



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Projet de loi 86

Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité

Janvier 2025

MÉMOIRE

LA FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS

Depuis sa fondation en 1944, la Fédération québécoise des municipalités (FQM) fait entendre la voix des régions du Québec. Convaincue que la force du nombre peut faire la différence, la FQM accorde une priorité absolue à ses 1 000 membres répartis sur l'ensemble du territoire québécois et à la défense de leurs intérêts politiques et économiques. Elle favorise l'autonomie municipale, travaille activement à accroître la vitalité des régions et offre un large éventail de services aux municipalités et MRC. Le dynamisme, la créativité, ainsi que l'esprit de concertation et d'innovation qui animent les élus-es municipaux inspirent ses réflexions et façonnent ses actions au quotidien.

MISSION

Défendre les intérêts politiques et économiques des régions, en fournissant aux organisations municipales, dans un but non lucratif, un pôle d'expertise leur permettant de s'acquitter pleinement de toutes leurs responsabilités actuelles et futures.

VISION

Faire du Québec de demain le Québec de toutes les régions en permettant aux municipalités du territoire d'offrir des milieux de vie dynamiques et prospères à leurs citoyens, en leur donnant accès à des services de qualité, dans le respect des réalités régionales.

VALEURS

Dans le but de réaliser notre mission et notre vision, la Fédération, nos administrateurs et chaque membre de notre équipe sont guidés par les valeurs suivantes :

L'intégrité

La réussite de l'organisation est fondée sur la confiance que nous accordent les municipalités locales et régionales. Pour conserver celle-ci, nos décisions sont prises dans le respect de la mission, de la vision et des valeurs de notre organisation.

L'imagination

Face aux situations inhabituelles et dans un esprit d'entreprise, nous concevons et proposons à nos collègues et partenaires des solutions innovantes permettant de sortir des sentiers battus et de nous distinguer, tout en respectant nos valeurs.

La rigueur

Nous agissons de façon professionnelle en utilisant l'ensemble de nos connaissances, en considérant tous les aspects d'une situation et en respectant la parole donnée.

La proactivité et le travail d'équipe

Notre agilité et nos connaissances nous permettent d'anticiper les situations nouvelles et de résoudre activement les problèmes de notre organisation ou ceux de nos partenaires, et ce, grâce à la complémentarité de notre équipe et la collaboration qui nous anime.

L'engagement

L'action de chacun des membres de notre équipe est motivée par la passion et guidée par la volonté de réussir notre mission ainsi que par la vision de l'organisation



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
NOS RECOMMANDATIONS	16
1. UNE NÉCESSAIRE RÉVISION DE LA CARTOGRAPHIE DE LA ZONE AGRICOLE	16
2. MODIFICATIONS APPORTÉES À LA NOTION D’ESPACE APPROPRIÉ DISPONIBLE	16
2.1. NÉCESSITÉ DE MAINTENIR LA RÉFÉRENCE AU CONTENU DU RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	17
2.2. LA NOTION D’ESPACE APPROPRIÉ DISPONIBLE.....	18
2.3. RETRAIT DE LA PRISE EN COMPTE DES FINS VISÉES PAR UNE DEMANDE	19
3. ÉCHELLE DE DÉMONSTRATION DES ESPACES APPROPRIÉS DISPONIBLES LORS D’UNE DEMANDE D’EXCLUSION	20
3.1. MODIFICATION DE L’ÉCHELLE DE DÉMONSTRATION PROPOSÉE AU PROJET DE LOI	21
4. CONSTRUCTION D’UNE SECONDE RÉSIDENCE SUR UNE SUPERFICIE DE DROIT ACQUIS (BOERBOOM) – UN RECU IMPORTANT	25
4.1. RAPPEL DE L’AFFAIRE BOERBOOM.....	25
4.2. RECOURS DE L’UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES ET MOBILISATION MUNICIPALE	26
4.3. RISQUE DE POURSUITES EN DOMMAGE À L’ENCONTRE DES MUNICIPALITÉS.....	27
5. CONSENSUS TERRITORIAUX – DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE	28
5.1. INTRODUCTION D’UN DÉLAI MAXIMAL D’ANALYSE ET DE RÉPONSE DE L’ASSOCIATION ACCRÉDITÉE.....	29
5.2. DÉLAI ENTRE DEUX DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE	30
5.3. PÉRIODE DE SUSPENSION DU DÉPÔT DE DEMANDES VISANT LA CONSTRUCTION D’UNE RÉSIDENCE	30
5.5. DÉCISIONS SYNTHÈSE	31
6. ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES PAR LA COMMISSION	31
7. MODIFICATIONS ET AJOUTS PROPOSÉS AUX CRITÈRES DE L’ARTICLE 62	32
7.1. DISPONIBILITÉ D’AUTRES EMPLACEMENTS.....	32
7.2. DÉVELOPPEMENT DURABLE ET VITALITÉ D’UNE COLLECTIVITÉ	33
7.3. PRISE EN COMPTE RAISONNABLE DES AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS	33
7.4. COMPORTEMENTS ANTÉRIEURS.....	34
8. POUVOIRS D’INSPECTION DE LA COMMISSION	34
8.1. ÉTENDUE DES POUVOIRS D’INSPECTION DE LA COMMISSION	34
8.2. POSSIBILITÉ D’UNE ENTENTE DE DÉLÉGATION DES POUVOIRS D’INSPECTION	35
8.3. IMMUNITÉ	36
9. ENCADREMENT DE LA PRODUCTION EN SERRES : UNE RÉFLEXION SUR L’UTILISATION DES TERRES AGRICOLES AU QUÉBEC	37
10. MODIFICATION AU PROCESSUS OBLIGATOIRE DE CONSULTATION PUBLIQUE PORCINE	38
11. POSSIBILITÉ DE SURTAXER LES TERRES EN FRICHE	39
11.1. NOTION DE SUPERFICIE	39
11.2. EXCEPTION CONCERNANT LES MILIEUX HUMIDES	40
11.3. INTERDICTION D’UTILISATION.....	40
11.4. EXCEPTION CONCERNANT LES DROITS D’UTILISATION POUR UN USAGE AUTRE QU’AGRICOLE	41



11.5. VALEUR DU BÂTIMENT	42
11.6. SUPERFICIE	42
11.7. TERRES DU GOUVERNEMENT	42
12. PRÉOCCUPATION QUANT À L'ÉLARGISSEMENT DES POUVOIRS DE LA COMMISSION	42
12.1. PRISE EN COMPTE DES INFRACTIONS PASSÉES	42
12.2. NON-ÉMISSION DE PRÉAVIS D'ORDONNANCE	43
12.3. RETRAIT DE L'OBLIGATION DE RENDRE UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE	43
13. EXTINCTION DES AUTORISATIONS ÉMISES PAR LA COMMISSION	44
13.1. UTILISATION À UNE FIN D'UTILITÉ PUBLIQUE	44
13.2. POUVOIR DE LA COMMISSION D'ANNULER UNE DÉCISION RENDUE	45
14. PREUVES POUVANT ÊTRE SOUMISES DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC	45
15. MODIFICATIONS AU PROCESSUS DE DÉPÔT DES DEMANDES D'AUTORISATION	46
16. DEMANDES D'AUTORISATION ASSIMILÉES À DES DEMANDES D'EXCLUSION	47
17. HABILITATION RÈGLEMENTAIRE POUR CERTAINS USAGES SANS IMPACT SUR L'AGRICULTURE	47
18. ARRIMAGE ENTRE LES DEMANDES D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE ET LES DÉMARCHES DE PLANIFICATION	48
19. CESSIION DE TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT	49
19.1. MODIFICATION À L'ARTICLE 2 DE LA LOI SUR LE MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION	49
20. COMPENSATION DES PERTES DE TERRITOIRE AGRICOLE	50
20.1. MÉCANISME D'INCLUSION/EXCLUSION	50
20.2. INCLUSION DE LOTS EN ZONE AGRICOLE	50
20.3. COMPENSATION OBLIGATOIRE DES PERTES DE TERRITOIRE AGRICOLE POUR LES PROJETS AUTORISÉS PAR DÉCRET	50
21. MISE EN PLACE D'UN RÉGIME DE SANCTIONS ADMINISTRATIVES PÉCUNIAIRES	51
22. INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE SUIVI ET DE CONTRÔLE DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES	52
22.1. MÉCANISME DE SUIVI DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES	52
22.2. RÈGLEMENT ENCADRANT LES RENSEIGNEMENTS À FOURNIR AU REGISTRE FONCIER	53
22.3. MÉCANISME DE CONTRÔLE DE CERTAINES TRANSACTIONS : DÉFINITION DE LA NOTION D'ACQUISITION	53
22.4. ACQUISITIONS EFFECTUÉES PAR UNE MUNICIPALITÉ	54
22.5. ASSUJETTISSEMENT DE CERTAINES TRANSACTIONS FONCIÈRES À LA DÉLIVRANCE D'UNE AUTORISATION PAR LA COMMISSION ...	54
22.6. DÉTERMINATION D'UNE LIMITE DE SUPERFICIE	55
22.7. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'ACQUISITION PAR LA COMMISSION.	55
23. RECOURS CIVILS RELATIFS À CERTAINS INCONVÉNIENTS INHÉRENTS À LA PRATIQUE DE L'AGRICULTURE ..	55
24. CONTRAINTES À L'ACCROISSEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ASSOCIÉES À LA PRÉSENCE D'USAGE NON AGRICOLE EN ZONE AGRICOLE	56
25. CONCLUSION	57
26. RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS	58



INTRODUCTION

Le 5 décembre 2024, le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation présentait à l'Assemblée nationale le projet de loi 86 visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité.

La Fédération québécoise des municipalités (FQM) remercie les membres de la Commission parlementaire de lui permettre d'exprimer son point de vue sur le projet de loi 86, Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité. Ce projet de loi est important parce qu'il modifie le processus d'aménagement du territoire au Québec et qu'il aura des impacts majeurs pour un grand nombre de citoyens.

Comme à son habitude, la FQM a associé ses membres à l'analyse et la rédaction de son mémoire. Dans le cas de ce projet de loi, l'Assemblée des MRC, le conseil d'administration, les commissions permanentes du Territoire et de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques de la FQM, des représentants de l'Association des directeurs généraux des MRC du Québec, de l'Association des directeurs municipaux du Québec, de l'Association des aménagistes régionaux du Québec ainsi que de la Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec ont contribué à l'élaboration de ce document. Pour ce mémoire, plus de 300 personnes se sont jointes à la FQM et nous les remercions toutes chaleureusement pour la qualité de leur apport.

La FQM regroupe sur une base volontaire plus de 1 050 municipalités locales et régionales et est à ce titre la porte-parole des régions. Pour nos membres, l'agriculture représente une richesse essentielle à protéger et des activités à développer pour assurer la vitalité de nos communautés qui façonnent notre territoire.

En sa qualité de porte-parole des régions, la FQM défend une occupation dynamique du territoire et veut favoriser l'augmentation des superficies cultivées pour le milieu de vie où l'on retrouve une pluralité d'activités et d'usages. Pour plusieurs communautés, l'agriculture se situe bien au-delà de son apport économique et s'inscrit au cœur de la culture et de l'identité de leur territoire. Ce mémoire présente nos commentaires sur le projet de loi et propose des modifications dans le but de le bonifier. Mais d'entrée de jeu, nous désirons aborder quelques questions importantes quant au territoire et aux activités agricoles.

Prendre les moyens pour protéger plus efficacement le territoire agricole et favoriser le développement des régions

Pour des mesures efficaces de protection et de développement de l'agriculture, on doit décrire la réalité comme elle se présente. À l'instar des études de l'Institut de la statistique du Québec qui ont permis de comprendre que ce sont les agriculteurs qui ont principalement provoqué la hausse du prix des terres agricoles contrairement à ce qui était propagé, on doit bien comprendre les diverses facettes qui composent le territoire agricole.

D'abord, s'il importe de rappeler que 2 % du territoire total du Québec est propice à l'agriculture, il faut également mentionner que le double, soit près de 4 %, est protégé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. On parle ici d'une différence équivalente à 30 000 km² à l'échelle du Québec,

une superficie énorme considérant celle de l'île de Montréal qui est de 497 km². Comme Solidarité rurale le mentionnait dans ses documents, l'activité agricole étant située dans l'écoumène, c'est donc le tiers du territoire habité québécois, soit 190 000 km², qui est sous la juridiction de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. On comprend donc aisément que l'impact du zonage agricole sur les communautés québécoises.

L'abandon, la raison principale du recul de l'activité agricole

Ensuite, on doit comprendre les causes réelles du retrait de l'agriculture. D'entrée de jeu, la FQM considère que l'étalement urbain des dernières décennies fut une erreur collective commise par notre société. C'est d'ailleurs en partie pour cette raison que dès 2019, nous avons pris les moyens pour convaincre le gouvernement de relancer le processus d'aménagement. Les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, très exigeantes en matière de gestion de l'urbanisation et de protection du territoire et des activités agricoles, permettront une relance sur de bonnes bases.

Toutefois, il faut être clair : contrairement à ce qui est souvent mentionné dans les médias et sur la scène publique, l'abandon est le principal facteur du recul de l'activité agricole au Québec. En quelques décennies, plusieurs territoires ont assisté à la transformation de leur paysage agricole. Des terres autrefois cultivées sont maintenant couvertes de forêts ou laissées en friche. Les politiques gouvernementales ont permis de protéger le territoire agricole certes, mais pas les activités agricoles. Les données le démontrent, l'urbanisation n'est pas le facteur déterminant de la disponibilité des terres agricoles. Plus de la moitié des terres en zone protégée ne sont pas en exploitation.

Évolution du paysage de la Matanie entre 1968 et 2018



© Matanie 1968 / Via Val-Joubert

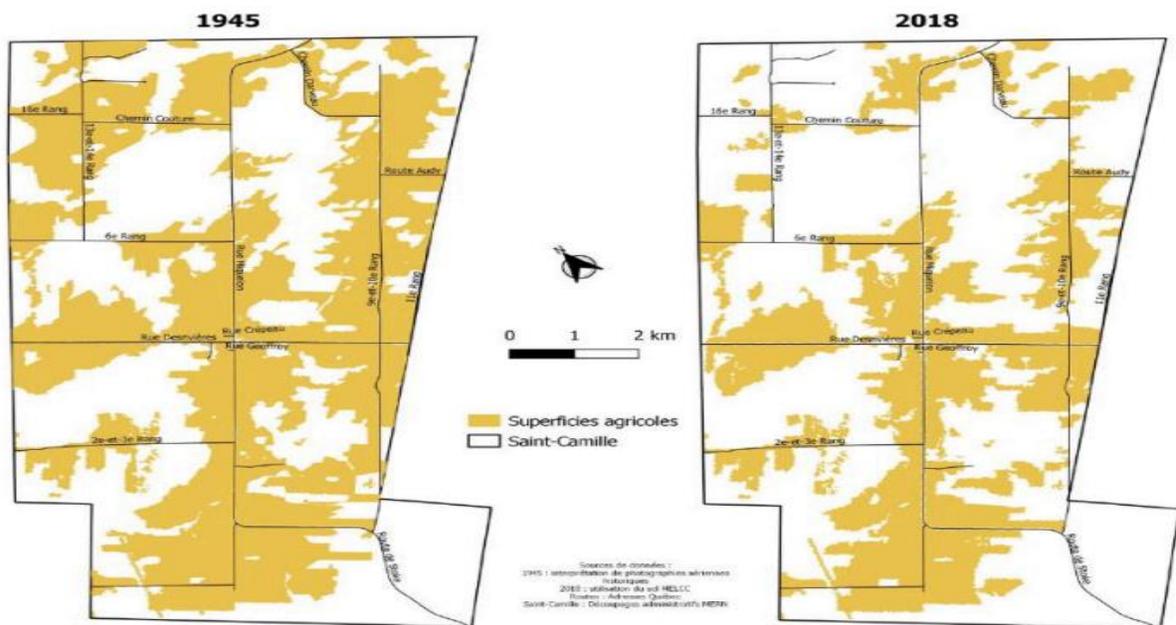


© Matanie 2018 / Félix Mathieu-Bégin



Selon les résultats des Comptes des terres du Québec méridional¹ diffusés par l'Institut de la statistique du Québec, l'enfrichement et le reboisement expliquent la majorité des pertes de superficies cultivées entre 1990 et 2015, tandis que l'artificialisation est responsable de 8,5 % des pertes de superficies cultivées au Québec. Différents facteurs peuvent expliquer la situation : transformation des pratiques, faible rendement, disparition de l'écosystème social et économique agricole également.

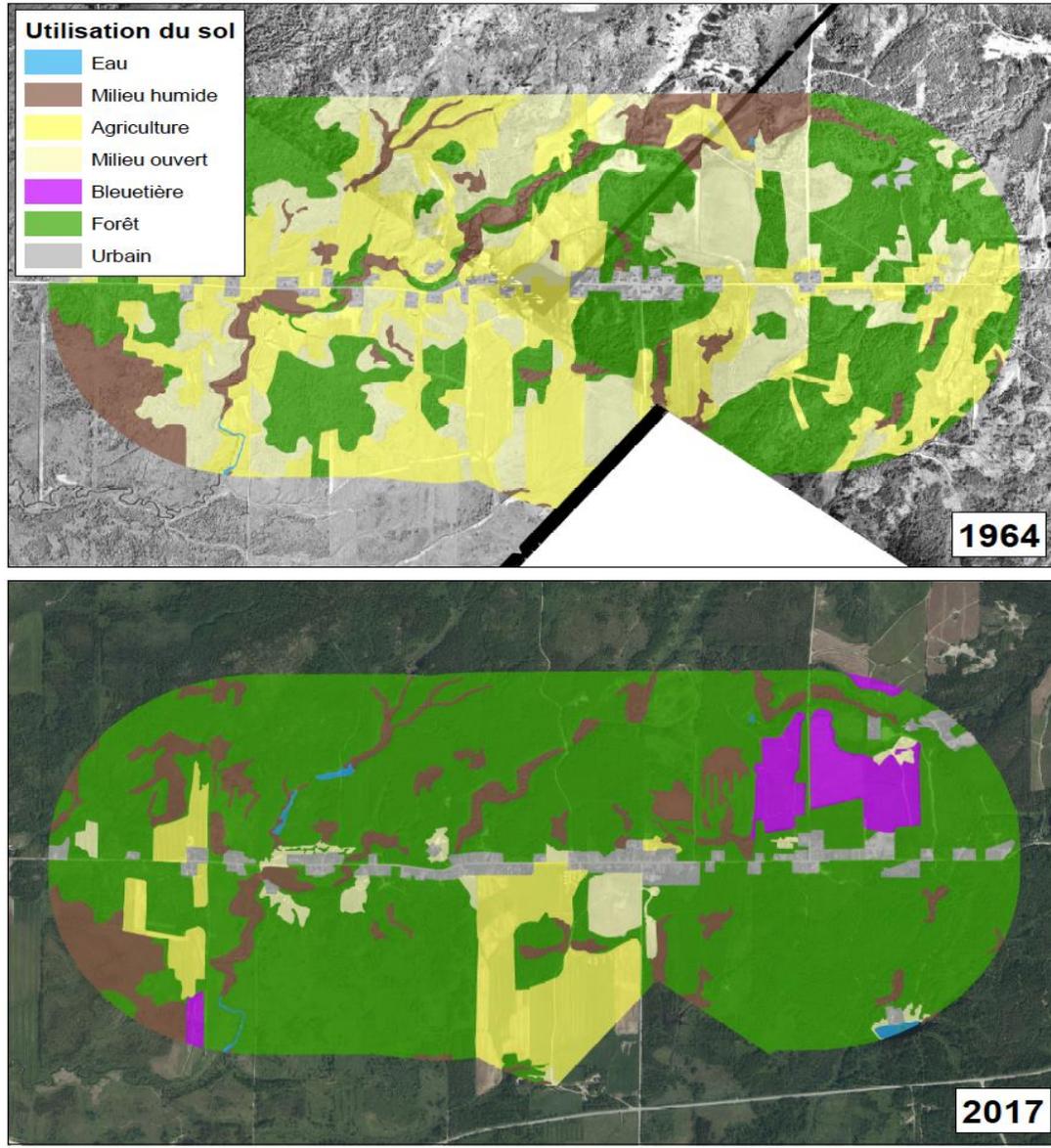
Superficie des terres cultivées à Saint-Camille, 1945 et 2018



¹ <https://statistique.quebec.ca/fr/document/comptes-des-terres-du-quebec-meridional-regions-administratives-et-provinces-naturelles/publication/comptes-terres-quebec-meridional-principaux-resultats>



Évolution du paysage de Sainte-Élisabeth-de-Proulx



Cette déprise agricole est une source de préoccupation importante pour nos membres et démontre l'importance de réfléchir, non seulement à la protection du territoire agricole, mais également à la façon d'assurer le dynamisme de nos milieux et collectivités agricoles.



Malheureusement, ces tendances risquent d'accentuer la situation si on ne change pas d'approche.

En effet, des enjeux liés à l'occupation de certains territoires émergent en lien avec l'agrégation de terres par des agriculteurs, des non-agriculteurs ou des personnes morales qui n'habitent pas ou sont absentes sur le territoire. Dans plusieurs de ces cas, on assiste à des transactions essentiellement financières qui n'ont pas comme objectif le développement de l'agriculture dans la communauté. Ces opérations sont désincarnées du milieu où celles-ci s'opèrent.

Dans d'autres cas, les terres acquises sont revendues en partie à des propriétaires non-agriculteurs pour être utilisées à des fins récréatives (par exemple, pour la chasse) ou pour protéger la quiétude de leur maison secondaire, ce qui ne contribue pas à l'établissement d'une relève agricole ou au dynamisme du milieu agricole. On assiste même à des situations où l'augmentation des terres agricoles en friche causée par des propriétaires bien nantis constitue un véritable problème. Ces situations inquiètent nos membres au plus haut point, car on ne peut avoir d'activités agricoles prospères et pérennes sans villages et communautés rurales prospères et pérennes.

Une nécessaire révision de la cartographie de la zone agricole

Dans ce contexte, la FQM réaffirme la nécessité de protéger les sols à potentiel agronomique dans l'intérêt de l'ensemble des Québécois. C'est avec un portrait le plus fidèle possible de la réalité que le Québec pourra se doter d'un cadre plus efficace pour atteindre ses objectifs en matière de protection et développement des terres et activités agricoles. Il nous paraît essentiel que la protection du territoire agricole s'appuie sur des outils cartographiques précis et à jour. Une révision de la zone agricole s'impose; non pas pour favoriser l'urbanisation, mais pour assurer la cohérence des limites de la zone agricole avec le potentiel et l'utilisation réelle du sol. La différence entre le territoire propice à l'agriculture et le territoire protégé constitue également une raison suffisante pour cette révision. Il y aurait aussi lieu de différencier le potentiel agricole dynamique de celui sylvicole qui lui aussi est protégé par la LPTAAQ.

La cartographie actuelle s'avère, dans plusieurs cas, désuète notamment en regard du cadastre rénové et de l'occupation des lieux, des changements climatiques et autres enjeux environnementaux et du réel potentiel des terres agricoles. Dans plusieurs territoires, on dénote des superficies non enregistrées au MAPAQ, mais qui sont en culture et des superficies agricoles protégées par un schéma, mais non reconnues par le MAPAQ. Cet exercice de révision devrait se faire en concertation avec les MRC.

Cette révision allègerait aussi beaucoup le rôle de la CPTAQ en retirant un large éventail de demandes futiles.

Finalement, cela nous permettrait ultimement de beaucoup mieux contrôler la perte d'activité agricole, de même qu'à tendre vers un objectif de zéro perte nette puisque l'état initial de l'évaluation sera réellement représentatif de la qualité et du potentiel du sol en 2025.

La modification de l'article 65.1 de la LPTAA lors de l'adoption du projet de loi 103 a provoqué une rupture entre la Commission et le monde municipal.

Un autre aspect de la Loi actuelle, qui pose problème et qui doit être révisé, concerne les problèmes importants découlant d'une modification introduite par l'adoption du projet de loi 103 le 9 décembre 2021. L'article 65.1 de la LPTAA avait alors été modifié pour prévoir que, pour une demande d'exclusion d'un lot de la zone agricole, la démonstration quant à l'indisponibilité d'un espace approprié aux fins visées devrait désormais se faire au niveau régional et non plus local. L'analyse devrait se faire au niveau du territoire de la MRC en entier. Cette modification aurait pu fonctionner en théorie, mais la pratique a démontré l'échec de la mesure en raison du réflexe premier de la Commission à utiliser cet article pour rejeter toute demande déposée devant elle sans considération des critères de l'article 62.

Nous comprenons la volonté gouvernementale de vouloir assurer la pérennité de la zone agricole, la protection des meilleures terres agricoles et le développement des activités agricoles et nous souscrivons à cet objectif. Par le passé, plusieurs villes-centres ont obtenu des exclusions importantes à la zone agricole qui ont contribué à la perte de terres agricoles de qualité et à l'étalement urbain et plusieurs d'entre elles disposent encore de très grandes superficies pour leur développement. Toutefois, cela n'est pas le cas partout et cela démontre encore une fois que tout ce qui tend vers le « mur à mur » nuit aux régions.

À ce chapitre, les préoccupations énoncées à l'époque par la FQM, dans le cadre des consultations sur le projet de loi 103 quant à l'impact négatif de cette modification législative sur la vitalité de plusieurs municipalités rurales, se sont avérées. En fait, le refus d'intégrer davantage le processus du schéma d'aménagement dans le processus décisionnel de la CPTAQ, comme nous le proposons à l'époque, désincarne davantage ses décisions de la réalité des régions et met en péril la vitalité de plusieurs municipalités rurales essentielle aux activités et entreprises agricoles de leur territoire. Il s'agit d'un véritable échec de la modification législative, la promesse d'analyse globale des demandes notamment avec les critères inscrits à l'article 62 ne s'étant pas avérée.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de cette disposition, la CPTAQ rejette trop souvent les demandes d'exclusion pour le seul motif que des espaces sont disponibles à l'échelle de la MRC et ce, sans possibilité d'être entendu eu égard aux critères énumérés à l'article 62 et 12 de la LPTAA, notamment sur les enjeux socioéconomiques de vitalité des territoires et sur les efforts de planification et de gestion durable de l'urbanisation inscrits dans les schémas des MRC. Même les demandes pour la régularisation des usages à la frange du territoire agricole/non agricole se voient refusées sur cette base.

À titre d'exemple, pour une requalification de commerces déjà en zone agricole, souvent pour répondre aux besoins des entreprises agricoles, enclavés dans la zone blanche et desservis par l'aqueduc et l'égoût, la MRC doit faire une demande d'exclusion et démontrer qu'il n'y a plus d'espace disponible dans l'ensemble de la MRC alors que le commerce existe déjà.

Plusieurs décisions rendues par la CPTAQ sur la base de la disponibilité d'espaces à l'échelle de la MRC démontrent le sérieux de la problématique découlant de la modification apportée à l'article 65.1 en 2021. C'est le cas de la décision rendue en 2023 dans le dossier de la municipalité de Saint-Camille.

Le cas de la municipalité de Saint-Camille

La municipalité de Saint-Camille ne possède pas de réseau d'aqueduc. 92 % du territoire de la municipalité se trouve en zone agricole. Tous les citoyens sont desservis par des puits privés. Dans la zone urbaine, les terrains sont de petites dimensions et la proximité des installations septiques ainsi que leur vétusté pose un problème. La municipalité a effectué des campagnes d'analyse des puits privés qui démontrent que 47 % des puits et 60 % des installations septiques ne respectent pas les normes décrétées par le gouvernement du Québec.

La situation évoque un grand risque pour la santé de la population qui vit avec des enjeux de contamination de leur eau potable et ne peut être raisonnablement tolérée. Des mesures doivent être entreprises pour corriger les problèmes.

La MRC des Sources qui a un schéma de 3^e génération adopté en 2021 a donc soumis une demande d'exclusion de la zone agricole à la CPTAQ pour modifier les limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Camille afin que la municipalité agricole puisse poursuivre son développement résidentiel et la dynamisation de son cœur villageois pour répondre à la demande de logement ainsi que pour le développement d'infrastructures de traitement des eaux usées qui nécessitera l'implantation d'étangs aérés sur le lot visé par la demande.

Or, la demande d'exclusion a été rejetée par la CPTAQ sur la base de l'article 65.1, alinéa 1, soit la présence d'une ou des superficies vacantes situées ailleurs sur le territoire de la MRC sans une analyse plus approfondie des autres critères.²

Le cas de l'écocentre de la MRC de Marguerite-D'Youville

La décision rendue en 2024 par la Commission dans le dossier de l'agrandissement de l'écocentre de la MRC de Marguerite-D'Youville, situé dans la municipalité de Varennes, démontre également l'incapacité de celle-ci d'étudier une problématique dans son contexte et de prendre des décisions raisonnables. La MRC a deux écocentres pour desservir sa population. Celui de Varennes dessert près de 60 000 personnes et reçoit plus de 45 000 visites par année. Ce service environnemental de première ligne est donc essentiel à la communauté et le nombre de visites permet de comprendre l'importance de l'équipement et la pression exercée sur l'installation. Pour mieux répondre aux besoins croissants, la MRC a demandé l'exclusion d'une petite parcelle de terrain de 4 499m² dont elle est déjà propriétaire et qui est située en zone verte. La demande correspond à la partie jaune sur la photo et toute personne sensée comprendre que l'espace restreint de cette parcelle en limite les usages.

² <https://t.soquij.ca/f2F4D>



À ce sujet, la Commission décide de rejeter la demande d'exclusion sur la base du premier alinéa de l'article 65,1 de la Loi. D'une part, la MRC de Marguerite-D'Youville n'a pas fait la démonstration complète et convaincante, et d'autre part, il y a un espace approprié disponible hors de la zone agricole. »

La Commission refuse donc la demande sans tenir compte du fait que la parcelle de 4 499 m² ne peut servir à l'agriculture et ordonne à la MRC d'agrandir son écocentre le plus fréquenté sur un autre site situé à plusieurs kilomètres de l'installation, sans aucune considération des impacts sur la qualité du service aux citoyens, sur la performance de l'équipement et sur l'environnement.

Le cas de la municipalité de Saint-Georges-de-Windsor

Le cas de la municipalité de Saint-Georges-de-Windsor est une autre démonstration de l'incapacité de la Commission à rendre des décisions pondérées depuis l'adoption du projet de loi 103. En 2023, une demande d'exclusion est faite par la MRC des Sources pour l'agrandissement des limites du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Georges-de-Windsor. La MRC informe la Commission qu'elle a choisi de protéger un milieu naturel présent dans son périmètre d'urbanisation et hors de la zone agricole, faisant en sorte de soustraire certains espaces que la CPTAQ pourrait considérer comme vacants.

La demande d'exclusion est rejetée par la CPTAQ en vertu du premier alinéa de l'article 65.1, soit la présence d'une ou des superficies vacantes situées ailleurs sur le territoire de la MRC.

Dans sa décision, la CPTAQ critique les choix de la MRC de protéger des milieux humides dans un PU. Elle affirme ce qui suit : « (...) en adoptant des normes d'aménagement contraignantes pour l'urbanisation de la zone non agricole, la MRC s'est placée dans une situation où elle limite son propre développement et amplifie son problème d'adéquation entre ses besoins et les espaces pouvant être urbanisés. »³

Il est inconcevable que les décisions de la CPTAQ puissent miner les efforts des MRC et des municipalités en regard de la protection des milieux naturels et de la biodiversité. Les PRMHH et ultérieurement les plans climat devront être considérés dans les critères d'analyse de la CPTAQ. Il est inconcevable qu'une commission créée par une loi de l'Assemblée nationale reproche à une MRC de protéger les milieux naturels de son territoire protégé en vertu d'une autre loi de la même Assemblée et c'est pourquoi de réelles modifications à la LPTAA sont nécessaires pour prendre en compte ces nouvelles planifications.

³ <https://t.soquij.ca/n3KHk>



D'autres exemples de décision concernant la disponibilité et l'approvisionnement en eau potable auraient pu être cités ajoutant ainsi à la démonstration que la Commission pose problème en ne faisant plus la part des choses. La FQM a toujours été claire dans ces documents et interventions. Nos membres vivent en bonne partie de l'agriculture et avec l'agriculture.

Nous désirons assurer son développement et sa croissance. Nous sommes toutefois convaincus que cet objectif ne pourra être atteint si l'on continue d'aborder les questions liées à la protection et au développement de l'agriculture sans tenir compte de l'environnement social et économique dans lequel elle s'inscrit. On ne peut avoir une agriculture prospère sans des communautés fortes et pérennes.

Cette longue introduction permet de constater, bien que tous soient d'accord pour protéger et faire progresser l'agriculture, les problèmes importants qui persistent sur la façon de gérer la Loi ainsi que les mésententes quant à son application.

Lors des discussions qui ont mené aux modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en 2023, l'idée d'un préambule à la Loi s'est imposée afin de bien faire comprendre les véritables intentions du législateur par toutes les parties prenantes. Un texte constitué de 8 CONSIDÉRANTS a donc été ajouté au début de la Loi, un texte qui a fait consensus entre tous les intervenants. Au fil des échanges qui ont mené à ce projet de loi, nous avons remarqué que plusieurs responsables ont fait souvent référence aux multiples interprétations quant à l'application de la Loi et des problèmes que cela occasionnait. Le zonage agricole est de l'aménagement du territoire et lorsque les objectifs recherchés par les décideurs sont interprétés différemment par les différents responsables, il résulte une gestion en silo sans considération de la réalité du territoire et des communautés. C'est pourquoi, pour corriger cette situation et bien faire comprendre à tous les objectifs de la Loi, nous proposons d'ajouter un préambule à la LPTAA.



RECOMMANDATION N° 1

Qu'un préambule soit ajouté au début de la Loi :

CONSIDÉRANT que le territoire et les activités agricoles constituent un atout majeur pour le Québec, notamment dans sa recherche d'une plus grande autonomie alimentaire;

CONSIDÉRANT que le dynamisme des communautés rurales forme une condition essentielle à la valorisation et la pérennité des activités agricoles;

CONSIDÉRANT que le territoire agricole est un outil précieux de préservation de la biodiversité et de la capacité de support des écosystèmes;

CONSIDÉRANT que l'agriculture cohabite avec d'autres activités sur le territoire;

CONSIDÉRANT que les entreprises agricoles doivent s'inscrire dans la réalité des communautés où elles interagissent;

CONSIDÉRANT que la qualité des terres varie de façon importante selon les régions, et que les différents types de sols qui composent la zone agricole génèrent des espaces propices à de grandes cultures céréalières, des cultures maraîchères variées, divers élevages, des érablières de toutes tailles, des boisés et des milieux naturels;

CONSIDÉRANT la déprise agricole qui affecte les territoires à la marge de l'écoumène;

CONSIDÉRANT la nécessité d'avoir les données les plus à jour possible afin de bien protéger les terres agricoles au Québec;

CONSIDÉRANT qu'il incombe à l'État de définir le cadre de la protection de l'agriculture et des activités agricoles;

CONSIDÉRANT que l'État adopte des orientations gouvernementales en aménagement du territoire dans lesquelles on concourt à une utilisation durable du territoire, à la protection du territoire agricole, au développement des activités agricoles et à la création de milieux de vie de qualité et de communautés dynamiques;

CONSIDÉRANT le rôle fondamental du schéma d'aménagement et de développement dans la conciliation des enjeux environnementaux, sociaux et économiques, reconnu dans la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire et confirmé dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT que les municipalités locales et régionales contribuent à protéger et à développer les activités agricoles sur leur territoire;



NOS RECOMMANDATIONS

1. UNE NÉCESSAIRE RÉVISION DE LA CARTOGRAPHIE DE LA ZONE AGRICOLE

Alors que les défis liés aux changements climatiques se multiplient, d'importants investissements ont été réalisés afin d'assurer que les décisions qui seront prises en aménagement du territoire au cours des prochaines années s'appuient sur la connaissance approfondie de nos territoires. La réalisation de plans régionaux sur les milieux humides et hydriques, l'élaboration de plans climat, la publication de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, la révision des schémas d'aménagement et de développement qui en découle et le chantier de révision de la cartographie des zones inondables, confirment la volonté commune de l'État et du milieu municipal de prendre les meilleures décisions dans l'intérêt de l'ensemble des Québécois en s'appuyant sur des données probantes.

Comme mentionné en introduction, la FQM a la profonde conviction que la connaissance du réel potentiel agronomique du sol doit également guider les décisions qui seront prises pour protéger le territoire agricole et favoriser notre autonomie alimentaire. Cette révision de la cartographie serait cohérente avec l'objectif de zéro perte nette de territoire agricole.

RECOMMANDATION N° 2

Que le gouvernement entame une révision de la cartographie de la zone agricole afin de soutenir les objectifs de protection du territoire agricole.

Que le projet de loi soit modifié par l'introduction, après l'article 57, du suivant :

« 57.1. Cette loi est modifiée par l'ajout, au premier alinéa de l'article 69.1 après les mots « l'élaboration » des mots « ou la révision ».

2. MODIFICATIONS APPORTÉES À LA NOTION D'ESPACE APPROPRIÉ DISPONIBLE

Afin de justifier que l'on puisse faire un usage autre en zone agricole, tout demandeur doit démontrer conformément aux articles 58.2, 61.1 et 65.1 LPTAA, qu'il n'existe, ailleurs, aucun "espace approprié disponible" comme défini à l'article 1 de la LPTAA.

Les articles 61.1 et 65.1 de la LPTAA relatifs aux demandes visant une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture et les demandes d'exclusion, prévoient que la Commission peut rejeter une demande pour le seul motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole.

Comme mentionné en introduction, de nombreuses demandes sont rejetées sur ce seul motif, sans qu'une analyse approfondie des autres critères prévus à la Loi ou des autres éléments appuyant la demande ne soit effectuée.

La Commission soutient qu'il est rarement possible qu'aucun espace approprié ne soit disponible hors de la zone agricole, estimant que les demandeurs « présenteront toujours de bonnes raisons⁴ ». Il ressort ainsi du corpus décisionnel de la Commission qu'elle tend à évacuer la notion d'« espace approprié » en justifiant ses refus uniquement sur la base de l'existence d'un « espace disponible », ce qui à notre avis, dénature l'intention du législateur.

2.1. NÉCESSITÉ DE MAINTENIR LA RÉFÉRENCE AU CONTENU DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

L'article 20 du projet de loi propose une modification à la définition d'« espace approprié disponible » prévue à l'article 1, paragraphe 7.1. de la LPTAA afin de référer aux usages compatibles avec les grandes affectations du territoire définies au schéma d'aménagement et de développement plutôt qu'aux usages autorisés au règlement de zonage municipal. Cette modification viendrait élargir les espaces pouvant être pris en compte pour justifier un refus par la Commission.

Ainsi, un espace vacant pourra être considéré comme disponible dans la mesure où l'usage non agricole projeté (bien que non autorisé par le règlement de zonage) ne compromet pas les objectifs énoncés au schéma ou qu'il n'est pas contraire à une disposition du document complémentaire ou encore qu'il soit jugé compatible à la grande affectation du territoire dans laquelle il se trouve.

La modification proposée à l'article 20 permettrait, par exemple, à la CPTAQ de refuser une demande d'autorisation visant à implanter une industrie, un usage commercial ou public en zone agricole au seul motif qu'il existe un espace vacant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation où la municipalité peut permettre un tel usage en vertu du schéma, même si la municipalité a choisi, pour des motifs légitimes, de ne pas autoriser un tel usage à cet endroit. Le fardeau reviendra alors à la municipalité locale de revoir sa planification d'urbanisme pour permettre le projet hors de la zone agricole.

Sachant que le schéma d'aménagement et de développement permet généralement un très grand nombre d'usages hors des zones agricoles, ses affectations étant d'ordre général, cela équivaut, dans les faits, à permettre à la Commission de considérer pratiquement tous les espaces vacants d'un périmètre d'urbanisation comme des espaces appropriés disponibles.

Cette situation est d'autant plus préoccupante puisque rien n'oblige la Commission à tenir compte des besoins du projet à l'origine de la demande qui lui est adressée, celle-ci interprétant actuellement ce critère d'espace approprié disponible de manière théorique d'après le zonage en vigueur. Nous pouvons donc raisonnablement craindre qu'il soit impossible pour quiconque de prouver une incompatibilité au schéma.

⁴ 3313045 Nova Scotia Company c Québec (Commission de protection du territoire agricole), 2023 CanLII 46041 (QC TAQ), par. 24



Nous sommes totalement opposés à cette modification, d'autant que, contrairement au règlement de zonage qui est d'ordre normatif et lie les citoyens, les schémas d'aménagement et de développement sont, par leur nature même d'ordre général et ne peuvent servir de base à la démonstration des espaces appropriés disponibles pour une utilisation autre que l'agriculture. Il est recommandé de maintenir la référence « aux usages permis par le règlement de zonage de la municipalité ».

RECOMMANDATION N° 3

Que l'article 20 du projet de loi soit modifié par le retrait de la modification proposée au paragraphe 7.1 du premier alinéa de l'article 1.

2.2. LA NOTION D'ESPACE APPROPRIÉ DISPONIBLE

En plus de l'importance de maintenir la référence aux règlements de zonage, la FQM est également d'avis que la CPTAQ doit prendre acte des décisions juridiques qui circonscrivent la notion d'espace approprié disponible. Actuellement, l'interprétation de la notion d'« espace approprié disponible » par la Commission soulève plusieurs préoccupations. Le fait qu'un terrain soit vacant ne signifie pas qu'il soit approprié ni disponible. L'analyse de la CPTAQ doit aussi considérer d'autres facteurs dont la présence de contraintes topographiques ou anthropiques, celles reliées au fait que les terrains ne sont pas à vendre ou que les coûts d'aménagement soient tellement élevés qu'ils en rendent leur acquisition hors de prix.

Cet état de fait a d'ailleurs été rappelé à la Commission dans le jugement rendu par le Tribunal administratif du Québec en 2023 dans la cause opposant 3313045 Nova Scotia Company à la Commission de protection du territoire agricole⁵. Dans ce dossier, la Commission considérait qu'un terrain lourdement contaminé, situé hors de la zone agricole et indisponible pour la vente était un site approprié pour y implanter un centre de distribution et d'entreposage d'aliments. Heureusement, le TAQ a réfuté les arguments soulevés par la Commission et a tranché en faveur de 3313045 Nova Scotia Company.

Dans l'affaire Girard c. Québec (Tribunal administratif)⁶, la Cour du Québec est en désaccord avec l'interprétation de l'article 61.1 LPTAA faite par le TAQ. Ayant adopté une lecture restrictive de cet article, lequel fait référence « à un espace "approprié" qui lui, est "disponible" et cela « aux fins visées par la demande », le TAQ avait conclu que la seule existence d'une superficie vacante où l'utilisation est théoriquement permise suffirait pour faire écarter une demande. Toutefois, pour la Cour du Québec,

⁵ <https://www.canlii.org/fr/qc/qcta/q/doc/2023/2023canlii46041/2023canlii46041.html>

⁶ 2001 CanLII 24438 (QC CQ), <https://canlii.ca/t/1ldgg>

cette interprétation est erronée et illégale lorsque des circonstances particulières du cas et l'emplacement du terrain rendent l'utilisation impossible à toutes fins pratiques.⁷

Ainsi, les tribunaux doivent tenir compte d'autres facteurs que la seule réglementation municipale pour déterminer si un terrain correspond à la définition d'un espace approprié au sens de l'article 61.1.⁸ Bien que cette décision ait été révisée par la Cour supérieure du Québec⁹, l'honorable Danielle Blondin, J.C.S., a jugé qu'il n'y avait pas, à l'égard de la position de la Cour du Québec au sujet de l'interprétation de l'article 61.1, d'erreur déraisonnable lui permettant d'intervenir.

Dans sa forme actuelle, le projet de loi va dans le sens contraire et propose une interprétation encore plus large de la notion d'espace approprié disponible. D'une part, il tend à ignorer les usages permis aux règlements de zonage, et d'autre part, il vise à retirer aux articles 61.1 et 65.1, la référence explicite « aux fins visées par la demande ».

Au-delà de la simple préservation statistique du territoire agricole, il est crucial que les décisions de la CPTAQ prennent compte de la qualité des projets soumis ainsi que de leur impact sur le milieu agricole et le territoire propice à l'agriculture.

À la lumière de ce qui précède, nous sommes d'avis qu'une définition plus précise s'impose pour tenir compte des contraintes dont la présence aurait pour effet d'empêcher l'usage projeté.

RECOMMANDATION N° 4

Que le projet de loi soit modifié par le remplacement du sous-paragraphe d, du paragraphe 1o, du premier alinéa de l'article 20, par le suivant :

« d) par l'ajout, dans le paragraphe 7.1o, après les mots « mesures de contrôle intérimaire » de ce qui suit : «, dans la mesure où ce type d'utilisation est réalisable ».

2.3. RETRAIT DE LA PRISE EN COMPTE DES FINS VISÉES PAR UNE DEMANDE

En plus des modifications proposées à la définition d'espace approprié disponible pour élargir les espaces pouvant être pris en compte par la Commission pour justifier ses refus, il est également proposé, à l'article 53 du projet de loi, une autre modification relativement à la notion d'espace approprié disponible.

⁷ 2001 CanLII 24438 (QC CQ), par. 22

⁸ À ce sujet, voir les commentaires additionnels de la Cour supérieure dans la décision *Beauvillier c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, C.S., [2005 CanLII 28508 \(QC CS\)](#), n° 415-05-001081-040, 27 juillet 2005, j. Michel Richard. Par 91 et 92

⁹ *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Cour du Québec du district de Charlevoix*, 2002 CanLII 3911 (QC CS), <https://canlii.ca/t/1cn1x>

Actuellement, l'article 65.1 de la LPTAA oblige, lors du dépôt d'une demande d'exclusion, une démonstration « qu'il n'existe pas ailleurs dans le territoire de la MRC et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande ».

L'article 65.1 tel que proposé par le projet de loi vient retirer toute référence aux besoins de la demande, en référant seulement à « un espace approprié disponible ».

Ce retrait est inacceptable alors que la Commission peut refuser une demande pour le seul motif d'un espace disponible, sans analyser l'ensemble des critères prévus à la LPTAA.

L'article 45 du projet de loi prévoit également une telle modification à l'article 61.1 de la LPTAA lorsqu'une demande porte sur l'autorisation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture.

RECOMMANDATION N° 5

Que l'article 45 soit modifié par le retrait du sous-paragraphe b), du paragraphe 1^o du premier alinéa.

Que l'article 53 du projet de loi soit modifié par l'ajout, partout où cela se trouve, après les mots « espace approprié disponible » de « aux fins visées par la demande ».

3. ÉCHELLE DE DÉMONSTRATION DES ESPACES APPROPRIÉS DISPONIBLES LORS D'UNE DEMANDE D'EXCLUSION

Comme mentionné précédemment, l'article 65.1 de la LPTAA qui concerne les demandes d'exclusion prévoit que la Commission peut rejeter une demande pour le seul motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole dans le territoire de la MRC, sans égard aux besoins des communautés. Au cours des dernières années, ce motif a donné lieu au rejet de la majorité des demandes d'exclusion traitées par la Commission.

Bien que la FQM soit favorable à l'objectif d'obliger une réflexion à l'échelle territoriale des espaces vacants et des espaces disponibles qui s'inscrit dans l'exercice de planification rigoureux des schémas d'aménagement et de développement, un assouplissement du processus est nécessaire pour tenir compte des besoins locaux. La nécessité de modifier l'échelle de démonstration a été soulevée à maintes reprises dans le cadre de la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles.

Le projet de loi 86 propose d'apporter des modifications à l'échelle de démonstration de l'absence d'espace approprié disponible hors de la zone agricole.



3.1. MODIFICATION DE L'ÉCHELLE DE DÉMONSTRATION PROPOSÉE AU PROJET DE LOI

Le gouvernement propose, pour régler cette problématique, une modulation de l'échelle de démonstration.

Pour ce faire, le projet de loi reprend la typologie de MRC établie par le ministère des Affaires municipales afin de moduler les orientations gouvernementales en aménagement du territoire publiées en 2024 en fonction des particularités territoriales des différentes régions, notamment en regard de la gestion de l'urbanisation.

Cette typologie de MRC est notamment basée sur les dynamiques de croissance observées dans chaque MRC.

Typologie de MRC prévue aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire

- Groupe A – MRC qui font partie d'une Communauté métropolitaine
- Groupe B – Villes exerçant certaines compétences de MRC et comprises dans une région métropolitaine de recensement (RMR).
- Groupe C – MRC en périphérie des Communautés métropolitaines de Montréal et de Québec et de la ville de Gatineau.
- Groupe D – MRC dont le pôle urbain compte 20 000 habitants et plus.
- Groupe E – MRC en croissance démographique dont le pôle urbain compte moins de 20 000 habitants.
- Groupe F – MRC en décroissance démographique dont le pôle urbain compte moins de 20 000 habitants.

Ainsi, l'article 53 propose de modifier l'article 65.1. :

« 53. L'article 65.1 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par les suivants :

« Lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7, 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.

Dans les autres cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible.

Une telle démonstration peut être effectuée sur un territoire différent si la commission reçoit un avis relatif à la conformité du schéma d'aménagement et de développement ou du plan métropolitain

d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales dans lequel l'échelle différente retenue a été jugée appropriée relativement à l'objet de la demande.

La commission peut rejeter une demande pour le seul motif qu'il y a un espace approprié disponible. »

À la lecture de l'article 86 du projet de loi, nous comprenons donc que les MRC en décroissance démographique dont le pôle urbain compte moins de 20 000 habitants (groupe F) pourraient, suivant l'adoption du projet de loi, faire la démonstration à l'échelle de la municipalité locale des espaces disponibles. Pour toutes les autres MRC, la démonstration demeurerait à l'échelle de la MRC. Pour ces MRC, il serait possible d'effectuer la démonstration d'espace à une autre échelle suivant l'envoi à la Commission d'un avis relatif à la conformité du schéma d'aménagement et de développement ou du plan métropolitain d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales dans lequel l'échelle différente retenue serait jugée appropriée relativement à l'objet de la demande.

Nous saluons la volonté du ministre de vouloir favoriser une plus grande cohérence entre la LPTAA et le processus d'aménagement du territoire. Toutefois, nous sommes d'avis que la modification proposée n'aura pas de réel effet sur les problématiques identifiées, d'autant plus si la définition d'espace approprié disponible est élargie aux grandes affectations du schéma, tel que proposé à l'article 20 du projet de loi.

Nous comprenons que la décision de modifier la Loi en 2021 pour prévoir l'échelle de la MRC ait obtenu le soutien de tous les partis représentés à l'Assemblée nationale et que les parlementaires pourraient décider de maintenir le dépôt des demandes d'exclusion au niveau de la MRC. Toutefois, pour assurer la prise en compte de la réalité des territoires tout en conservant une approche territoriale, nous sommes d'avis que la démonstration des espaces disponibles prévue à l'article 65.1. devrait pouvoir être faite à l'échelle de la municipalité locale pour toutes les MRC disposant d'un schéma révisé conforme aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

L'adoption d'un schéma révisé conforme devrait rassurer le gouvernement, d'autant que ces nouvelles orientations prévoient plusieurs obligations à la MRC pour assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture, notamment de limiter à des situations exceptionnelles l'agrandissement en zone agricole des PU et des affectations qui accueillent différentes fonctions liées à l'urbanisation, de démontrer l'absence d'espaces appropriés à l'extérieur de la zone agricole, de démontrer que le site choisi est celui de moindre impact sur le territoire et les activités agricoles, etc. Nous rappelons également que le gouvernement doit donner son accord pour l'entrée en vigueur d'un schéma d'aménagement et de développement.

Cette proposition permettrait également aux MRC situées dans les communautés métropolitaines, aux prises avec des enjeux d'étalement urbain, de maintenir la démonstration des espaces appropriés disponibles à l'échelle de la MRC.

Par ailleurs, le projet de loi maintient la possibilité pour la Commission de rejeter une demande d'exclusion pour le seul motif d'un espace disponible approprié, et ce, sans égard aux fins visées par la demande.

La FQM est d'avis que cette règle de rejet préliminaire à l'analyse n'est plus appropriée dans un contexte de conformité aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

Ainsi, à la lumière de ce qui précède, il est recommandé de modifier l'article 65.1 de la LPTAA de la façon suivante :

« 65.1. Lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7, 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**.

Dans les autres cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible **aux fins visées par la demande**.

Une telle démonstration peut être effectuée sur un territoire différent si la commission reçoit un avis relatif à la conformité du schéma d'aménagement et de développement ou du plan métropolitain d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales dans lequel l'échelle différente retenue a été jugée appropriée relativement à l'objet de la demande.

La commission peut rejeter une demande pour le seul motif qu'il y a un espace approprié disponible.

Les alinéas précédents cessent de s'appliquer lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté ayant reçu un avis attestant la conformité de son schéma d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Dans ce cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande.

La commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'exclusion recherchée réponde 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. »



RECOMMANDATION N° 6

Que le projet de loi soit modifié par le remplacement de l'article 53 du projet de loi par le suivant :

« 53. L'article 65.1 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par les suivants :
« 65.1. Lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7, 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.

Dans les autres cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande.

Une telle démonstration peut être effectuée sur un territoire différent si la commission reçoit un avis relatif à la conformité du schéma d'aménagement et de développement ou du plan métropolitain d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales dans lequel l'échelle différente retenue a été jugée appropriée relativement à l'objet de la demande.

La commission peut rejeter une demande pour le seul motif qu'il y a un espace approprié disponible.

Les alinéas précédents cessent de s'appliquer lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté ayant reçu un avis en vertu de l'article 53.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme attestant la conformité de son schéma d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Dans ce cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande. »

Considérant les délais importants à prévoir avant de voir l'impact positif d'une telle modification, les nouvelles orientations en aménagement du territoire étant entrées en vigueur en décembre 2024 et le processus de révision des schémas d'aménagement et de développement venant de s'amorcer, nous proposons une modification aux dispositions transitoires afin de prévoir que l'ensemble des MRC avec des pôles urbains de moins de 20 000 habitants (MRC des groupes E et F) puissent faire la démonstration des espaces disponibles à l'échelle de la municipalité locale dès l'entrée en vigueur du projet de loi.

Cette modification est cohérente avec la modulation prévue au projet de loi pour les demandes portant sur une autorisation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture.



RECOMMANDATION N° 7

Que l'article 105.4 de la LPTAA, introduit à l'article 86 du projet de loi, soit modifié par le remplacement, au paragraphe 5° du premier alinéa, de « A à E » par « A à D ».

4. CONSTRUCTION D'UNE SECONDE RÉSIDENCE SUR UNE SUPERFICIE DE DROIT ACQUIS (BOERBOOM) – UN REcul IMPORTANT

Il est proposé dans le projet de loi, à l'article 84, d'interdire la construction d'une seconde résidence sur une superficie de droit acquis, sauf dans les cas et aux conditions prévus par règlement ou suivant l'obtention d'une autorisation de la Commission.

4.1. RAPPEL DE L'AFFAIRE BOERBOOM

L'article 101 de la LPTAA accorde un droit acquis à l'utilisation non agricole d'un lot. En 2001, l'article 101.1 était introduit à la LPTAA afin d'imposer à toute personne souhaitant ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur une superficie bénéficiant d'un droit acquis, ou modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture sur cette même superficie, l'obligation d'obtenir une autorisation de la Commission.

En 2002, s'amorçait un long débat devant les tribunaux sur la portée de l'article 101.1 de la LPTAA, suivant une demande de M. Théodore Boerboom de faire reconnaître par la CPTAQ son droit acquis de construire, sans autorisation de la Commission, une seconde résidence sur sa superficie de droit acquis.

D'abord entamée devant le Tribunal administratif du Québec, l'affaire Boerboom a culminé jusqu'à la Cour suprême du Canada, par un rejet de la demande d'appel. L'UPA et la CPTAQ prétendaient alors que l'article 101.1 LPTAA était à l'effet que l'ajout d'une deuxième résidence sur une superficie bénéficiant d'un droit acquis constituait l'ajout d'une nouvelle utilisation non agricole. Aux termes de ces procédures, la Cour a réfuté la position de l'UPA et de la CPTAQ et confirmé le droit d'une personne d'ajouter une seconde résidence sur une superficie bénéficiant de droits acquis sur simple déclaration de ce droit, sans requérir d'autorisation de la CPTAQ.

Or, à compter de 2005 et jusqu'à récemment, la CPTAQ a rendu des décisions à portée collective conditionnelles à la modification, par les municipalités, de leur réglementation pour interdire l'ajout d'une deuxième résidence sur une superficie de droits acquis et pour restreindre les autres situations ou une demande d'autorisation à des fins résidentielles pouvait être présentée (condition Boerboom).

Ensuite, l'Assemblée nationale a adopté, en juin 2017, la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs. Cette loi est venue abroger l'article 59.4 de la LPTAA qui permettait jusqu'alors à la

Commission d'imposer, par condition, un contenu minimal devant être introduit à titre de normes impératives dans la réglementation d'urbanisme des municipalités locales concernées, et ce, préalablement à la prise d'effet de la décision favorable.

En juin 2021, considérant cette évolution jurisprudentielle et législative, la CPTAQ a publié un communiqué à l'effet qu'elle reconnaissait comme « réputée non-écrite » la condition « Boerboom » dans toutes ses décisions à portée collective où une telle condition n'avait pas encore été remplacée par une décision synthèse (les décisions de synthèse ne reprenant pas cette condition).

4.2. RECOURS DE L'UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES ET MOBILISATION MUNICIPALE

En réponse à cette position de la CPTAQ et à l'adoption par différentes municipalités de règlements modifiant l'encadrement afférent à l'ajout d'une deuxième résidence sur une superficie de droits acquis, l'UPA a entrepris des recours à l'encontre de municipalités en nullité des règlements ainsi adoptés et à l'encontre de la CPTAQ en mettant en cause 60 MRC et 3 villes. Pour ajouter à la pression, l'UPA avait aussi ordonné par courriel à ses organisations régionales de suspendre tous pourparlers sur les demandes à portée collective, empêchant tout progrès dans des projets consensuels entre les MRC et les organisations locales de l'UPA, des projets bénéfiques pour les communautés rurales concernées.

Face à ces recours, les MRC impliquées se sont solidarisées par l'entremise de la FQM et ont joint leurs efforts pour débattre des enjeux découlant de ces litiges qui affectent le pouvoir des municipalités de modifier leur réglementation qui avait pourtant été reconnu par l'abrogation de l'article 59.4 LPTAA à l'occasion de la Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs.

Alors que ces recours sont toujours pendants, l'article 84 du projet de loi propose l'ajout d'un nouvel article à la LPTAA, l'article 101.2, lequel a pour effet de réintroduire la condition « Boerboom » en interdisant l'ajout ou la construction, sur une superficie de droits acquis, d'un logement, d'une résidence ou d'un autre bâtiment où un logement est aménagé, sauf dans les cas et aux conditions à être déterminés par règlement ou sur autorisation de la CPTAQ.

Cette mesure constitue un recul important par rapport aux positions et décisions prises antérieurement et s'explique difficilement dans un contexte de pénurie de logements dans toutes les régions du Québec. Pour plusieurs municipalités rurales où la principale activité économique est l'exploitation agricole et où les perspectives d'agrandissement du périmètre urbain sont pratiquement nulles en raison de la zone agricole, la subdivision des droits acquis résidentiels constitue parfois la seule voie pour assurer la vitalité de ces communautés.

De surcroît, la décision du ministre n'est pas motivée par une démonstration ou des données confirmant une réelle problématique quant à l'ajout de logements sur ces superficies; ces ajouts n'ayant aucun impact sur le territoire agricole, particulièrement dans les îlots déstructurés. Les terrains visés par l'ajout d'une seconde résidence sont déjà visés par une autorisation d'utilisation à des fins résidentielles et les



résidences qui y sont construites sont considérées « transparentes » donc non visées par les distances séparatrices. Parfois même, ces terrains sont desservis par l'aqueduc ou l'égout et peuvent être subdivisés sans risquer de porter atteinte à la quantité ou la qualité de l'eau de la nappe phréatique.

Par ailleurs, la construction de nouvelles résidences en droit acquis étant limitée par les conditions anthropiques et règlementaires, elle est plutôt rare, majoritairement de nature filiale et bénéficie majoritairement aux agriculteurs.

Dans ce contexte, nous demandons au gouvernement de reconsidérer le moratoire sur la construction de résidences additionnelles sur les superficies de droits acquis, en tenant compte de la pénurie de logements et de rendre publiques les données sur lesquelles s'appuient sa décision.

RECOMMANDATION N° 8

Que l'article 84 du projet de loi soit retiré afin de maintenir la possibilité de construire une seconde résidence sur une superficie de droit acquis.

4.3. RISQUE DE POURSUITES EN DOMMAGE À L'ENCONTRE DES MUNICIPALITÉS

Par ailleurs, la disposition transitoire énoncée à l'article 109 du projet de loi soulève également des inquiétudes pour la FQM.

En effet, cette disposition prévoit que l'interdiction de construire une seconde résidence sur un droit acquis énoncé au nouvel article 101.2 de la LPTAA ne s'applique pas à une personne qui a obtenu un permis de construction, avant la date de présentation du projet de loi, sur la base d'un avis de conformité émis par la CPTAQ. Cette disposition aurait pour effet qu'une municipalité ne serait alors plus en mesure de délivrer un permis de construction à un propriétaire, même si celui-ci avait, au moment de la présentation du projet de loi, produit une déclaration à la CPTAQ, obtenu un avis de conformité de la CPTAQ reconnaissant son droit de construire et déposé une demande de permis substantiellement complète et conforme.

Cette disposition transitoire va à l'encontre des principes généralement reconnus en droit administratif à l'effet de reconnaître un droit acquis à quiconque a déposé une demande de permis substantiellement complète et conforme, et met les municipalités à risque de poursuites en dommages. Une municipalité pourrait se voir reprocher d'avoir fait preuve de négligence dans le traitement de sa demande de sorte que les délais écoulés le placent devant l'impossibilité de construire, lui causant un préjudice.

Si malgré ce qui précède le gouvernement décide de maintenir l'article 84 du projet de loi, il est proposé subsidiairement que les propriétaires ayant obtenu une attestation de conformité de la CPTAQ et ayant déposé une demande de permis de construction substantiellement complète et conforme auprès d'une municipalité puissent se voir reconnaître un droit acquis à l'émission d'un permis de construction.



Il est également proposé de reconnaître un droit acquis aux propriétaires qui auraient, avant la date de présentation du projet de loi, fait parvenir une déclaration à la Commission en vue d'obtenir un permis pour l'ajout d'un logement additionnel, d'une résidence additionnelle ou d'un bâtiment additionnel dans lequel un logement est aménagé, si la Commission n'a pas émis d'avis de non-conformité dans le délai prévu à la Loi et qu'il a obtenu un permis dans les six mois suivants le dépôt de la demande de permis.

RECOMMANDATION N° 9

Que l'article 109 du projet de loi soit modifié :

1° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de ce qui suit : « ou s'est vu délivrer un tel avis de conformité et avait déposé une demande de permis de construction substantiellement complète et conforme à la municipalité » ;

2° par l'ajout à la fin, de l'alinéa suivant : « Ces dispositions ne s'appliquent pas également à une personne qui, avant le (indiquer ici la date de la présentation de la présente loi), a fait parvenir une déclaration à la Commission en vue d'obtenir un permis pour l'ajout d'un logement additionnel, d'une résidence additionnelle ou d'un bâtiment additionnel dans lequel un logement est aménagé, si la Commission n'a pas émis d'avis de non-conformité dans le délai prévu par la Loi et qu'il a obtenu un permis dans les six mois suivants le dépôt de la demande de permis. »

5. CONSENSUS TERRITORIAUX – DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE

Dans le cas d'implantation de résidences, les demandes à portée collective apportent une solution intéressante aux problèmes de dévitalisation observés dans certaines municipalités rurales. La LPTAA exige, à l'article 62.6., l'accord de la MRC, des municipalités locales concernées par la demande et de l'association accréditée pour que la Commission puisse rendre une décision favorable.

Actuellement, la LPTAA prévoit deux situations dans lesquelles les dispositions de l'article 59 sont applicables, soit dans un îlot déstructuré de la zone agricole, c'est-à-dire un secteur de faible superficie, bien délimité dans l'espace et déjà occupé majoritairement par des usages non agricoles, ou dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement à l'intérieur de la zone agricole qui pourraient accueillir de nouvelles résidences sur des propriétés de superficie suffisante afin de ne pas déstructurer le milieu agricole.

L'article 40 du projet de loi propose d'élargir la prise en compte des consensus territoriaux (décisions 59+) en élargissant les objets sur lesquels une demande à portée collective peut porter. Cet élargissement viserait uniquement le résidentiel.

Ainsi, sur le territoire de certaines MRC (groupes D, E et F identifiés aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire), les demandes à portée collective pourraient viser des lots présentant

des contraintes majeures à la pratique des activités agricoles hors de la zone agricole dynamique ou des lots adjacents à un chemin public desservi par les services d'aqueduc ou d'égout sanitaire.

Cet élargissement est bien accueilli, bien que plusieurs territoires visés par la disposition actuellement non desservie ne pourront pleinement en bénéficier.

Nous sommes d'avis de permettre à l'ensemble des MRC de faire des demandes à portée collective sur ces nouveaux objets, d'autant que ces demandes s'appuient sur des consensus territoriaux.

RECOMMANDATION N° 10

Que l'article 40 du projet de loi soit modifié par le remplacement du paragraphe 1° du premier alinéa par le suivant :

« 1° par l'insertion, après le paragraphe 2° du troisième alinéa, des suivants :

3° sur des lots présentant des contraintes majeures à la pratique des activités agricoles situés à l'extérieur d'une affectation agricole dynamique identifiée 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 ou plan;

4° sur des lots adjacents à un chemin public et desservis par les services d'aqueduc ou d'égout sanitaire. »;

Que l'article 105.4 de la LPTAA, introduit à l'article 86 du projet de loi, soit modifié par la suppression du paragraphe 1° du premier alinéa.

5.1. INTRODUCTION D'UN DÉLAI MAXIMAL D'ANALYSE ET DE RÉPONSE DE L'ASSOCIATION ACCRÉDITÉE

Comme mentionné précédemment, l'article 62.6 de la LPTAA prévoit que la Commission doit avoir reçu l'avis favorable de l'association accréditée, en raison de sa qualité de personne intéressée, pour rendre une décision à l'égard d'une demande soumise en vertu de l'article 59 (demandes à portée collective).

Cette disposition vise à favoriser les consensus territoriaux sur le développement résidentiel en zone agricole. Or, au cours des dernières années, cette disposition a été utilisée par l'association accréditée comme un outil de négociation, bloquant ainsi plusieurs demandes à portée collective.

Afin d'éviter ces situations, nous recommandons qu'un délai maximal d'analyse et de réponse soit introduit à la LPTAA pour éviter une utilisation déraisonnable de ce droit et pour prévoir que l'absence d'une réponse au terme du délai imparti soit assimilée à un avis favorable. La mise en place d'un tel délai pourrait contribuer à inciter les parties intéressées à initier les démarches de concertation plus tôt dans le processus.



RECOMMANDATION N° 11

Que le projet de loi soit modifié par l'ajout, après l'article 49, de l'article suivant :

« 49.1. L'article 62.6. de cette loi est modifié, par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

« L'association accréditée doit transmettre son avis dans un délai de 6 mois suivant la date de l'inscription au registre d'une demande visée à l'article 59 prévu à l'article 59.3. Un défaut de transmettre l'avis au terme du délai imparti est assimilé à un avis favorable. »

5.2. DÉLAI ENTRE DEUX DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE

L'article 43 du projet de loi prévoit qu'une nouvelle demande à portée collective ne puisse être déposée avant une révision du schéma d'aménagement et de développement.

La FQM est préoccupée par cette proposition. Considérant les expériences passées en regard des délais d'approbation par le gouvernement des schémas d'aménagement et de développement, les nombreux allers-retours, demandes de modifications, etc. et considérant que l'ensemble des MRC entament au même moment la révision de cet important outil de planification suivant la publication récente de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, nous sommes d'avis que cette disposition doit être modulée.

Ainsi, nous recommandons de prévoir qu'une demande à portée collective puisse être déposée suivant une révision du schéma d'aménagement et de développement ou un délai maximal de 5 ans.

RECOMMANDATION N° 12

Que le nouvel article 59.5 de la LPTAA, introduit par l'article 43 du projet de loi, soit modifié afin de prévoir que le délai entre deux demandes à portée collective soit le plus court entre la révision du schéma d'aménagement et de développement et un délai maximal de 5 ans.

5.3. PÉRIODE DE SUSPENSION DU DÉPÔT DE DEMANDES VISANT LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE

Le projet de loi propose de prolonger la période de suspension pendant laquelle la Commission n'a pas à analyser de demandes individuelles à des fins résidentielles sur le territoire d'une MRC où une demande à portée collective est en analyse. L'article 42 prévoit que ce délai passerait de 6 à 36 mois.

Ce délai nous apparaît trop important dans un contexte où l'ensemble des régions du Québec fait face à des défis importants liés à la pénurie de logements.

Alors que le gouvernement adoptait récemment le projet de loi 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation, notamment pour accélérer la construction de certains projets d’habitation en accordant un pouvoir dérogatoire temporaire aux municipalités, le présent projet de loi vient geler les demandes individuelles pour une période prolongée.

Nous sommes d’avis que le délai proposé doit être revu.

RECOMMANDATION N° 13

Que le projet de loi soit modifié par le remplacement dans le premier paragraphe du premier alinéa de l’article 42, de « 36 mois » par « 12 mois ».

5.5. DÉCISIONS SYNTHÈSE

L’article 43 prévoit que la Commission pourrait reprendre les conditions de décisions à portée collective qu’elle a rendues antérieurement sur un même territoire dans une nouvelle décision : une décision synthèse. Seule cette dernière décision produirait des effets. Pour que la Commission puisse rendre une décision synthèse, celle-ci devrait avoir reçu l’avis favorable des personnes intéressées.

Plusieurs préoccupations ont été soulevées en regard de cette disposition du projet de loi, particulièrement en regard du droit des propriétaires et par la possibilité de remise en question de consensus territoriaux par la Commission ou une des parties intéressées.

Nous sommes d’avis que cet article devrait être retiré ou modifié pour être seulement une décision refondue.

RECOMMANDATION N° 14

Que le nouvel article 59.4 de la LPTAA, introduit par l’article 43 du projet de loi, soit retiré ou modifié pour être seulement une décision refondue.

6. ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES PAR LA COMMISSION

Le projet de loi propose d’introduire à la LPTAA l’obligation pour les MRC, les communautés métropolitaines et l’association accréditée de motiver les recommandations transmises à la Commission en regard des particularités régionales.

Or, plusieurs municipalités et MRC dénoncent le caractère discrétionnaire de la Commission en regard de la prise en compte des critères qui lui sont présentés.

Cette perception s'est accentuée suivant les nombreuses décisions rendues sur la base du seul motif d'un espace approprié disponible et concourt à la perte de confiance envers la Commission. Alors que le gouvernement souhaite introduire une nouvelle obligation aux MRC, il est nécessaire d'assurer que ces éléments seront réellement pris en compte par la Commission, d'autant que cette obligation pourrait représenter un fardeau administratif important pour les MRC.

Conséquemment, nous sommes d'avis qu'il serait pertinent d'apporter des modifications à l'article 12 de la LPTAA pour obliger la Commission à motiver sa décision eu égard aux critères prévus à l'article 62 lorsque ces critères sont démontrés devant elle. Une telle modification limiterait les décisions rendues sans prise en compte de l'ensemble des éléments soutenant la demande.

Nous proposons également une modification au libellé afin d'assurer une meilleure prise en compte des particularités régionales.

RECOMMANDATION N° 15

Que le projet de loi soit modifié par l'ajout, après l'article 24, des articles suivants :

« 24.1. L'article 12 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots « À cette fin, elle prend » par « Elle doit prendre » ;

2° par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant : « La Commission doit motiver ses décisions eu égard aux critères prévus à l'article 62 lorsque ces critères sont démontrés devant elle. »

« 24.2. L'article 1 de cette loi est modifié par l'ajout, au premier alinéa, après le paragraphe 12, du suivant :

« 12.1° « particularités régionales » : le contexte agricole, le contexte socioéconomique, la pression sur la zone agricole, la planification régionale en aménagement et développement du territoire ainsi que les politiques et programmes gouvernementaux applicables à une situation »;

7. MODIFICATIONS ET AJOUTS PROPOSÉS AUX CRITÈRES DE L'ARTICLE 62

Le projet de loi propose plusieurs modifications et ajouts aux critères prévus à l'article 62 de la LPTAA sur lesquels doit s'appuyer la Commission pour rendre une décision.

7.1. DISPONIBILITÉ D'AUTRES EMPLACEMENTS

L'article 48 du projet de loi propose d'ajuster l'échelle d'analyse du 5^e paragraphe de l'article 62 de la LPTAA aux nouvelles OGAT afin que les critères de disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture s'appliquent particulièrement lorsque la demande porte sur un lot situé dans une MRC comprise dans les groupes A à D identifiés aux OGAT.

Actuellement, ce sont les agglomérations de recensement, les régions métropolitaines de recensement ou dans les communautés métropolitaines qui sont visées.

Nous accueillons la volonté du ministre de vouloir favoriser un meilleur arrimage avec le processus d'aménagement du territoire. Toutefois, alors que cette modification viendra augmenter la pondération de ce critère dans toutes les MRC des groupes A à D, il importe de rappeler que les typologies de MRC créées aux fins de l'application des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, visaient à permettre une certaine modulation au sein même d'une MRC. Les typologies de MRC sont reprises ici, mais sans cette modulation essentielle.

7.2. DÉVELOPPEMENT DURABLE ET VITALITÉ D'UNE COLLECTIVITÉ

Le projet de loi prévoit apporter des modifications aux critères 9 et 10 de l'article 62 afin de favoriser la prise en compte du développement durable du territoire et de la vitalité des communautés par la CPTAQ.

Bien que la FQM accueille favorablement ces modifications, il demeure beaucoup de scepticisme chez nos membres quant à l'impact réel sur le terrain de ces modifications pour les municipalités, surtout à la lumière de certaines décisions rendues par la Commission, par exemple sur des demandes liées à la protection des milieux naturels, et considérant le pouvoir discrétionnaire dont dispose la CPTAQ, notamment en regard de la prise en compte des critères (nouveaux ou existants) et de la pondération accordée à ceux-ci. Malgré la modification d'un critère pour assurer une prise en compte du développement durable et de la vitalité des territoires, ces critères ne seront vraisemblablement pas prépondérants.

Nous réitérons donc l'importance de modifier la Loi afin de prévoir l'obligation de la Commission de motiver ses décisions en regard des critères démontrés devant elle. D'autant que les critères qui réfèrent au développement durable et à la vitalité des collectives sont assortis d'une exigence de dépôt de preuves.

7.3. PRISE EN COMPTE RAISONNABLE DES AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS

Nous l'avons dit, la confiance envers la Commission a été ébranlée au cours des dernières années par la multiplication de refus uniquement motivés en regard de la présence d'« espaces disponibles » sur le territoire de la MRC, alors même que les projets soumis visaient l'approvisionnement en eau de communauté, la protection de milieux naturels, la conformité aux orientations gouvernementales ou aux obligations qui lui sont dévolues par le gouvernement (protection des milieux humides, gestion des matières résiduelles, etc.).



Afin d'assurer la cohérence des décisions de la Commission eu égard aux autres lois, règlements ou orientations édictés par le gouvernement, nous sommes d'avis que l'article 62 de la LPTAA doit être modifié par l'ajout d'un critère supplémentaire pour obliger la Commission à prendre en compte de façon raisonnable les autres lois et règlements.

RECOMMANDATION N° 16

Que l'article 48 du projet de loi soit modifié par l'ajout, après le sous-paragraphe e) du suivant :

f) par l'ajout, avant le troisième alinéa, du suivant : « La Commission doit tenir compte des exigences des autres régimes juridiques auxquelles sont assujetties les municipalités locales et les municipalités régionales de comté. »

7.4. COMPORTEMENTS ANTÉRIEURS

Le projet de loi propose l'ajout de nouveaux critères facultatifs sur lesquels pourrait s'appuyer la Commission pour rendre ses décisions. Il est notamment proposé de permettre à la Commission de prendre en considération les comportements antérieurs en matière de protection du territoire agricole ou de l'environnement d'un demandeur dans l'analyse d'une demande d'autorisation. La Commission pourrait ainsi refuser une demande dans le cas où il est connu qu'une personne ne respecte pas les conditions à une autorisation antérieure par exemple.

Nous sommes d'avis que cette possibilité devrait être liée à une preuve d'acte similaire et devrait se limiter aux condamnations en agriculture.

RECOMMANDATION N° 17

Que l'article 48 du projet de loi soit modifié par le retrait, dans le sous-paragraphe b, du 2e paragraphe du premier alinéa de « ou de l'environnement ».

8. POUVOIRS D'INSPECTION DE LA COMMISSION

Le projet de loi propose le renforcement des pouvoirs d'inspection de la Commission, notamment en précisant leur étendue dans la LPTAA, en leur octroyant une immunité et en prévoyant l'obligation de prêter assistance à un inspecteur.

8.1. ÉTENDUE DES POUVOIRS D'INSPECTION DE LA COMMISSION

L'article 28 du projet de loi introduit de nouveaux articles à la LPTAA relatifs aux pouvoirs d'inspection de la Commission. Il nous apparaît nécessaire de circonscrire ces nouveaux pouvoirs d'autant que le



mémoire au Conseil des ministres confirme que la surveillance du territoire se fait essentiellement sur la base de dénonciations.

L'article 18.7 de la LPTAA, ainsi introduit, prévoit qu'un « inspecteur peut, à toute heure raisonnable, pénétrer sur un lot situé en zone agricole ou dans tout bâtiment ou tout véhicule qui se trouve sur ce lot pour examiner ce lot, ce bâtiment ou ce véhicule, ci-après dénommé « lieu », et en faire une inspection ». Nous sommes d'avis que la notion « toute heure raisonnable » devrait être précisée à l'instar de ce qui est prévu dans plusieurs règlements municipaux.

RECOMMANDATION N° 18

Que l'article 28 du projet de loi soit modifié, par le remplacement dans le premier alinéa de l'article 18.7 de « toute heure raisonnable » par « entre 7 h et 19 h ».

Ce même article prévoit tous les pouvoirs d'un inspecteur. Il prévoit notamment, au paragraphe 6 de l'article 18.7, que l'inspecteur peut :

« 6° utiliser tout ordinateur, tout matériel ou toute autre chose se trouvant sur le lieu pour accéder à des données relatives à l'application de la présente loi contenues dans un appareil électronique, un système informatique ou un autre support ou pour vérifier, examiner, traiter, copier ou imprimer de telles données ».

Nous sommes d'avis que ce pouvoir est abusif, d'autant ici qu'il s'agit d'un inspecteur et non d'un enquêteur, et qu'il devrait être retiré.

RECOMMANDATION N° 19

Que l'article 28 du projet de loi soit modifié, par la suppression du paragraphe 6° dans le premier alinéa de l'article 18.7.

8.2. POSSIBILITÉ D'UNE ENTENTE DE DÉLÉGATION DES POUVOIRS D'INSPECTION

L'article 23 du projet de loi prévoit l'introduction d'un nouvel article à la LPTAA afin de permettre à la Commission de conclure une entente avec une municipalité ou une communauté établissant un programme d'inspection concernant l'application de la LPTAA. Une telle entente prévoirait les modalités d'application du programme ainsi que son financement.

Nos membres sont en désaccord avec cette proposition, alors que les plusieurs ministères et organismes se tournent déjà vers les municipalités pour l'application de leurs normes et règlements, incapables de remplir leurs obligations en ce domaine en raison de contraintes budgétaires et de problématiques de



main-d'œuvre. De plus, des ministères comme celui de l'Environnement complexifient davantage la tâche des inspecteurs municipaux avec des révisions répétées de leurs réglementations, sans période suffisante pour la formation et la préparation, rendant quasi impossible leur application sur plusieurs territoires.

De surcroît, malgré les réticences exprimées par le milieu municipal, la Loi sur le bâtiment a été modifiée récemment afin de donner le pouvoir à la Régie du bâtiment du Québec de prévoir les modalités d'une plus grande délégation aux municipalités en ce qui concerne la surveillance de l'application sur leur territoire de normes prévues au Code de construction.

Déjà, les municipalités locales et régionales connaissent d'importantes difficultés avec leur système d'inspection, le recrutement et la formation de la main-d'œuvre venant amplifier ces problématiques.

Si le souhait du gouvernement est de renforcer les pouvoirs d'inspection de la Commission, qu'il lui alloue des effectifs supplémentaires.

RECOMMANDATION N° 20

Que l'article 10.2 de la LPTAA, introduit à l'article 23 du projet de loi, soit retiré, et que des effectifs supplémentaires soient alloués à la Commission pour assumer ses responsabilités d'inspection dans toutes les régions du Québec.

8.3. IMMUNITÉ

L'article 10.1 de la LPTAA, introduit à l'article 23 du projet de loi, prévoit une immunité pour les inspecteurs et les enquêteurs de la Commission pour « un acte accompli de bonne foi dans l'exercice de ses fonctions ».

Si le gouvernement décide d'aller de l'avant avec la possibilité de déléguer ses obligations d'inspection aux municipalités malgré notre opposition, il est essentiel que l'article 10.2 soit modifié afin de clarifier que l'immunité prévue pour les inspecteurs de la Commission s'applique également aux inspecteurs municipaux suivant la conclusion d'une entente de délégation.

RECOMMANDATION N° 21

Que l'article 10.2 de la LPTAA, introduit à l'article 23 du projet de loi, soit modifié par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant : Dans ce cas, les inspecteurs municipaux bénéficient également de l'immunité prévue à l'article 10.1 ».

Par ailleurs, l'article 27 du projet de loi vient modifier l'article 16 de la LPTAA afin d'ajouter une immunité de poursuite pour les cas d'omission de bonne foi des membres de la Commission et de son personnel.



Advenant, malgré notre opposition, que le gouvernement conserve la possibilité pour la Commission de déléguer ses obligations d'inspections aux municipalités, nous sommes d'avis que cette immunité de poursuite pour les cas d'omission doit également viser la municipalité qui agit conformément à l'article 10.2 de la LPTAA.

RECOMMANDATION N° 22

Que l'article 27 du projet de loi soit modifié par l'ajout après « ou omis » de ce qui suit : « ainsi que par l'ajout à la fin de l'alinéa suivant : La municipalité qui agit conformément à l'article 10.2 dispose également d'une telle immunité ».

9. ENCADREMENT DE LA PRODUCTION EN SERRES : UNE RÉFLEXION SUR L'UTILISATION DES TERRES AGRICOLES AU QUÉBEC

L'article 20 du projet de loi propose de modifier l'article 1 de la Loi en assujettissant les projets de serre d'une superficie totale de plus de deux hectares situés sur des sols de classe 1 à 3 à l'Inventaire des Terres du Canada à la Commission afin d'éviter l'artificialisation de terres de haute qualité. L'objectif du gouvernement est noble, mais nous interrogeons sur le moyen choisi et plus globalement sur l'utilisation des sols avec le développement des nouvelles technologies, surtout dans une optique d'autonomie alimentaire et d'agriculture de proximité.

D'abord, nous croyons que cette règle sera facilement contournée par les promoteurs. En effet, ils n'auront qu'à élaborer et multiplier des projets de moins grande superficie pour éviter la Commission. Le gouvernement risque donc de rater sa cible.

Ensuite, le gouvernement risque de rendre très difficile la réalisation de ces projets qui seraient pourtant utiles à l'autonomie alimentaire du Québec. Ces gros projets cherchant à s'installer le plus souvent près des marchés, comme les zones vertes leur seront défendues, l'absence d'espace dans les parcs industriels et autres secteurs de même type constitueront un frein à leur réalisation.

Cela nous amène à nous interroger sur l'utilisation des sols agricoles. Nous l'avons mentionné, le gouvernement a adopté une politique d'autonomie alimentaire et la production en serre est un mode de production intéressant à ce chapitre. Or, interdire la construction de serres sur des terres agricoles est questionnable dans le contexte où une bonne proportion des meilleures terres sert à produire des céréales qui ne sont pas destinées à nourrir les Québécoises et les Québécois. Par exemple, 400 000 des 3 600 000 tonnes de maïs produits au Québec en 2024 ont servi à produire de l'éthanol. Comme l'approvisionnement en maïs provient de fermes situées dans un rayon de 50 km de l'usine de Varennes, ce sont donc des milliers d'hectares des meilleures terres du Québec qui sont monopolisées à la production d'un carburant voué à l'exportation.



Dans ce contexte, la proposition de modifier l'article 1 doit être remise en question. Aussi, nous suggérons au gouvernement de sursoir à l'adoption de cet article et de réfléchir sur cette question avec ses partenaires afin de proposer les mesures qui permettront à la fois de protéger les terres et à développer cette industrie essentielle à notre autonomie alimentaire.

RECOMMANDATION N° 23

Que le projet de loi soit modifié par le retrait du sous-paragraphe b, du premier paragraphe du premier alinéa de l'article 1, et que le gouvernement crée un comité de réflexion sur l'utilisation des terres et le développement des serres en zone agricole en concertation avec les producteurs agricoles et les municipalités.

10. MODIFICATION AU PROCESSUS OBLIGATOIRE DE CONSULTATION PUBLIQUE PORCINE

Le projet de loi propose de modifier l'article 165.4.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'exempter certains élevages porcins du processus obligatoire de consultation publique porcine qui y est prévu. Plus précisément, l'article 11 du projet de loi prévoit des seuils d'assujettissement. Ainsi, seraient exemptés de l'exigence de tenir des consultations un nouvel élevage avec une gestion sur fumier solide dont la production annuelle d'anhydride phosphorique projetée est inférieure à 1600 kg ainsi que les élevages existants, dont l'augmentation projetée de production annuelle d'anhydride de phosphate, ne dépasse pas 4 200 kg (actuellement 3 200 kg).

Nous comprenons la volonté du ministre de vouloir alléger les exigences pour les producteurs. Toutefois, selon notre compréhension, cette modification aurait également pour effet de retirer la possibilité pour une municipalité d'assujettir la délivrance du permis ou du certificat pour ces élevages à certaines conditions afin d'assurer leur coexistence harmonieuse avec les utilisations non agricoles, comme prévu à l'article 165.4.13 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces conditions peuvent notamment viser l'épandage, l'installation de haies brise-odeur, l'obligation que les ouvrages ou bâtiments soient munis d'équipements destinés à favoriser l'économie de l'eau, des distances séparatrices. Le défaut de remplir ces conditions peut également faire l'objet de sanctions.

L'imposition de telles conditions peut s'avérer essentielle à la cohabitation harmonieuse des usages et nous sommes d'avis que les municipalités doivent conserver ce pouvoir.

RECOMMANDATION N° 24

Que le projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 11 afin de préserver le pouvoir des municipalités d'imposer des conditions pour assurer la cohabitation harmonieuse des usages.



11. POSSIBILITÉ DE SURTAXER LES TERRES EN FRICHE

L'article 14 du projet de loi propose de modifier la Loi sur la fiscalité municipale, en y ajoutant un nouvel article, pour permettre aux municipalités locales d'identifier, au rôle d'évaluation, les terrains à vocation agricole exploitables, mais non exploités. L'article 16 vient introduire une nouvelle section à cette loi pour permettre aux municipalités de surtaxer les terres en friche.

Bien que nous comprenions l'objectif derrière cette proposition législative, et que nous partageons la volonté de redynamiser le territoire agricole, ces dispositions soulèvent d'importants enjeux d'application en regard de la définition proposée de « terre à vocation agricole exploitable mais non exploitée ». D'autant que le projet de loi 86 prévoit qu'une erreur d'identification de ces terrains entraîne une modification du rôle d'évaluation.

L'identification de ces terres représentera un travail colossal en milieu rural, et celle-ci ne pourra se faire sans que des modifications et précisions importantes soient apportées en regard de la définition proposée et des exceptions prévues. Dans le cas contraire, nous ne voyons pas comment la majorité de nos membres, qui ne disposent pas d'une caractérisation des terres en friche sur leur territoire, pourront se prévaloir de ce nouvel outil. La révision de la cartographie pourrait constituer un élément apte à faciliter la définition juste de « terre en friche » et conséquemment, à permettre l'identification de celles ayant le meilleur potentiel de remise en culture.

11.1. NOTION DE SUPERFICIE

L'article 57.3 introduit à la Loi sur la fiscalité municipale par l'article 14 du projet de loi prévoit une définition de « terre à vocation agricole exploitable mais non exploitée ». Celle-ci exclut toute notion de superficie alors que le nouveau pouvoir de taxation accordé à l'égard de ces terres est fonction de la superficie exploitable, mais non exploitée. Toutefois, il est fréquent qu'une unité d'évaluation ne soit composée qu'en partie d'une terre agricole exploitable, mais non exploitée.

Pour éviter les difficultés d'application, il est recommandé que la définition soit précisée afin de référer à la notion de superficie.

RECOMMANDATION N° 25

Que l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit à l'article 14 du projet de loi, soit modifié, au deuxième alinéa, par l'ajout après les mots « tout terrain » de « , toute superficie de terrain ».



11.2. EXCEPTION CONCERNANT LES MILIEUX HUMIDES

Certaines superficies sont exclues de la définition de terre à vocation exploitable, mais non exploitée. Nous anticipons des difficultés d'application pour l'exception concernant les milieux humides et hydriques, prévue au paragraphe 4 du nouvel article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale.

En effet, l'exception réfère à l'article 46.0.2 de la L.Q.E. qui définit ce qui constitue un milieu humide et hydrique en fonction de ses caractéristiques et non d'une cartographie. L'évaluateur pourra difficilement identifier les milieux humides et hydriques et leur superficie, à moins de recourir à une expertise ou à diverses sources cartographiques dont la précision est susceptible d'être contestée. Le ministère de l'Environnement reconnaît d'ailleurs que les données cartographiques disponibles ne permettent pas à elles seules d'identifier ces milieux.

Il nous apparaît donc nécessaire que le paragraphe 4 précise les documents sur la base desquels l'évaluateur procède à l'inscription au rôle.

Par ailleurs, nous nous questionnons quant à la prise en compte de milieux humides et hydriques très partiels sur l'unité d'évaluation visée.

RECOMMANDATION N° 26

Que l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit à l'article 14 du projet de loi, soit modifié, par l'ajout, à la fin du paragraphe 4 du troisième alinéa, après « (chapitre Q-2) » de ce qui suit : « et est identifié comme milieu humide d'intérêt au schéma d'aménagement et de développement ou à la réglementation d'urbanisme » ;

Que soit également clarifiée la prise en compte des milieux humides et hydriques dont la présence est partielle sur une unité d'évaluation visée.

11.3. INTERDICTION D'UTILISATION

Le paragraphe 5 prévoit qu'une terre à vocation agricole exploitable mais non exploitée « qui fait l'objet d'une interdiction d'utilisation pour tout usage agricole en vertu d'un décret, d'un règlement ou d'une loi ne doit pas être identifiée au rôle.

Dans plusieurs territoires, en vertu du Règlement sur les exploitations agricoles, le déboisement de certaines parcelles a été permis à la condition de reboiser une superficie équivalente agricole dans le même bassin versant. Le contenu des autorisations ministérielles délivrées par le MELCCFP n'est pas rendu systématiquement disponible et nous voyons mal comment un évaluateur pourra identifier les terres dont il est ici fait mention.



RECOMMANDATION N° 27

Que soient précisées les méthodes d'identification par les évaluateurs des terres visées au paragraphe 5, du troisième alinéa de l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit à l'article 14 du projet de loi.

11.4. EXCEPTION CONCERNANT LES DROITS D'UTILISATION POUR UN USAGE AUTRE QU'AGRICOLE

Nous sommes également préoccupés par les enjeux d'application qui pourraient découler de l'exception concernant les droits d'utilisation pour un usage autre qu'agricole en application de la LPTAA.

Certains de ces droits existent du seul effet de la loi (ex. droits acquis) et ne sont pas nécessairement cristallisés dans un avis de conformité de la CPTAQ, en l'absence d'une cession de résidence ou d'une demande de permis de construction.

Par ailleurs, en ce qui concerne les autres droits d'utilisation à des fins non agricoles qui sont accordés par autorisation de la CPTAQ, il n'est pas non plus toujours possible de déterminer aisément la superficie sur laquelle ils portent, ni de les localiser, notamment lorsque les décisions ont été rendues par la Commission dans les années 80 et 90.

En outre, certaines autorisations sont assujetties à des conditions qui, si elles ne sont pas remplies, les rendent caduques. Or, il n'existe aucun registre permettant à un évaluateur de déterminer si les conditions sont remplies et, conséquemment, si l'autorisation est toujours en vigueur.

Nous sommes d'avis que le paragraphe 6 doit être modifié pour limiter l'exception aux droits qui font l'objet d'une autorisation ou d'un avis de conformité de la Commission.

RECOMMANDATION N° 28

Que le paragraphe 6 du troisième alinéa de l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit par l'article 14 du projet de loi, soit modifié par l'ajout, après les mots « activités agricoles » de « reconnu dans une autorisation ou un avis de conformité de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec ».

Le législateur doit également préciser si un droit d'utilisation présent sur une petite partie d'une unité d'évaluation permet d'exempter toute l'unité. Par exemple, est-ce qu'un droit d'utilisation pour une sablière qui touche partiellement une unité d'évaluation en zone agricole permanente va enlever le statut de « non exploitée »? Ces questions doivent obtenir réponse avant l'entrée en vigueur du projet de loi.



11.5. VALEUR DU BÂTIMENT

Le paragraphe 7 de l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale que propose d'introduire l'article 14 du projet de loi prévoit que n'est pas identifiée au rôle une terre à vocation agricole exploitable mais non exploitée qui « constitue l'assiette d'un bâtiment, si ce dernier a une valeur égale ou supérieure à 10 000 \$ ».

Nous anticipons des demandes aux municipalités pour augmenter la valeur des bâtiments. Par ailleurs, il appert que plusieurs propriétaires dont l'unité est identifiée comme « non exploitée » pourraient choisir d'y mettre un bâtiment de plus de 10 000 \$ pour se soustraire au paiement de taxes. La construction d'un stationnement ou d'une clôture pourrait également entraîner une soustraction puisque, bien qu'ils ne soient pas des bâtiments, leur valeur est mise au rôle dans la partie relative au bâtiment.

11.6. SUPERFICIE

Le paragraphe 8 du même article prévoit que n'est pas identifiée au rôle une terre dont la superficie n'excède pas un demi-hectare. L'usage le plus profitable d'une parcelle d'un demi-hectare ne pourrait-il pas être l'agriculture? Ne serait-il pas préférable d'inscrire 2 hectares à l'instar de ce que prévoit le Manuel d'évaluation foncière du Québec?¹⁰

11.7. TERRES DU GOUVERNEMENT

Certaines terres du gouvernement, qui sont des résidus d'autoroute inscrits au rôle, sont cultivables mais non cultivées. Il convient de préciser si ces terres seront assimilées à des terres non exploitées.

12. PRÉOCCUPATION QUANT À L'ÉLARGISSEMENT DES POUVOIRS DE LA COMMISSION

Le projet de loi propose des modifications à plusieurs dispositions de la LPTAA afin d'élargir les pouvoirs de la Commission. Nous sommes préoccupés par l'étendue de certains des pouvoirs et proposons des modifications.

12.1. PRISE EN COMPTE DES INFRACTIONS PASSÉES

L'article 25 du projet de loi propose de permettre à la Commission de refuser une demande d'autorisation dans les cas où il est connu qu'une personne ne respecte pas les conditions à une

¹⁰ [Manuel d'évaluation foncière du Québec – Édition 2024](#), Page 2C-23 du manuel (pages 242 du PDF).



autorisation antérieure. Ceci pourrait empêcher le dépôt d'une nouvelle demande pour une période indéterminée.

Par ailleurs, ce même article permettrait à la Commission d'exiger du demandeur une démonstration du respect de l'ordonnance. Ainsi, le fardeau de la preuve serait renversé.

La FQM est préoccupée par ces nouveaux pouvoirs discrétionnaires octroyés à la Commission. Nous sommes d'avis que ces nouveaux pouvoirs doivent être circonscrits pour éviter les abus.

12.2. NON-ÉMISSION DE PRÉAVIS D'ORDONNANCE

Il est proposé à l'article 26 du projet de loi de permettre à la Commission de ne pas émettre de préavis d'ordonnance « dans un contexte d'urgence, de danger de causer un préjudice irréparable au territoire agricole ». Actuellement, seuls la coupe d'érables et l'enlèvement de sol arable lui permettent de passer outre l'obligation d'émettre un préavis d'ordonnance préalablement à l'émission d'une ordonnance.

Nous comprenons la volonté de vouloir limiter les délais actuels. Toutefois, nous sommes préoccupés par le libellé retenu dont l'imprécision des termes « contexte d'urgence » et « danger » accordent un large pouvoir discrétionnaire à la Commission.

Le mémoire présenté au Conseil des ministres souligne que les infractions d'extraction de matériaux et de remblai peuvent causer des dommages importants aux terres agricoles, ce qui justifierait l'émission d'une ordonnance immédiate de cesser les travaux dans un contexte d'urgence.

Dans ce contexte, il nous apparaît nécessaire de limiter ce pouvoir aux seuls cas expressément prévus audit mémoire pour justifier cette mesure.

RECOMMANDATION N° 29

Que l'article 26 du projet de loi soit remplacé par le suivant :

« 26. L'article 14.1 de cette loi est modifié par l'insertion, dans le premier alinéa et après les mots « 27 et 70 » des mots « ou de tout autre acte relatif à l'extraction de pierres, de sable ou de gravier, »

12.3. RETRAIT DE L'OBLIGATION DE RENDRE UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Le projet de loi, à l'article 44, propose de retirer l'obligation pour la Commission de rendre une orientation préliminaire lors d'une décision favorable sans condition.

Nous sommes opposés à cette modification qui ne permettrait plus aux personnes intéressées de se faire entendre. Si l'objectif est de raccourcir les délais, l'article 60.1 de la LPTAA prévoit déjà que les



parties peuvent renoncer au délai prévu pour transmettre leurs observations à la Commission sur une demande soumise.

De plus, les modifications introduites par le projet de loi en regard de l'inclusion de lots en zone agricole auront un impact sur l'aménagement du territoire. Les municipalités et les MRC doivent maintenir leur droit de se faire entendre suivant une orientation préliminaire de la Commission.

RECOMMANDATION N° 30

Que le projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 44.

13. EXTINCTION DES AUTORISATIONS ÉMISES PAR LA COMMISSION

Le projet de loi propose, à l'article 50, d'ajouter un nouvel article à la LPTAA afin de prévoir l'extinction des autorisations émises par la Commission pour celles qui ne se seraient pas concrétisées après cinq ans ou un autre délai prescrit.

L'article 64.1 ainsi introduit à la LPTAA prévoit une exception pour les autorisations résidentielles émises dans le cadre de décisions à portée collective ainsi que pour les fins d'utilité publique.

Considérant les délais et les nombreux impondérables relatifs à la réalisation de projets, notamment les projets de requalification, nous sommes d'avis que le délai de cinq ans n'est pas approprié. Par ailleurs, il nous paraît essentiel que le projet de loi soit modifié afin de prévoir qu'un an avant l'extinction de l'autorisation, la Commission doit transmettre un préavis au demandeur.

RECOMMANDATION N° 31

Que l'article 50 du projet de loi soit modifié, à l'article 64.1, :

1° par le remplacement dans le premier alinéa de « cinq ans » par « 10 ans » ;

2° par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant : « La Commission doit transmettre un préavis au demandeur douze mois avant l'extinction de l'autorisation. Une copie de cet avis est également transmise à la municipalité locale ainsi qu'à la municipalité régionale de comté. ».

13.1. UTILISATION À UNE FIN D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le projet de loi prévoit l'exclusion de l'extinction d'une autorisation suivant un délai de cinq ans, les projets d'utilité publique. Nous saluons cette disposition qui tient compte des délais nécessaires à la planification, à l'autorisation et au financement des infrastructures ainsi que des investissements importants relatifs à ce type de projets.



13.2. POUVOIR DE LA COMMISSION D'ANNULER UNE DÉCISION RENDUE

L'article 50 du projet de loi, propose d'ajouter un article à la LPTAA, l'article 64.2. lequel permettrait à la Commission d'annuler sur demande une décision rendue avant l'expiration d'un délai de cinq ans. Cette disposition exclut les projets d'utilité publique et décisions rendues à la suite d'une demande à portée collective.

Nous sommes très préoccupés par l'introduction de cet article. L'octroi d'un tel pouvoir à la Commission sur la base d'une simple demande nous paraît inquiétant, d'autant que le projet ne prévoit pas les personnes qui pourraient formuler une telle demande. L'annulation d'une décision peut avoir des impacts importants sur les projets, les aspirations et les rêves des citoyens et des entreprises qui peuplent la zone agricole.

RECOMMANDATION N° 32

Que l'article 50 du projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 64.2 de la LPTAA.

14. PREUVES POUVANT ÊTRE SOUMISES DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

L'article 30 du projet de loi prévoit que dans le cas d'une contestation d'une décision ou d'une ordonnance de la Commission, le Tribunal administratif rend sa décision en se basant sur la preuve contenue au dossier qui lui est transmis par la Commission.

Nous nous questionnons sur les motifs qui sous-tendent cette proposition de modification. Il est reconnu, par les tribunaux et la doctrine en droit administratif, que le TAQ peut recevoir une nouvelle preuve ciblée dans des circonstances précises (ex. : pour la réfutation d'un fait déterminant mentionné dans la décision attaquée). Ainsi, l'ajout proposé n'est pas nécessaire et, à plus forte mesure, risque de créer de nouvelles prises de position contradictoires à la jurisprudence bien établie en matière de preuve et de procédure devant un tribunal administratif.

RECOMMANDATION N° 33

Que le projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 30.



15. MODIFICATIONS AU PROCESSUS DE DÉPÔT DES DEMANDES D'AUTORISATION

Les articles 34 et 35 du projet de loi apportent différentes modifications au processus de dépôt des demandes d'autorisation. Ainsi, les demandes d'autorisation seraient désormais transmises à la Commission plutôt qu'à la municipalité.

À l'article 34 du projet de loi, nos membres s'inquiètent de l'impact du retrait à l'article 58.4 de la LPTAA de la référence aux municipalités régionales de comté. Dans plusieurs articles, la LPTAA distingue municipalité locale et municipalité régionale de comté tandis qu'aux articles 13, 41, 62, 95, 98 la nomenclature « municipalité » seule est utilisée. Afin d'éviter les enjeux d'interprétation, il est souhaité que le législateur confirme que l'emploi du terme « municipalité » seul désigne les deux paliers de municipalités.

RECOMMANDATION N° 34

Que le législateur confirme, lors de l'étude détaillée, que l'emploi du terme « municipalité » seul inclut les municipalités régionales de comté.

Il est également proposé, à l'article 35 du projet de loi, de modifier l'article 58.1 de la LPTAA afin de prévoir une consultation simultanée de la municipalité locale et de l'association accréditée. La municipalité locale aurait 45 jours pour transmettre les renseignements, recommandations et avis. L'association accréditée pourrait également transmettre une recommandation dans ce délai si elle le souhaite.

Considérant l'importance du temps requis et des ressources mobilisées pour l'analyse de ces dossiers, il est souhaité que le délai de 45 jours pour la municipalité débute après la première séance de conseil suivant la réception de l'avis de la Commission.

RECOMMANDATION N° 35

Que l'article 35 du projet de loi soit modifié par l'ajout, après le deuxième paragraphe du premier alinéa, du suivant :

« 2.1° Par l'ajout, après le deuxième alinéa, du suivant : Le délai de 45 jours pour la municipalité débute après la première séance de conseil suivant la réception de l'avis. »



16. DEMANDES D'AUTORISATION ASSIMILÉES À DES DEMANDES D'EXCLUSION

L'article 61.2 de la LPTAA prévoit qu'une demande d'autorisation pour l'implantation d'un chemin public portant sur un lot situé à la limite de la zone agricole ou du périmètre urbain n'est pas, de manière exceptionnelle, assimilée à une demande d'exclusion.

L'article 47 du projet de loi vient remplacer cet article par les articles 61.2., 61.3., 61.4. et 61.5.

L'article 61.4 de la LPTAA ainsi introduit reprend cette exception et l'élargit à plusieurs autres utilisations non agricoles à des fins publiques (ex. sentier, piste cyclable, bassin de rétention des eaux, etc.). La FQM salue cet élargissement qui permettra de faciliter certains projets au bénéfice des communautés. Nous sommes d'avis que les infrastructures liées à ces projets, tels de petits stationnements fonctionnels en bord des sentiers pédestres ou des pistes cyclables, devraient également être visées.

Par ailleurs, cette nouvelle énumération n'inclut toutefois pas les puits d'alimentations en eau potable et les postes de pompage alors qu'il est courant qu'ils soient situés à la limite de la zone agricole ou du périmètre d'urbanisation. Nous sommes d'avis que les puits d'alimentation en eau potable, les postes de pompage, de même que leurs accessoires devraient être ajoutés à l'énumération du nouvel article 61.4 de la LPTAA.

RECOMMANDATION N° 36

Que l'article 47 du projet de loi soit modifié, par l'ajout à l'article 61.4 qu'il introduit, après les mots « piste cyclable » de « les infrastructures liées à ces projets », et après « bassin de rétention des eaux, » de « d'un puits d'alimentation en eau potable, de poste de pompage, de même que leurs accessoires ».

17. HABILITATION RÉGLEMENTAIRE POUR CERTAINS USAGES SANS IMPACT SUR L'AGRICULTURE

L'article 69 du projet de loi prévoit élargir le pouvoir habilitant du gouvernement prévu à l'article 80 de la LPTAA pour permettre certains usages non agricoles sans impact sur l'agriculture. Ainsi, seraient désormais permises sans l'autorisation de la Commission la mutualisation des activités de transformation, d'entreposage et de vente pour les activités agricoles de proximité, une utilisation à des fins de mise en valeur et de restauration d'un milieu naturel ou une utilisation à des fins récréatives extensives dans un territoire désigné en vertu de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel, la réalisation de tournages ou la production de contenu vidéo ne nécessitant pas d'infrastructure permanente; la modification d'une utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur une superficie maximale d'un hectare bénéficiant d'un droit acquis reconnu.

La FQM accueille positivement ces propositions. Nous sommes toutefois d’avis que le libellé relatif à la conservation des milieux naturels est très limitatif.

Considérant les objectifs ambitieux de conservation que s’est fixés le Québec, nous sommes d’avis que le libellé doit être revu pour faciliter les activités de conservation, d’autant que les milieux naturels apportent de nombreux bénéfices au territoire et à la production agricole.

RECOMMANDATION N° 37

Que le sous-paragraphe b, du deuxième paragraphe, du deuxième alinéa de l’article 69 soit modifié, afin que le paragraphe 6° se lise dorénavant ainsi : « 6° une utilisation à des fins de conservation d’un milieu naturel ou une utilisation à des fins récréatives extensives.

18. ARRIMAGE ENTRE LES DEMANDES D’EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE ET LES DÉMARCHES DE PLANIFICATION

La FQM accueille positivement la volonté du ministre de favoriser un meilleur arrimage entre la LPTAA et la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme. Toutefois, nous sommes préoccupés en regard de certaines incohérences soulevées en regard du processus de conformité.

L’article 65.0.3, introduit à l’article 52 du projet de loi, prévoit qu’une demande d’exclusion est recevable si la Commission reçoit un avis de conformité au schéma d’aménagement et de développement, ou au plan métropolitain d’aménagement et de développement. Cet article assure l’arrimage entre les démarches de planifications métropolitaines et régionales et les demandes d’exclusion à la zone agricole.

Cependant, les nouvelles orientations gouvernementales exigent des MRC, à l’attente 3.1.1, qu’elles s’assurent que les périmètres d’urbanisation et les affectations qui accueillent des fonctions liées à l’urbanisation et qui empiètent sur la zone agricole aient reçu une décision favorable de la Commission avant l’entrée en vigueur du schéma révisé. Il s’agit d’une exigence récursive. Comment sera-t-il possible d’obtenir un avis favorable de la Commission pour une modification des affectations, si celles-ci doivent être conformes aux OGAT pour être recevables à la Commission?

Il est souhaité que le gouvernement s’assure de la cohérence de ces processus de planification afin d’éviter de rendre ces demandes tellement complexes qu’elles ne puissent être complétées.



RECOMMANDATION N^o 38

Que le gouvernement s'assure de la cohérence et de l'arrimage entre les exigences de conformité prévues au projet de loi et le processus de conformité prévu aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

19. CESSION DE TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT

L'article 56 du projet de loi vient modifier l'article 66.1 de la LPTAA afin de permettre au ministre de conclure des ententes permettant « la cession d'un lot dont il a l'autorité à un organisme, à une fiducie d'utilité sociale ou privée ou à une fondation dont la mission est d'assurer la préservation des terres agricoles. » Il serait souhaité de permettre une telle cession de lot à une municipalité locale et à MRC.

RECOMMANDATION N^o 39

Que l'article 56 du projet de loi soit modifié par l'insertion, à la fin, de la phrase suivante : « Une telle entente peut également être conclue avec une municipalité locale ou une municipalité régionale de comté. »

19.1. MODIFICATION À L'ARTICLE 2 DE LA LOI SUR LE MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION

Dans le même esprit, nous demandons une modification à l'article 17 du projet de loi. Cet article modifie la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation afin de permettre au ministre de céder une terre publique à un organisme, une fiducie ou une fondation dont la mission permet la préservation des terres agricoles. Considérant que certaines municipalités et MRC ont acquis des terres agricoles sur leur territoire pour ce même objectif, nous sommes d'avis que le ministre devrait également pouvoir céder une terre publique à une MRC ou une municipalité.

RECOMMANDATION N^o 40

Que l'article 17 du projet de loi soit modifié, au deuxième paragraphe du 1^{er} alinéa, dans le paragraphe 6.3 qu'il introduit, par l'ajout, après « terres agricoles » de « , ainsi qu'à une municipalité ou une municipalité régionale de comté. »



20. COMPENSATION DES PERTES DE TERRITOIRE AGRICOLE

Plusieurs dispositions du projet de loi visent à compenser les pertes de territoire agricole et conséquemment à soutenir l'objectif de zéro perte nette.

20.1. MÉCANISME D'INCLUSION/EXCLUSION

L'article 52 du projet de loi prévoit l'introduction de l'article 65.0.2. à la LPTAA afin de permettre à la Commission de traiter simultanément des demandes d'inclusion et d'exclusion. L'article prévoit que la Commission ne peut, dans un tel cas, accepter la demande d'inclusion et rejeter la demande d'exclusion.

La FQM accueille positivement cette mesure qui vient régler un enjeu soulevé par le milieu municipal, à l'effet que la Commission refusait les exclusions et autorisait les inclusions dans les dossiers où était proposé un échange de parcelles.

De surcroît, cette mesure s'inscrit dans l'objectif de l'atteinte du zéro perte nette de territoire agricole.

20.2. INCLUSION DE LOTS EN ZONE AGRICOLE

L'article 55 du projet de loi introduit un nouvel article à la LPTAA afin de permettre au gouvernement l'inclusion de lots en zone agricole de sa propre initiative, après avoir consulté la Commission et la MRC, et avec l'accord du propriétaire.

Nous sommes d'avis que l'article devrait également prévoir la consultation de la municipalité locale.

RECOMMANDATION N° 41

Que l'article 55 du projet de loi soit modifié, par l'ajout, à l'article 66.0.1. de la LPTAA, après les mots « de la commission » de « , de la municipalité locale ».

20.3. COMPENSATION OBLIGATOIRE DES PERTES DE TERRITOIRE AGRICOLE POUR LES PROJETS AUTORISÉS PAR DÉCRET

Le projet de loi prévoit, à l'article 54, de rendre obligatoire la compensation des pertes de territoire agricole pour les projets autorisés par décret en rendant obligatoire la mise en place de mesures d'atténuation. Considérant que ces mesures peuvent prévoir l'inclusion ou la réinclusion de lots en zone agricole, nous sommes d'avis que le projet de loi devrait prévoir la consultation de la MRC et de la municipalité locale dont les territoires seraient visés par ces mesures.



RECOMMANDATION N° 42

Que l'article 54 du projet de loi soit modifié par le remplacement du deuxième paragraphe du premier alinéa par le suivant : « 2° par le remplacement du troisième alinéa par le suivant : Dans les cas d'inclusion et de réinclusion, le gouvernement doit prendre avis de la municipalité locale et de la municipalité régionale de comté dont les territoires sont visés par ces mesures.

21. MISE EN PLACE D'UN RÉGIME DE SANCTIONS ADMINISTRATIVES PÉCUNIAIRES

Le projet de loi prévoit la mise en place d'un régime de sanctions administratives pécuniaires. L'introduction d'un tel régime est justifiée par la nécessité de donner à la Commission les moyens d'agir plus efficacement pour contrôler les interventions pouvant nuire à l'intégrité de la zone agricole. Le ministre soutient que ces sanctions auront un effet dissuasif. Alors que la Commission exerce sa surveillance du territoire sur la base de dénonciations, il nous apparaît nécessaire d'encadrer le régime de sanctions proposé.

Plusieurs lois sous la responsabilité du ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, prévoient que des sanctions administratives pécuniaires peuvent être imposées à toute personne qui fait défaut de respecter des dispositions de ces mêmes lois ainsi que des règlements qui en découlent. Les montants de certaines sanctions apparaissent particulièrement élevés.

L'article 21 de la Loi sur certaines mesures permettant d'appliquer les lois en matière d'environnement et de sécurité des barrages (LMA) exige que le ministre de l'Environnement élabore et rende public un cadre général d'application des sanctions administratives pécuniaires en lien avec l'exercice d'un recours pénal.

Nous sommes d'avis que l'introduction d'un régime de sanction pécuniaire à la LPTAA devrait s'accompagner d'une obligation similaire.



RECOMMANDATION N° 43

Que l'article 72 du projet de loi soit modifié, par l'ajout, après l'article 86.2, du suivant :

«86.2.1. Le ministre élabore et rend public un cadre général d'application des sanctions administratives pécuniaires en lien avec l'exercice d'un recours pénal et y précise notamment les éléments suivants :

- 1° les objectifs poursuivis par ces sanctions, notamment inciter la personne à prendre rapidement les mesures requises pour remédier au manquement et en dissuader la répétition;
- 2° les catégories de fonctions dont sont titularisées les personnes désignées pour les imposer;
- 3° les critères qui doivent guider les personnes désignées lorsqu'un manquement est constaté, notamment la prise en compte de la nature de ce manquement, de son caractère répétitif, des avantages tirés de ce manquement, de la gravité de l'atteinte ou du risque d'atteinte qui en résulte et des mesures prises par la personne pour remédier au manquement;
- 4° les circonstances dans lesquelles le recours pénal sera priorisé;
- 5° les autres modalités relatives à l'imposition d'une telle sanction, notamment le fait que celle-ci doit être précédée de la notification d'un avis de non-conformité. »

Par ailleurs, la FQM est préoccupée quant à la procédure de réexamen et de recours dans un contexte où aucune nouvelle preuve ne pourrait être soumise devant le Tribunal administratif du Québec.

22. INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE SUIVI ET DE CONTRÔLE DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES

Le projet de loi propose la mise en place d'un mécanisme de suivi et de contrôle des transactions foncières agricoles.

22.1. MÉCANISME DE SUIVI DES TRANSACTIONS FONCIÈRES AGRICOLES

Comme mentionné par la FQM dans le cadre de la Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles, des enjeux liés à l'occupation de certains territoires émergent en lien avec l'agrégation de terres. Nous avons alors demandé au ministre de procéder à un portrait exhaustif de ces cas d'agrégation afin de prendre les mesures nécessaires pour assurer le développement d'activités agricoles qui contribueront à la vitalité de nos communautés et de nos territoires. D'autant que ces cas d'agrégation peuvent nuire à l'établissement d'une relève agricole dans plusieurs régions du Québec.

La FQM est donc en accord la mise en place d'un mécanisme de suivi afin de rendre accessibles plus de données sur les transactions foncières en zone agricole, et conséquemment d'identifier certains enjeux.



22.2. RÈGLEMENT ENCADRANT LES RENSEIGNEMENTS À FOURNIR AU REGISTRE FONCIER

L'article 79.0.1, introduit par l'article 60 du projet de loi, prévoit notamment que les renseignements qui devront être fournis lors de l'inscription d'un droit au registre foncier portant sur les lots situés en zone agricole seront déterminés par règlement.

60. « 79.0.1. Dans le but de veiller à l'application de la présente loi et de ses règlements, la commission effectue un suivi des droits, déterminés par règlement du gouvernement, inscrits au registre foncier et portant sur les lots situés en zone agricole.

(...)

Le règlement détermine les renseignements qui doivent être fournis, les catégories de personnes responsables de leur obtention, de leur vérification ou de leur exactitude, ainsi que toutes modalités relatives à ces renseignements. Ces renseignements peuvent varier notamment selon la nature du droit dont l'inscription est requise. (...) »

La FQM est d'avis que le règlement qui sera élaboré par le gouvernement en regard des renseignements à fournir au registre foncier doit prendre en compte le fait qu'une terre agricole peut être vendue à l'intérieur d'une vente plus large d'entreprise agricole. Dans un cas de rachat d'actions par exemple, le nom de l'entreprise reste souvent le même au registre.

Ainsi, il est souhaité que le registre ne se limite pas à consigner la vente de terres, mais également à recenser toutes les informations relatives à la vente d'entreprises agricoles, dont le transfert d'entreprises par rachat d'actions.

RECOMMANDATION N° 44

Que le règlement qui sera élaboré par le gouvernement aux fins de déterminer les renseignements à fournir au registre foncier vise également les informations relatives à la vente d'entreprises agricoles, dont le transfert d'entreprises par rachat d'actions.

22.3. MÉCANISME DE CONTRÔLE DE CERTAINES TRANSACTIONS : DÉFINITION DE LA NOTION D'ACQUISITION

L'article 79.0.3. vient définir la notion d'acquisition

60. « 79.0.3. (...)

1° « acquisition » : le fait de devenir propriétaire par tout acte translatif de propriété, y compris la vente avec faculté de rachat, l'emphytéose, le bail à rente, la vente forcée au sens de l'article 1758 du Code civil et la vente pour taxes, sauf

a) la transmission pour cause de décès;



- b) toute acquisition, de gré à gré ou par expropriation, faite à la suite de la signification d'un avis d'expropriation en vertu de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25);
- c) le transfert d'un droit visé à l'article 8 de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1) ou 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); »

Il est souhaité d'ajouter « la vente par achat d'actions » dans les types d'acquisition incluses au fait de devenir propriétaire.

RECOMMANDATION N° 45

Que l'article 79.0.3. de la LPTAA, introduit par l'article 60 du projet de loi, soit modifié par l'ajout au premier paragraphe du premier alinéa, après « bail à rente » de « , la vente par achat d'actions ».

22.4. ACQUISITIONS EFFECTUÉES PAR UNE MUNICIPALITÉ

L'article 79.0.4 prévoit exempter les municipalités lorsqu'elles sont acquéreurs de terres visées par le mécanisme de contrôle.

La FQM salue ces dispositions qui visent à permettre aux municipalités et aux MRC de se doter d'outils collectifs pour soutenir l'acquisition de terres agricoles par la relève et le développement territorial des activités agricoles.

22.5. ASSUJETTISSEMENT DE CERTAINES TRANSACTIONS FONCIÈRES À LA DÉLIVRANCE D'UNE AUTORISATION PAR LA COMMISSION

L'article 79.0.6. prévoit que certaines acquisitions de terre agricole seraient interdites sans l'autorisation de la Commission. Seraient notamment assujetties à une autorisation, les acquisitions effectuées par un fonds d'investissement, tel que défini par règlement du gouvernement.

Bien que nous accueillions positivement cette mesure, nous invitons le gouvernement à réfléchir à l'assujettissement des « groupes agricoles de taille industrielle » à une autorisation de la commission lors de l'acquisition d'une terre agricole. À l'instar des fonds d'investissement, ces groupes se portent également acquéreurs de vastes superficies de terres agricoles sans égard aux impacts négatifs sur la communauté locale.

RECOMMANDATION N° 46

Que le gouvernement réfléchisse à la pertinence d'assujettir les acquisitions de terres agricoles par les groupes agricoles de taille industrielle à une autorisation de la Commission.



22.6. DÉTERMINATION D'UNE LIMITE DE SUPERFICIE

Le projet de loi propose d'assujettir certaines transactions à une autorisation lorsque l'acquéreur ou une personne qui lui est liée est propriétaire a plus de la superficie totale ou annuelle déterminée par règlement du gouvernement. La limite de superficie pourrait varier selon que la personne soit agriculteur ou non.

La FQM accueille favorablement cette mesure, tout comme le fait d'inclure les acquéreurs qui sont les agriculteurs dans cette disposition.

22.7. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE D'ACQUISITION PAR LA COMMISSION.

L'article 79.0.10. prévoit les critères à considérer par la commission lors de l'analyse d'une demande d'acquisition. Afin d'assurer un meilleur arrimage avec le processus d'aménagement du territoire, il est souhaité par la FQM de modifier l'article de la façon suivante :

RECOMMANDATION N° 47

Que l'article 79.0.10. soit modifié de la façon suivante :

1 ° par l'ajout, à la fin du paragraphe 5, de ce qui suit : « et sa cohérence avec les planifications territoriales agricoles existantes au schéma d'aménagement » ;

2 ° par l'ajout, à la fin du paragraphe 8, des mots suivants : « tel que le prescrit l'article 3 de Loi sur l'occupation et la vitalité des territoires »,

3 ° par l'ajout, à la fin de l'article, de l'alinéa suivant : « Dans le cadre de cette analyse, la commission doit requérir l'avis de de la MRC, de la municipalité locale et de l'association accréditée.

23. RECOURS CIVILS RELATIFS À CERTAINS INCONVÉNIENTS INHÉRENTS À LA PRATIQUE DE L'AGRICULTURE

Les articles 66 et 67 du projet de loi prévoient l'élargissement de l'immunité de poursuite civile dont bénéficient les producteurs agricoles aux lumières, fumées, vibrations et insectes à la LPTAA.

La FQM défend une agriculture dynamique et par conséquent, le droit de produire. Nous comprenons la volonté du gouvernement de vouloir restreindre les recours abusifs à l'endroit des agriculteurs, notamment par les citoyens nouvellement installés en milieu agricole. Toutefois, nous sommes préoccupés par le déséquilibre qui pourrait résulter de cette immunité élargie; les cas de mauvais comportements n'étant pas réservés aux citoyens qui ne pratiquent pas l'agriculture. En effet, les problèmes de voisinage sont régulièrement le fruit d'incompréhensions et de mauvais comportements de toutes les personnes impliquées, nos conseils municipaux sont appelés régulièrement à gérer ce genre de problème.



Nous sommes d'avis que la judiciarisation des inconvénients de voisinage n'est pas souhaitable et que le recours à la médiation devrait être privilégié pour résoudre ces enjeux de cohabitation.

RECOMMANDATION N^o 48

Que le gouvernement sursoie les articles 66 et 67 du projet de loi et réfléchisse à une façon de favoriser le recours à la médiation pour limiter les poursuites civiles à l'endroit des agriculteurs.

24. CONTRAINTES À L'ACCROISSEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ASSOCIÉES À LA PRÉSENCE D'USAGE NON AGRICOLE EN ZONE AGRICOLE

Le projet de loi prévoit, à l'article 61, une modification de l'article 79.2.1 afin de diminuer les contraintes à l'accroissement des activités agricoles en zone agricole associées à la présence d'utilisations non agricoles à proximité.

L'article prévoit retirer aux municipalités locales, sauf exception, la possibilité prévue à la LPTAA de ne pas délivrer un permis de construction pour un bâtiment considérant que celui-ci ne respecte pas les distances séparatrices sur les odeurs relativement à un élevage.

Le retrait de cette marge de manœuvre dont disposent les municipalités pourrait causer des problèmes. Plusieurs autres contraintes sur le terrain peuvent justifier que la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment se réalise d'un côté ou de l'autre, notamment la présence de contraintes naturelles (milieux humides, cours d'eau, zone inondable, etc.) ou anthropiques (contraintes sonores).

Nous demandons le retrait de cette modification.

RECOMMANDATION N^o 49

Que l'article 61 du projet de loi soit modifié par la suppression du premier paragraphe du premier alinéa, afin de maintenir la possibilité pour les municipalités de refuser la délivrance d'un permis de construction pour un bâtiment ne respectant pas les distances séparatrices sur les odeurs relativement à un élevage.



25. CONCLUSION

Le présent mémoire fait écho aux préoccupations exprimées par les municipalités et les MRC qui forment nos régions et pour qui l'agriculture constitue le fondement de l'identité territoriale. Pour ces communautés, le développement des activités agricoles représente une opportunité d'assurer la vitalité de leur territoire. Le dynamisme des communautés rurales est une condition essentielle à la valorisation et à la pérennité des activités agricoles. Le renforcement de l'implication des organismes municipaux dans le développement des activités agricoles au cours des 25 dernières années témoigne de cette volonté de consolider les liens qui unissent agriculture et développement régional. Cette loi, qui vient asseoir l'objectif de l'autonomie alimentaire, est une loi d'intérêt général qui doit servir l'ensemble de la société québécoise. Nos propositions vont dans ce sens.

La protection du territoire et des activités agricoles ne doit plus être désincarnée et dissociée des autres aspects relatifs aux territoires et aux communautés. Le projet de loi représente une fenêtre d'opportunité de remettre à l'avant-plan les objectifs qui doivent guider l'interprétation de la loi.

Nous espérons que les préoccupations soulevées et les propositions incluses dans ce mémoire seront considérées avec attention par le gouvernement et l'ensemble des élus-es de l'Assemblée nationale. Elles visent une meilleure prise en compte des réalités et défis auxquels sont confrontées les municipalités et les MRC dans leur volonté d'assurer la pérennité du territoire agricole, en harmonie avec un milieu de vie qui doit s'épanouir, se développer et s'adapter à des enjeux sans cesse renouvelés.

Nos propositions ne visent pas à limiter l'agriculture; bien au contraire, ce sont des pistes de solution pour assurer le dynamisme des activités agricoles dans toutes les régions du Québec, favoriser l'innovation des pratiques et l'atteinte de l'autonomie alimentaire. Nous sommes d'avis que le projet de loi doit être bonifié pour qu'enfin la protection du territoire et des activités agricoles s'inscrivent dans une démarche de développement territorial, dans un réel partenariat d'égal à égal avec le milieu municipal.

26. RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION N^o 1

La FQM recommande qu'un préambule soit ajouté au début de la Loi :

CONSIDÉRANT que le territoire et les activités agricoles constituent un atout majeur pour le Québec, notamment dans sa recherche d'une plus grande autonomie alimentaire;

CONSIDÉRANT que le dynamisme des communautés rurales forme une condition essentielle à la valorisation et la pérennité des activités agricoles;

CONSIDÉRANT que le territoire agricole est un outil précieux de préservation de la biodiversité et de la capacité de support des écosystèmes;

CONSIDÉRANT que l'agriculture cohabite avec d'autres activités sur le territoire;

CONSIDÉRANT que les entreprises agricoles doivent s'inscrire dans la réalité des communautés où elles interagissent;

CONSIDÉRANT que la qualité des terres varie de façon importante selon les régions, et que les différents types de sols qui composent la zone agricole génèrent des espaces propices à de grandes cultures céréalières, des cultures maraîchères variées, divers élevages, des érablières de toutes tailles, des boisés et des milieux naturels;

CONSIDÉRANT la déprise agricole qui affecte les territoires à la marge de l'écoumène;

CONSIDÉRANT la nécessité d'avoir les données les plus à jour possible afin de bien protéger les terres agricoles au Québec;

CONSIDÉRANT qu'il incombe à l'État de définir le cadre de la protection de l'agriculture et des activités agricoles;

CONSIDÉRANT que l'État adopte des orientations gouvernementales en aménagement du territoire dans lesquelles on concourt à une utilisation durable du territoire, à la protection du territoire agricole, au développement des activités agricoles et à la création de milieux de vie de qualité et de communautés dynamiques;

CONSIDÉRANT le rôle fondamental du schéma d'aménagement et de développement dans la conciliation des enjeux environnementaux, sociaux et économiques, reconnu dans la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire et confirmé dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;



CONSIDÉRANT que les municipalités locales et régionales contribuent à protéger et à développer les activités agricoles sur leur territoire;

RECOMMANDATION N° 2

La FQM recommande que le gouvernement entame une révision de la cartographie de la zone agricole afin de soutenir les objectifs de protection du territoire agricole.

Que le projet de loi soit modifié par l'introduction, après l'article 57, du suivant :

« 57.1. Cette loi est modifiée par l'ajout, au premier alinéa de l'article 69.1 après les mots « l'élaboration » des mots « ou la révision ».

RECOMMANDATION N° 3

La FQM recommande que l'article 20 du projet de loi soit modifié par le retrait de la modification proposée au paragraphe 7.1 du premier alinéa de l'article 1.

RECOMMANDATION N° 4

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le remplacement du sous-paragraphe d, du paragraphe 1°, du premier alinéa de l'article 20, par le suivant :

« d) par l'ajout, dans le paragraphe 7.1°, après les mots « mesures de contrôle intérimaire » de ce qui suit : «, dans la mesure où ce type d'utilisation est réalisable ».

RECOMMANDATION N° 5

La FQM recommande que l'article 45 soit modifié par le retrait du sous-paragraphe b), du paragraphe 1° du premier alinéa.

Que l'article 53 du projet de loi soit modifié par l'ajout, partout où cela se trouve, après les mots « espace approprié disponible » de « aux fins visées par la demande ».

RECOMMANDATION N° 6

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le remplacement de l'article 53 du projet de loi par le suivant :

« 53. L'article 65.1 de cette loi est modifié par le remplacement du premier alinéa par les suivants :

« 65.1. Lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7, 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.

Dans les autres cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande.

Une telle démonstration peut être effectuée sur un territoire différent si la commission reçoit un avis relatif à la conformité du schéma d'aménagement et de développement ou du plan métropolitain d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales dans lequel l'échelle différente retenue a été jugée appropriée relativement à l'objet de la demande.

La commission peut rejeter une demande pour le seul motif qu'il y a un espace approprié disponible.

Les alinéas précédents cessent de s'appliquer lorsqu'une demande d'exclusion porte sur un lot situé sur le territoire d'une municipalité régionale de comté ayant reçu un avis en vertu de l'article 53.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme attestant la conformité de son schéma d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Dans ce cas, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs sur le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande. »

RECOMMANDATION N° 7

La FQM recommande que l'article 105.4 de la LPTAA, introduit à l'article 86 du projet de loi, soit modifié par le remplacement, au paragraphe 5° du premier alinéa, de « A à E » par « A à D ».

RECOMMANDATION N° 8

La FQM recommande que l'article 84 du projet de loi soit retiré afin de maintenir la possibilité de construire une seconde résidence sur une superficie de droit acquis.

RECOMMANDATION N° 9

La FQM recommande que l'article 109 du projet de loi soit modifié :

1° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de ce qui suit : « ou s'est vu délivrer un tel avis de conformité et avait déposé une demande de permis de construction substantiellement complète et conforme à la municipalité » ;

2° par l'ajout à la fin, de l'alinéa suivant : « Ces dispositions ne s'appliquent pas également à une personne qui, avant le (indiquer ici la date de la présentation de la présente loi), a fait parvenir une déclaration à la Commission en vue d'obtenir un permis pour l'ajout d'un logement additionnel, d'une résidence additionnelle ou d'un bâtiment additionnel dans lequel un logement est aménagé, si la Commission n'a pas émis d'avis de non-conformité dans le délai prévu par la Loi et qu'il a obtenu un permis dans les six mois suivants le dépôt de la demande de permis. »

RECOMMANDATION N° 10

La FQM recommande que l'article 40 du projet de loi soit modifié par le remplacement du paragraphe 1° du premier alinéa par le suivant :

« 1° par l'insertion, après le paragraphe 2° du troisième alinéa, des suivants :

3° sur des lots présentant des contraintes majeures à la pratique des activités agricoles situés à l'extérieur d'une affectation agricole dynamique identifiée 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 ou plan;
4° sur des lots adjacents à un chemin public et desservis par les services d'aqueduc ou d'égout sanitaire. »;

Que l'article 105.4 de la LPTAA, introduit à l'article 86 du projet de loi, soit modifié par la suppression du paragraphe 1° du premier alinéa.

RECOMMANDATION N° 11

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par l'ajout, après l'article 49, de l'article suivant :

« 49.1. L'article 62.6. de cette loi est modifié, par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :
« L'association accréditée doit transmettre son avis dans un délai de 6 mois suivant la date de l'inscription au registre d'une demande visée à l'article 59 prévu à l'article 59.3. Un défaut de transmettre l'avis au terme du délai imparti est assimilé à un avis favorable. »

RECOMMANDATION N° 12

La FQM recommande que le nouvel article 59.5 de la LPTAA, introduit par l'article 43 du projet de loi, soit modifié afin de prévoir que le délai entre deux demandes à portée collective soit le plus court entre la révision du schéma d'aménagement et de développement et un délai maximal de 5 ans.

RECOMMANDATION N° 13

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le remplacement dans le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 42, de « 36 mois » par « 12 mois ».

RECOMMANDATION N° 14

La FQM recommande que le nouvel article 59.4 de la LPTAA, introduit par l'article 43 du projet de loi, soit retiré ou modifié pour être seulement une décision refondue.

RECOMMANDATION N° 15

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par l'ajout, après l'article 24, des articles suivants :

« 24.1. L'article 12 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des mots « À cette fin, elle prend » par « Elle doit prendre » ;

2° par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant : « La Commission doit motiver ses décisions eu égard aux critères prévus à l'article 62 lorsque ces critères sont démontrés devant elle. »



« 24.2. L'article 1 de cette loi est modifié par l'ajout, au premier alinéa, après le paragraphe 12, du suivant :

« 12.1° « particularités régionales » : le contexte agricole, le contexte socioéconomique, la pression sur la zone agricole, la planification régionale en aménagement et développement du territoire ainsi que les politiques et programmes gouvernementaux applicables à une situation »;

RECOMMANDATION N° 16

La FQM recommande que l'article 48 du projet de loi soit modifié par l'ajout, après le sous-paragraphe e) du suivant :

f) par l'ajout, avant le troisième alinéa, du suivant : « La Commission doit tenir compte des exigences des autres régimes juridiques auxquelles sont assujetties les municipalités locales et les municipalités régionales de comté. »

RECOMMANDATION N° 17

La FQM recommande que l'article 48 du projet de loi soit modifié par le retrait, dans le sous-paragraphe b, du 2^e paragraphe du premier alinéa de « ou de l'environnement ».

RECOMMANDATION N° 18

La FQM recommande que l'article 28 du projet de loi soit modifié, par le remplacement dans le premier alinéa de l'article 18.7 de « toute heure raisonnable » par « entre 7 h et 19 h ».

RECOMMANDATION N° 19

La FQM recommande que l'article 28 du projet de loi soit modifié, par la suppression du paragraphe 6° dans le premier alinéa de l'article 18.7.

RECOMMANDATION N° 20

La FQM recommande que l'article 10.2 de la LPTAA, introduit à l'article 23 du projet de loi, soit retiré, et que des effectifs supplémentaires soient alloués à la Commission pour assumer ses responsabilités d'inspection dans toutes les régions du Québec.

RECOMMANDATION N° 21

La FQM recommande que l'article 10.2 de la LPTAA, introduit à l'article 23 du projet de loi, soit modifié par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant : Dans ce cas, les inspecteurs municipaux bénéficient également de l'immunité prévue à l'article 10.1 ».

RECOMMANDATION N° 22

La FQM recommande que l'article 27 du projet de loi soit modifié par l'ajout après « ou omis » de ce qui suit : « ainsi que par l'ajout à la fin de l'alinéa suivant : La municipalité qui agit conformément à l'article 10.2 dispose également d'une telle immunité ».



RECOMMANDATION N° 23

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le retrait du sous-paragraphe b, du premier paragraphe du premier alinéa de l'article 1, et que le gouvernement crée un comité de réflexion sur l'utilisation des terres et le développement des serres en zone agricole en concertation avec les producteurs agricoles et les municipalités.

RECOMMANDATION N° 24

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 11 afin de préserver le pouvoir des municipalités d'imposer des conditions pour assurer la cohabitation harmonieuse des usages.

RECOMMANDATION N° 25

La FQM recommande que l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit à l'article 14 du projet de loi, soit modifié, au deuxième alinéa, par l'ajout après les mots « tout terrain » de « , toute superficie de terrain ».

RECOMMANDATION N° 26

La FQM recommande que l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit à l'article 14 du projet de loi, soit modifié, par l'ajout, à la fin du paragraphe 4 du troisième alinéa, après « (chapitre Q-2) » de ce qui suit : « et est identifié comme milieu humide d'intérêt au schéma d'aménagement et de développement ou à la réglementation d'urbanisme » ;

Que soit également clarifiée la prise en compte des milieux humides et hydriques dont la présence est partielle sur une unité d'évaluation visée.

RECOMMANDATION N° 27

La FQM recommande que soient précisées les méthodes d'identification par les évaluateurs des terres visées au paragraphe 5, du troisième alinéa de l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit à l'article 14 du projet de loi.

RECOMMANDATION N° 28

La FQM recommande que le paragraphe 6 du troisième alinéa de l'article 57.3 de la Loi sur la fiscalité municipale, introduit par l'article 14 du projet de loi, soit modifié par l'ajout, après les mots « activités agricoles » de « reconnu dans une autorisation ou un avis de conformité de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec ».

RECOMMANDATION N° 29

La FQM recommande que l'article 26 du projet de loi soit remplacé par le suivant :

« 26. L'article 14.1 de cette loi est modifié par l'insertion, dans le premier alinéa et après les mots « 27 et 70 » des mots « ou de tout autre acte relatif à l'extraction de pierre, de sable ou de gravier, »



RECOMMANDATION N° 30

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 44.

RECOMMANDATION N° 31

La FQM recommande que l'article 50 du projet de loi soit modifié, à l'article 64.1, :

1° par le remplacement dans le premier alinéa de « cinq ans » par « 10 ans » ;

2° par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant : « La Commission doit transmettre un préavis au demandeur douze mois avant l'extinction de l'autorisation. Une copie de cet avis est également transmise à la municipalité locale ainsi qu'à la municipalité régionale de comté. ».

RECOMMANDATION N° 32

La FQM recommande que l'article 50 du projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 64.2 de la LPTAA.

RECOMMANDATION N° 33

La FQM recommande que le projet de loi soit modifié par le retrait de l'article 30.

RECOMMANDATION N° 34

La FQM recommande que le législateur confirme lors, de l'étude détaillée, que l'emploi du terme « municipalité » seul inclut les municipalités régionales de comté.

RECOMMANDATION N° 35

La FQM recommande que l'article 35 du projet de loi soit modifié par l'ajout, après le deuxième paragraphe du premier alinéa, du suivant :

« 2.1° Par l'ajout, après le deuxième alinéa, du suivant : Le délai de 45 jours pour la municipalité débute après la première séance de conseil suivant la réception de l'avis. »

RECOMMANDATION N° 36

La FQM recommande que l'article 47 du projet de loi soit modifié, par l'ajout à l'article 61.4 qu'il introduit, après les mots « piste cyclable » de « les infrastructures liées à ces projets », et après « bassin de rétention des eaux, » de « d'un puits d'alimentation en eau potable, de poste de pompage, de même que leurs accessoires ».

RECOMMANDATION N° 37

La FQM recommande que le sous-paragraphe b, du deuxième paragraphe, du deuxième alinéa de l'article 69 soit modifié, afin que le paragraphe 6° se lise dorénavant ainsi : « 6° une utilisation à des fins de conservation d'un milieu naturel ou une utilisation à des fins récréatives extensives.

RECOMMANDATION N° 38

La FQM recommande que le gouvernement s'assure de la cohérence et de l'arrimage entre les exigences de conformité prévues au projet de loi et le processus de conformité prévu aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.



RECOMMANDATION N° 39

La FQM recommande que l'article 56 du projet de loi soit modifié par l'insertion, à la fin, de la phrase suivante : « Une telle entente peut également être conclue avec une municipalité locale ou une municipalité régionale de comté. »

RECOMMANDATION N° 40

La FQM recommande que l'article 17 du projet de loi soit modifié, au deuxième paragraphe du 1^{er} alinéa, dans le paragraphe 6.3 qu'il introduit, par l'ajout, après « terres agricoles » de « , ainsi qu'à une municipalité ou une municipalité régionale de comté.

RECOMMANDATION N° 41

La FQM recommande que l'article 55 du projet de loi soit modifié, par l'ajout, à l'article 66.0.1. de la LPTAA, après les mots « de la commission » de « , de la municipalité locale ».

RECOMMANDATION N° 42

La FQM recommande que l'article 54 du projet de loi soit modifié par le remplacement du deuxième paragraphe du premier alinéa par le suivant : « 2° par le remplacement du troisième alinéa par le suivant : Dans les cas d'inclusion et de réinclusion, le gouvernement doit prendre avis de la municipalité locale et de la municipalité régionale de comté dont les territoires sont visés par ces mesures.

RECOMMANDATION N° 43

La FQM recommande que l'article 72 du projet de loi soit modifié, par l'ajout, après l'article 86.2, du suivant :

«86.2.1. Le ministre élabore et rend public un cadre général d'application des sanctions administratives pécuniaires en lien avec l'exercice d'un recours pénal et y précise notamment les éléments suivants :

1° les objectifs poursuivis par ces sanctions, notamment inciter la personne à prendre rapidement les mesures requises pour remédier au manquement et en dissuader la répétition;

2° les catégories de fonctions dont sont titularisées les personnes désignées pour les imposer;

3° les critères qui doivent guider les personnes désignées lorsqu'un manquement est constaté, notamment la prise en compte de la nature de ce manquement, de son caractère répétitif, des avantages tirés de ce manquement, de la gravité de l'atteinte ou du risque d'atteinte qui en résulte et des mesures prises par la personne pour remédier au manquement;

4° les circonstances dans lesquelles le recours pénal sera priorisé;

5° les autres modalités relatives à l'imposition d'une telle sanction, notamment le fait que celle-ci doit être précédée de la notification d'un avis de non-conformité. »



RECOMMANDATION N° 44

La FQM recommande que le règlement qui sera élaboré par le gouvernement aux fins de déterminer les renseignements à fournir au registre foncier vise également les informations relatives à la vente d'entreprises agricoles, dont le transfert d'entreprises par rachat d'actions.

RECOMMANDATION N° 45

La FQM recommande que l'article 79.0.3. de la LPTAA, introduit par l'article 60 du projet de loi, soit modifié par l'ajout au premier paragraphe du premier alinéa, après « bail à rente » de « , la vente par achat d'actions ».

RECOMMANDATION N° 46

La FQM recommande que le gouvernement réfléchisse à la pertinence d'assujettir les acquisitions de terres agricoles par les groupes agricoles de taille industrielle à une autorisation de la Commission.

RECOMMANDATION N° 47

La FQM recommande que l'article 79.0.10. soit modifié de la façon suivante :

1 ° par l'ajout, à la fin du paragraphe 5, de ce qui suit : « et sa cohérence avec les planifications territoriales agricoles existantes au schéma d'aménagement » ;

2 ° par l'ajout, à la fin du paragraphe 8, des mots suivants : « tel que le prescrit l'article 3 de Loi sur l'occupation et la vitalité des territoires »,

3 ° par l'ajout, à la fin de l'article, de l'alinéa suivant : « Dans le cadre de cette analyse, la commission doit requérir l'avis de de la MRC, de la municipalité locale et de l'association accréditée.

RECOMMANDATION N° 48

La FQM recommande que le gouvernement sursoie les articles 66 et 67 du projet de loi et réfléchisse à une façon de favoriser le recours à la médiation pour limiter les poursuites civiles à l'endroit des agriculteurs.

RECOMMANDATION N° 49

La FQM recommande que l'article 61 du projet de loi soit modifié par la suppression du premier paragraphe du premier alinéa, afin de maintenir la possibilité pour les municipalités de refuser la délivrance d'un permis de construction pour un bâtiment ne respectant pas les distances séparatrices sur les odeurs relativement à un élevage.