

# COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

## IDENTIFICATION DU DOSSIER

**Numéro** : 380986  
**MRC** : Bellechasse  
**Date** : Le 15 octobre 2020

---

**LES MEMBRES PRÉSENTS**      Jeanne Thériault, commissaire  
Marie-Josée Gouin, vice-présidente

---

**DEMANDERESSE**                      MRC de Bellechasse

**PERSONNES INTÉRESSÉES**      Municipalité d'Armagh  
Municipalité de Beaumont  
Municipalité de Honfleur  
Municipalité de La Durantaye  
Municipalité de Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland  
Municipalité de Saint-Anselme  
Municipalité de Saint-Charles-de-Bellechasse  
Municipalité de Saint-Damien-de-Buckland  
Municipalité de Sainte-Claire  
Municipalité de Saint-Gervais  
Municipalité de Saint-Henri  
Municipalité de Saint-Lazare-de-Bellechasse  
Municipalité de Saint-Léon-de-Standon  
Municipalité de Saint-Malachie  
Municipalité de Saint-Michel-de-Bellechasse  
Municipalité de Saint-Nazaire-de-Dorchester  
Municipalité de Saint-Nérée-de-Bellechasse  
Municipalité de Saint-Philémon  
Municipalité de Saint-Raphaël  
Municipalité de Saint-Vallier

Fédération de l'UPA Chaudière-Appalaches

---

---

## DÉCISION

*Article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

### Décision synthèse

---

#### LES NOTES PRÉALABLES

- [1] L'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup> (la Loi) permet à la MRC de Bellechasse de soumettre une demande à la Commission, visant à déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles peuvent être implantées dans sa zone agricole. Une telle demande peut porter sur l'identification d'îlots déstructurés ou de secteurs dans lesquels il est possible de construire une résidence sans déstructurer la zone agricole.
- [2] Dans la foulée des multiples demandes sur le territoire d'une même MRC traitées en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi, comme c'est le cas à la présente demande, la Commission choisit de rendre une décision englobant celles qui ont été rendues précédemment. Cette décision est appelée « décision synthèse<sup>2</sup> ».
- [3] Une telle pratique a pour résultat de référer à une seule décision, autant lors de son application sur le territoire par les officiers municipaux que lors de l'analyse par la Commission des diverses demandes qui lui sont soumises. Dans ce contexte, la présente décision contient les résultats des discussions sur la présente demande et intègre les dispositifs des décisions rendues antérieurement aux dossiers 351527 et 374377.
- [4] Rappelons que le 7 août 2008, au dossier 351527, la Commission autorise, en vertu de l'article 59 de la Loi, la construction de résidences dans des îlots déstructurés sur le plan agricole et sur des unités foncières vacantes dont la superficie est suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole.
- [5] Cette décision établit des îlots de type 1 (avec morcellement) et de type 2 (sans morcellement et vacant) qui offrent une possibilité de construction d'environ 294 résidences.
- [6] La décision retient également deux types de secteurs pouvant accueillir des résidences, l'un exigeant une unité foncière vacante de 10 hectares ou plus et l'autre de 90 hectares ou plus. Elle permet ainsi l'ajout d'environ 439 résidences sur des unités foncières vacantes au 7 mars 2007.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. P-41.1.

<sup>2</sup> Une décision synthèse n'abroge pas les décisions précédentes. Ces dernières continuent de s'appliquer.

- [7] En contrepartie, dans l'ensemble de la zone agricole, ce qui comprend les secteurs agricoles les plus dynamiques, les possibilités de construire une résidence sont limitées à l'exercice d'un droit ou d'un privilège accordé aux articles 31.1, 40 ou 105 de la Loi. Il est également possible de construire une résidence sur une superficie ayant déjà fait l'objet d'une autorisation ou pour remplacer une résidence bénéficiant d'un droit acquis, en respectant toutefois les dispositions relatives à l'extinction de tels droits prévus par la Loi.
- [8] Cette décision comporte plusieurs conditions qui concernent notamment les distances séparatrices relatives aux odeurs, les marges latérale et arrière ainsi que le dépôt d'un bilan des constructions. La décision précise également les demandes d'autorisation à des fins résidentielles qui peuvent toujours être déposées à la Commission.
- [9] Le 21 mai 2013, au dossier 374377<sup>3</sup>, la Commission autorise, en vertu de l'article 59 de la Loi, la construction de résidences dans de nouveaux îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) et de type 2 (sans morcellement et vacant) ainsi que dans un nouveau type d'îlot, soit de type 3 (traversant). Par la même décision, certains îlots délimités dans la décision précédente sont agrandis. La décision permet ainsi l'implantation d'environ 91 nouvelles résidences. Une condition est également ajoutée pour maintenir un accès aux terres qui se trouvent à l'arrière des îlots déstructurés avec morcellement.
- [10] En 2008 et 2013, lorsque la Commission rend ces décisions sur les demandes à portée collective, l'article 59.4 de la Loi prévoit qu'une telle décision ne prend effet qu'à compter de l'entrée en vigueur du règlement d'urbanisme de la municipalité locale qui introduit les conditions qui y sont prévues à titre de normes impératives. C'est pourquoi les décisions aux dossiers 351527 et 374377 attribuent un délai maximal de 2 ans pour la modification des outils d'aménagement, ou l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire pour préserver les acquis de la décision dans l'attente de l'entrée en vigueur des règlements municipaux de concordance.
- [11] L'article 59.4 de la Loi est depuis abrogé et une décision sur une demande à portée collective a désormais un effet immédiat. Le dispositif de la présente décision ne peut donc plus être écrit de la même façon, en exigeant la modification des règlements municipaux, ce qui constituait l'assise de la prise d'effet des deux autres décisions.
- [12] Par conséquent, comme les outils d'urbanisme de la MRC de Bellechasse et des municipalités locales ont déjà été modifiés pour intégrer les conditions de ces décisions, les conditions qui concernent directement les normes d'aménagement ne sont pas reproduites à la présente décision synthèse.

---

<sup>3</sup> La décision est rectifiée le 20 novembre 2014 puisqu'un îlot de type 2 (sans morcellement) a été omis sur le territoire de la municipalité de Saint-Nazaire-de-Dorchester.

**LA DEMANDE DE LA MRC**

- [13] Le 18 juin 2014, la MRC adopte la résolution C.M. 131-14 afin de soumettre une troisième demande à portée collective. Cette demande s'inscrit dans la continuité des décisions rendues précédemment et s'appuie sur une vision actualisée du territoire agricole de la MRC.
- [14] Rappelons qu'une telle demande peut porter :
- sur des îlots déstructurés de la zone agricole;
  - sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement.
- [15] La demande soumise porte sur ces deux volets.
- [16] Le 25 janvier 2015, la MRC dépose au dossier la délimitation de 11 nouveaux îlots.
- [17] Elle propose également de diminuer de 90 à 40 hectares la superficie suffisante pour ne déstructurer la zone agricole, dans les secteurs de Saint-Nérée-de-Bellechasse, Saint-Lazare-de-Bellechasse et Saint-Damien-de-Buckland.
- [18] La MRC désire aussi :
- permettre l'ouverture de certains rangs à une pratique agricole à temps partiel et l'implantation d'une résidence s'y rapportant;
  - voir à une utilisation non agricole au pourtour des lacs Achille, André et À Meneau;
  - revoir les limites des secteurs de Saint-Nazaire-de-Dorchester et de Saint-Léon-de-Standon;
  - offrir la possibilité de construire une résidence sur un terrain vacant situé dans un secteur ayant fait l'objet d'une succession.
- [19] Les modifications proposées aux limites des secteurs sont déposées, mais la délimitation pour l'utilisation non agricole au pourtour des lacs est fournie ultérieurement.
- [20] En 2016 et 2017, la MRC dépose de nouveaux îlots déstructurés. Elle travaille parallèlement à une proposition de modification de son schéma d'aménagement et de développement qui la conduit à revoir les limites des secteurs ainsi que les superficies suffisantes pour permettre la construction d'une résidence sans déstructurer la zone agricole. De nouvelles modifications sont apportées à sa demande en ce sens.

## LES ARGUMENTS DE LA DEMANDERESSE

- [21] Au soutien de sa demande, la MRC fait ressortir les particularités de son territoire autant sur le plan socio-économique que sur le plan agricole.
- [22] Le bilan global de son profil socio-économique, extrait de la version préliminaire de la mise à jour du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC de Bellechasse, est le suivant :

*Selon les données du dernier recensement effectué par Statistique Canada en 2016, la population de la MRC de Bellechasse s'élevait à 37 233 habitants. De 2011 à 2016, la MRC a enregistré une augmentation de sa population. Cette dernière ayant augmenté de 5,4 % de 2011 à 2016.*

*Cet accroissement de la population s'explique notamment grâce aux importants développements résidentiels qu'ont connus les municipalités de Beaumont, Saint-Anselme et Saint-Henri au courant des dernières années.*

*Malheureusement, l'augmentation de la population n'est pas uniforme sur tout le territoire. En effet, une disparité importante existe au niveau démographique entre les municipalités situées au nord-ouest et celles situées au sud-est. Celles situées au nord-ouest profitent d'un accroissement de leur population, alors que celles situées au sud-est font face à une diminution de leur population.*

*Cette problématique s'explique en grande partie par l'éloignement des municipalités du sud-est des agglomérations urbaines de Lévis et Québec et par le vieillissement de la population plus marqué dans ces municipalités.*

*L'agriculture s'est modifiée au courant des dernières décennies. Les techniques de production se sont modernisées et les établissements ont augmenté leur taille. Il y a moins de fermes sur le territoire, mais la plupart d'entre elles sont de grandes tailles. Les données provenant du Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation confirment cette tendance. En effet, même si la MRC de Bellechasse comptait 75 fermes de moins en 2014 qu'en 2003, le revenu total des fermes a quant à lui augmenté de 24 % de 2003 à 2014.*

*En 2014, la MRC de Bellechasse comptait un total de 877 entreprises agricoles. C'est dans les municipalités de Saint-Gervais, Saint-Henri, Saint-Anselme et Saint-Charles que l'on retrouve la plus grande concentration d'entreprises agricoles.*

*Les producteurs laitiers sont prédominants sur le territoire de la MRC en ce qui à trait au nombre de fermes (280 fermes laitières). Cependant, en ce qui concerne les revenus, c'est la production porcine qui enregistre le revenu total le plus élevé parmi les différents types de production.*

*L'acériculture occupe aussi une place importante au niveau de la production agricole de la MRC, puisque ce type de production se positionne au deuxième rang en vue du nombre d'exploitations (194 établissements de production acéricole en 2014).*

## LES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [23] Lors du traitement d'une demande à portée collective, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62 de la Loi, doit être satisfaite que l'autorisation recherchée, assortie de ses conditions, traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles.
- [24] Par ailleurs, la Commission tient à souligner qu'elle a pris en considération le contexte des particularités de cette région, comme le prévoit l'article 12 de la Loi, notamment lors de la caractérisation des divers milieux agricoles sous étude.
- [25] Conformément à l'article 62.6 de la Loi, pour rendre une décision favorable dans ce type de demande, la Commission doit avoir reçu les avis favorables des personnes intéressées au sens de la Loi, c'est-à-dire les avis favorables de la MRC de Bellechasse, des Municipalités concernées et de la Fédération de l'UPA Chaudière-Appalaches.

## LES PRÉCISIONS ET DÉFINITIONS

- [26] Un **îlot déstructuré** est défini comme suit :

*[...] entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture<sup>4</sup>.*

---

<sup>4</sup> Direction de l'aménagement et du développement local du ministère des Affaires municipales et de la Métropole (2001), *Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement : La protection du territoire et des activités agricoles, Document complémentaire révisé* et Commission de protection du territoire agricole (2018), *Guide d'élaboration d'une demande à portée collective*.

- [27] Un **îlot avec morcellement** signifie qu'il peut être fractionné par lotissement ou aliénation, à une fin résidentielle principale ou accessoire. Les fractions ainsi créées peuvent être détachées de l'unité foncière dont elles tirent leur origine, et ce, même si cette unité se prolonge au-delà de l'îlot. Le fractionnement d'une unité foncière se limite à la partie qui se trouve à l'intérieur de l'îlot.
- [28] Un **îlot sans morcellement** ne peut pas être fractionné. L'emplacement résidentiel qui sera construit ne peut être vendu distinctement de l'unité foncière, même si celle-ci se prolonge à l'extérieur de l'îlot.
- [29] Un **îlot traversant** est constitué d'une bande de terre située entre un chemin public et une rivière. Il peut être fractionné en largeur seulement, dans la mesure où chacune des fractions respecte le frontage requis par la réglementation municipale. La profondeur des fractions de cet îlot est celle de la bande de terre localisée entre le chemin et la rivière. L'emplacement résidentiel est localisé en bordure du chemin public existant à la date de référence et peut être vendu distinctement de l'unité foncière dont il tire son origine, sauf pour la portion de l'unité qui se prolonge jusqu'à la rivière avec laquelle il forme un tout.
- [30] Dans les trois types d'îlots, la superficie maximale permise pour l'utilisation résidentielle, incluant ses accessoires, doit se situer à l'intérieur de l'îlot concerné, même si l'unité foncière se prolonge à l'extérieur de l'îlot.
- [31] Afin de distinguer le vocabulaire employé dans les SAD des MRC de celui utilisé dans les décisions rendues en vertu de l'article 59 de la Loi, et ainsi d'éviter toute méprise dans l'interprétation et l'application de ces deux documents, la Commission a choisi d'utiliser le mot « **secteur** » plutôt que le mot « **affectation** ». Rappelons que l'article 59 de la Loi utilise spécifiquement le mot « secteur ».
- [32] Dans le même ordre d'idée, la Commission précise qu'une « **unité foncière** » n'est pas une « **unité d'évaluation** » inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité aux fins d'imposition foncière, bien que parfois, elles puissent concorder.
- [33] Une « **unité foncière** » est composée d'un ou de plusieurs lots ou parties de lots contigus, ou qui seraient contigus selon les cas prévus aux articles 28 et 29 de la Loi, et qui font partie d'un même patrimoine (même propriétaire). Une unité foncière peut regrouper plus d'une unité d'évaluation et se prolonger sur plus d'un secteur ou d'une municipalité. Dans le texte des décisions précédentes, le mot « propriété » et « unité foncière » sont utilisés aux mêmes fins.

- [34] Une « **unité foncière vacante** » n'a pas de bâtiment servant à des fins d'habitation (résidence, incluant celle construite en vertu de l'article 40 de la Loi; chalet; occupation mixte qui comprend un usage résidentiel). Par ailleurs, l'unité foncière est considérée vacante même si on y retrouve un abri sommaire au sens du *Règlement sur les déclarations requises en vertu de la Loi, l'implantation de bâtiments sommaires et de panneaux publicitaires, l'agrandissement d'emplacements résidentiels et le démembrement de propriétés qui peuvent être effectués sans autorisation*<sup>5</sup> ; un ou des bâtiments résidentiels accessoires ; des bâtiments agricoles ou des bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels, sans utilisation résidentielle.
- [35] La **date de référence** utilisée pour déterminer l'existence d'une unité foncière admissible à la construction et apprécier son caractère vacant d'origine est celle du 7 mars 2007, date de la résolution de la MRC qui a initié la première demande à portée collective. Pour ce faire, l'information contenue au registre foncier au 7 mars 2007 est un instrument fiable, de même que les photographies aériennes et les inscriptions portées au rôle d'évaluation de la Municipalité.

## LA DÉMARCHE

- [36] Deux rencontres ont eu lieu le 14 octobre 2015 et le 8 mars 2017 au siège social de la MRC à Saint-Lazare-de-Bellechasse, réunissant des représentants de la MRC, des Municipalités visées, de la Fédération régionale de l'UPA de la Chaudière-Appalaches et de la Commission.
- [37] Ces rencontres, précédées d'analyses et de visites sur le terrain réalisées par chacun des organismes, ont permis de bien cerner les réalités des milieux en cause et de conclure une entente, tant sur la demande initialement déposée que sur les nouvelles propositions ou ajustements demandés par la MRC en cours de processus.
- [38] La MRC a pris soin d'identifier et de soumettre tous les îlots déstructurés qu'elle reconnaît sur son territoire et qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation dans les demandes précédentes.
- [39] L'exercice a permis également de revoir les secteurs pour modifier leurs limites ou d'en déterminer de nouveaux; d'ajuster les exigences minimales pour les unités foncières vacantes sur lesquelles une résidence peut être construite sans déstructurer la zone agricole; de prendre en compte des potentiels de villégiature et de permettre l'occupation de certaines portions du territoire en lien avec le développement d'activités agricoles.

---

<sup>5</sup> RLRQ, c. P-41.1, r.1



- [40] Une orientation préliminaire traduisant le consensus a été acheminée aux personnes intéressées le 23 novembre 2018 et des observations ont subséquemment été déposées par la MRC et l'UPA.
- [41] La Commission a tenu une nouvelle rencontre le 6 novembre 2019 dans les bureaux de la MRC. Les personnes intéressées à la demande à portée collective étaient représentées. Cette rencontre a permis de passer en revue les modifications proposées, tant dans le corps du texte que dans le dispositif, et d'apporter certaines précisions, notamment sur l'harmonisation et l'intégration des libellés des décisions antérieures.
- [42] Lors de cette rencontre, pour les types de demande d'autorisation à des fins résidentielles pouvant toujours être déposées à la Commission, la MRC et l'UPA ont convenu de définir davantage le concept de « demande globale » et de réfléchir aux critères permettant d'apprécier la mise en place « d'activités agricoles substantielles ». Le 15 janvier 2020, la MRC adopte la résolution C.M. 20-01-011 et la dépose au dossier de la Commission, faisant état du fruit de la réflexion du comité consultatif agricole (CCA) de la MRC sur ces questions.

## **LES RÉSULTATS**

- [43] À moins d'indications spécifiques à cet effet, les résultats présentés ci-dessous ne concernent que le consensus intervenu sur la demande au dossier 380986.

### **Les îlots déstructurés**

- [44] Les discussions ont mené à la reconnaissance de 7 nouveaux îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) permettant la construction de 24 nouvelles résidences. De plus, l'îlot 117-3-1 sur le territoire de la municipalité de Saint-Vallier est redélimité et permet l'implantation d'une résidence supplémentaire.
- [45] À l'intérieur de ces îlots de type 1, de même que des îlots de même type identifiés aux décisions précédentes, le morcellement (aliénation) des superficies qui s'y trouvent est permis. Il est du ressort des instances municipales (MRC, Municipalités), avec l'approbation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), de déterminer le type de résidences et la densité d'occupation qu'elles veulent y autoriser. Les autres usages complémentaires aux usages résidentiels (chemins d'accès et autres services visant à desservir ces résidences, tels que services d'aqueduc, d'égout et d'électricité) y sont aussi autorisés, toujours à l'intérieur des limites de l'îlot, même si le dispositif de la décision n'en fait pas mention expressément.

- [46] De plus, l'ajout d'un usage résidentiel dans un bâtiment déjà utilisé à des fins autres que l'agriculture ou sa conversion en usage résidentiel, est permis dans tous les types d'îlots, identifiés à la présente décision ou aux décisions précédentes.

### **Les secteurs**

- [47] Avant de présenter les résultats pour les différents secteurs, il importe de préciser que l'affectation « récréative » indiquée à la décision 351527 est abrogée, puisqu'elle ne répond pas aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement. Ainsi, cette affectation, qui concerne les municipalités de Saint-Vallier, Saint-Henri, Saint-Malachie, Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland, La Durantaye, Saint-Damien-de-Buckland, Saint-Charles-de-Bellechasse et Saint-Anselme, est intégrée au secteur environnant et soumise aux conditions qui y sont applicables.
- [48] La MRC a informé préalablement les personnes intéressées que cette modification n'a pas d'impact significatif sur le nombre d'unités foncières vacantes qualifiées.

### Les secteurs agricoles dynamiques

- [49] L'exercice a permis de redéfinir certains secteurs dynamiques sur le territoire des municipalités de Saint-Léon-de-Standon, Saint-Nazaire-de-Dorchester, Saint-Damien-de-Buckland, Saint-Malachie, Armagh, Sainte-Claire, Saint-Raphaël et Saint-Vallier.
- [50] Rappelons que, dans ces secteurs, les possibilités de construire une résidence sont limitées puisque l'ajout de tels usages aurait pour effet de déstructurer la zone agricole, ce qui serait contraire à l'objectif même d'une demande à portée collective. Ces limitations ont pour effet d'accroître la protection du territoire et des activités agricoles là où le dynamisme agricole est le plus marqué. En contrepartie, de nouvelles utilisations à des fins résidentielles peuvent être implantées dans des secteurs moins dynamiques, comme les secteurs de type 1, 2 et 3.

### Les secteurs de type 1, 2 et 3

- [51] La référence aux types d'affectation du SAD de la MRC n'est pas utile et peut créer de la confusion. Pour simplifier la lecture et la compréhension, la décision remplace les termes « forestiers » et « agroforestiers » par « secteurs » de type 1, 2 ou 3, selon la superficie minimale requise pour l'implantation d'une résidence.
- [52] L'exercice a permis de diminuer de 90 à 40 hectares la superficie minimale exigée dans les secteurs de type 2 délimités lors de la première demande à portée collective en 2008. À la suite de ce consensus, il ne reste aucun secteur de 90 hectares.

- [53] Sur le territoire de Saint-Nazaire-de-Dorchester, Saint-Damien-de-Buckland et Saint-Nérée-de-Bellechasse, des secteurs de type 2 ont été remplacés par des secteurs de type 1.
- [54] L'exercice a également permis d'identifier un secteur de type 3 sur le territoire de la municipalité de Saint-Vallier dans lequel la superficie minimale exigée est de 7,5 hectares. Cette modification permet l'ajout d'environ 19 résidences.
- [55] Toutes les modifications apportées dans les secteurs ont pour effet de porter le nombre d'unités foncières vacantes dans les secteurs à environ 678, soit à environ 19 dans le secteur de 7,5 hectares, 652 dans les secteurs de 10 hectares, et 7 dans les secteurs de 40 hectares<sup>6</sup>.

### **Les autres points convenus**

- [56] Il est également convenu de :
- permettre, à certaines conditions, le dépôt d'une demande d'autorisation pour l'implantation d'une résidence dans un secteur de type 1, 2 ou 3 lorsqu'elle est associée à la mise en place d'activités agricoles substantielles;
  - permettre, à certaines conditions, le dépôt d'une demande d'autorisation pour l'implantation de résidences afin de mettre en valeur les potentiels de villégiature des municipalités d'Armagh, La Durantaye, Saint-Damien-de-Buckland, Saint-Nazaire-de-Dorchester, Saint-Nérée-de-Bellechasse, Saint-Léon-de-Standon et Saint-Raphaël.
- [57] Il est discuté des normes d'implantation d'une résidence dans un secteur de type 1, 2 ou 3 lorsqu'elle ne peut être construite à proximité du chemin public. Actuellement, il est prévu que la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès. Aux préoccupations soulevées sur des circonstances exceptionnelles nécessitant une superficie encore plus grande, la Commission rappelle qu'une demande d'autorisation pour une utilisation résidentielle accessoire peut toujours être déposée.
- [58] Pour le reste, il est convenu de maintenir les règles d'implantation pour l'ensemble du territoire agricole qui avaient été convenues lors des décisions précédentes.

---

<sup>6</sup> Ces statistiques sont fournies par la MRC de Bellechasse.

## L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE MODIFIÉE ET LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

- [59] Le 30 avril 2020, la Commission transmet une orientation préliminaire modifiée à la MRC, aux Municipalités concernées de même qu'à la Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches, signifiant qu'elle entend faire droit à la demande aux conditions énoncées.
- [60] Le 19 juin 2020, la Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches se dit en accord avec le contenu de l'orientation préliminaire modifiée. Elle estime que celle-ci traduit l'entente intervenue entre les personnes intéressées et les modifications demandées.
- [61] La MRC de Bellechasse a signifié son accord avec l'orientation préliminaire modifiée dans une résolution adoptée le 15 juillet 2020 et portant le numéro C.M. 20-07-169. Elle fait valoir que cette orientation modifiée respecte ses volontés et recommandations.
- [62] Chaque municipalité de la MRC a également exprimé un avis favorable à l'orientation préliminaire modifiée en adoptant une résolution à cet effet. Le tableau suivant illustre le tout.

### Résolutions municipales

Municipalité	Résolution adoptée	
	Numéro	Date
Armagh	2020-09-09	15 sept. 2020
Beaumont	2020-08-245	3 août 2020
Honfleur	20-2740	3 août 2020
La Durantaye	2020-08-107	10 août 2020
Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland	113-2020	3 août 2020
Saint-Anselme	20200804-11	4 août 2020
Saint-Charles-de-Bellechasse	200821	19 août 2020
Saint-Damien-de-Buckland	2020-08-13	3 août 2020
Sainte-Claire	192-2020	8 sept. 2020
Saint-Gervais	200912	1 <sup>er</sup> sept. 2020
Saint-Henri	132-20	3 août 2020
Saint-Lazare-de-Bellechasse	2008-095	28 juillet 2020
Saint-Léon-de-Standon	204-08-2020	3 août 2020
Saint-Malachie	20-139	10 août 2020
Saint-Michel-de-Bellechasse	2020-08-20-165	20 août 2020
Saint-Nazaire-de-Dorchester	104-08-2020	3 août 2020
Saint-Nérée-de-Bellechasse	107-2020	3 août 2020
Saint-Philémon	2020-08-16	3 août 2020
Saint-Raphaël	2020-08-120	3 août 2020
Saint-Vallier	2020-08-114	10 août 2020

- [63] La Commission a reçu les avis favorables de toutes les personnes intéressées au sens de l'article 59 de la Loi, c'est-à-dire la MRC de Bellechasse, les Municipalités concernées et la Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches. Conformément à l'article 62.6 de la Loi, elle peut maintenant rendre sa décision.

## **L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE**

- [64] La Commission estime que le consensus entre les parties quant à l'identification de nouveaux îlots déstructurés, la création du secteur de type 3 et l'ajustement des autres secteurs conduisent à une gestion rigoureuse de l'implantation de nouvelles résidences sur le territoire de la MRC de Bellechasse et respectent les critères applicables de la Loi au regard de cette démarche.
- [65] En effet, les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des îlots déstructurés sont pratiquement inexistantes ou irréalistes, tenant compte de la présence actuelle de nombreuses résidences. L'ajout de nouvelles résidences n'aura pas pour effet de nuire davantage aux activités agricoles environnantes, notamment par la création de distances séparatrices additionnelles, puisque leur présence comblera des espaces libres à l'intérieur de limites déterminées.
- [66] Dans les secteurs, la MRC a souhaité reprendre une partie de l'exercice, dans le cadre de la révision de son SAD, et ainsi bénéficier d'une nouvelle caractérisation de son territoire. La Commission estime que la construction de résidences, selon les modalités retenues dans les secteurs de type 1, 2 et 3 modifiés en fonction de cette vision actualisée, n'aura pas pour effet de déstructurer de façon significative la zone agricole dans les milieux concernés, mais bien d'assurer une occupation du territoire n'affectant pas les activités agricoles existantes et leur développement.
- [67] L'implantation de résidences dans ces secteurs permettra une forme d'occupation du territoire qui correspond à la réalité observée dans ce milieu, pouvant même en favoriser la dynamisation par l'émergence de nouvelles activités agricoles, moins intensives ou à plus petite échelle que dans les secteurs les plus dynamiques de son territoire.
- [68] Finalement, une partie de la MRC de Bellechasse est située dans le territoire de la région métropolitaine de recensement de Québec auquel s'applique l'article 61.1 de la Loi. L'article subséquent indique qu'il ne s'applique pas à une demande à portée collective portant sur des îlots déstructurés, mais il est muet quant aux nouvelles utilisations permises dans les secteurs. Or, comme l'article 59 de la Loi vise la construction de résidences rattachées à des unités foncières d'une certaine superficie situées en zone agricole, la Commission estime qu'appliquer l'article 61.1 de la Loi serait en contradiction avec l'objectif visé. Pour cette raison, elle ne retient pas son application.

- [69] En somme, la MRC, les Municipalités de même que l'UPA, ont cherché, de concert avec la Commission, à déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles peuvent être implantées dans la zone agricole de Bellechasse, tout en préservant la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et en assurant la protection et le développement des exploitations agricoles.
- [70] La Commission conclut que l'entente intervenue, en se superposant aux autorisations et conditions établies aux décisions antérieures, traduit une véritable vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

### **LA PRISE D'EFFET DE LA DÉCISION**

- [71] La décision de la Commission prend effet dès son émission. Cependant, cela ne dispense pas la MRC et les Municipalités de respecter leurs obligations notamment celles qui leur incombent en matière d'aménagement du territoire et de réglementation.

### **LE DISPOSITIF DE LA DÉCISION SYNTHÈSE**

#### **PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION**

#### **Les îlots déstructurés**

**AUTORISE** aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités d'Armagh, Beaumont, Honfleur, La Durantaye, Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland, Saint-Anselme, Saint-Charles-de-Bellechasse, Saint-Damien-de-Buckland, Sainte-Claire, Saint-Gervais, Saint-Henri, Saint-Lazare-de-Bellechasse, Saint-Léon-de-Standon, Saint-Malachie, Saint-Michel-de-Bellechasse, Saint-Nazaire-de-Dorchester, Saint-Nérée-de-Bellechase, Saint-Philémon, Saint-Raphaël et Saint-Vallier :

- l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots situés à l'intérieur des **îlots déstructurés de type 1** (avec morcellement);
- l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 800 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour la construction d'une nouvelle résidence par unité foncière déjà constituée selon les titres publiés au registre foncier au 7 mars 2007 et demeurée vacante depuis cette date à l'intérieur de l'**îlot déstructuré de type 2** (sans morcellement);

- l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots situés à l'intérieur des **îlots déstructurés de type 3** (traversant) et adjacents à un chemin public existant;
- l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, dans tous les types d'îlots, pour l'ajout d'un usage résidentiel dans un bâtiment déjà utilisé à une fin autre que l'agriculture ou sa conversion en usage résidenti

Ces trois types d'îlots déstructurés sont identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission

### **Les secteurs de type 1, 2 ou 3**

**AUTORISE** aux conditions ci-après énoncées, dans les **secteurs de type 1**, sur le territoire des municipalités d'Armagh, de Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland, Saint-Damien-de-Buckland, Sainte-Claire, Saint-Lazare-de-Bellechasse, Saint-Léon-de-Standon, Saint-Malachie, Saint-Nazaire-de-Dorchester, Saint-Nérée-de-Bellechasse, Saint-Philémon et Saint-Raphaël :

- l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 800 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une **unité foncière de 10 hectares et plus** déjà constituée selon les titres publiés au registre foncier au 7 mars 2007 et demeurée vacante depuis cette date, ou sur une unité foncière vacante **remembrée** pour atteindre cette superficie par l'addition de deux ou plusieurs unités foncières vacantes à cette même date.

**AUTORISE** aux conditions ci-après énoncées, dans les **secteurs de type 2**, sur le territoire des municipalités de Saint-Damien-de-Buckland, Saint-Lazare-de-Bellechasse, Saint-Léon-de-Standon, Saint-Malachie et Saint-Nérée-de-Bellechasse :

- l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 800 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une **unité foncière vacante de 40 hectares et plus** déjà constituée selon les titres publiés au registre foncier au 7 mars 2007 et demeurée vacante depuis cette date, ou sur une unité foncière vacante **remembrée** pour atteindre cette superficie par l'addition de deux ou plusieurs unités foncières vacantes à cette même date.

**AUTORISE**, aux conditions ci-après énoncées, dans les **secteurs de type 3**, sur le territoire de la municipalité de Saint-Vallier :

- l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 2 800 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une **unité foncière vacante de 7,5 hectares et plus** déjà constituée selon les titres publiés au registre foncier au 7 mars 2007 et demeurée vacante depuis cette date, ou sur une unité foncière vacante **remembrée** pour atteindre cette superficie par l'addition de deux ou plusieurs unités foncières vacantes à cette même date.

Ces trois types de secteurs sont identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

#### **CES AUTORISATIONS SONT ASSUJETTIES AUX CONDITIONS SUIVANTES :**

1. **Pour les îlots déstructurés de type 1**, lorsqu'il y a morcellement d'une terre agricole pour la création d'un emplacement résidentiel, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres ne pourra être détaché de l'unité foncière si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares. Cette obligation de conserver une bande de 10 mètres n'est pas nécessaire s'il y a un autre accès à la terre déjà possédée en propriété.
2. **Dans les secteurs de type 1, 2 ou 3**, lorsque la résidence ne sera pas implantée à proximité du chemin public, et qu'un chemin d'accès devra être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'additionner à la superficie de 2 800 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.
3. Lorsqu'une unité foncière vacante se trouve à la fois dans un secteur de type 1, 2 ou 3 et dans un secteur dynamique, sa superficie totale est considérée pour l'atteinte de la superficie minimale requise. Cependant, toute la superficie autorisée à des fins résidentielles doit se retrouver à l'intérieur du secteur de type 1, 2 ou 3.
4. Pour **l'ensemble du territoire agricole** de la MRC, il est possible d'implanter une résidence pour donner suite à l'exercice d'un droit ou d'un privilège conféré par les articles 31, 31.1, 40, 101, 103 ou 105 de la Loi, lequel est reconnu par la Commission, conforme aux conditions prévues dans la Loi, ou pour donner suite à une autorisation de la Commission.



5. Les seules demandes d'autorisation visant l'implantation d'une résidence<sup>7</sup> pouvant encore être acheminées à la Commission sont les suivantes :

Pour **l'ensemble du territoire agricole** de la MRC :

- 5.1. À l'exception de îlots, en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31 de ladite loi;
- 5.2. À l'exception de îlots, en vue de permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi ;

Pour **les secteurs de type 1, 2 et 3** :

- 5.3. En vue de permettre la construction d'une résidence, lorsque des activités agricoles substantielles sont en place et sur recommandation favorable de la MRC et de l'UPA, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :
  - i. sur une unité foncière vacante de 5 hectares et plus ;
  - ii. sur une unité foncière détenant la superficie minimale requise dans le secteur concerné et devenue vacante après le 7 mars 2007.

Ces demandes sont préalablement analysées par la MRC et l'UPA selon une grille que ces instances ont adoptée. À titre informatif, la grille est jointe en annexe A. Il revient toutefois à ces instances d'en assumer la mise à jour.

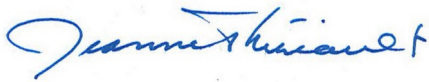
- 5.4. En vue de permettre, dans une vision globale, d'implanter des résidences (chalets) dans des sous-secteurs identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission. La demande est dite « globale » lorsqu'elle est présentée par la MRC, avec une recommandation favorable de l'UPA, pour l'ensemble d'un sous-secteur donné, selon une planification effectuée par la MRC, sous-secteur par sous-secteur.
6. La MRC doit produire à la Commission et à la Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches, au plus tard le **31 mars de chaque année**, un bilan annuel (année calendrier) comprenant le nombre de résidences construites en zone agricole dans l'année précédente et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, comme les numéros de lot, le cadastre, la superficie de l'unité foncière et la municipalité.

---

<sup>7</sup> Une telle demande est traitée, comme toute autre demande, selon les critères de la Loi.

Ces autorisations et conditions s'appliquent sous réserve d'une décision subséquente prise en application de l'article 59 de la Loi, venant les modifier. Le non-respect des conditions exposera les contrevenants aux recours prévus par la Loi.

Des tableaux présentant le résultat conjugué des décisions rendues sur les demandes à portée collective sur le territoire de la MRC accompagnent la présente décision.



Jeanne Thériault, commissaire



Marie-Josée Guoin, vice-présidente

## TABLEAUX SYNTHÈSE

### Superficie des secteurs et des îlots par type

Type	Superficie (ha)	% Zone agricole
Secteur agricole dynamique	81 250	55,18 %
Secteur type 1 (10 ha et plus)	58 022	39,40 %
Secteur type 2 (40 ha et plus)	6 318	4,29 %
Secteur type 3 (7,5 ha et plus)	268	0,18 %
Îlots déstructurés type 1 (avec morcellement)	1 273	0,86 %
Îlots déstructurés type 2 (sans morcellement, vacant)	101	0,07 %
Îlots déstructurés type 3 (traversant)	25	0,02 %

### Possibilité d'implantation résidentielle dans les secteurs

Municipalité	Nombre d'unités foncières vacantes		
	Secteur type 1 10 ha	Secteur type 2 40 ha	Secteur type 3 7,5 ha
Armagh	82		
Beaumont			
Honfleur			
La Durantaye			
Buckland	49		
Saint-Anselme			
Saint-Charles			
Saint-Damien	68	1	
Sainte-Claire	22		
Saint-Gervais			
Saint-Henri			
Saint-Lazare	39		
Saint-Léon	113	2	
Saint-Malachie	104	3	
Saint-Michel			
Saint-Nazaire	45		
Saint-Nérée	65	1	
Saint-Philémon	43		
Saint-Raphaël	22		
Saint-Vallier			19
Total (par secteur)	652	7	19
<b>TOTAL (approximatif)</b>		<b>678</b>	

### Nombre d'îlots déstructurés par type

Îlots déstructurés type 1 (avec morcellement)	156
Îlots déstructurés type 2 (sans morcellement et vacant)	5
Îlots déstructurés type 3 (traversant)	1
<b>TOTAL – îlots déstructurés</b>	<b>162</b>

Suite des tableaux synthèses

Dossier 380986 – MRC de Bellechasse

En cas de divergence entre le tableau ci-dessous et la décision, cette dernière prévaut.

Cas / conditions		Implantation d'une nouvelle résidence - décision synthèse						Demandes pouvant encore être acheminées à la CPTAQ				
		Unité foncière vacante au 7 mars 2007	Sup. max. pour l'utilisation résidentielle	Exception éloignement du chemin	Maintien de la contiguïté des terres	Exercice d'un droit ou d'un privilège Art. 31, 31.1, 40, 101-103 et 105 de la Loi ou une autorisation	Pour déplacer une résidence sur une même unité foncière <sup>1</sup>	Pour convertir un usage autre à une fin résidentielle <sup>2</sup>	Pour construire une résidence lorsque des activités agricoles substantielles sont en place Recommandation favorable MRC et UPA	Par la MRC, pour construire des résidences dans une vision globale Recom. favorable UPA		
Îlot type 1	Avec morcellement	Non requis	Normes municipales	N/A	Oui	Oui	N/A permis par la décision à l'intérieur de l'îlot	N/A permis par la décision	N/A	N/A	N/A	N/A
Îlot type 2	Sans morcellement	Oui	2 800 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> si plan d'eau)	N/A	N/A	Oui	N/A permis par la décision à l'intérieur de l'îlot	N/A permis par la décision	N/A	N/A	N/A	N/A
Îlot type 3	Traversant	Non requis	2 800 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> si plan d'eau)	N/A	N/A	Oui	N/A permis par la décision à l'intérieur de l'îlot	N/A permis par la décision	N/A	N/A	N/A	N/A
Secteur type 1	10 ha ou +	Oui	2 800 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> si plan d'eau)	≤ 5 000 m <sup>2</sup> incluant l'accès	N/A	Oui	Oui	Oui	Unité foncière de 10 ha et + vacante après le 7 mars 2007	Unité foncière vacante de 5 ha et +	Dans un sous-secteur identifié	
Secteur type 2	40 ha ou +	Oui	2 800 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> si plan d'eau)	≤ 5 000 m <sup>2</sup> incluant l'accès	N/A	Oui	Oui	Oui	Unité foncière de 40 ha et + vacante après le 7 mars 2007	Unité foncière vacante de 5 ha et +	N/A	
Secteur type 3	7,5 ha ou +	Oui	2 800 m <sup>2</sup> (4 000 m <sup>2</sup> si plan d'eau)	≤ 5 000 m <sup>2</sup> incluant l'accès	N/A	Oui	Oui	Oui	Unité foncière de 7,5 ha et + vacante après le 7 mars 2007	Unité foncière vacante de 5 ha et +	N/A	
Secteur dynamique	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Oui <sup>3</sup>	Oui	Oui	N/A	N/A	Dans un sous-secteur identifié	

<sup>1</sup> Si la résidence bénéficie d'un droit (articles 101 ou 105 de la Loi) ou est construite en vertu de l'article 31 de la Loi ou d'une autorisation.

<sup>2</sup> Si l'usage non résidentiel bénéficie d'un droit (articles 101-103 de la Loi) ou d'une autorisation.

<sup>3</sup> En vertu des conditions des décisions aux dossiers 351527 et 374377, les règlements municipaux ont été modifiés de façon à ce qu'aucun permis de construction résidentielle ne soit délivré à la suite d'un avis de conformité émis en vertu des articles 101-103, sauf pour la reconstruction d'une résidence.

## **ANNEXE A (à titre informatif)**

### **GRILLE D'ANALYSE DES PROJETS**

Implantation d'une résidence sur une unité foncière vacante  
dans les secteurs de type 1, 2 et 3  
sur laquelle des activités agricoles substantielles sont en place

#### **Conditions d'admissibilité générale des projets**

- Le projet est adressé à la MRC de Bellechasse qui fournit l'accompagnement nécessaire;
- Le projet doit permettre la production de biens ou de services sur le territoire de la MRC de Bellechasse;
- Le projet se déroule sur la propriété de l'entreprise;
- Le projet doit s'appuyer sur un plan d'affaires complet présentant des états prévisionnels;
- Le projet doit être en concordance avec la vision et/ou les orientations du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de Bellechasse.

#### **Processus d'analyse des projets**

Dans un souci de favoriser le développement de l'agriculture, les parties ont convenu que, dans les secteurs de type 1, 2 et 3, après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur une unité foncière vacante de 5 hectares et plus OU devenue vacante après le 7 mars 2007, mais détenant la superficie minimale requise dans le secteur, une personne pourrait soumettre une demande à la Commission, si celle-ci reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

Voici les principales étapes d'analyse des projets :

1. Transmission du projet à la Municipalité et à la MRC de Bellechasse par le requérant pour l'analyse de son admissibilité.
2. Émission d'un avis préliminaire de l'UPA.
3. Analyse du projet par Développement économique Bellechasse (DEB).
4. Résolution d'approbation et d'appui de l'UPA.
5. Approbation et recommandation par le CCA de la MRC de Bellechasse.

6. Résolution d'approbation et d'appui de la Municipalité.
7. Résolution d'approbation et d'appui du conseil de la MRC de Bellechasse.
8. Soumission de la demande à la Commission.

Au besoin, le CCA peut s'adjoindre d'experts et/ou de représentants qu'il juge pertinent dans le but d'approuver et de recommander le projet.

### **Informations exigées pour le dépôt et l'analyse des projets**

#### **Sur la demande**

- Le dossier doit être formellement déposé à la MRC de Bellechasse. Il doit être complet.

#### **Sur le requérant**

- Nombre et âge des personnes qui habiteront la résidence.
- Lieu de provenance, adresse complète et coordonnées.

#### **Sur la propriété visée**

- Municipalité, adresse, lot, cadastre.
- Superficie de la propriété appelée à recevoir la résidence.
- Superficie et localisation d'autres propriétés en zone agricole, le cas échéant.
- Affectation visée au schéma d'aménagement de la MRC.
- Secteur inscrit à la décision de la Commission.
- Antécédents de la propriété (précédentes demandes à la Commission) et conformité face à toute décision antérieure.
- Conformité préliminaire du lot vacant face à la réglementation d'urbanisme municipale locale (marge de recul, possibilité d'un puits et installation septique, distance séparatrice, etc.).
- Organisation foncière de la propriété : toute décision favorable de la Commission relativement à un remembrement d'unité foncière effectué afin d'obtenir la superficie minimale exigée.

**Sur le projet**

- Type d'agriculture développé (élevage, culture, acériculture, foresterie, combinaison de plusieurs types).
- Pourcentages de la superficie de l'unité foncière où chaque type d'agriculture sera pratiqué, incluant la foresterie.
- Pourcentage de l'unité foncière où il n'est pas prévu de pratiquer l'agriculture.
- Nombre d'hectares loués, le cas échéant.
- Nombre de personnes qui travailleront sur la ferme.
- Nombre d'emplois créés.
- Recettes agricoles détaillées (culture, boisé, érablière, etc.).
- Proportions des revenus agricoles par rapport aux revenus d'autres sources.
- Le cas échéant, description des autres propriétés intégrées au projet sans qu'elles soient nécessairement contiguës (louées ou en propriétés, et description de l'apport de ces propriétés au projet).

**Sur la résidence**

- Habitation à construire : le requérant doit soumettre un plan ou un croquis de l'habitation à construire, incluant sa localisation projetée sur le terrain.
- Superficie résidentielle : le requérant doit indiquer le nombre de mètres carrés de l'unité foncière qui seront voués à des fins résidentielles (en fonction des normes minimales de lotissement de la municipalité).
- Cohabitation : le requérant doit présenter l'information relative à la cohabitation envers les productions agricoles voisines, dont celles de compétence municipale (distance séparatrice), mais également celles de nature environnementale (pesticides, fertilisants, etc.).

**Principaux critères d'analyse des projets**

**1- Producteur agricole** : est-ce que le requérant est un producteur agricole reconnu? Il doit obtenir son statut de producteur agricole officiellement auprès du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ). Le fait d'être un producteur agricole reconnu dès l'étape de l'analyse du projet par DEB est un élément très favorable à intégrer au dossier. Toutefois, il est possible que le statut de producteur ne soit obtenu qu'après l'analyse du projet par ledit comité, voire même après l'émission du permis de construction. Ce statut de producteur est toutefois impératif à obtenir dans le cadre de la réussite du projet, dans le cadre de la mise en oeuvre du PDZA, et comme indicateur de réussite et de suivi.

**2- Revenus annuels projetés** : quels sont les revenus annuels anticipés totaux pour le projet (culture, élevage, acériculture, sylviculture, location, etc.)? L'information soumise doit permettre de statuer sur la viabilité économique du projet.

**3- Proportion des revenus provenant d'activités agricoles** : quelle proportion des revenus du projet sera consacrée à des activités agricoles? Ce critère permet de valider l'importance du projet strictement sur le plan agricole par rapport aux autres types de revenus générés par le projet présenté.

**4- Investissements effectués dans le cadre du projet** : le requérant doit démontrer qu'il a effectué des investissements à des fins agricoles au moment du dépôt de son projet, c'est-à-dire soit sur l'unité foncière, ou soit d'autres composantes agricoles de son projet (ex. : achat d'équipements, machinerie, constructions, commandes de plants ou d'animaux, préparation du sol, etc.). Le cas échéant, le requérant peut également démontrer qu'il a déjà des revenus agricoles, ce qui peut lui permettre d'atténuer les exigences en investissements sur l'unité foncière visée (ex. : un producteur de l'extérieur de la région déjà actif qui souhaite s'implanter dans la MRC de Bellechasse).

**5- Évaluation du plan d'affaires présenté** : est-ce que le requérant a réalisé et soumis un plan d'affaires ? Ce plan constitue une exigence et présente l'information suffisante pour que DEB et le CCA de la MRC de Bellechasse puisse, entre autres, statuer sur la faisabilité du projet relativement à sa description, son échéancier, aux objectifs de l'entreprise et à une analyse de marché.

**6- Compétences et formation** : comment le requérant par ses compétences et sa formation est en mesure d'atteindre les objectifs de mise en valeur agricole fixés? Le critère minimal de formation est : un diplôme reconnu dans un domaine lié à l'agriculture, lequel peut être compensé par des compétences équivalentes et/ou être appuyé par des personnes possédant des compétences et/ou des expériences jugées essentielles à la réussite du projet.

**7- Expérience dans le domaine de l'agriculture** : est-ce que le requérant, par son expérience dans le domaine de l'agriculture est en mesure d'atteindre les objectifs de mise en valeur agricole fixés?

**8- Statut du projet** : est-ce que le projet est déjà en exploitation? Si oui, depuis combien de temps?