

## **Peut-on se bâtir une maison ou un chalet sur une terre à bois?**

Cette question nous est demandée régulièrement par des productrices et producteurs de bois qui ont souvent bien du mal à comprendre pourquoi ils ne peuvent se bâtir même s'il n'y a pas d'activité agricole à des kilomètres autour de l'endroit où ils rêvent de s'installer.

La Loi sur la protection du territoire agricole a été faite pour protéger le territoire propice aux activités agricoles. Confronté aux mêmes problèmes que d'autres pays développés, le Québec a opté pour une loi qui privilégie l'activité agricole en orientant, du même coup, le développement domiciliaire, commercial et industriel dans les villes et villages.

### **Construction en zone agricole**

L'objectif de la loi est donc d'éviter de construire des résidences ou bâtiments secondaires qui ne sont pas liés directement aux besoins des entreprises agricoles et des individus qui y travaillent. Ainsi, même un agriculteur doit démontrer que l'agriculture est sa principale occupation et qu'il en tire son revenu principal pour avoir l'autorisation de se construire une résidence sur la propriété qu'il exploite.

Dans la Loi sur la protection du territoire agricole, la production de bois est considérée comme une activité agricole. En premier lieu, regardons les possibilités où un propriétaire de boisé peut construire en zone agricole sans obtenir d'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTA).

### **Résidence et chalet**

Un propriétaire détenant une superficie forestière ayant un minimum de 100 hectares (250 acres) d'un seul bloc a le droit de bâtir une résidence et des bâtiments adjacents sans demande d'autorisation de la CPTA s'il s'agit de lots sur lesquels il n'y a pas déjà une résidence ou un chalet. On devra alors respecter la réglementation qui limite à un demi-hectare (53 820 pieds carrés) l'espace consacré aux besoins résidentiels. Le propriétaire devra évidemment respecter les lois et règlements municipaux en vigueur pour la construction et l'installation des équipements sanitaires requis. Dans ce cas, le propriétaire devra faire une déclaration de son intention à la CPTA; cette procédure s'effectue au moment de la demande de permis de construction auprès de la municipalité.

La superficie de 100 hectares, d'un seul bloc, est le seul critère requis pour obtenir le droit de bâtir puisque le propriétaire du terrain n'est pas tenu de justifier son bâtiment par le fait que la forêt constitue son principal revenu. Par ailleurs, un producteur forestier qui détiendrait plusieurs lots boisés dont la superficie totale excéderait cent hectares mais qui n'aurait pas au moins 100 hectares d'un seul bloc, devrait demander une autorisation à la CPTA pour bâtir une résidence sur un de ses lots.

### **Abri forestier - Hangar - Cabane à sucre**

La loi permet à un propriétaire de boisé d'une superficie minimale de 10 hectares (25 acres) de construire un abri forestier ayant une superficie maximale de 20 mètres carrés, soit l'équivalent de 13 pieds par 16 pieds. Un garage ou autre type de bâtiment comme un hangar à bois ou une cabane à sucre peuvent aussi être érigés sans demande d'autorisation ni déclaration à la Commission. Ils doivent cependant être justifiés exclusivement par les besoins de la production forestière ou acéricole.

Souvent, des propriétaires croient qu'ils peuvent construire une résidence à même la cabane à sucre, sans demande d'autorisation. Attention, si on désire construire un chalet ou une résidence à même la cabane à sucre, une demande d'autorisation doit être faite. La Commission pourrait autoriser une construction dans la mesure des besoins associés à l'exploitation acéricole.

Voici le texte du règlement publié par la Commission au sujet d'un abri sommaire en milieu boisé.

*« Un seul bâtiment sommaire devant servir d'abri en milieu boisé peut, sans l'autorisation de la Commission, être construit sur un lot ou un ensemble de lots boisés d'une superficie minimale de 10 hectares. Ce bâtiment sommaire ne doit pas être pourvu d'eau courante et doit être constitué d'un seul plancher d'une superficie au sol n'excédant pas 20 mètres carrés ».*

### **Commentaires de la Commission**

*Une personne peut dorénavant implanter un abri sommaire (appelé communément abri forestier) sur sa propriété si elle respecte les conditions prévues*

*Par ces dernières limitations, l'on évite que sous le couvert d'abri forestier, l'on construise des chalets ou des résidences permanentes sans droit ni autorisation. En particulier, la mesure relative à l'eau courante est justifiée par le fait que les normes environnementales exigent qu'un bâtiment pourvu d'eau courante soit muni d'un système de traitement des eaux usées (fosse septique, champ d'épuration), ce qui change l'impact d'un tel bâtiment en milieu agroforestier par opposition à l'abri sommaire visé par le règlement.*

*Ce type de bâtiment ne nécessitera donc désormais ni demande d'autorisation, ni la production d'une déclaration.*

### **Demander l'autorisation de bâtir**

Si vous ne possédez pas un minimum de 100 hectares de forêt d'un seul tenant et que vous désirez quand même bâtir une résidence ou un chalet, vous pouvez demander une autorisation à la CPTA. Quelles sont vos chances d'obtenir l'autorisation demandée ?

A chaque année, de nombreuses autorisations sont accordées par la CPTA. D'abord, si votre propriété forestière est entourée d'entreprises agricoles actives et située dans un secteur où l'agriculture est en expansion, vos chances sont certainement limitées. L'esprit de la loi est justement d'éviter la construction de résidences dans un secteur où l'agriculture est prédominante sauf si ces résidences sont rattachées à l'exploitation agricole.

Il existe cependant de nombreuses situations où la CPTA est favorable aux projets de construire des résidences ou chalets en zone agricole. Même si votre boisé est situé en zone agricole, il se peut que la pratique de l'agriculture ait été abandonnée ou qu'elle soit minime dans votre secteur et la CPTA peut considérer que le fait de bâtir soit compatible avec l'esprit de la loi. La CPTA autorise la construction de chalets et résidences dans des secteurs dits isolés et là où existent déjà certaines agglomérations de résidences. En 1998-99, la Commission de protection du territoire agricole a donné son autorisation à 319 des 648 demandes pour de nouvelles résidences et chalets, soit près de la moitié.

### **Et ceux qui veulent tricher ?**

Certaines municipalités peuvent fermer les yeux sur des constructions mais sachez qu'il existe bel et bien un risque avec lequel vous pourriez être appelé à composer. En 1998-99, la Commission a émis 108 ordonnances de toutes sortes pour remédier à des infractions à la loi. Voici quelques exemples à prendre au sérieux que rapportait la *Terre de Chez Nous* dans son édition de la semaine du 6 janvier dernier.

*Benjamin Studer a démoli la résidence construite en contravention de la loi à Sainte-Sophie, dans la MRC La Rivière-du-Nord. Il se conformait ainsi au jugement de la Cour supérieure qui lui ordonnait, en 1995, de remettre l'emplacement visé en agriculture et à cette fin, de démolir ou de déplacer la résidence. Martial Gélinas a déménagé la résidence érigée en contravention de la loi à Sainte-Anne de Yamachiche, dans la MRC de Maskinongé. La Cour supérieure l'avait enjoint en 1993 de démolir, déplacer ou déménager la résidence. En 1997, M Gélinas ne s'était pas conforme au jugement. Il a été condamné pour outrage au tribunal et a écopé d'une amende de 500 \$.*

*Benoît Bernier a enlevé la résidence construite illégalement en la paroisse de Sainte-Eulalie, dans la MRC de Nicolet-Yamaska. La Cour supérieure avait émis une ordonnance à cet effet en 1997.*

## Est-ce compliqué de faire une demande à la Commission ?

Tout dépend de votre habilité à compléter des formulaires. La procédure, bien que vous devrez y consacrer plusieurs heures, est relativement peu complexe. Il est faux de prétendre que cette démarche doit être faite absolument par un notaire ou autre professionnel. Vous pouvez procéder vous-même ou avec l'aide d'un proche plus familier avec ce genre de démarche. On peut obtenir les formulaires requis auprès de sa municipalité ou en contactant la Commission de protection du territoire agricole. Votre demande doit être accompagnée d'un chèque de 208 \$ (montant révisé annuellement).

### Le cheminement d'une demande

- Le demandeur complète son dossier et le remet à la municipalité ;
- La municipalité accuse réception de la demande, étudie le dossier, complète sa partie du formulaire, formule par résolution une recommandation et transmet le dossier à la Commission au plus tard 45 jours après le dépôt de la demande ;
- Sur réception d'un dossier complet, la Commission, entreprend l'examen de la demande ;
- La Commission émet une «orientation préliminaire» de la décision qu'elle entend prendre. Le compte rendu est transmis au demandeur et autres personnes impliquées, à la municipalité, à la MRC ainsi qu'à la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles ;
- Le demandeur et les autres parties impliquées disposent de 30 jours pour commenter le rapport d'analyse et fournir toute information complémentaire qu'ils jugent pertinente ;
- Si l'orientation préliminaire est défavorable au demandeur, celui-ci peut alors demander à rencontrer la Commission pour faire valoir son point de vue avant que la décision ne soit rendue;
- La décision est acheminée au demandeur, aux autres personnes impliquées ainsi qu'à la municipalité, à la MRC et à la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.

**On peut obtenir  
de l'information  
auprès de la  
Commission de  
protection du  
territoire agricole  
sur la loi et son  
application au  
1-800-667-5294**

À partir du moment où la municipalité a envoyé votre dossier à la CPTA, votre demande sera traitée dans un délai de 2 à 3 mois. En cas de refus, il existe la possibilité de contester la décision devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ, section du territoire et de l'environnement. Si vous décidez d'avoir recours à cette procédure, il serait important que vous disposiez de nouveaux éléments pertinents pour appuyer votre démarche, sinon vos efforts risquent d'être insuffisants.