

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE LA MÉTROPOLÉ

Complément d'information

1. Les questions formulées par le BAPE

À la suite de la séance thématique du 11 novembre 2002 tenue à Québec et intitulée « Le cadre juridique régissant les activités agricoles », la Commission du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement relative au développement durable de la production porcine adresse deux questions au ministère des Affaires municipales et de la Métropole :

- Est-ce que le plan de cadastre est obligatoire pour l'implantation d'une porcherie ?
- Combien de producteurs de porcs se sont prévalus du droit à l'accroissement ?

2. Réponse à la première question

a) *Permis de construction et documents exigés*

En vertu du paragraphe 5° de l'article 119 de la de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la municipalité peut prescrire les plans et documents qui doivent être soumis par une personne requérant un permis de construction. Il appartient donc à la municipalité de préciser la nature des documents nécessaires à l'analyse d'une demande de permis de construction.

D'une manière générale, lors du dépôt d'une demande de permis de construction, la municipalité exigera que la demande soit accompagnée d'un « plan de localisation »¹ élaboré par un arpenteur géomètre. Un tel plan indique notamment : « la représentation graphique et le numéro cadastral du terrain ainsi que la contenance, les bâtisses et leurs dépendances, les dimensions mesurées du terrain, les tenants et aboutissants²; etc. » (Source : Ordre des arpenteurs géomètres). De plus, pour les fins de l'application des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs d'origine agricole, la municipalité pourra exiger que ce plan soit complété par la localisation des bâtiments non agricoles avoisinants lors d'une demande de permis de construction.

¹ Dans le langage populaire, on parle d'un certificat de localisation.

² Le plan de localisation précise les limites du terrain. L'immeuble est alors désigné par la mention de ses tenants et aboutissants, c'est-à-dire l'identification des autres propriétés qui bornent le terrain. Cette description donne une position relative. Pour sa part, le lot distinct réfère à des coordonnées géodésiques, ce qui permet plus de précision quant aux limites du terrain.

b) Précision terminologique concernant le plan cadastral

Un plan de localisation est différent d'un plan de cadastre. Le « plan cadastral » est un « document réunissant les plans à l'échelle d'un secteur donné, plans qui reproduisent le morcellement et la forme des terrains, et sur lesquels sont généralement consignés les mesures des terrains, la position des propriétés ainsi que les numéros de lot. Au Québec, les numéros inscrits dans le plan cadastral renvoient au registre foncier ». Le registre foncier, communément appelé « cadastre » est un « registre public composé de plusieurs plans et documents qui donnent la représentation géographique et parcellaire d'un territoire donné, les limites et les mesures des parcelles de terrain ainsi que des numéros de référence renvoyant à des documents administratifs, notamment à des fins légales (enregistrement des droits réels), juridiques (délimitation du droit de propriété) ou fiscales (impôt foncier) » (Source : Grand dictionnaire terminologique).

c) L'exigence qu'une construction soit érigée sur un lot distinct

En vertu de l'article 116 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, « le conseil d'une municipalité peut, par règlement, prévoir que, dans tout ou partie de son territoire, aucun permis de construction ne sera accordé, à moins que : 1° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ». Cet article permet donc d'exiger un lot distinct. Le 3^e alinéa de l'article précise cependant que le règlement peut exempter d'une telle exigence les constructions pour des fins agricoles sur des terres en culture. Il est donc possible que le terrain sur lequel sera construite une porcherie soit soustrait de l'obligation de constituer un lot distinct au sens du cadastre.

Il faut mentionner que la plupart des propriétés agricoles sont situées sur ce que l'on appelle des lots originaires. La plupart des fermes répondent donc à l'exigence du lot distinct, puisqu'elles sont situées sur un ou des lots originaires ou primitifs. Toutefois, certaines situations pourraient nécessiter avant l'émission d'un permis de construction qu'il y ait création d'un lot distinct. À titre d'exemple, à la suite du morcellement d'une propriété située sur un lot primitif, le nouveau propriétaire d'une partie de ce lot primitif pourrait être tenu de procéder à une opération cadastrale afin de créer un lot distinct dans le but de mieux identifier sa propriété et ses limites.

d) Caractère public d'une demande de permis de construction

En ce qui concerne le droit d'accès aux demandes de permis de construction et aux documents les accompagnant, la jurisprudence est généralement à l'effet qu'il s'agit de documents accessibles, sauf en ce qui concerne le numéro de téléphone du demandeur de même que les documents provenant de tiers (par exemple: les plans de construction) pouvant bénéficier du caractère confidentiel visé par l'article 23 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (LRQ, c. A-2.1)³.

³ Voir notamment à ce sujet *Guilbault c. Municipalité de Verchères* [1993] C.A.I. 9 et *176417 Canada Inc. c. Ville de Laval* [1993] C.A.I. 156.

3. Réponse à la deuxième question

En vertu de l'article 79.2.6 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, l'exploitant d'une unité d'élevage devait transmettre une déclaration assermentée au secrétaire-trésorier de la municipalité où est située cette unité avant le 21 juin 2002.

Le ministère des Affaires municipales et de la Métropole n'a aucune information quant au nombre de producteurs porcins qui ont pu transmettre aux municipalités une telle déclaration. L'obtention d'une telle information nécessiterait que plus de 1000 municipalités soient contactées. Par ailleurs, il faudrait procéder à une analyse approfondie de ces déclarations pour vérifier lesquelles remplissent effectivement les conditions pour donner lieu au droit à l'accroissement.

Finalement, le fait d'avoir produit une déclaration ne signifie pas qu'un producteur de porcs se soit prévalu du droit à l'accroissement. Ce geste vise à préserver ce droit de sorte à pouvoir éventuellement l'utiliser conformément aux prescriptions de l'article 79.2.5 de la Loi et, le cas échéant, du règlement pris en vertu de l'article 79.2.7.

Québec, le 16 décembre 2002