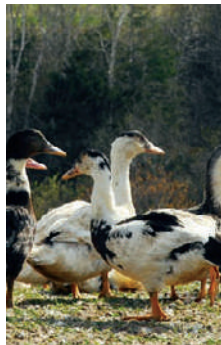
Ce document comprend de nombreuses données pertinentes sur la zone agricole et ses activités. De plus, on y retrouve une foule d'informations sur les types de production caractérisant la MRC, sur la distribution et la mise en marché des produits, sur la relève agricole, l'agrotourisme ainsi que les potentiels agricoles et agroforestiers présents sur notre territoire.

Le PDZA dresse également les principaux enjeux à travers un diagnostic des activités agricoles et propose la mise en œuvre d'une quinzaine d'actions pour les prochaines années.



**Vaches de race
Canadienne**

Source : Amélie Tremblay



**Production artisanale
de canards à foie gras
à la Ferme Basque de
Charlevoix**

Source : Isabelle Mihura



**L'Agneau de Charlevoix à
la Ferme Éboulmontaise**

Source : Lucie Cadieux

QUELLE EST LA RÉACTION DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC FACE À CE PDZA ? LE VOIENT-ELLES D'UN BON ŒIL ?

La MRC est composée par des municipalités de petite taille. Par conséquent, les maires étaient très souvent présents pour participer aux discussions, ce qui facilitait la compréhension des actions et le suivi du PDZA. Un maire siège sur le comité de suivi.

Nous dressons un bilan de fin d'année et une prévision d'actions à mettre en œuvre pour l'année à venir. Le comité PDZA bénéficie d'un budget annuel de base d'environ 15 000 \$ qui lui permet d'identifier les prochaines actions à cibler et les partenaires financiers à identifier, le cas échéant.

Nous avons également mis en place des outils de communication en diffusant l'information en marge du PDZA par le biais du *Bulletin PDZA*, un bulletin électronique diffusé dans notre réseau, et par l'utilisation ponctuelle du journal hebdomadaire local, de la radio régionale et de la télévision communautaire pour la diffusion de nouvelles ou d'événements.

LE PDZA EN EST À SES PREMIERS PAS PUISQU'IL A ÉTÉ ADOPTÉ IL Y A PRESQUE DEUX ANS. QUEL BILAN EN TIREZ-VOUS JUSQU'À PRÉSENT ? CERTAINES ACTIONS SONT-ELLES DÉJÀ EN COURS OU RÉALISÉES ?

Une des premières initiatives mises en place dans le cadre du PDZA est le programme Banque de terres qui permet de mettre en lien des propriétaires désirant louer une partie de leurs champs inutilisés et des entrepreneurs agricoles qui souhaitent les faire fructifier. Ce service s'adresse tant aux propriétaires terriens, aux producteurs en activité dans la région qu'à la relève agricole de tous âges.

La MRC compte plusieurs terres en friche ou sous-utilisées et ce programme permet de faciliter l'accès à ces terres et d'attirer de nouvelles familles sur le territoire de la MRC. Une conseillère

en développement économique à la MRC agit à titre d'agent-terrain et une notaire intervient pour concrétiser les balises de l'entente entre le propriétaire et le locataire d'une terre.

Une autre initiative concerne les actions en marge de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Les négociations à ce chapitre se font en compagnie du monde agricole qui participe à la réflexion.

Enfin, sur le plan agrotouristique et paysager, nous avons élaboré cette année un circuit éphémère en lien avec le festival de peinture *Rêves d'automne* en impliquant des agriculteurs et des artistes locaux. Par ce projet, nous souhaitons faire prendre connaissance aux gens de la diversité des entreprises agricoles sur notre territoire, autant « conventionnelles » (exemple : producteurs laitiers ou porcins) que de « créneaux » (ex. : chevreau de boucherie) et surtout promouvoir le travail des producteurs dans le maintien des paysages agricoles. L'art éphémère devenait donc un beau prétexte pour mettre en valeur certains de nos paysages et pour inciter les gens à sillonner le territoire rural.

COMMENT ENTREVOYEZ-VOUS L'AVENIR DE VOTRE MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET, PLUS PARTICULIÈREMENT, SUR LE PLAN DE LA MISE EN VALEUR DU MONDE AGRICOLE ?

Le défi est de s'assurer de la pérennité de la mise en valeur de notre potentiel, car on sait que notre territoire est particulier avec l'existence de bonnes terres agricoles et de secteurs en relief. D'ailleurs, c'est cette caractéristique du territoire qui explique que Charlevoix est peu propice aux grandes cultures. Il faut savoir profiter des caractéristiques particulières de notre territoire agricole et avoir la latitude pour le faire. Nous croyons au riche potentiel de la région et de l'entrepreneuriat des établissements agricoles d'ici qui assurent le dynamisme de Charlevoix.

Ceci dit, il faut être à l'affût, car plusieurs fermes existantes n'ont pas de relève identifiée, et qu'il est difficile pour les nouveaux promoteurs de s'établir en raison de la disponibilité et du coût relatif des terrains. Le programme Banque de terres s'inscrit dans ce contexte.



Rang des Éboulements

Source : Ruralys, 2009

2016-1590

Cour supérieure

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — installation d'un quai en bordure d'un lac — nombre de quais permis — compétence — protection des rives et du littoral — protection de l'environnement — usage dérogatoire — absence de droit acquis — quai ponton — plateforme flottante et amovible — fonction d'un quai amarré — « petits bâtiments » (Règlement sur les petits bâtiments) — applicabilité de la Loi sur la marine marchande du Canada — jugement déclaratoire.

TRANSPORT ET AFFRÈTEMENT — transport maritime — quai ponton — plateforme flottante et amovible — fonction d'un quai amarré — « petits bâtiments » (Règlement sur les petits bâtiments) — applicabilité de la Loi sur la marine marchande du Canada — jugement déclaratoire.

Demande en jugement déclaratoire et en réclamation d'honoraires extrajudiciaires ainsi que de dommages moraux (25 000 \$). Rejetée.

Les demandeurs sont propriétaires d'une résidence au lac Viceroy et jouissent d'un droit de passage sur l'immeuble de leurs voisins, les Nantel, menant au lac Daoust, situé sur le territoire de la municipalité défenderesse. Désirant installer (ou réinstaller) un quai sur pilotis sur le littoral situé devant la propriété des Nantel et se promener sur le lac avec un « quai ponton », les demandeurs requièrent du tribunal qu'il déclare que le règlement 2001-07-33 de zonage modifié par le règlement 2011-05-228 est déraisonnable, discriminatoire et abusif en limitant l'installation d'un quai par immeuble. Ils demandent également au tribunal de déclarer qu'ils possèdent des droits acquis relativement à la mise en place d'un quai sur pilotis et que leur quai ponton est une embarcation au sens de la *Loi sur la marine marchande du Canada* et du *Règlement sur les petits bâtiments*. Ce faisant, la défenderesse n'aurait aucune autorité sur cette embarcation et ne pourrait délivrer de constat d'infraction en vertu de son règlement de zonage. Enfin, les demandeurs lui réclament 25 000 \$ à titre d'honoraires extrajudiciaires et de dommages moraux.

Décision

Le législateur s'est doté d'une législation accordant aux municipalités toute la latitude voulue pour réglementer sur leur territoire et même prohiber les usages, les constructions ou les ouvrages ou encore certains d'entre eux pour des raisons de protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables. Ainsi, la défenderesse était pleinement habilitée à réglementer le nombre de quais, débarcadères ou plateformes pouvant être autorisés sur le littoral situé devant un terrain riverain. En outre, la réglementation ne touche en aucune façon la navigation. Dans ces circonstances, les demandeurs n'ont pas démontré que le règlement 2011-05-228 de zonage est *ultra vires*. De plus, ils ne peuvent revendiquer de droits acquis quant à l'installation d'un quai à pilotis sur le littoral devant l'immeuble de leurs voisins puisque la preuve

ne révèle pas l'existence d'un usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions le prohibant ou la continuation sans interruption d'un tel usage. D'autre part, bien que le quai ponton des demandeurs soit flottable et navigable, sa fonction première est celle d'un quai amarré devant le corridor de la servitude de passage. En fait, il est utilisé à des activités de loisir bien avant celle de navigation. Or, ce n'est pas parce qu'une plateforme est certifiée qu'elle est nécessairement un petit bâtiment. Au surplus, pour être régi par la législation fédérale sur la navigation, il faut à tout le moins que le petit bâtiment soit conçu et utilisé principalement pour la navigation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le quai ponton n'est donc pas un petit bâtiment aux termes du *Règlement sur les petits bâtiments*, lequel est en application de la *Loi sur la marine marchande du Canada*. Enfin, les demandeurs ne peuvent réclamer des dommages-intérêts à la défenderesse pour avoir appliqué son règlement municipal et pour avoir délivré des constats d'infraction.

Bordeleau c. Ripon (Municipalité de), juge Suzanne Tessier, C.S. Hull 550-17-007334-137, 2016-08-31, SOQUIJ AZ-51319360, 2016 QCCS 4203, 2016EXP-2945 et J.E. 2016-1590 (20 pages).

2016-1560

Cour supérieure

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — règlement de zonage — usage dérogatoire — bar — salle de billard — ambiguïté — interprétation de « un » — interprétation contextuelle — article indéfini — absence de contingentement — jugement déclaratoire — permis de construction — certificat d'occupation — révocation — contrôle judiciaire — mandamus — exécution provisoire.

MUNICIPAL (DROIT) — permis — permis de construction — certificat d'occupation — bar — salle de billard — révocation — contrôle judiciaire — mandamus — jugement déclaratoire — exécution provisoire.

ADMINISTRATIF (DROIT) — contrôle judiciaire — cas d'application — droit municipal — municipalité — arrondissement — permis de construction — certification d'occupation — révocation — contrôle judiciaire — mandamus.

INTERPRÉTATION DES LOIS — interprétation contextuelle — règlement CA29 0040 de zonage — ambiguïté — interprétation de « un ». PROCÉDURE CIVILE — nouveau Code de procédure civile.

Pourvoi en contrôle judiciaire de la nature d'un *mandamus*. Accueilli.

La défenderesse désire exploiter une salle de billard avec services de repas dans un local situé dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, sur le territoire de la ville de Montréal. Après avoir délivré le permis de transformation du local et le certificat d'occupation lui permettant d'exercer l'usage

« établissement avec services de boissons alcoolisées (bar) et salle de billard », la Ville et l'Arrondissement les ont révoqués au motif que le règlement CA29 0040 de zonage ne permettait qu'un seul usage particulier, dont le code numérique est 582, dans la zone C-6-378. La défenderesse se pourvoit en contrôle judiciaire, lequel est de la nature d'un *mandamus*.

Décision

La deuxième note de la grille des usages et normes de la zone C-6-378 se lit comme suit : « Un usage particulier 582 est autorisé dans la zone à la condition qu'au moins 25 % de la superficie de l'établissement soit alloué pour l'usage « salle de billard » ». Ce texte, pris isolément du reste du règlement de zonage et des autres grilles, revêt une certaine ambiguïté et ne permet pas de déterminer avec certitude si le mot « un » est employé comme un article indéfini ou comme un adjectif numéral. Par contre, étant donné que la Ville a placé le mot « un » devant le mot « seul » ailleurs dans le règlement de zonage et les grilles pour continger les usages, il y a lieu de conclure que, pour la zone C-6-378, le mot « un » prend la forme d'un article indéfini dans la note. Il s'agit là de la seule façon d'interpréter celle-ci pour qu'elle soit cohérente avec le texte du règlement de zonage et les grilles afférentes. D'autre part, si le législateur municipal avait voulu continger l'usage particulier 582 dans la zone C-6-378, il aurait utilisé la même formulation que pour les autres grilles de spécifications dans le règlement. En fait, le texte de la note est clair lorsqu'on le lit avec le règlement de zonage et les grilles afférentes. Puisque la note n'est pas une mesure de contingentement et qu'il s'agissait du seul motif invoqué par la Ville pour révoquer le permis de transformation et le certificat d'occupation, leur révocation est déclarée non conforme à la réglementation. Il en est de même de l'opposition par l'Arrondissement à la délivrance d'un permis d'alcool par la Régie des alcools, des courses et des jeux à la défenderesse. En conséquence, il est ordonné à l'Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro de délivrer à cette dernière, au plus tard le 30 août 2016, un permis de transformation et un certificat d'occupation pour un « établissement de bar billard avec services de repas ». Enfin, la défenderesse a démontré que l'écoulement du temps lui ferait perdre la possibilité de réaliser son entreprise, ce qui constitue un préjudice sérieux ou irréparable fondant à ordonner l'exécution provisoire nonobstant appel.

9337-1896 Québec inc. c. Montréal (Ville de) (arrondissement de Pierrefonds-Roxboro), juge Jacques R. Fournier (juge en chef), C.S. Montréal 500-17-094277-160, 2016-08-22, SOQUIJ AZ-51316659, 2016 QCCS 3938, 2016EXP-2881 et J.E. 2016-1560 (13 pages).

2016-1676

Cour supérieure

MUNICIPAL (DROIT) — aménagement et urbanisme — article 487.1 du règlement O1-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal —

articles 13 et 14 du règlement 2010-14, qui modifient la section X du chapitre I du titre VII du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal — panneau publicitaire — prohibition totale — abrogation des droits acquis — validité — caractère raisonnable — expropriation déguisée — constitutionnalité — objectif du règlement — pollution visuelle — objectif urgent et réel — portée excessive — atteinte non justifiée — équité procédurale.

DROITS ET LIBERTÉS — droits et libertés fondamentaux — pensée, opinion et expression — liberté d'expression — règlement municipal — article 487.1 du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal — articles 13 et 14 du règlement 2010-14, qui modifient la section X du chapitre I du titre VII du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal — enseigne publicitaire — panneau publicitaire — prohibition totale — abrogation des droits acquis — constitutionnalité — objectif du règlement — pollution visuelle — objectif urgent et réel — portée excessive — atteinte non justifiée.

CONSTITUTIONNEL (DROIT) — divers — règlement municipal — article 487.1 du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal — articles 13 et 14 du règlement 2010-14, qui modifient la section X du chapitre I du titre VII du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal — constitutionnalité — enseigne publicitaire — panneau publicitaire — prohibition totale — abrogation des droits acquis — liberté d'expression — objectif du règlement — pollution visuelle — objectif urgent et réel — portée excessive — atteinte non justifiée.

BIENS ET PROPRIÉTÉ — nature et distinction des biens — immeuble — panneau publicitaire — panneau posé directement sur un fonds de terre — panneau sur un mur ou un toit de bâtiment — caractère permanent adhérence durable.

Demande en jugement déclaratoire et en réclamation de dommages punitifs (125 000 \$). Accueillie en partie.

Les demanderesse, qui exploitent des entreprises d'affichage publicitaire extérieur, permettent à leurs clients de louer des espaces publicitaires qui se trouvent sur des structures leur appartenant le long des voies de circulation afin que ceux-ci diffusent des messages de toute nature, tant commerciale, sociale, charitable ou religieuse que politique. Elles offrent aussi, gratuitement, certains espaces publicitaires à des organismes sans but lucratif ainsi qu'au ministère des Transports du Québec. Le 5 juillet 2010, le conseil d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a adopté le règlement 2010-10, lequel est entré en vigueur le 21 juillet suivant. Son article premier introduit l'article 487.1 au règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, lequel prohibe toute enseigne publicitaire sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement, à quelques exceptions. Le 7 septembre, le conseil d'arrondissement a adopté le projet de règlement 2010-14. L'article 487.1 du règlement d'urbanisme a alors été modifié par l'article 12 de ce projet de règlement afin de remplacer la reconnaissance

expresse des droits acquis aux enseignes publicitaires installées légalement contenue à son deuxième alinéa par une obligation d'enlever toutes les enseignes publicitaires existantes dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur du projet de règlement 2010-14. De plus, les articles 13 et 14 du projet de règlement ont pour effet d'exclure les enseignes publicitaires des règles applicables aux enseignes dérogatoires bénéficiant de droits acquis. Le règlement 2010-14 a été adopté le 1er novembre 2010. Le 28 janvier 2011, les demanderesse ont été informées de l'entrée en vigueur du règlement en question et elles ont été sommées de retirer leurs 45 panneaux-réclames au plus tard le 23 décembre suivant. Par le présent recours, elles demandent, notamment, une déclaration d'inconstitutionnalité des règlements municipaux établissant la prohibition totale de panneaux-réclames sur le territoire de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal. Ces entreprises ainsi que les demandeurs Lande et Feldman, à titre de propriétaires d'immeubles louant des emplacements pour accueillir ces panneaux-réclames, réclament 125 000 \$ à titre de dommages punitifs pour la violation intentionnelle de leurs droits.

Décision

En principe, une municipalité ne peut interdire sur l'ensemble de son territoire des activités par ailleurs légales, à moins de détenir une autorisation législative à cet égard. En l'espèce, l'article 157 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Montréal* permet à la ville défenderesse d'interdire les enseignes ou panneaux-réclames sur tout son territoire. Comme le paragraphe 14 de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet l'adoption d'une telle réglementation, l'arrondissement peut prohiber totalement sur son territoire les enseignes publicitaires, et plus particulièrement les panneaux publicitaires. En l'espèce, 25 panneaux-réclames sont des immeubles au sens du droit commun, car ils reposent directement sur des fonds de terre et constituent une construction ou un ouvrage à caractère permanent. Quant aux 13 panneaux-réclames situés sur un mur ou le toit d'un bâtiment, l'adhérence durable aux bâtiments et le caractère permanent de leur installation permettent de conclure qu'il s'agit là aussi d'immeubles au sens des articles 900 et 903 du *Code civil du Québec*. Or, il n'a pas été démontré que la réglementation contestée empêche toute utilisation raisonnable possible par le propriétaire ou qu'elle rende la propriété absolument inutile ni qu'il ne peut l'utiliser, la vendre ou la priver de toute valeur (*Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc. c. Mont-Tremblant (Ville de)*, (C.S., 2015-04-22), 2015 QCCS 1930, SOQUIJ AZ-51173314, 2015EXP-1699, J.E. 2015-938). Dans ces circonstances, les prétentions des demandeurs Lande et Feldman quant à l'existence d'une expropriation déguisée sont rejetées. La jurisprudence reconnaît que le fait de vouloir prévenir la pollution visuelle et limiter les distractions visuelles pour les automobilistes constitue des objectifs réels et urgents (*R. c. Guignard* (C.S. Can., 2002-02-21), 2002 CSC 14, SOQUIJ AZ-50113962, J.E. 2002-417, [2002] 1 R.C.S. 472). Toutefois, la preuve révèle que, parmi les différents moyens de diffusion disponibles de messages, l'affichage publicitaire extérieur constitue de loin le média le moins coûteux tout en offrant un haut niveau de diffusion. En outre,

compte tenu de son effet visuel et de ses possibilités créatives de plus en plus diversifiées, l'affichage publicitaire extérieur se classerait comme l'un des véhicules privilégiés par les agences et les créateurs. Ainsi, la prohibition totale des panneaux-réclames, y compris l'obligation d'enlever ceux existants, dans un arrondissement aussi important que le Plateau-Mont-Royal, nuit assurément à la couverture géographique offerte par les panneaux-réclames dans la région métropolitaine de Montréal et, par le fait même, à l'efficacité de ce média comme moyen d'expression. L'expression que promeuvent les demanderesse, malgré ses apparences premières, joue donc un rôle dans le contexte de l'organisation sociale de la cité puisqu'elle peut favoriser des choix économiques éclairés. De plus, une partie de ce qui se trouve sur les panneaux-réclames permet de transmettre des messages relatifs à des événements culturels ou artistiques ou à des campagnes de publicité touchant des sujets, à l'évidence, d'intérêt public. Finalement, dans le contexte du débat démocratique tant à l'occasion d'élections municipales, provinciales ou fédérales que lorsque des intervenants sociaux ou des citoyens veulent s'exprimer, les panneaux-réclames demeurent un moyen peu coûteux et efficace d'atteindre leur public cible. On se trouve alors au coeur même de la finalité sociétale de la liberté d'expression. Ainsi, les bienfaits escomptés sur le paysage urbain et la qualité de vie paraissent moins importants pour le tribunal que l'effet irrémédiablement délétère sur la liberté d'expression. En effet, les avantages attendus des règlements litigieux de la Ville se révèlent hypothétiques et relèvent d'un parti-pris idéologique sur la méthode urbanistique à privilégier pendant que les effets délétères sur la liberté d'expression ne font aucun doute. En conséquence, il y a lieu de déclarer que l'article 487.1 du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal tel qu'il est inséré à l'article 1 du règlement 2010-10 et modifié par l'article 12 du règlement 2010-14, de même que les articles 13 et 14 du règlement 2010-14, venus modifier la section X du chapitre I du titre VII du règlement 01-277 d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, sont nuls et inconstitutionnels parce qu'ils contreviennent au droit à la liberté d'expression prévu à l'article 2 b) de la *Charte canadienne des droits et libertés* et à l'article 3 de la *Charte des droits et libertés de la personne* et ne peuvent se justifier en vertu des articles 1 de la charte canadienne et 9.1 de la charte québécoise. Enfin, il n'existait pour la Ville aucune obligation, en dehors de l'organisation des séances de consultation annoncées aux citoyens de l'arrondissement conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'informer personnellement les demanderesse de l'existence de sa volonté d'adopter les projets de règlement en cause et de les convier à participer aux séances de consultation publique. Celles-ci ne peuvent donc lui reprocher de ne pas respecter le principe d'équité. De plus, le comportement de la Ville ne peut atteindre le seuil requis pour justifier l'attribution de dommages punitifs.

Astral Media Affichage c. Montréal (Ville de), *jugé Marc-André Blanchard, C.S. Montréal 500-17-066207-112, 2016-09-22, SOQUIJ AZ-51324985, 2016 QCCS 4541, 2016EXP-3098 et J.E. 2016-1676 (80 pages).*



Prochaine journée de formation de l'AQU

LES DÉFIS DE LA PROTECTION
DU PAYSAGE POUR LE CCU



Association
québécoise
d'urbanisme

27 MAI 2017

