



CAIN LAMARRE

PRÈS POUR ALLER LOIN | CAINLAMARRE.CA

LES DÉVELOPPEMENTS JURISPRUDENTIELS RÉCENTS EN MATIÈRE DE ZONAGE AGRICOLE

PAR ME ISABELLE BLACKBURN, AVOCATE ASSOCIÉE



CAIN LAMARRE

PRÈS POUR ALLER LOIN | CAINLAMARRE.CA

1. La définition d'une « aliénation »

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC C. LAPOINTE, 2024 QCCA 74

Les faits

- Il y a mésentente entre les propriétaires d'une terre agricole détenue en copropriété indivise.
- Un propriétaire demande à la Cour supérieure de mettre fin à l'indivision et d'ordonner le partage judiciaire en nature.

Les prétentions de la CPTAQ

- La CPTAQ prétend que son autorisation est requise pour aliéner une terre agricole si celui qui y procède conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu.
- Le partage judiciaire demandé a l'effet d'une aliénation et d'un lotissement qui sont assujettis à son autorisation préalable.

La question en litige

- Est-ce que la définition du mot *aliénation* prévu à l'art. 1 LPTAA inclut le partage judiciaire en nature d'une terre agricole, auquel cas l'autorisation de la CPTAQ est nécessaire avant que le juge puisse procéder au partage?

Le droit applicable

- Définition de l'*aliénation* à l'art. 1 LPTAA

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

3° «aliénation» : tout acte translatif ou **déclaratif de propriété**, y compris la vente avec faculté de rachat et l'emphytéose, le bail à rente, la déclaration d'apport en société, le **partage**, la cession d'un droit de propriété superficière, le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines ([chapitre M-13.1](#)), le transfert d'un droit visé à l'article 15 de la Loi sur le stockage de gaz naturel et sur les conduites de gaz naturel et de pétrole ([chapitre S-34.1](#)), le transfert d'une concession forestière en vertu de la Loi sur les terres et forêts ([chapitre T-9](#)), sauf:

a) la transmission pour cause de décès;

b) la vente forcée au sens du Code civil, y compris la vente pour taxes et le retrait, et toute cession résultant de la Loi sur l'expropriation ([chapitre E-24](#));

c) l'exercice d'une prise en paiement dans la mesure où le créancier devient propriétaire de tout le lot ou de tous les lots faisant l'objet de l'hypothèque;

- Sauf exceptions, il est nécessaire d'obtenir le consentement de la CPTAQ avant de lotir ou d'aliéner un lot en zone agricole (art. 28-29 LPTAA)

La décision

- L'aliénation inclut tant le partage consensuel que judiciaire. Tous deux sont soumis à l'autorisation préalable de la CPTAQ.
 - Le législateur n'a pas qualifié le partage de consensuel ou de judiciaire, se contentant d'énoncer qu'un « partage » constitue une aliénation. Les deux types de partage seraient donc inclus.
 - Certains actes juridiques expressément exclus de la notion d'*aliénation* ne sont pas des actes consensuels (ex. vente forcée, prise en paiement). Tous les actes non consensuels qui ne sont pas exclus devraient donc être inclus (ex. partage judiciaire).

- Le législateur a effectué une modification législative de la définition de l'*aliénation* en 1982 à la suite d'un jugement rendu en 1980 qui prévoit que l'autorisation de la CPTAQ n'est pas requise dans le cas d'un partage en nature d'une ferme agricole puisqu'il s'agit d'un acte déclaratif de propriété, et non translatif (seuls cas visés par la disposition de l'époque). Le législateur a ajouté la notion d'acte déclaratif et de partage à la définition de l'*aliénation*, ce qui dissipe tous les doutes : le partage judiciaire est inclus dans la notion d'*aliénation*.
- Le partage doit dans un premier temps être autorisé par la CPTAQ pour ensuite pouvoir déposer une demande à la Cour.



2. La condition *Boerboom*

FÉDÉRATION DE L'UPA CAPITALE-NATIONALE-CÔTE-NORD C. MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE PORTNEUF, 2023 QCCS 1420

****En attente du jugement sur le fond en cour supérieure****

Les faits

- Plusieurs MRC font une demande à portée collective à la CPTAQ afin de d'implanter de nouvelles utilisations à des fins résidentielles dans des secteurs agricoles. Au fil du temps, la CPTAQ a prononcé des décisions à l'égard d'une soixantaine de MRC.
- Les décisions comportent toutes la condition selon laquelle les municipalités locales doivent prévoir dans leur règlement d'urbanisme que **la construction d'une deuxième résidence sur la superficie d'un droit acquis conféré par l'art. 101-102 LPTAA soit interdite (appelée condition *Boerboom*)**.
- **Par communiqué**, la CPTAQ décide que la condition *Boerboom* est devenue obsolète et qu'elle n'a aucun effet dans toutes les décisions favorables où elle se trouve.

- Cela implique également que toute municipalité peut modifier sa réglementation d'urbanisme afin de pouvoir émettre un permis de construction d'une seconde résidence à l'intérieur d'une superficie de droit acquis.

Les questions en litige

- Les MRC et les municipalités locales ont-elles le pouvoir de modifier leur réglementation afin de supprimer l'interdiction de construire plus d'une résidence dans une superficie de droit acquis?
- La CPTAQ a-t-elle les pouvoirs de modifier les décisions rendues et de déclarer la condition *Boerboom* « réputée non écrite » dans un communiqué?

La décision

- Ce jugement en cours d'instance traite d'une demande d'intervention de la FQM pour appuyer les prétentions des 60 municipalités.
- Le litige sur le fond n'a pas encore été tranché, mais il sera intéressant de s'y attarder.

- Le juge écrit que :
 - [30] *En l'espèce, il ne fait aucun doute que le litige dépasse la simple portée du Communiqué de la CPTAQ. Il vise le pouvoir des MRC et des municipalités locales de modifier leur réglementation pour supprimer l'interdiction de construire plus d'une résidence sur une superficie bénéficiant de droits acquis, et ce, dans le contexte où les Décisions comportent une condition apparemment à l'effet contraire, du moins selon les prétentions de l'UPA et de deux de ses fédérations.*
 - [33] *Il s'agit manifestement d'une question d'intérêt public, puisqu'il est question de l'aménagement et du développement de territoires importants dans la province de Québec. En effet le Tribunal est informé que soixante des quatre-vingt-sept MRC de la province sont visées par les présents dossiers, outre les trois villes agissant également comme MRC.*



3. La prescription acquisitive en zone agricole

TREMBLAY C. BRASSARD, 2022 QCCS 2785

Les faits

- Le demandeur Tremblay veut être déclaré propriétaire par prescription acquisitive d'une parcelle de terre en zone agricole.

« 2918. Celui qui, pendant 10 ans, a possédé un immeuble à titre de propriétaire ne peut en acquérir la propriété qu'à la suite d'une demande en justice. »

- Dans l'acte de vente initial, l'acheteur s'obligeait à entretenir la clôture qui devait servir à borner les limites de deux terrains.

« [13] Les passages suivants des actes de vente notariés méritent une attention particulière :

*L'Acquéreur devra ériger **une clôture sur tous les côtés bornant la balance du terrain appartenant audit Cotnoir**, le tout à ses frais **et devra entretenir cette clôture**, le tout à la demande dudit Montarville Cotnoir.*

***Ainsi que le trouve actuellement**, sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit terrain, l'acquéreur déclarant connaître le tout et en être satisfait.*

*[14] Comme on peut le lire, dame Boutin s'obligeait contractuellement envers Cotnoir à entretenir la clôture. Mais surtout, les mots « sur tous les côtés bornant la balance du terrain » confirment que les parties avaient convenu que la clôture, qui avait déjà été installée selon les instructions du vendeur Cotnoir, devait servir à orner les limites des deux terrains. **Or, dans les faits, les mesures apparaissant aux deux actes de vente ne concordent pas avec la superficie réelle des terrains qui sont délimités par la clôture.** »*

- La propriété fait l'objet de la rénovation cadastrale. En réalité, le terrain délimité par la clôture est plus grand que ce qui apparaît au plan cadastral (aucune démarche pour demander la révision des travaux n'est fait)
- Plusieurs années plus tard, le nouveau propriétaire Brassard désire récolter le bois qui se retrouve à l'intérieur de la parcelle puisqu'elle ferait partie intégrante de son lot selon les registres de la MRC et les avis d'ingénieurs forestiers.
- Le litige éclate, Brassard prend l'initiative d'arracher les poteaux de la clôture.

- Tremblay prétend qu'il a exercé une possession utile de la parcelle pendant plus de 50 ans en entretenant la clôture, y élevant des animaux et en recueillant le bois mort.

Les prétentions du défendeur Brassard concernant la LPTAA

- Les dispositions impératives de la LPTAA font obstacle à la prescription acquisitive en zone agricole puisqu'il en résulterait une aliénation prohibée.
- Il est interdit de procéder à un lotissement sans l'autorisation de la CPTAQ (art. 29-30 LPTAA).

La question en litige

- Est-ce qu'un jugement en prescription acquisitive constitue une aliénation au sens de la LPTAA?

La décision

- Le demandeur a eu la possession paisible, publique, continue et non équivoque de la parcelle pendant plus de 50 ans.
- En dépit des dispositions impératives de la LPTAA, il est possible de prescrire un immeuble en zone agricole pour prescription acquisitive.

« [69] La LPTAA est essentiellement une loi de zonage, prohibitive et d'ordre public. Par nature, elle limite nécessairement l'exercice du droit de propriété. La Cour suprême a déjà écrit que, comme toute loi de zonage, la LPTAA tend à stériliser une partie du droit de propriété.

[75] D'une part, le Tribunal n'est pas « une personne » au sens de l'article 29 de LPTAA de sorte que la prohibition n'empêche pas de rendre une ordonnance, **Au surplus, l'autorisation de la CPTAQ demeure inutile puisqu'elle n'est pas compétente pour se prononcer sur le titre de propriété.**

[76] **D'autre part, il est possible de prescrire en zone agricole. On ne peut cependant pas obtenir, par prescription acquisitive, un lot destiné à l'agriculture pour une fin autre que l'agriculture afin de contourner les exigences de la loi. »**



4. L'affaire Roy et le droit de se construire une résidence

*COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE
AGRICOLE DU QUÉBEC C. COUR DU QUÉBEC, 2023 QCCS
83*

Les faits

- Mme Roy, propriétaire d'un immeuble situé en zone agricole souhaite aménager un appartement à l'étage de sa grange servant d'écurie.
- En 2004, elle a acheté une ferme à l'abandon. Au fil du temps, elle a aménagé la terre, construit une écurie, cultivé des petits fruits, élevé des poulets. Elle s'occupe uniquement de sa ferme, à laquelle elle consacre tout son temps et elle a le projet d'agrandir sa ferme.
- L'Aménagement de l'appartement en litige est au cœur de la saga judiciaire qui a débuté en 2010 entre Roy, la municipalité et la CPTAQ.

- Un avis de non-conformité est transmis par la CPTAQ : le droit prévu à l'art. 40 LPTAA ne peut pas lui être reconnu car l'exploitation agricole de la propriétaire ne serait pas viable. Il y aura contestation.

La question en litige

La propriétaire peut-elle construire une résidence dans son écurie?

Le droit applicable

- **Principe** : interdiction de toute utilisation à une fin autre que l'agriculture en zone agricole (art. 26 LPTAA).
- **Exception** : possibilité pour une personne physique ayant l'agriculture comme principale occupation de construire une résidence sur un lot où s'exerce cette principale occupation (article 40 LPTAA).
- La raison d'être de cette disposition est de répondre aux besoins résidentiels des agriculteurs en leur permettant de se construire.

- La jurisprudence prévoit plusieurs (6) critères pour déterminer si le propriétaire a l'agriculture comme principale occupation.

« [17] Elle analyse ensuite la preuve pour déterminer si l'agriculture est la principale occupation de Roy, et ce, à la lumière des six critères suivants élaborés par le TAQ, notamment dans l'affaire Drouin :

(1) Une solide connaissance ou expérience du métier d'agriculteur;

(2) la commune renommée;

(3) L'entité agricole doit être viable;

(4) La principale source de revenus doit provenir de l'agriculture;

(5) Le temps consacré aux activités agricoles doit être prépondérant par rapport à d'autres activités;

(6) Le requérant assume l'ensemble des décisions qui se prennent sur l'entité; »

- **Les trois critères prépondérants retenus par la CPTAQ sont :**
 - Le temps consacré par la personne aux travaux nécessaires à la bonne marche de l'entreprise
 - Les revenus agricoles comme principale source de revenus de la personne
 - **La viabilité de l'exploitation agricole**



« [19] En fonction de ces trois critères, la CPTAQ est d'avis que Roy n'exerce pas l'agriculture comme « principale occupation ». En effet, elle conclut que les déclarations de revenus de 2015 et de 2016 de Roy font état d'un revenu extérieur supérieur au revenu agricole. De plus, elle décide que le revenu agricole net déclaré par Roy en 2016 (7 643 \$) ne peut être considéré comme suffisant pour faire vivre une personne.

[20] La CPTAQ écrit ce qui suit à propos de la viabilité de l'entreprise agricole de Roy :

[30] Ainsi, la Commission considère qu'il n'apparaît pas réaliste dans l'état actuel des choses avec un revenu brut de 29 974 \$, qu'un agriculteur puisse acquérir l'entreprise de Mme Roy et faire face à l'ensemble des dépenses d'exploitation, le service de la dette et dégager un revenu permettant de subvenir à ses besoins et d'assumer en plus le coût d'achat et d'entretien d'une résidence,

[21] Quant aux projets d'expansion de Roy à l'égard de son entreprise, tel l'achat de quotas de poulet, la CPTAQ juge qu'elle « (...) ne peut tenir compte d'hypothétiques revenus pour établir la viabilité d'une exploitation agricole et sa capacité à fournir un revenu suffisant à sa propriétaire.

[22] La CPTAQ considère donc que les revenus agricoles actuels de Roy sont insuffisants pour soutenir une exploitation agricole viable ainsi que pour lui fournir un revenu suffisant.

[23] En conséquence, Roy se voit refuser le droit de construire une résidence en zone agricole sans autorisation de la CPTAQ conformément à l'article 40 de la LPTAA, et ce, pour deux motifs : **(1) elle n'avait pas démontré qu'elle avait l'agriculture comme principale occupation puisque sa principale source de revenus ne provenait pas d'un revenu agricole et (2) son exploitation ne générait pas un revenu suffisant pour constituer une entité agricole viable. »**

- La CPTAQ refuse le droit de construire une résidence en vertu de l'article 40 de la LPTAA;
- Le TAQ maintient la décision de la CPTAQ;
- La C.Q. accueille la demande de Mme Roy;
- La C.S. rejette le recours de la CPTAQ et maintient la décision de la C.Q.

La décision

- **L'approche comptable** visant à vérifier les revenus générés par l'entreprise agricole **est à proscrire** puisqu'elle ne permettrait pas aux « petits agriculteurs » de bénéficier du privilège prévu.
- Le sens du mot « viable » est « organisé pour aboutir, durer », ce qui est le cas pour l'exploitation agricole de la propriétaire.
- La viabilité s'explique par la nécessité de générer un revenu suffisant au propriétaire (ou à un futur acheteur) pour lui permettre de vivre et assurer la pérennité du territoire agricole.
- Les revenus générés et la rentabilité sont à considérer. Toutefois, ce n'est pas parce qu'une personne a d'autres revenus qui dépassent ceux de l'agriculture qu'elle perd automatiquement le droit de l'art. 40. **Il s'agit d'une question de faits.**

5. L'établissement d'une aire de conservation en zone agricole

FÉDÉRATION DE L'UPA DE LA MONTÉRÉGIE C. COMMISSION DE LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC, 2023 QCCQ 1998

Les faits

- La fondation SÉTHY œuvre pour la sauvegarde des écosystèmes. Elle dépose une demande d'utilisation à une fin autre que l'agriculture à la CPTAQ afin d'établir une aire protégée (aire de conservation).
- La fondation souhaite séparer un milieu humide pour des fins de conservation tout en préservant la partie agricole.

Les prétentions de la CPTAQ

- La CPTAQ rejette la demande puisqu'elle serait non-nécessaire. Une autorisation ne serait pas nécessaire pour établir une aire protégée, car cette utilisation implique de laisser les lieux dans l'état où ils sont.

Les prétentions de l'UPA

- L'UPA reproche à la CPTAQ de ne considérer que l'état du sol, ce qui occulte l'objectif de la loi, il n'est pas suffisant de répondre à un des éléments de la définition d'« agriculture » pour déterminer si un lot est utilisé à des fins agricoles, mais qu'il fallait plutôt considérer l'usage et l'affectation du sol, et ce, indépendamment de l'état du fond de terre.

La question en litige

- Est-ce que la création d'une aire protégée à des fins de conservation est un « utilisation à une fin autre que l'agriculture » nécessitant une autorisation de la CPTAQ?

Le droit applicable

- En principe, une personne ne peut, sans l'autorisation de la CPTAQ, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture (art. 26 LPTAA).

Agriculture : Culture du sol ; ensemble des travaux transformant le milieu naturel pour la production des végétaux et des animaux utiles à l'homme.

La décision

- La fondation n'utilise pas le lot, elle le laisse en état. Son projet vise à établir une aire protégée à l'endroit d'un milieu humide. La demande n'implique ni activité, ni intervention humaine, ni infrastructure, mais uniquement de « laisser les lieux dans l'état où ils sont », donc aucune « utilisation ».



- L'aire protégée fait en sorte qu'il n'y aura pas d'agriculture. Ce lot serait soustrait de la base territoriale pour la pratique de l'agriculture sans même un examen de la CPTAQ.
- Le projet n'est pas « simplement de ne rien faire », mais d'avoir une « utilisation comme aire protégée ».
- Il est vrai que laisser le sol sous couverture végétale peut être une des illustrations de la définition de l'agriculture. C'était le cas pour des terrains de golf ou du parachutisme où l'examen de la CPTAQ a révélé une utilisation incompatible avec la LPTAA
- Les demandes déposées aux fins de conservation doivent aussi faire l'objet d'une analyse par la CPTAQ où sera évalué leur impact sur la base territoriale créée pour la pratique de l'agriculture.
- La CPTAQ doit évaluer la demande selon les facteurs prévus par la loi (art. 62 LPTAA). À la suite de cette analyse, elle pourra autoriser ou non la demande.

**La décision de la Cour du Québec fait présentement l'objet d'un pourvoi en contrôle judiciaire à la Cour supérieure.*

6. La notion d'espace « approprié » disponible

2964-3434 QUÉBEC INC. c. COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC, 2023 QCTAQ 10458

Les faits

- La Ville souhaite procéder au redéveloppement commercial des lots visés afin d'implanter des commerces de détails et des services de proximité à une clientèle de personnes âgées qui habitent à proximité.
- Il y aura dépôt d'une demande d'exclusion de la zone agricole à des fins commerciales à la CPTAQ

Les prétentions de la CPTAQ

- La CPTAQ prétend que le Ville de Beloeil n'a démontré qu'il y a absence d'espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole et qu'elle pouvait rejeter la demande pour ce seul motif.

- La CPTAQ plaide qu'il existe des espaces appropriés disponibles pour l'implantation de commerces de proximité le long de l'autoroute 20, à une distance de 1,5 km des lots visés.

La question en litige

- La CPTAQ commet-elle une erreur dans son appréciation de la notion d'espace approprié disponible, vu le type d'utilisation recherchée?

Le droit applicable

- La notion d'« espace approprié disponible » est une superficie vacante où le type d'utilisation recherchée est permis par le règlement de zonage.
- Le décideur doit apprécier chaque cas selon le contexte en tenant compte d'éléments subjectifs.

Art. 65.1 LPTAA :

« Le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs dans le territoire de la municipalité régionale de comté et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion. La commission peut rejeter une demande pour le seul motif que de tels espaces sont disponibles.

La commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'exclusion recherchée répond à un besoin et à un objectif de développement de la municipalité locale, de la municipalité régionale de comté ou de la communauté eu égard aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement ou au plan métropolitain d'aménagement et de développement. »

[32] Dans la décision Girard18, la Cour du Québec précise que la notion de disponibilité ne doit pas être que théorique, mais que l'emplacement doit être en pratique disponible pour l'utilisation visée.

[33] La Cour supérieure, confirmant la décision de la Cour du Québec sur ce motif, réitère que « la définition donnée à l'expression « espace approprié disponible » par le législateur laisse au décideur le soin d'apprécier dans chaque cas si le contexte n'indique pas un sens différent qu'un simple espace vacant parce que cet espace n'est pas, dans les faits, approprié ou disponible ».

La décision

- Ce n'est pas la disponibilité des espaces vacants le long de l'autoroute 15 qui est un enjeu, mais plutôt le caractère « approprié » de cet espace en fonction du type d'utilisation recherchée.
- La CPTAQ s'en remet seulement à la classe d'usages autorisée, ignorant la notion de commerces de proximité et les besoins de la clientèle à être desservis dans un court rayon, quel qu'il soit.
- C'est le type d'utilisation recherchée qu'il importe de considérer dans l'appréciation de la notion d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion.
- L'approche catégorielle est rejetée : le type d'utilisation recherchée ne correspond pas nécessairement aux quatre grandes catégories (résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle).

- Dans le présent dossier, le type d'utilisation recherchée est l'implantation de commerces de détail et de services de proximité, ce qui se distingue par son caractère de proximité.
- La Ville cherche à combler les besoins de sa population dans ce secteur, ce qui comprend des personnes âgées. Elle se base sur des besoins urbanistiques d'intérêt public dont la CPTAQ doit tenir compte.
- La CPTAQ aurait dû considérer qu'un commerce situé à 1,5 km du secteur comportant des personnes âgées ne répond pas aux mêmes besoins vu la distance que les séparent, tenant compte de la notion de commerce de proximité.
- En ne considérant aucun rayon, la CPTAQ n'évalue pas le caractère « approprié » du site le long de l'autoroute 20 pour répondre aux besoins de commerces de proximité.
- Le dossier est retourné à la CPTAQ pour qu'elle poursuive l'analyse de la demande d'exclusion.



7. Le statut précaire d'un lot inclus en zone agricole

VILLE DE CHÂTEAUGUAY C. COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC, 2022 QCTAQ 11315

Les faits

- La Ville est propriétaire d'un lot qui fait partie de la zone agricole depuis son inclusion en 1981.
- Au moment de l'entrée en vigueur de la LPTAA, le lot n'est pas situé dans la zone agricole décrétée. À la suite d'une demande du propriétaire de l'époque, la superficie sera incluse à la zone agricole.
- La Ville dépose une demande d'exclusion à la CPTAQ afin de répondre à une sollicitation accrue du secteur industriel qui réclame de grands terrains.

Les prétentions de la CPTAQ

- La CPTAQ rejette la demande pour plusieurs motifs, entre autres :
 - Le potentiel et les possibilités d'utilisation agricoles sont bons;
 - La zone agricole est dynamique et homogène.

Les prétentions de la Ville

- La Ville prétend que la demande d'exclusion devait s'interpréter à la lumière du PDZA qui stipule que les parcs industriels de la région offrent peu de possibilités de développement et que la majorité de ceux-ci sont de faibles superficies. Il y a un manque d'espaces dans les zones industrielles.
- La Ville estime que la CPTAQ devait accorder une importance accrue au PDZA puisque ce critère est déterminant.

- De plus, la Ville prétend qu'une inclusion d'un lot à la zone agricole a un statut précaire qui n'a pas la même permanence que les zones agricoles incluses dans le décret initial.
- L'inclusion d'un lot vise à répondre à un besoin ponctuel propre à une personne qui désire pratiquer l'agriculture. Lorsque cette personne abandonne ses activités agricoles, rien ne justifie le maintien d'un tel lot dans la zone agricole.

La question en litige

- Est-ce que la CPTAQ a commis une erreur en refusant la demande d'exclusion?

La décision

- La CPTAQ n'est pas tenue de considérer tous les critères énoncés à l'art. 62 LPTAA pour décider de l'émission ou d'un refus d'autorisation. Le critère relié au PDZA est important pour la Ville, mais la CPTAQ estime que ce critère n'est pas prépondérant comparé aux autres considérations.

- **Revirement jurisprudentiel**

- L'inclusion d'un lot à la zone agricole a la même permanence que les zones agricoles incluses dans le décret initial.
- La notion de « permanence » n'a aucune assise légale.
- Si le législateur avait voulu atténuer la permanence de l'inclusion d'un lot en zone agricole distinctement de ceux visés par le décret initial, il l'aurait explicitement prévu à la LPTAA.

8. La conservation du droit acquis et la ruine d'un bâtiment

PAQUIN C. COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC, 2023 QCTAQ 05573

****EN APPEL À LA COUR DU QUÉBEC****

Les faits

- La propriété située en zone agricole comprend une résidence qui est bâtie avant que la LPTAA devienne applicable. Elle bénéficie de droits acquis.
- Le 1^{er} novembre 2019, à la suite d'une demande de la Ville de sécuriser la toiture de la résidence, le propriétaire retire cette dernière et une partie du mur s'effondre au même moment.
- Le 23 mars 2020, de nouveaux propriétaires acquièrent la propriété afin de démolir la résidence vétuste pour en construire une nouvelle.
- Le 4 novembre 2020, les démarches d'obtention de permis sont débutées. Une déclaration d'exercice d'un droit est transmise à la CPTAQ le 16 mars 2021 afin de faire reconnaître un droit acquis de nature résidentielle sur la propriété dans le but de remplacer la résidence actuelle.

- Un avis de non-conformité est émis par la CPTAQ signifiant que les droits acquis sur la propriété sont éteints. La construction ne serait pas conforme à la LPTAA.

Les prétentions de la CPTAQ

- Les droits acquis présents par le passé sont éteints puisqu'il n'y a aucune utilisation effective, que le bâtiment est en ruine et qu'il y a reprise de couverture végétale depuis plus d'un an.

Les prétentions des propriétaires

- La notion de ruine est mal interprétée. L'enlèvement de la toiture n'équivaut pas à la démolition ou à la disparition de la résidence. Il ne s'agit pas d'une ruine, mais d'une démolition partielle.
- Le délai d'un an pour couverture végétale ne pouvait débuter le 1^{er} novembre 2019 puisqu'ils n'ont jamais abandonné l'usage résidentiel de la propriété.

Les questions en litige

- La CPTAQ a-t-elle bien interprété les dispositions relatives à la perte des droits acquis?
- La CPTAQ commet-elle une erreur en qualifiant le bâtiment de ruine et en déterminant que le délai pour la couverture végétale débute à courir le 1^{er} novembre 2019?

Le droit applicable

- Les droits acquis peuvent s'éteindre par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle ils portent pendant plus d'un an.

Art. 102 LPTAA :

« Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985. »

La décision

- Dans le cas de l'utilisation d'une propriété à des fins résidentielles, c'est la résidence elle-même qui génère les droits, et non l'utilisation sous couverture végétale.

- Le mot « ruine » signifie un édifice détruit, délabré ou écroulé.
- En 2017, la résidence est en état de dégradation : la toiture est perforée, les murs sont fissurés, le plancher du 2^e étage est perforé, les fenêtres sont barricadées, etc. Toutefois, rien ne démontre que le bâtiment ne peut pas faire l'objet de rénovation.
- En 2019, il en est autrement. Le bâtiment est sans toit, sans deuxième étage, avec la partie centrale du mur arrière écroulé. Cet état de la résidence correspond à la définition de ruine.
- Une ruine ne peut servir de résidence et il n'y a donc plus une utilisation effective à des fins résidentielles.

« [67] Que la végétation sur la propriété ait été fauchée ou que la couverture végétale recouvrant la ruine de la résidence n'ait pu prendre avant le printemps 2020 en raison de la période hivernale ne sont pas des faits pertinents dans le présent dossier. Dès qu'il y a démolition de la résidence ou que celle-ci devient une ruine, le délai d'un an pour la couverture végétale prévu à l'article 102 LPTAA commence à courir. Les droits acquis de nature résidentielle sont éteints le 1^{er} novembre 2020.

[68] En conséquence, le Tribunal juge que la Commission ne commet pas d'erreur de droit ou de fait déterminante en qualifiant le bâtiment de ruine à la suite de l'enlèvement de la toiture et en déterminant que le délai d'un an pour la couverture végétale prévu à l'article 102 LPTAA commençait à courir le 1^{er} novembre 2019. »



9. La démonstration du site de moindre impact même en présence d'enjeu de santé publique

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC, DOSSIER 439747

Les faits

- La municipalité de Saint-Antoine de-Tilly désire aménager et exploiter un nouveau puit d'eau potable ainsi qu'une usine de pompage afin de répondre au besoin en eau des citoyens. Il s'agit d'enjeux de santé publique, soit la pénurie d'eau potable.
- Le site retenu se trouve sur deux lots, dont un occupé par le Ferme Marijoli s.e.n.c. faisant l'élevage de bœufs, porcs et poulets.
- La municipalité s'adresse à la CPTAQ afin qu'elle autorise l'aliénation en sa faveur une superficie de lots agricoles.
- La municipalité demande également une utilisation à des fins autre que l'agriculture afin de délimiter une aire de protection immédiate d'un ouvrage de prélèvement des eaux et la station de pompage.

La décision de la CPTAQ

- La CPTAQ considère que cette demande devrait être refusée. Elle fonde entre autres son refus sur le fait que (art. 62 LPTAA) :
 - Une partie de l'exploitation de production animale de la ferme se trouve sur le site visé;
 - Le lot visé s'inscrit dans un milieu agroforestier homogène;
 - Peu d'usages non agricoles sont présents dans le milieu;
 - Le site fait partie de l'affectation « agricole dynamique » selon le SAD;
- La CPTAQ souligne qu'elle est sensible aux enjeux d'approvisionnement en eau potable d'une municipalité. Toutefois, son rôle n'est pas de conseiller la municipalité dans la recherche de solutions pour s'alimenter en eau potable, mais de veiller à la protection du territoire et des activités agricoles.
- La CPTAQ croit qu'il y a la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture vers le sud. Elle doute que ce soit un site de moindre impact.

- « [131] Toutefois, la Commission se questionnait sur les possibilités hydrogéologiques que pourrait présenter un puits vers le sud, sud-ouest du lot 3 387 956 dans l'aire d'alimentation. Cette localisation excluait les deux exploitations animales qui se retrouvent, à sa connaissance, dans les contraintes relatives au CGP. De plus, l'exploitation agricole la plus impactée par le site actuellement visé ne verrait pas se faire biffer une partie de sa propriété.
- [132] Compte tenu des impacts anticipés, la Commission se devait d'être absolument convaincue qu'il n'y avait pas de possibilité de mettre en place le puits vers cet endroit afin de limiter au maximum les impacts sur les entreprises agricoles environnantes actuelles.
- [134] Un refus comporte des conséquences; la Commission en est consciente. La connaissance de l'enjeu est connu depuis plusieurs années et le site retenu permettrait de pérenniser l'approvisionnement en eau des citoyens de cette municipalité.
- [135] Toutefois, compte tenu de ce qui précède, l'incertitude demeure concernant la possibilité de localiser le puits ailleurs, notamment dans la même zone aquifère, mais vers le sud, de manière à éliminer ou à diminuer les impacts anticipés et les contraintes qu'une autorisation comporterait sur le territoire et les activités agricoles. »

CONCLUSION

- La CPTAQ analyse les demandes qu'elle reçoit selon plusieurs critères prévus par la LPTAA. Les motifs qui fondent les décisions de la CPTAQ gravitent majoritairement autour de ces quatre critères lorsqu'elle analyse l'article 62 de la LPTAA :
 - Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
 - Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
 - La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture;
 - L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole.
- Bien qu'elle doive les considérer, la CPTAQ n'a pas à traiter de l'entièreté des critères lorsqu'elle procède à son analyse. Elle peut se contenter de ceux qui sont prépondérants et pertinents, selon son évaluation;
- La LPTAA est une loi d'ordre public dont le premier objet est d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture.

CONCLUSION

- La CPTAQ exerce une mission d'intérêt public. Ses décisions en matière de demande d'autorisation comportent un important volet d'opportunité et de protection de l'intérêt public et peuvent être lourdes de conséquences sur le développement d'une municipalité ou d'une entreprise;
- Devant le TAQ, les requérants invoquent souvent le fait que la CPTAQ aurait omis de considérer certains critères qu'ils jugent pertinents ou que la CPTAQ les aurait analysés de façon erronée.
- Ces arguments ne convainquent que très rarement le TAQ : **la CPTAQ a une très grande latitude dans l'appréciation des critères et du poids à leur accorder.**

CONCLUSION

MERCI!