

# **LES SERVITUDES ET LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Par Me Mireille Alary, notaire  
Gagné Isabelle Patry Laflamme & Associés, notaires s.e.n.c.r.l.  
PME Inter Notaires Gatineau  
4 mai 2018

# Table des matières

1. SURVOL DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES
  - a) Objectif de la loi et mission de la CPTAQ
  - b) Définition de l’agriculture et des activités agricoles
    - b.1) Définition de l’agriculture selon l’article 1.1 de la LPTAA
    - b.2) Activités devant être autorisées par la CPTAQ
    - b.3) Activités permises mais devant être déclarées
  - c) La primauté de la LPTAAA
  - d) Les grands principes de la LPTAA : présentation
    - d.1) Le privilège de la résidence de l’agriculteur
    - d.2) La construction d’une résidence – superficie d’au moins 100 hectares
    - d.3) La reconnaissance des droits acquis
  - e) Les demandes d’autorisation dans le cadre d’une décision à portée collective
2. LES SERVITUDES ET LA LPTAA
  - a) Introduction : quelques notions sur les servitudes
  - b) Droits et obligations des propriétaires

- c) Survol des dispositions de la LPTAA pertinentes aux servitudes
  - d) Le cas particulier de l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture
  - e) L'autorisation nécessaire pour créer une servitude pour un usage autre que l'agriculture
    - e.1) Le principe : autorisation de la CPTAQ nécessaire
    - e.2) L'appréciation d'une demande d'autorisation par la CPTAQ
    - e.3) Les exceptions
3. CRITÈRES D'APPRÉCIATION ET CONDITIONS DE LA CPTAQ
- a) De l'importance de la participation des municipalités dans la démarche à la CPTAQ
  - b) De l'exigence de l'autorisation préalable de la CPTAQ pour les permis de construction
  - c) Les critères décisionnels posés par la LPTAA
  - d) Les questions que se posent la Commission – le raisonnement juridique décortiqué
  - e) Le critère du site de moindre impact (article 61.1 LPTAA)
  - f) Autorisation assujettie à certaines conditions
    - f.1) Que le propriétaire du fonds servant conserve son droit d'utilisation à des fins agricoles

- f.2) Que des mesures précises soient mises en place pour assurer la conservation et la préservation des sols arables
- f.3) Que les coûts d'entretien d'un chemin visé par une autorisation soient uniquement aux frais des bénéficiaires de la servitude (fonds dominant)
- f.4) Maintien de l'accès pour l'agriculteur durant les travaux et réaménagement des lieux après la réalisation desdits travaux

g) Les cas de refus

- g.1) Cas de figure de la servitude de passage pour accéder à résidence future
- g.2) Cas de figure de la servitude de passage lorsque le lot n'est pas enclavé dans la zone agricole
- g.3) Cas de figure de la servitude dite d'environnement, considérée non nécessaire par la Commission

h) Le fardeau de preuve

4. CONCLUSION

# 1. SURVOL DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

La *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (Commission ou CPTAQ) a été créée en 1978 par la *Loi sur la protection du territoire agricole du Québec*, qui est devenue la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) en 1997.

## a) Objectif de la loi et mission de la CPTAQ

Garantir pour les générations futures un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles. À ce titre, la Commission assure la protection du territoire agricole et contribue à introduire cet objectif au cœur des préoccupations du milieu. Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture.

L'article 1.1 LPTAA énonce la finalité de la loi en ces termes :

1.1 Le régime de protection du territoire agricole institué par la présente loi a pour objet 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 dans les zones agricoles dont il prévoit l'établissement.

La Commission a été instituée pour assurer la protection du territoire agricole, pour contrer l'étalement urbain non planifié. La création de la CPTAQ est une réponse à l'urbanisation importante ayant marqué les années 60, laquelle s'était réalisée sans planification de l'aménagement du territoire (perte considérable de sols propices à l'agriculture).

## b) Définition de l'agriculture et des activités agricoles

### b.1) Définition de l'agriculture selon l'article 1.1 de la LPTAA

1.1 « agriculture » : la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation.

Activités agricoles (article 1.0.1<sup>0</sup>)

- laisser le sol en jachère
- entreposer et utiliser sur la ferme des produits chimiques, organiques ou minéraux, des machines et du matériel agricole à des fins agricoles
- lorsqu'elles sont 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, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles

b.2) Activités devant être autorisées par la CPTAQ

- l'utilisation, à une fin autre que l'agriculture, d'un lot et la construction de bâtiments non agricoles (article 26)
- l'utilisation, à une fin autre que l'agriculture et la coupe des érables, sauf pour des fins de sélection ou d'éclaircie (article 27)
- l'aliénation d'une partie d'un lot (lotissement) lorsque le cédant conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu (article 28)
- l'aliénation d'un lot lorsque le cédant conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu (article 29)

- la municipalité ne peut délivrer un permis de construction à moins d'une autorisation de la Commission ou d'un avis de conformité émis par la Commission (article 32)
- le commencement, la continuation ou l'extension d'une exploitation d'une sablière ou d'une gravière (article 70)

b.3) Activités permises mais devant être déclarées

- L'aliénation d'une superficie d'au moins 100 hectares si la superficie résiduelle contiguë est d'au moins 100 hectares (article 29.2)
- La construction d'une seule résidence sur un ou plusieurs lots contigus formant un ensemble d'au moins 100 hectares (article 31.1)
- L'aliénation qui aurait pour effet de délimiter totalement ou partiellement une superficie de droits acquis (article 32.1)

c) La primauté de la LPTAAA

98. La présente loi prévaut sur toute disposition inconciliable d'une loi générale ou spéciale applicable à une communauté ou à une municipalité.

Elle prévaut également sur toute disposition incompatible d'un plan métropolitain d'aménagement et de développement, d'un schéma d'aménagement et de développement, d'un plan directeur ou d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction.

Sans être de nature quasi constitutionnelle, la loi doit être considérée comme une loi spécifique qui se démarque des dispositions législatives généralement applicables ; elle est certainement d'ordre public, prohibitive et elle déroge aux principes généraux qui s'attachent au droit de propriété (notamment en ce qui a trait aux servitudes).

La LPTAA est une loi particulière ; plusieurs règlements québécois exigent une autorisation de la CPTAQ, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou la *Loi sur les pesticides*.

C'est également une loi complémentaire au *Code civil du Québec* en ce qui a trait au droit de passage (articles 79.13 et 79.14).

La LPTAA est une loi de zonage, tel que reconnu par la Cour suprême dans la décision *Venne c. Québec (Commission de la protection du territoire agricole)*, 1989 1 R.C.S.880 (C.S.). Le zonage consiste à subdiviser le territoire municipal en zones, à attribuer une vocation à chaque zone et à dicter pour chacune d'elles des normes quant aux usages et aux implantations de bâtiments.

d) Les grands principes de la LPTAA : présentation

d.1) Le privilège de la résidence de l'agriculteur

Une personne reconnue comme un agriculteur au sens de la LPTAA peut se prévaloir d'une exception par laquelle elle pourra construire, sur un lot situé en zone agricole, une résidence. Ceci constitue une exception au principe sous-jacent à la LPTAA selon lequel tout usage autre qu'agricole est interdit en zone agricole. On parle de la résidence de l'article 40. Les critères sont strictement appliqués par la CPTAQ.

40. Dans l'aire retenue pour fins de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, peut, sans l'autorisation de la commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.

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 sur un lot dont le propriétaire est cette personne morale, cette société, cet actionnaire ou ce sociétaire et où cet actionnaire ou ce sociétaire exerce sa principale occupation.

d.2) La construction d'une résidence – superficie d'au moins 100 hectares

La construction d'une résidence sur un groupement de lots totalisant au moins 100 hectares est permise, et ce, nonobstant l'interdiction de l'article 26; c'est l'exception de l'article 31.1.

31.1 Malgré l'article 26, une personne peut, sans l'autorisation de la commission, construire une seule résidence sur un ou plusieurs lots contigus ou qui seraient contigus (...) et qui sont des lots vacants ou sur lesquels des droits ne sont pas reconnus en vertu du chapitre VII, et dont elle est propriétaire, si la superficie de celui-ci ou de ces lots est ou forme un ensemble d'au moins 100 hectares. Elle peut utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas un demi-hectare.

Pour ce faire, elle doit déposer préalablement au greffe de la commission une déclaration accompagnée de son titre de propriété et d'un plan décrivant la superficie sur laquelle la résidence sera construite.

d.3) La reconnaissance des droits acquis

Pour bénéficier de droits acquis, il faut que l'utilisation autre qu'agricole ait commencé avant le 9 novembre 1978, date d'entrée en vigueur de la LPTAA. La superficie considérée par la CPTAQ sera celle correspondant à l'état des lieux en 1978.

101. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, anéantir, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot.

- e) Les demandes d'autorisation dans le cadre d'une décision à portée collective

Article 59. Une municipalité régionale de comté ou une communauté peut soumettre une demande à la commission aux fins de déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole.

Outre la municipalité régionale de comté ou la communauté, la municipalité locale concernée et l'association accréditée sont les personnes intéressées à la demande. Une copie de cette demande doit leur être transmise par la municipalité régionale de comté ou la communauté qui soumet la demande.

La demande porte :

- 1<sup>o</sup> sur un îlot déstructuré de la zone agricole ;
- 2<sup>o</sup> sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement, au plan métropolitain d'aménagement et de développement ou à un projet de modification ou de révision d'un tel schéma.

Elle est accompagnée de tous les renseignements exigés par la commission, notamment ceux requis pour l'application des articles 61.1 et 62.

Toutefois, une demande liée à un projet de modification ou de révision du schéma d'aménagement et de développement ou du plan métropolitain d'aménagement et de développement ne peut être soumise qu'à compter du jour où le projet peut être adopté en vertu, selon le cas, du deuxième

alinéa de l'article 53.5 ou du deuxième alinéa de l'article 56.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

La commission porte au registre toute demande recevable et en avise les personnes intéressées.

Les demandes à portée collective ont été introduites à l'article 59 en 1997, mais ne sont devenues réellement applicables qu'à partir de la modification législative de 2001. Elles ont pour finalité de permettre à une MRC de gérer les usages résidentiels en zone agricole.

Lorsqu'une décision à portée collective est rendue par la CPTAQ, il n'est plus nécessaire, pour les finalités prévues dans la décision et sur le territoire qui y est circonscrit, d'obtenir une autorisation de la Commission. Il faut toutefois que les conclusions de la décision à portée collective soient intégrées aux règlements municipaux. Par exemple, pour que les modalités décidées dans une décision à portée collective soient effectives, il faut que le schéma d'aménagement soit adapté en conséquence. Il devient dès lors possible de procéder à différentes actions pour des finalités demandant en principe l'autorisation de la CPTAQ, sans intervention de cette dernière. Par exemple, ériger une résidence sur une propriété vacante sans demander d'autorisation.

Décision no. 408 581, en lien avec la décision à portée collective portant le numéro 371 196 : dans ce cas de figure, la demande de construction d'une résidence en zone agricole est d'abord présentée comme s'inscrivant dans le cadre d'une décision à portée collective. Le demandeur veut se construire une résidence sur un lot de plus de dix hectares et veut se prévaloir de son droit en vertu de l'article 59. Or, ladite n'est pas encore entrée en vigueur ; la CPTAQ ne peut pas analyser la demande sur la base de l'article 59. En l'espèce, la Commission se base ainsi sur un avis de conformité ayant été rendu en vertu de l'article 40, pour autoriser la création d'une servitude de passage.

59.2 Pour l'examen de cette demande, la commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 6, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

Cette disposition de la LPTAA établit que pour être effective, une décision à portée collective doit être le reflet de la zone agricole sur laquelle elle porte. C'est dans le schéma d'aménagement que sont intégrées ces informations portant sur les catégories d'usages, informations sur lesquelles reposent moult dispositions de la LPTAA..

## 2. LES SERVITUDES ET LA LPTAA

L'objectif est de répondre aux questions suivantes :

- (1) Dans quels cas la création d'une servitude doit être autorisée par la CPTAQ ?
- (2) Quelles sont les conditions imposées par la CPTAQ ?
  - a) Introduction : quelques notions sur les servitudes

Pour reprendre les termes de l'article 1177 du Code civil du Québec, la servitude est une « charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. De plus, la servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. »

La servitude personnelle impose un droit réel sur un bien appartenant à autrui, mais elle est consentie au bénéfice d'une personne désignée, donc pour un temps limité. La servitude réelle reste attachée à la propriété, indépendamment de l'identité du propriétaire.

La servitude s'établit de quatre (4) façons:

- Par contrat: Tout propriétaire capable de disposer de ses biens peut créer des servitudes
- Par testament: Tout propriétaire peut, par disposition testamentaire, créer des servitudes
- Par destination du propriétaire: Pour créer une servitude par destination du propriétaire, un propriétaire doit avoir été

propriétaire des deux fonds de terre et, alors qu'il en était encore propriétaire, avoir créé un arrangement matériel

- Par l'effet de la loi: Certains textes de loi constituent des servitudes. À titre d'exemple, le propriétaire d'un fonds enclavé a le droit de passer sur le terrain de son voisin pour se rendre sur son propre terrain. Également, des services établis par la loi pour les services publics (électricité, le gaz et le téléphone)

#### b) Droits et obligations des propriétaires

Fonds dominant :

#### Droits

- La servitude est restreinte à l'usage prévu dans l'acte la constituant
- Le propriétaire du fonds dominant a droit à tout ce qui est nécessaire pour l'exercice de la servitude (exemple: la servitude de puiser l'eau implique une servitude accessoire de passage; la servitude de baignade emporte le droit de passer pour se rendre au lieu de la baignade)
- Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'effectuer tous les travaux requis pour exercer la servitude et la conserver (exemple: dans le cas d'une servitude d'aqueduc, le propriétaire peut enfouir et réparer les tuyaux)

#### Obligations

- Le propriétaire du fonds dominant doit aviser le propriétaire du fonds servant avant de procéder à des travaux
- Le propriétaire du fonds dominant doit assumer les coûts d'entretien et de réparation pour l'exercice de la servitude à moins de stipulation contraire à l'acte ayant constitué le fonds servant

- Le propriétaire du fonds dominant ne peut aggraver le fonds servant ni changer l'usage ou l'utilisation de la servitude (exemple: une servitude de coupe de bois ne peut s'étendre au commerce de bois de chauffage)

Fonds servant :

### Droits

- Le propriétaire du fonds servant a le droit de percevoir le prix de la servitude si elle est à titre onéreux
- Le propriétaire du fonds servant a le droit de réclamer des dommages et intérêts
- Le propriétaire du fonds servant continue d'être propriétaire et peut poser des actes de propriété avec comme condition de ne pas entraver l'exercice de la servitude

### Obligations

- Le propriétaire du fonds servant doit respecter l'usage de la servitude et ne rien faire qui tende à en diminuer l'exercice ou la rendre plus difficile
- Le propriétaire du fonds servant ne peut déplacer comme bon lui semble l'assiette de la servitude
- Le propriétaire du fonds servant doit demander au tribunal le déplacement de la servitude, si besoin est, et assumer les frais de déplacement
- Le propriétaire du fonds servant peut être dans l'obligation de veiller à l'entretien ainsi qu'exécuter les travaux nécessaires à l'exercice de

la servitude, s'il s'est engagé à cet effet dans l'acte créant la servitude

c) Survol des dispositions de la LPTAA pertinentes aux servitudes

L'article 3 de la LPTAA énumère les différentes fonctions de la Commission pour qu'elle accomplisse sa mission de protection du territoire agricole du Québec.

3. a) de décider des demandes d'autorisation qui lui sont soumises en vertu de la loi relativement à l'utilisation, au lotissement ou à l'aliénation d'un lot, de même que des demandes visant à l'inclusion d'un lot dans une zone agricole ou à l'exclusion d'une zone agricole

La fonction de délivrer des autorisations et des permis est fondée sur différentes dispositions de la LPTAA qui interdisent certaines activités ou utilisations en zone agricole. C'est donc dire que pour les activités suivantes, une autorisation de la Commission est, en principe, nécessaire :

- L'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture dans une région agricole désignée et la construction de bâtiments non agricoles (article 26)
- L'utilisation d'une érablière située dans une zone agricole désignée (article 27)
- Le lotissement dans une zone agricole désignée (article 28)
- L'aliénation d'un lot sur un lot contigu ou qui serait contigu (article 29)

Ces exigences d'autorisation (des articles 26 à 29) s'appliquent lorsque le projet est situé dans une zone agricole, tel que prévu expressément par l'article 55 de la LPTAA.

- d) Le cas particulier de l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture

Une autorisation de la CPTAQ est nécessaire quand l'usage envisagé est pour une fin autre que l'agriculture. Le principe est édicté à l'article 26 de la LPTAA :

26. Sauf dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture.

Interdiction claire d'utilisation à des fins résidentielles, commerciales ou institutionnelles.

Les notions d'*agriculture* et d'*activités agricoles* sont définies à l'article 1 de la LPTAA.

La CPTAQ se base ensuite sur les critères décisionnels de l'article 62 et sur l'article 12 pour rendre décision sur une demande d'autorisation lui ayant été soumise.

- e) L'autorisation nécessaire pour créer une servitude pour un usage autre que l'agriculture

e.1) Le principe : autorisation de la CPTAQ nécessaire

En principe, dès que la finalité, l'usage envisagé, est autre que l'agriculture, il est nécessaire de présenter une demande d'autorisation à la CPTAQ. Un large éventail d'usages (dans le sens d'utilisation d'un lot) est donc concerné par cette exigence stricte que pose la LPTAA. Les fins recherchées, pour lesquelles une demande d'autorisation doit nécessairement être présentée devant la Commission, ne concernent que rarement la superficie totale d'un lot. Il s'agit principalement de parties de lot, de petites superficies.

La création, la construction d'une servitude consiste en une utilisation considérée comme non agricole au sens de la LPTAA ; conséquemment, elle doit être l'objet d'une demande d'autorisation pour utilisation à des fins autres que l'agriculture.

On parle alors d'une *demande d'autorisation pour de nouvelles utilisations non agricoles*.

Exemples de fins non agricoles au sens de la LPTAA :

- Construction d'une résidence
- Établissement d'un chemin d'accès et d'une servitude de passage
- Servitude de puisage d'eau et d'aqueduc à partir d'un puits (exemple : la construction d'une servitude réciproque de puisage d'eau doit être autorisée (décision no. 215737))
- Fin d'utilité publique : dans un cas où il est question d'approvisionnement en eau d'une municipalité, il faut quand même s'adresser d'abord à la CPTAQ (décision no. 326 611)

e.2) Appréciation d'une demande d'autorisation par la CPTAQ

- Les servitudes à être autorisées seraient-elles préjudiciables sur le milieu agricole ?
- Est-ce que cela entraînerait une perte de territoires potentiels pour la pratique d'activités agricoles ?
- Est-ce que cette autorisation pourrait créer un effet d'entraînement pour des demandes similaires dans le milieu ?
- Est-ce que faire droit à la demande pourrait avoir un impact négatif sur l'homogénéité du milieu ?

- Le droit de passage demandé s'effectuerait-il dans un chemin existant ?

De par sa nature, la servitude de puisage est plus facilement autorisée que la servitude de passage ; puisqu'on parle d'installations souterraines, on ne parle pas de perte d'espace pour des activités agricoles.

La Commission aura tendance à autoriser la création d'une servitude de puisage si elle vise à assurer la pérennité et l'entretien d'ouvrages existants (décision no. 343 429).

### e.3) Les exceptions

- (1) L'exception de la servitude rattachée à la résidence de l'article 40

Un droit de passage pour se rendre à une résidence de l'agriculteur (résidence de l'article 40) : pas d'autorisation nécessaire, puisqu'il s'agit d'un usage agricole.

- Décision no. 408 581 (servitude de passage)
- Avis de conformité émis par la CPTAQ en vertu de l'article 40

La même exception est applicable pour les droits acquis des articles 101 et suivants et pour la résidence construite sur un groupement de lots totalisant au moins 100 hectares (article 31.1).

DONC, lorsqu'il s'agit d'une activité agricole, l'usage est l'accessoire du principal en ce sens qu'il est rattaché à l'agriculture : aucune autorisation n'est nécessaire.

- (2) L'assiette de la servitude utilisée exclusivement à des fins agricoles

Une servitude de passage peut être créée sans autorisation de la CPTAQ si l'assiette du droit de passage est utilisée exclusivement à des fins agricoles (décision no. 401 317, par. 19).

(3) La servitude d'égouttement à des fins d'installation septique résidentielle

Il s'agit d'une exception jurisprudentielle. La CPTAQ considère que l'implantation d'un émissaire, aux fins de conduire à un cours d'eau ou à un fossé les eaux provenant d'une installation septique résidentielle, peut être réalisée sans autorisation préalable de sa part (décision no. 405 570), à certaines conditions.

Conditions (par. 17) :

- La conduite est implantée sur une longueur inférieure à 500 mètres et la durée des travaux n'excède pas 7 jours.
- Le sol arable est conservé et mis de côté pour le réaménagement de la tranchée à la fin des travaux.
- Le sol sous-jacent est excavé et mis de l'autre côté de la tranchée.
- La conduite est implantée à une profondeur d'au moins 0.9 mètres pour ne pas nuire à la pratique agricole (le drainage souterrain doit être remis dans son état antérieur lorsqu'il est affecté).
- Le drainage des eaux de surface doit être maintenu pendant et après les travaux.
- Le site doit être remis dans son état antérieur, en couvrant la tranchée par le sol sous-jacent d'abord, puis par le sol arable conservé (le cas échéant, les clôtures doivent être maintenues – pâturage).

(4) L'article 9.1 de la *Loi sur les terres agricoles du domaine de l'État*

Lorsque le ministre consent une servitude ou un droit sur une terre non concédée, il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation de la Commission (l'application des articles 28 et 29 est exclue). Cette exception est permise en vertu de l'article 11 de la *Loi sur les terres agricoles du domaine de l'État*.

(5) Exceptions au principe de l'autorisation nécessaire : les articles 31.1 et 101 à 105

Dans les cas de figure suivants, il n'est pas nécessaire de présenter une demande d'autorisation mais il y a quand même lieu de faire une déclaration:

- Dans le cadre de la construction d'une résidence sur un groupement de lots totalisant au moins 100 hectares (article 31.1)
- Lorsqu'il y a eu reconnaissance de droits acquis (article 101 à 105)
- Un chemin d'accès peut bénéficier de droits acquis de l'article 101 ; dans pareil cas, l'obtention d'une autorisation pour la création d'une servitude de passage n'est pas nécessaire (décision no. 409 519)

(6) Une activité à caractère agricole ne nécessite pas d'autorisation de la CPTAQ

Exemple d'une servitude de travail temporaire : « (...) le fait de vouloir planter des arbres et arbustes ainsi que d'étendre un mélange de graminées pour favoriser la végétalisation du site est considéré comme une activité à caractère agricole qui ne nécessite pas d'autorisation. » (Décision no. 401 806, par. 9).

### 3. CRITÈRES D'APPRÉCIATION ET CONDITIONS DE LA CPTAQ

- a) De l'importance de la participation des municipalités dans la démarche à la CPTAQ

Toute demande d'autorisation pour une utilisation autre qu'à des fins reliées à l'agriculture doit, avant d'être soumise à la CPTAQ, être soumise à la municipalité locale.

La municipalité doit, de prime abord, étudier toute demande concernant un lot situé sur son territoire, ce en considérant ses règlements de zonage et les critères de l'article 62 de la LPTAA.

Par résolution du conseil municipal, elle doit ensuite émettre une recommandation et un avis de conformité, lesquels serviront d'assise au traitement subséquent de la demande par la CPTAQ.

La CPTAQ ne se prononcera que si le conseil municipal a émis une recommandation : la municipalité locale, c'est le guichet unique d'entrée à la CPTAQ.

La municipalité possède les pouvoirs requis pour s'adresser aux tribunaux aux fins de s'assurer du respect des dispositions de la LPTAA dans la zone agricole de son territoire.

- b) De l'exigence de l'autorisation préalable de la CPTAQ pour les permis de construction

Article 32. Dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, une personne qui requiert la délivrance d'un permis de construction sur un lot situé en zone agricole et qui ne peut invoquer une autorisation de la commission doit lui faire parvenir une déclaration par laquelle elle invoque le droit en vertu duquel elle peut construire sans autorisation.

Une municipalité locale, une municipalité régionale de comté ou une communauté ne peut délivrer un permis de construction sur un lot en zone agricole, à moins d'une autorisation de la commission, de l'émission par celle-ci d'un avis de conformité avec la présente loi ou de l'écoulement du délai de trois mois prévu à l'article 100.1

L'avis de conformité peut être émis sur la seule foi des renseignements obtenus, sans préavis, par un membre ou un employé de la commission.

L'obtention de l'autorisation de la CPTAQ est une condition *sine qua none* à la délivrance d'un permis de construction par une municipalité sur un lot situé en zone agricole (à l'exception des constructions pour des fins agricoles).

c) Les critères décisionnels posés par la LPTAA

L'article 62 de la LPTAA énumère les critères sur lesquels doit se fonder la Commission pour prendre une décision ; ce sont les *critères décisionnels* pour :

- Délivrer une autorisation
- Accorder un permis
- Émettre un avis

62. La commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot ou de la coupe des érables.

Pour rendre une décision ou émettre un avis ou un permis dans une affaire qui lui est soumise, la commission doit se base sur :

- 1<sup>o</sup> le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants ;
- 2<sup>o</sup> les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture ;

3<sup>o</sup> 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, notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4<sup>o</sup> du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ;

4<sup>o</sup> les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale ;

5<sup>o</sup> la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté ;

6<sup>o</sup> l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles ;

7<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture ;

9<sup>o</sup> l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique ;

10<sup>o</sup> les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie ;

11<sup>o</sup> le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.

Elle peut prendre en considération :

1<sup>o</sup> un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire ou au plan métropolitain d'aménagement et de développement transmis par une municipalité régionale de comté ou par une communauté ;

2<sup>o</sup> les conséquences d'un refus pour le demandeur.

- d) Les questions que se posent la Commission – le raisonnement juridique décortiqué
- Selon le schéma d'aménagement en vigueur, quelle est l'affectation de l'emplacement visé par la demande ?
  - Quel est le potentiel agricole des sols ?
    - Description du milieu, des sols, de l'élevage
    - Description des sols : classe des sols
  - Distance entre les bâtiments d'élevage les plus rapprochés et l'emplacement visé (tel qu'édicté par l'art 1 du *Règlement d'application de la LPTAA*)
  - Conformité du projet avec règlement de zonage
  - Le site visé est-il celui de moindre impact sur les activités agricoles ?
  - Existe-t-il une autre alternative possible ?

62.1 Pour rendre une décision, la commission ne doit pas prendre en considération ;

- 1<sup>o</sup> le fait que l'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie ;
- 2<sup>o</sup> les conséquences que pourrait avoir la décision sur une infraction déjà commise ;
- 3<sup>o</sup> tout fait ou autre élément ne se rapportant pas à l'une des dispositions des articles 12, 61.1, 61.2, 62 et 65.1 ;
- 4<sup>o</sup> le fait que le morcellement d'un lot soit immatriculé sur un plan cadastral.

Plusieurs illustrations en jurisprudence démontrant la prépondérance de l'article 62.1 :

- Décision no. 409 519 : création d'un emplacement strictement résidentiel, à quelques dizaines de mètres du site pour lequel le propriétaire avait obtenu un permis de construction. La CPTAQ ne considère pas le fait que la maison soit déjà érigée.
- « La non-reconnaissance par la Commission du droit acquis de nature résidentielle sur le lot 4 757 800 implique la non-conformité à la Loi de l'aliénation de ce lot et entraîne l'obligation de corriger ou d'annuler l'acte de vente »

Qu'une démarche auprès de la CPTAQ soit entreprise pour régulariser un usage n'ayant pas été l'objet d'une demande d'autorisation préalable n'est nullement un gage de succès ; au contraire, au sens du paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 62.1, la Commission se doit de ne pas considérer le fait que « l'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie » dans son appréciation.

Garder en tête qu'en aucun cas on peut parler de « reconnaissance » d'un usage préexistant lorsqu'il s'agit de création/construction d'une servitude (exemple : demande d'autorisation de création d'une servitude réciproque de puisage d'eau et d'utilisation d'une fosse septique commune).

e) Le critère du site de moindre impact (article 61.1 LPTAA)

L'article 61.1 confère un pouvoir considérable à la CPTAQ :

61.1 Sur le territoire d'une communauté ou d'une agglomération de recensement ou d'une région métropolitaine de recensement telles que définies par Statistique Canada, lorsqu'une demande porte sur une autorisation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture, le demandeur doit d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole, un espace approprié aux fins visées par la demande.

La commission peut rejeter la demande pour le seul motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole.

- Décision no. 407 404 : l'application de l'article 61.1 permet à la Commission « de rejeter une demande d'autorisation visant une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture pour le seul motif qu'il y a des espaces appropriés aux fins recherchées dans le territoire non agricole de la municipalité. »
  - Décisions no. 369 119 à 369 122, confirmées par le TAQ le 16 novembre 2011 (2011 QCTAQ 11492 // STE-Q-174775-1106) ; dans le cadre de la construction d'une nouvelle ligne de transport d'énergie électrique
  - Décision no. 326 611 : portée d'application du critère de moindre impact
- f) Autorisation assujettie à certaines conditions

La Commission jouit d'un large pouvoir discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence ; elle peut notamment assujettir ses décisions aux conditions qu'elle juge appropriées (article 11 LPTAA), par exemple :

- f.1) Que le propriétaire du fonds servant conserve son droit d'utilisation à des fins agricoles

Dans la décision no. 401 317, la condition suivante est posée : un chemin situé en zone agricole peut être utilisé à des fins autres qu'agricoles, à condition que le propriétaire du fonds servant conserve son droit de l'utiliser à des fins agricoles.

- f.2) Que des mesures précises soient mises en place pour assurer la conservation et la préservation des sols arables

Dans la décision no. 203 228, l'autorisation est accordée conjointement : servitude de puisage d'eau et servitude de passage des tuyaux.

- f.3) Que les coûts d'entretien d'un chemin visé par une autorisation soient uniquement aux frais des bénéficiaires de la servitude (fonds dominant)

Dans la décision no. 405 946 : en l'espèce, ledit chemin ne peut donner accès qu'à un lot spécifiquement identifié dans la décision.

- f.4) Maintien de l'accès pour l'agriculteur durant les travaux et réaménagement des lieux après la réalisation desdits travaux

Dans les décisions no. 47 812 et 247 813 : servitude temporaire pour travaux de construction, dans le cadre de la construction d'oléoducs de TransCanada.

- g) Les cas de refus

- g.1) Cas de figure de la servitude de passage pour accéder à résidence future

Dans la décision no. 354 118, la demande visait l'autorisation d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, l'assiette d'une servitude réelle sur une partie du lot concerné, soit pour aménager un chemin d'accès à une future résidence.

- g.2) Cas de figure de la servitude de passage lorsque le lot n'est pas enclavé dans la zone agricole

Dans la décision no. 405 946, la demande visant l'utilisation à des fins non agricoles d'un chemin existant pour accéder à un développement résidentiel de villégiature prévu sur un lot situé hors de la zone agricole, est refusé en partie.

- g.3) Cas de figure de la servitude dite d'environnement, considérée non nécessaire par la Commission

Dans la décision no. 405 385, une servitude de passage pour accéder aux puits (site d'approvisionnement en eau potable) est accordée, mais la servitude d'environnement, envisagée pour protéger une aire de protection bactériologique, est considérée facultative par la CPTAQ.

h) Le fardeau de preuve

Non seulement la Commission jouit-elle d'un pouvoir discrétionnaire considérable, elle peut appuyer ses décisions sur toute information qu'elle juge pertinente, et ce, sans justification nécessaire. Sur le fardeau de preuve incombant à la CPTAQ.

La Commission n'a pas à faire la preuve du bien-fondé de ses décisions en présentant des expertises ou en répondant par des contre-expertises sur des questions qui lui sont soumises. Il lui appartient de déterminer la nature et le niveau de preuve qu'elle juge nécessaire pour apprécier la demande. Lorsqu'elle juge que les renseignements présentés au soutien d'une demande ne lui permettent pas de conclure que le projet peut être autorisé en fonction des critères applicables, la Commission n'a pas à faire une preuve, elle doit simplement refuser la demande.

## 4. CONCLUSION

Il apparaît utile de rappeler les sanctions possibles en cas d'infraction à la loi.

Il y a d'abord le recours administratif par lequel la CPTAQ peut, dans certains cas d'infraction, donner l'occasion aux contrevenants de mettre fin à l'infraction avant que ne soit mis en branle le processus judiciaire, par le biais d'une ordonnance (articles 14 et 14.1).

Un recours civil peut aussi être intenté. Tout intéressé, dont le Procureur général, la Commission ou la municipalité visée, peut s'adresser à la Cour supérieure par requête et demander l'annulation d'un lotissement ou d'une aliénation faite en contravention à la loi (article 30) ou l'émission d'une ordonnance enjoignant à une personne de cesser une contravention à la loi (article 85).

Enfin, la loi prévoit la possibilité pour le Procureur général d'intenter une poursuite de nature pénale, recherchant une condamnation et l'imposition d'une amende lorsqu'une personne contrevient à la loi.

Dans tous les cas, assurez-vous que votre projet est conforme à la LPTAA pour vous éviter de bien mauvaises surprises!