

AIDE-MÉMOIRE

POUR LA LOCATION, L'ACQUISITION, L'IMPLANTATION, OU L'AGRANDISSEMENT D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE



Avant d'acquiescer ou de louer une exploitation agricole, il convient de se poser certaines questions. Conçu pour vous aider à ne rien oublier, cet aide-mémoire apportera sans doute des réponses qui permettront de clarifier votre projet et d'éviter les dépenses non planifiées.

Ainsi, vous serez en mesure de bien définir votre projet de même que vos besoins en matière de financement. Une bonne planification comptera pour beaucoup dans le succès de votre entreprise.

Aussi, les conseillers en relève et en établissement du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) sont à votre disposition pour vous soutenir dans votre réflexion et dans vos démarches.

JE VÉRIFIE AU PRÉALABLE

LES BÂTIMENTS

L'état général des bâtiments :

- La toiture, les fermes de toit, les murs, les poutres de soutien, les poteaux, le revêtement extérieur, les fondations, les assises, etc.;
- Le plancher, la présence de fissures et de trous ou l'absence de béton (pour évaluer l'étanchéité du bâtiment);
- L'isolation des murs et du plafond, y compris le coupe-vapeur, le coupe-vent, l'isolant, etc.;
- Le système de ventilation et sa capacité, le fonctionnement des ventilateurs, des sondes et des appareils de contrôle, en vue de maintenir des conditions ambiantes optimales;
- Le système électrique, soit la boîte électrique et sa capacité, le filage et l'éclairage, conformément au Code du bâtiment et aux exigences des assureurs;
- La structure de stockage des fumiers, sa capacité et son étanchéité.

La qualité et la quantité de l'eau disponible ainsi que les matériaux utilisés pour la tuyauterie (le cuivre est toxique pour les ovins).

La capacité maximale potentielle du bâtiment (se référer aux normes de bien-être animal propres aux différentes espèces animales pour estimer la superficie par animal) (www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Publications/Guideapplication_Loi_Bien_etre_animal.pdf).

L'aménagement intérieur du bâtiment, à savoir les aires de couchage, d'alimentation et de vêlage.

La présence d'une cour d'exercice et ses aspects réglementaires.

Notez que, pour bien évaluer les différentes composantes d'un bâtiment, l'aide de professionnels ou d'entrepreneurs qualifiés peut être nécessaire.

LES CHAMPS

La superficie cultivable.

L'état physico-chimique des parcelles, ce qui comprend l'évaluation des composantes :

- Le sol (analyses de sol, structure, compaction, etc.);
- Le drainage de surface (nivellement) et l'état du réseau hydraulique (état des fossés et des cours d'eau);
- Le drainage souterrain existant ou à réaliser et la planification de cet élément.

Le rendement, les conditions d'ensemencement et la rotation des cultures.

LA LOCATION

Je prête attention à la durée et aux caractéristiques du bail de location. Je vérifie, entre autres choses, si ce bail est adapté aux investissements que je compte faire.

- Pour sécuriser des investissements réalisés à l'égard d'une terre louée, il est recommandé de signer un contrat et de l'enregistrer au registre foncier de la municipalité. Des clauses particulières liées au défrichement devraient également être contenues dans le contrat. Le montant de l'investissement pourrait être pris en compte dans la discussion visant à fixer non seulement le prix du loyer, mais aussi la durée du contrat (plus l'investissement est important, plus le délai pour le récupérer risque d'être long; la durée du contrat devrait donc être ajustée en conséquence).
- Pour ne rien oublier, je consulte un notaire. Je peux mettre à profit un modèle d'entente utilisé par le MAPAQ pour lier un locataire et un locateur (<https://www.mapaq.gouv.qc.ca/SiteCollectionDocuments/Formulaires/Modelebail.pdf>).
- Certaines conditions s'appliquent au sujet des terres en location et de la participation au Programme de crédit de taxes foncières agricoles (pour le propriétaire qui exploite ou qui loue des terres ou des bâtiments agricoles). Ainsi, le propriétaire d'unités d'évaluation louées à une exploitation agricole doit signer et fournir une demande de paiement conjointe (https://www.mapaq.gouv.qc.ca/SiteCollectionDocuments/Taxesfoncieresagricoles/PCTFA_FormulaireDemainedepaiementconjointe.doc).

LA RÉGLEMENTATION

Les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en zone agricole

Je m'informe auprès de la Municipalité pour établir que les installations d'élevage respectent les distances séparatrices :

- avec les maisons d'habitation;
- conformément aux périmètres d'urbanisation;
- par rapport aux immeubles protégés.

Je me renseigne sur les distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme, en conformité avec le Règlement sur les exploitations agricoles (REA).

L'agrandissement, la modification ou la construction d'une laiterie

Je communique avec la Direction régionale de l'inspection des aliments du MAPAQ pour vérifier si mon projet de laiterie est conforme au Règlement sur les aliments.

Les puits d'eau potable

Mon projet prend en considération les distances entre les installations d'élevage, l'ouvrage de stockage des déjections animales, les pâturages, la cour d'exercice et les puits d'eau potable, conformément au REA.

Mon projet est en tous points conformes au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP).

Pour en savoir plus, je communique avec la Municipalité et avec le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC).

Le droit de production des déjections animales et leur gestion

Je vérifie si l'ensemble des installations d'élevage bénéficie d'un droit de produire des déjections animales délivré par le MELCC (certificat d'autorisation, avis de projet, déclaration de conformité, etc.).

Je répertorie les possibilités qui s'offrent pour la gestion des déjections animales (structure d'entreposage, amas au champ, tas à côté du bâtiment, accumulation dans le bâtiment, entente de stockage, etc.).

Le déboisement et la mise en culture

S'il est nécessaire de procéder à une opération de déboisement avant d'amorcer un projet de remise en culture, je vérifie auprès de la MRC si cette opération est bien conforme au règlement relatif au déboisement de cette MRC. Une autorisation peut être exigée pour réaliser un projet de déboisement préalable à une remise en culture.

Si je souhaite défricher une terre, je me renseigne auprès de l'agence de mise en valeur des forêts privées de la région pour savoir si des travaux de sylviculture ont été subventionnés sur les parcelles visées, de manière à ne pas porter atteinte à de tels travaux profitant d'un délai prescrit.

Dans le cas où je veux consacrer à la culture une superficie boisée ou en friche, je vérifie auprès du MELCC si j'y suis autorisé, étant donné que l'article 50.3 du REA interdit la culture des végétaux sur le territoire d'une municipalité visée aux annexes II à V de ce règlement. Des exceptions sont toutefois prévues pour certains types de culture, tels que les arbustes, les bleuets, les canneberges, les fraisiers, les framboisiers et les vignes.

- Si une terre n'était pas en culture au moins une fois entre 1990 et 2004 ou entre 1991 et 2005 (selon le cas), le REA précise que la mise en culture est non conforme s'il n'y a pas eu déplacement de parcelles (échange de superficies) en vertu de l'article 50.4. Pour prendre connaissance du REA, on peut consulter le site Internet Légis Québec, à <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/Q-2,%20r.%2026>.

Je vérifie la conformité de mon projet au regard des mesures de protection du territoire agricole. S'il y a une érablière à déboiser, je communique avec le Service de l'information de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Pour m'assurer de la conformité de mon projet au REA, je communique avec le MELCC.

Les milieux humides et hydriques¹

Pour tout projet de construction d'un bâtiment, de remise en culture, de drainage, etc., sur un emplacement à vocation agricole situé dans un milieu humide ou hydrique ou à proximité d'un tel milieu, je communique avec le MELCC pour m'assurer de sa conformité. Le cas échéant, il faut valider les dispositions particulières découlant de la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques et celles du Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques.

1. Des plans régionaux des milieux humides et hydriques et des milieux naturels d'intérêt sont présentement en préparation dans les cinq MRC de la région du Centre-du-Québec. En conséquence, une vérification devra être effectuée auprès des MRC pour s'assurer que la parcelle faisant l'objet d'une acquisition, d'une location, de l'implantation ou de l'agrandissement d'une exploitation agricole ne touche pas à l'un de ces milieux.

La définition du terme « milieux humides et hydriques » figure à l'article 46.0.2 de la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques. Il est possible d'en prendre connaissance à l'adresse Internet suivante : www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2017C14F.PDF.

Pour en savoir plus à ce sujet, je communique avec le MELCC.

La présence d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées

Je m'adresse à la Direction régionale de la Mauricie et du Centre-du-Québec du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP) pour savoir s'il y a des avis en vigueur concernant la présence dans la parcelle visée d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées.

Pour obtenir la liste des occurrences mises en évidence dans un rayon de huit kilomètres de l'emplacement du projet, je communique avec le MFFP pour les espèces fauniques (<https://mffp.gouv.qc.ca/la-faune/especes/especes-menacees-vulnerables/>) et avec le MELCC pour les espèces floristiques (<http://www.environnement.gouv.qc.ca/biodiversite/especes/>).

JE DÉTERMINE AU PRÉALABLE

LA GESTION

Les dépenses liées à l'acquisition du lieu et de l'exploitation agricole et aux investissements qui s'y rapportent.

Les formes d'aide financière accessibles (MAPAQ, Société d'aide au développement des collectivités, La Financière agricole du Québec, Fonds d'investissement pour la relève agricole, etc.).

Un plan d'affaires comportant des prévisions budgétaires sur des horizons d'un, de trois et de cinq ans.

Le besoin d'emprunt et la mise de fonds.

Les besoins en matière de fonds de roulement.

Les personnes-ressources accessibles à consulter : conseillers du MAPAQ, spécialistes des réseaux Agriconseils (ingénieur, conseiller en agroenvironnement ou en gestion, etc.), entrepreneurs ou ouvriers (électricien, menuisier, etc.), personnes compétentes de l'entourage.

INFORMATION

Direction régionale du Centre-du-Québec

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

Téléphone : 819 293-8501

Courriel : centre-du-quebec@mapaq.gouv.qc.ca

Adapté par la Direction régionale du Centre-du-Québec du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation et inspiré de l'Aide-Mémoire pour l'acquisition d'un site d'élevage.