

Morcellement en zone agricole : guide pratique

RV automnal 2018

Nos panélistes

- Solange Thibodeau, MRC de l'Érable
- François Handfield, Ferme aux petits oignons
- Frédéric Thériault, Coopérative Tournesol

AVIS IMPORTANT. Les informations contenues dans la présentation sont fournies à titre informatif. Bien qu'elles puissent être de nature juridique, elles ne constituent pas un avis d'ordre juridique ni ne devraient être interprétées comme tel.

Plan de la présentation

- 1) La LPTAA et la CPTAQ
- 2) La notion d'aliénation et de morcellement
- 3) Le processus de cheminement d'une demande
- 4) Les facteurs pris en considération
- 5) De quoi la CPTAQ a-t-elle "peur" ?
- 6) Le déroulement d'une audience publique
- 7) Les facteurs de "succès"
- 8) Les recours
- 9) À méditer !

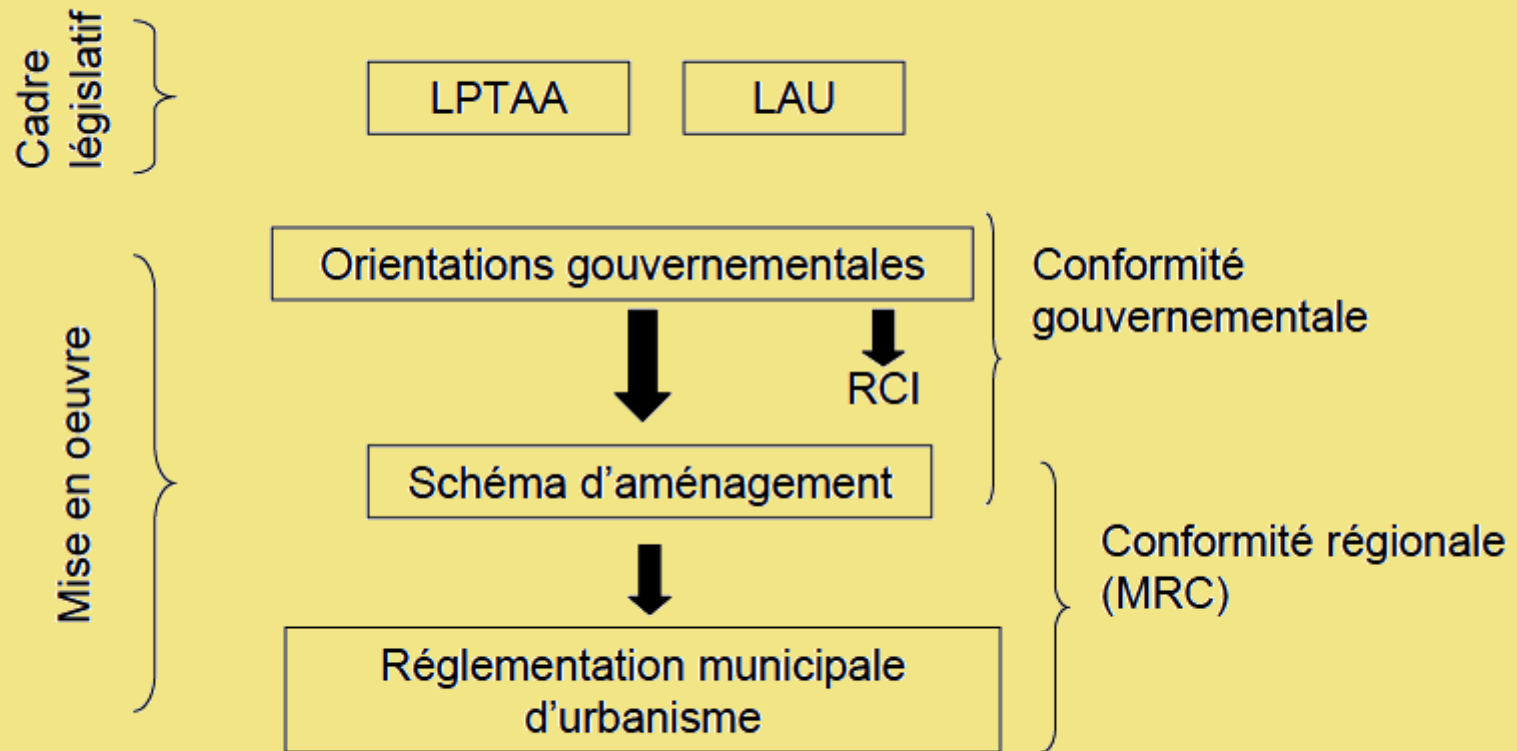
2- La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

- Protéger le territoire et les activités agricoles
- La zone agricole est fixée par décret gouvernemental
- Seuls les usages agricoles et para-agricoles sont permis. Les autres usages sont interdits, sauf en cas de droits acquis ou en cas d'autorisation de dérogation
- Le morcellement de lots en unités foncières plus petite est également interdit sauf en cas d'autorisation

2- La CPTAQ

- Commission provinciale
- Protéger le territoire agricole afin d'assurer le développement des activités agricoles présentes et futures
- Gérer les demandes d'inclusion et d'exclusion de la zone agricole
- Gérer les demandes d'usages non-agricoles en zone agricole ou toute demande d'usage dérogatoire

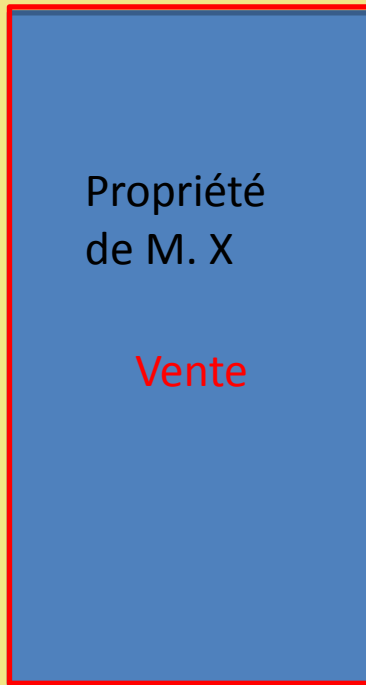
Quelques rappels



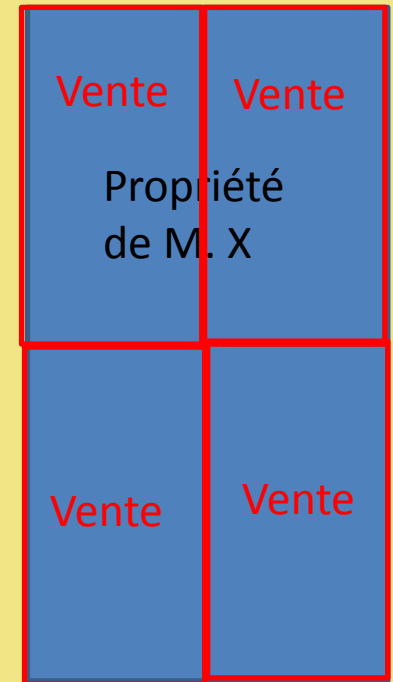
Tiré de Nadeau, 2002.

La notion d'aliénation et de morcellement

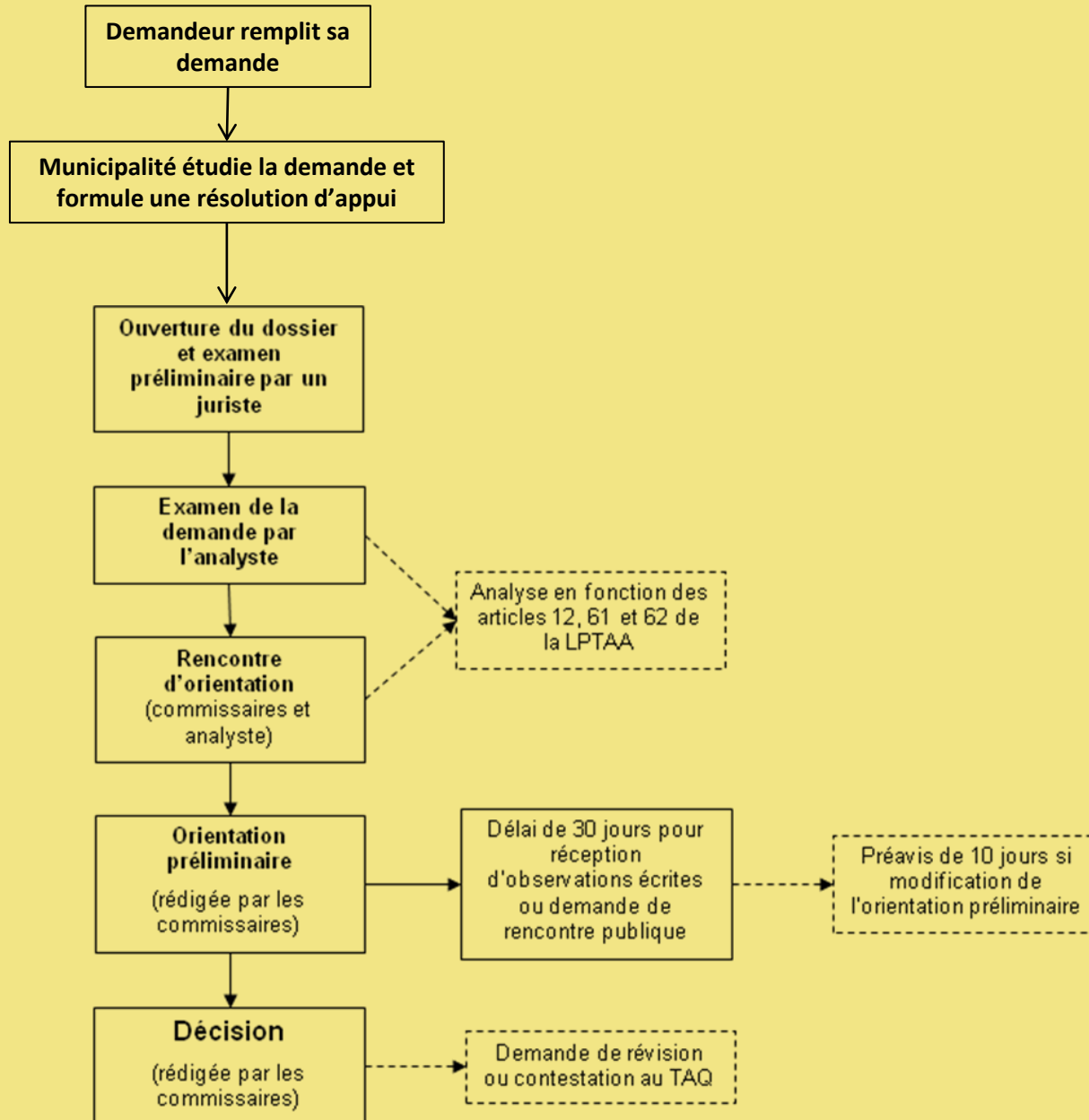
Permis sans autorisation



Interdit sans autorisation



Processus de cheminement



Facteurs pris en considération

- 1° le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
- 2° les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
- 3° les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants (...)
- 6° l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;
- 7° l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;
- 8° la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;**
- 9° l'effet sur le développement économique de la région

Déroulement d'une audience publique

- Présentation d'observations de la part des demandeurs et des parties intéressées
- Dépôt de documents supplémentaires
- Souligner les éléments qui n'ont pas été pris en considération ou retenus selon vous dans le contenu de l'orientation préliminaire

Facteurs de succès

- Soumettre un document explicatif
- Justifier le caractère essentiel du morcellement dans le succès du projet
- Etre établi et faire la preuve de la rentabilité de l'entreprise
- Présenter une expérience et une formation agricoles pertinentes
- Plan d'affaires solide
 - Appuyé par la FAdQ

Facteurs de succès

- Preuves de financement
- Avoir l'appui de la fédération régionale de l'UPA
- Présenter des traces de ses démarches de recherche de lieu
- Établir clairement l'intention ou non de construire une résidence

Tableau 6. Distribution des décisions de la CPTAQ pour l'exercice financier 2013-2014 sans égard à la contiguïté

Superficie de l'unité foncière (ha)	Représentation des dossiers par classe (% des dossiers)	Taux d'autorisation (%)
<10	21,33	42
10 < 20	22,67	56
20 < 30	18,00	59
30 < 40	9,33	71
40 < 50	9,00	78
50 < 60	5,00	93
60 < 70	5,67	82
70 < 80	1,67	80
80 < 90	4,00	100
90 < 100	0,33	100
100 et plus	3,00	100
Total	0,00	64

Les recours

Une personne intéressée peut contester une décision ou une ordonnance de la commission devant le Tribunal administratif du Québec dans les 30 jours de sa notification.

Sur la base d'erreur de droit ou de fait, pas d'interprétation !

À méditer !

- Selon la région, plusieurs lots de petite taille !
- Rechercher dans les zones visées par un article 59
- Évaluer le risque de refus
- Bail à long terme ?

Tableau 4. Utilisation par des fermes des lots de la zone agricole en lien avec leur superficie pour la région administrative du Centre-du-Québec

Taille des lots	Utilisé par des fermes		Inutilisé par des fermes		Total		% des lots utilisés par des fermes	% surface utilisée par des fermes
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)		
- de 4 ha	809	1 340	23 920	12 912	24 729	14 252	5 %	9 %
4 ha à 10 ha	833	5 772	2 230	14 767	3 063	20 539	27 %	28 %
10 à 20 ha	1 523	23 134	1 954	28 062	3 477	51 196	44 %	45 %
20 à 30 ha	1 818	44 745	1 262	30 843	3 080	75 587	59 %	59 %
30 à 40 ha	1 226	42 724	766	26 023	1 992	68 747	62 %	62 %
40 à 50 ha	1 183	52 226	592	25 962	1 775	78 188	67 %	67 %
50 à 60 ha	704	38 585	225	12 291	929	50 877	76 %	76 %
60 à 70 ha	535	34 650	129	8 317	664	42 968	81 %	81 %
70 à 80 ha	384	28 666	80	5 948	464	34 614	83 %	83 %
80 à 90 ha	358	30 299	96	8 166	454	38 465	79 %	79 %
90 à 100 ha	223	21 078	41	3 853	264	24 931	84 %	85 %
plus de 100 ha	712	107 169	141	27 826	853	134 995	83 %	79 %
Total	10 308	430 389	31 436	204 971	41 744	635 359	25 %	68 %

Source : CPTAQ, 2017.

BILAN DES DÉCISIONS RENDUES EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LPTAA

TABLEAU 10 | Bilan des décisions rendues en vertu de l'article 59 de la LPTAA¹

MRC	Numéro de décision	Date	Superficie affectée (ha)	Nombre de résidences permises ²
Les Laurentides ³	339621	14 septembre 2005	N/D	N/D
Le Haut-Saint-François	341291	4 novembre 2005	50 798	428
Les Chenaux	345520	4 octobre 2006	349	250
Montcalm	347933	1 ^{er} février 2007	503	161
Coaticook	347348	29 mars 2007	20 105	240
La Nouvelle-Beauce	345700	11 mai 2007	22 241	492
Papineau	347364	18 juillet 2007	27 612	265
Longueuil	349256	15 octobre 2007	15	15
Mékinac	347018	15 octobre 2007	114	12

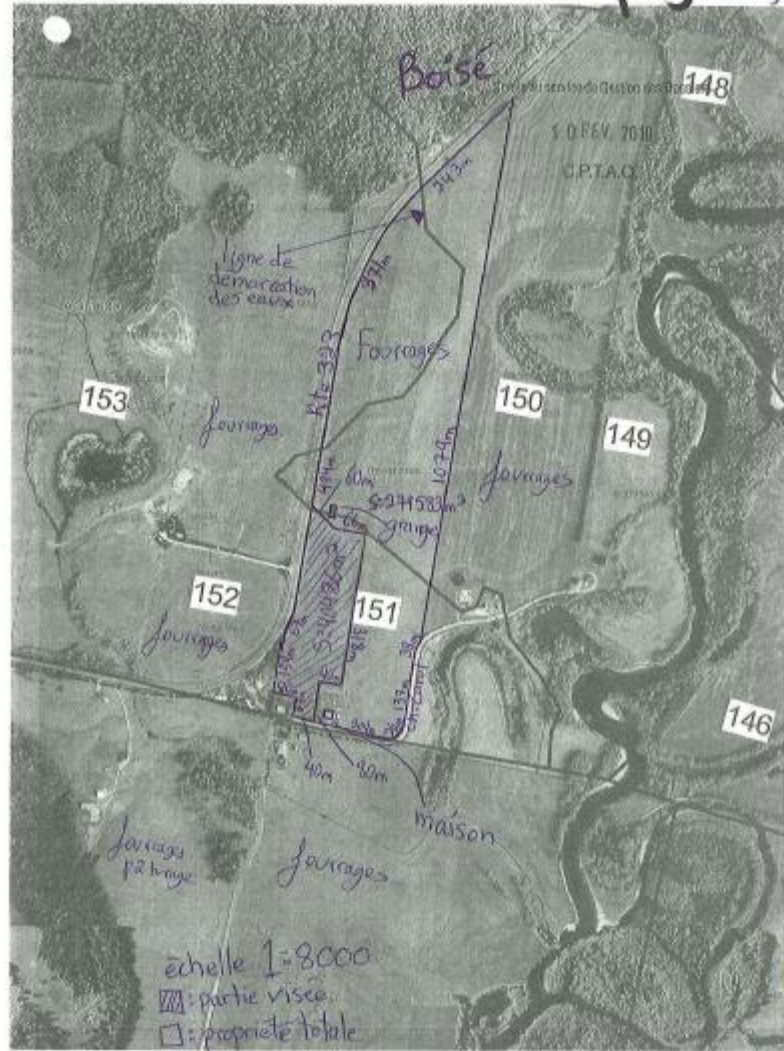
À méditer !

- Éléments aussi importants à considérer que les autres
- Une planification en amont est nécessaire !
- Pas la dernière affaire sur la liste

- Questions ?

Annexe
Faisant partie intégrante de
la décision numéro 366346

Annexe 2 - Localisation du projet





Mètres 100 200

Dossier: 415884
Les Cèdres (II) 71050
Orthophoto: VMS VERNI 2014 Montrose (2014)

Échelle 1:5000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Création: 2017-05-04 08:26:48

■ Secteur visé
— Limite de la zone agricole
■ Exclusion
■ Inclusion



e

Conditions d'utilisati...



Saint-Edmond-de-Grantham

Drummond

Saint-Germain-de-Grantham

Google

Conditions d'utilisation