Fiche technique

N° 22-012 | AGDEX 720 | MARS 2022

(remplace la fiche technique n° 19-004 du MAAARO portant le même titre)

Conditions de délivrance d'un permis de construire pour construire, agrandir ou rénover des bâtiments agricoles

V. Hilborn, ing.

La présente fiche technique offre un résumé des conditions d'approbation pour construire ou rénover des bâtiments agricoles afin de s'assurer que le bâtiment protège adéquatement la santé humaine et animale et l'environnement. Un permis de construire est normalement exigé avant de commencer un projet de construction ou de rénovation (figure 1). Sur tout le territoire de l'Ontario, les exigences réglementaires locales en matière de construction peuvent varier. Il est préférable de parler du projet en question à l'inspecteur de la construction pour s'assurer d'avoir compris toutes les conditions à respecter dès le début de la planification, ce qui réduit le risque de retards et de coûts supplémentaires.

Figure 1. Un permis de construire était nécessaire avant d'amorcer la construction de ce nouveau bâtiment de logement du bétail.
Source : Tacoma Engineering Inc., Guelph, Ontario.

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin d'obtenir un permis de construire, il est nécessaire de démontrer que le bâtiment ou le projet de rénovation proposé respectera les conditions suivantes :

- les plans du bâtiment respectent les exigences du Code du bâtiment et du Code de sécurité relatif aux installations électriques (en anglais seulement);
- les plans du bâtiment respectent les exigences de la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* (pour les exploitations d'élevage);
- le bâtiment est situé d'une manière qui respecte les conditions en matière de distances minimales de séparation (pour les exploitations d'élevage);
- tous les permis délivrés par l'office de protection de la nature sont en place (le cas échéant).

L'omission de fournir des documents exigés peut retarder l'obtention d'un permis de construire. Si le site prévu pour la construction n'est pas conforme aux dispositions du règlement local, le projet peut être considérablement retardé ou le permis de construire peut être refusé.

Le tableau 1 est un sommaire des exigences légales pour construire, agrandir ou rénover un bâtiment agricole. Vérifiez auprès de la municipalité locale l'exigence de possibles exigences supplémentaires.

Tableau 1. Exigences pour construire ou rénover un bâtiment agricole

Nouvelle structure	Distances minimales de séparation I	Distances minimales de séparation II	Stratégie de gestion des éléments nutritifs	Étude de caractérisation du site	Permis de construire
Système de digestion anaérobie	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Structure de stockage du fumier en béton ou en acier	Non	Oui	Oui	Oui[1]	Oui
Résidence sur un autre lot	Oui	Non	Non	Non	Oui
Structure de stockage du fumier en terre	Non	Oui	Oui	Oui[1]	Non[2]
Entreposage des aliments du bétail	Non	Non	Non	Non	Oui
Remise des machines	Non	Non	Non	Non	Oui
Bâtiment de logement du bétail	Non	Oui	Oui	Non[3]	Oui

[1] S'applique à toutes les structures de stockage du fumier liquide ou structures de stockage du fumier solide dans les exploitations agricoles avec plus de 300 unités nutritives.
[2] La conception d'une structure de stockage du fumier en terre doit être effectuée par un ingénieur.
[3] La construction d'un bâtiment pour l'élevage du bétail contenant une structure de stockage du fumier peut être assujettie à une étude de caractérisation du site.

Des autorisations supplémentaires peuvent être nécessaires, comme des permis de prélèvement d'eau ou des autorisations environnementales (AE), avant que le bâtiment puisse être utilisé. Les associations agricoles, les organismes de producteurs et le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario (MAAARO) peuvent fournir des renseignements supplémentaires concernant ces autorisations. La municipalité peut exiger ces autorisations avant de délivrer un permis de construire.

Les exploitations situées dans des territoires non érigés en municipalités ne peuvent pas obtenir de permis de construire, puisqu'il n'y a pas de municipalité qui peut leur délivrer de tels permis. Avant d'amorcer la construction, ces exploitations devraient communiquer avec leur bureau des services aux municipalités du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) afin de déterminer les autorisations dont elles ont besoin. Les exploitations situées dans des territoires non érigés en municipalités doivent tout de même respecter les autres exigences prévues au Code du bâtiment de l'Ontario, au Code de sécurité relatif aux installations électriques et à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*.

CODE DU BÂTIMENT DE L'ONTARIO

Le Code du bâtiment établit les exigences qui doivent être satisfaites lorsqu'un bâtiment est nouvellement construit ou rénové ou par un bâtiment dont l'utilisation est changée. Les exigences du Code du bâtiment en matière de construction s'appliquent aux nouvelles constructions. Il ne s'agit pas d'un règlement rétroactif et il ne s'applique pas aux bâtiments existants. Le Code du bâtiment ne s'applique pas aux bâtiments existants lorsqu'aucune construction n'est prévue (c.-à-d. une rénovation mineure).

Le Code du bâtiment de l'Ontario prévoit :

- les circonstances aux termes desquelles un permis de construire est exigé;
- les exigences structurelles et de lutte contre les incendies;
- les exigences en matière d'accessibilité;
- les exigences en matière de plomberie de système de chauffage et de refroidissement;
- les exigences liées aux installations septiques;
- la personne qui doit concevoir le bâtiment (des exigences supplémentaires se trouvent dans la *Loi sur les architectes* et la *Loi sur les ingénieurs*).

Le Code du bâtiment de l'Ontario stipule également qu'un bâtiment agricole s'entend de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment :

- qui ne contient pas de zone utilisée à des fins résidentielles;
- qui est associé à un terrain ou qui est situé sur un terrain affecté à la pratique de l'agriculture;
- qui est utilisé essentiellement pour héberger du matériel ou du bétail ou pour la production, l'entreposage ou la transformation de produits agricoles et horticoles ou d'aliments pour animaux.

Les exigences structurelles et de conception pour les bâtiments agricoles dépendent du type et de la taille du bâtiment qui est construit. Dans la plupart des cas, un bâtiment agricole doit être conçu par un architecte autorisé ou un ingénieur afin de respecter les exigences du Code national de construction des bâtiments agricoles — Canada. Les installations de stockage de fumier liquide et solide doivent de plus respecter les exigences prévues à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* et à ses règlements.

Les plus petits bâtiments agricoles à faible occupation humaine (moins de 600 m^2 et hauteur maximale de 3 étages) sont réputés respecter le Code national de construction des bâtiments agricoles s'ils sont conçus et construits de manière à satisfaire à la norme supplémentaire SB-11, *Construction des bâtiments agricoles* du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML). Ces bâtiments peuvent être conçus par des ingénieurs, des architectes autorisés et des personnes qui possèdent la qualification et l'inscription applicables auprès du MAML.

Le Code du bâtiment de l'Ontario est mis en application par la municipalité. Afin de déterminer les exigences du Code du bâtiment pour les bâtiments nouvellement construits ou pour les bâtiments subissant des rénovations, il faut communiquer avec la municipalité.

CODE DE SÉCURITÉ RELATIF AUX INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Le Code de sécurité relatif aux installations électriques de l'Ontario décrit :

- la manière dont tous les travaux d'installation, de réparation et de remplacement électriques doivent être réalisés;
- les personnes qui peuvent réaliser des travaux électriques;
- les exigences en matière d'inspection pour les travaux électriques réalisés.

De plus amples renseignements sur le respect des exigences du Code de sécurité relatif aux installations électriques de l'Ontario sont disponibles dans la fiche technique du MAAARO, *Installations électriques dans les bâtiments de ferme*, ou en communiquant l'Office de la sécurité des installations électriques (OSIE).

Prendre note qu'un permis et une inspection sont requis pour la plupart des travaux électriques. Il est possible d'obtenir un permis en présentant une demande à l'OSIE, qui procède aussi à l'inspection. Des droits s'appliquent habituellement.

LOI DE 2002 SUR LA GESTION DES ÉLÉMENTS NUTRITIFS

Les exploitations avec des installations de logement du bétail ou de stockage de fumier (figure 2) doivent respecter les exigences prévues à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*. Cela peut comprendre l'obligation d'obtenir :

- une stratégie de gestion des éléments nutritifs (SGEN) approuvée;
- une étude de caractérisation du site.

Stratégie de gestion des éléments nutritifs

Une SGEN approuvée est exigée pour tout nouveau projet de bâtiment incluant des installations de logement du bétail ou de stockage de fumier dans des exploitations agricoles produisant plus de 5 UN. La municipalité exigera l'attestation d'approbation pour la SGEN avant de délivrer un permis de construire.

Vous trouverez davantage de détails sur la manière de présenter une demande pour une SGEN sur ontario.ca en recherchant « stratégie de gestion des éléments nutritifs » (SGEN).

Figure 2. Une nouvelle installation de stockage de fumier liquide exigera une SGEN approuvée et une étude de caractérisation du site.

Avant que la SGEN puisse être approuvée, l'exploitation peut devoir respecter des exigences supplémentaires en vertu du Programme de protection des sources d'eau. Consultez la fiche technique du MAAARO *Plans de protection des sources d'eau sur les terres agricoles*.

Étude de caractérisation du site

Une étude de caractérisation du site est exigée en vertu de la *Loi sur la gestion des éléments nutritifs* avant la construction ou l'agrandissement de l'une des installations permanentes de stockage de fumier qui suivent :

- une installation permanente de stockage de fumier liquide pour toute exploitation agricole produisant plus de 5 UN, incluant toute installation de stockage de fumier liquide en terre;
- une installation permanente de stockage de fumier solide sans un plancher de béton et située sur une exploitation agricole qui produit 300 UN ou plus.

L'étude doit être réalisée par un ingénieur ou un géoscientifique professionnel et devra être complétée avant qu'un ingénieur en structures puisse concevoir l'une de ces installations de stockage. Pour en savoir plus sur les études de caractérisation du site, consultez l'article 64 du Règlement 267/03 du MAAARO pour des renseignements sur l'étude de caractérisation du site.

DISTANCES MINIMALES DE SÉPARATION

Les distances minimales de séparation (DMS) sont un outil d'aménagement du territoire utilisé pour prévenir les différends relatifs à l'utilisation du territoire liés aux odeurs provenant des exploitations agricoles. Les distances minimales de séparation sont calculées à l'aide de la formule de calcul des distances minimales de séparation, qui déterminent les retraits entre les élevages de bétail et les résidences avoisinantes (en fonction d'un certain nombre de facteurs, notamment la taille de l'exploitation, le type de bétail et de stockage du fumier).

Un calcul des DMS entre le bâtiment proposé et les utilisations des terrains avoisinants doit être fait avant qu'un permis de construire puisse être approuvé. La responsabilité de vérifier et de mettre en application les DMS calculées incombe à la municipalité. Si les distances de séparation réelles sont près de celles qui ont été calculées, la municipalité peut exiger qu'elles soient confirmées par un arpentage légal. La figure 3 présente une carte utilisée pour démontrer que le bâtiment respecte les distances de séparation prescrites par les DMS.

Si le projet proposé ne respecte pas les DMS, il est possible de déposer une demande de dérogation mineure auprès de la municipalité. L'obtention d'une dérogation mineure peut cependant prendre du temps et nécessite généralement le paiement de certains droits. De plus, l'octroi d'une dérogation mineure n'est pas garanti.

De plus amples renseignements concernant les DMS sont disponibles dans la Publication 853 du MAAARO, *Document sur les distances minimales de séparation (DMS).*

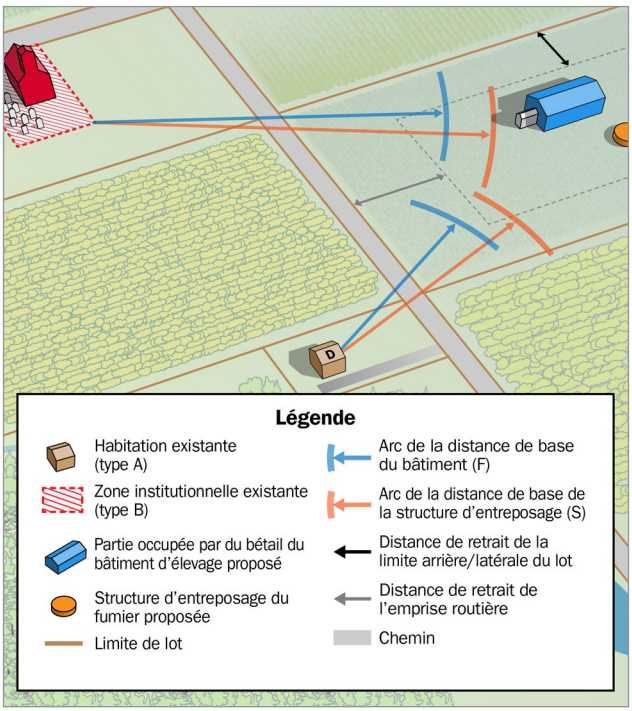

Figure 3. Un exemple de DMS II pour la construction ou l'agrandissement d'une nouvelle étable.

Figure 4. Les terres humides sont réglementées par les offices de protection de la nature.

OFFICE DE PROTECTION DE LA NATURE

Les offices de protection de la nature (OPN) sont les organismes locaux de gestion des bassins hydrographiques. Ils sont autorisés à assurer la protection, la restauration et la gestion responsable des habitats aquatiques, terrestres et naturels de l'Ontario grâce à des programmes qui établissent un équilibre entre les besoins humains, environnementaux et économiques. La figure 4 montre une zone qui pourrait nécessiter une autorisation de l'office de protection de la nature local avant la délivrance d'un permis de construire.

L'autorisation d'un OPN peut être exigée avant qu'une municipalité puisse approuver un permis de construire. S'il est déterminé que les répercussions sur l'environnement sont trop importantes, la demande relative au projet peut être rejetée. Mieux vaut vérifier auprès de l'OPN local afin de déterminer l'emplacement des zones réglementées et les exigences connexes en matière de construction. Visitez Conservation Ontario, trouver un office de protection de la nature, pour déterminer l'office de protection de la nature dont relève l'exploitation.

RÉSUMÉ

Un permis de construire est souvent exigé avant qu'une exploitation agricole puisse construire, agrandir ou rénover un bâtiment agricole. Il est important de communiquer avec la municipalité dès le départ afin de déterminer les exigences à remplir pour obtenir le permis de construire pour les travaux proposés. Le fait de ne pas obtenir un permis de construire et les autres autorisations nécessaires peut entraîner des retards dans la construction ainsi que des coûts imprévus.

La présente fiche technique a été mise à jour par Vicki Hilborn, ingénieure, MAAARO, et a été révisée par Leonard Uku, conseiller, Code du bâtiment, MAML, Matt Wilson, chef d'équipe, programme de gestion des éléments nutritifs, MAAARO et Brittany Barkes, spécialiste de l'environnement, MAAARO.

Publié par le ministère de l'Agriculture,
de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario
© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2022
ISSN 1198-7138
Also available in English (Factsheet 22-011)

Centre d'information agricole :
1 877 424-1300
1 855 696-2811 (ATS)
Courriel : ag.info.omafra@ontario.ca

ontario.ca/maaaro