UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

RAPPORT DE STAGE :
L'ANALYSE DES DEMANDES D'AUTORISATIONS ET LE PRINCIPE DE PARTICULARITÉ RÉGIONALE À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

TRAVAIL DE SESSION PRÉSENTÉ COMME
EXIGENCE PARTIELLE DANS LE CADRE DU COURS
STAGE EN MILIEU PROFESSIONNEL ET RAPPORT DE STAGE (GEO-7944)

PROFESSEUR TUTEUR :
MÉLANIE DOYON

PAR :
AURORE LAMBERT

JUILLET 2015

Identification du stage

Titre du stage	Analyste de soutien
Nom de l'organisme	Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec (CPTAQ)
Date de début	23 mars 2015
Date de fin	26 juin 2015
Nom du professeur tuteur	Mélanie Doyon
Nom du superviseur de stage	Yanina Céleste Léo
Nom de l'étudiante stagiaire	Aurore Lambert

NOTE AU LECTEUR

L'auteure de ce rapport tient à mentionner que les documents réalisés dans le cadre du stage au sein du Service de l'Analyse de la Commission de protection du territoire agricole du Québec sont confidentiels. En effet, ces documents ne pouvant être transmis à certains services internes à l'organisation, il est de fait impossible de les inclure dans le présent rapport. Ainsi, seules les décisions définitives ainsi que les orientations préliminaires peuvent être diffusées. Enfin, afin d'alléger le présent rapport, seuls quelques dossiers traités par l'auteure au cours du stage et destinés à illustrer le propos sont présentés en annexe.

REMERCIEMENTS

Je tiens tout particulièrement à remercier l'ensemble du personnel de la CPTAQ pour son accueil et sa gentillesse, notamment ma superviseure Yanina Céleste Léo, ainsi que toute l'équipe des analystes régionaux : Jeanne, Farida, Frédérique, Sarah et Louis-Mathieu. Je tiens également à remercier Éliane Sfeir, directrice des Services Professionnels Secteur Ouest, pour m'avoir permis de rejoindre cette belle équipe. Merci à elles pour leur confiance, leurs conseils, leur soutien et ces belles discussions.

Merci également à Mélanie Doyon, directrice du programme de DESS en planification territoriale et développement local, pour son encadrement et ses conseils au cours de la rédaction de ce document.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS…… iii
TABLE DES FIGURES ET DES TABLEAUX……v
RÉSUMÉ DU RAPPORT……vi
INTRODUCTION…… 1

1. Contextualisation du stage……2
1.1. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles……2
1.1.1. Rappel historique……2
1.1.2. Ce que dit la Loi…… 5
1.2. Le rôle de la Commission de protection du territoire agricole du Québec… 8
1.2.1. Bref historique et mandat…… 8
1.2.2. Organigramme …… 9
1.2.3. Les liens avec les autres organismes……11

2. Rapport technique……12
2.1. Le processus d'analyse d'une demande……12
2.1.1. Le traitement type d'une demande…… 12
2.1.2. Le rôle du Service de l'Analyse……..14
2.1.3. Les critères d'analyse d'un dossier de demande d'autorisation…….19
2.1.4. Le mandat confié, la méthodologie et les réalisations attendues…… 22
2.2. Un critère fondamental : la prise en compte des particularités régionales. 23
2.2.1. Définition du principe des particularités régionales…… 23
2.2.2. Des impacts différents selon les usages et les territoires……24
2.2.3. Quelles conséquences sur le processus d'analyse ?……27
2.3. Quelques éléments d'analyse critique……31
2.3.1. Les impacts de la Loi sur le développement du territoire rural……. 31
2.3.2. La LPTAA au regard du DESS en Planification territoriale et développement local……33

3. Réflexion personnelle…… 35
3.1. L'atteinte des objectifs initiaux ……35
3.2. Les compétences acquises …… 37

CONCLUSION…… 39
BIBLIOGRAPHIE……40
ANNEXES…… 42

TABLE DES FIGURES ET DES TABLEAUX

Figure 1 : Carte des régions agricoles désignées par décret……..4

Figure 2 : Carte de la zone agricole au Québec……5

Figure 3 : Organigramme de la CPTAQ…….. 11

Figure 4 : Le processus de traitement d'une demande d'autorisation……13

Figure 5 : Les critères d'évaluation des demandes relevant de la LATANR…….. 16

Figure 6 : Les caractéristiques à prendre en compte dans le cadre du principe des particularités régionales……..31

Figure 7 : État de réalisation des objectifs du stage……..38

RÉSUMÉ DU RAPPORT

Ce rapport est présenté dans le cadre du DESS en Planification territoriale et développement local et représente l'aboutissement de plus d'une année d'études. Il est le reflet du stage professionnel réalisé au sein de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, stage au cours duquel les diverses connaissances acquises durant les différentes sessions ont pu être mises en pratique de façon concrète, tout en développant de nouvelles compétences liées au développement rural.

Dans un premier temps, ce rapport présentera une rapide mise en contexte de l'instauration de la Loi de protection du territoire et des activités agricoles ainsi que de la Commission. Dans un second temps, il sera question du traitement des demandes d'autorisation déposées par les citoyens et du rôle de l'étudiante au sein du service de l'Analyse. Enfin, la dernière partie permettra de faire une mise en perspective par rapport au projet professionnel de l'étudiante ainsi que le bilan du stage.

INTRODUCTION

Ce rapport constitue le dernier jalon de plus d'une année d'études dans le cadre du DESS en Planification territoriale et développement local. Il représente l'aboutissement d'un apprentissage et de la découverte d'un vaste territoire, de ses forces, de son potentiel et de ses particularités qui en font un espace à vivre.

Le présent rapport s'intéresse plus particulièrement à la question de la ruralité et surtout à la loi la plus importante en la matière, mais également la plus complexe à ce jour : la Loi de protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Depuis 1978, elle représente le rempart face aux menaces et aux pressions qui s'exercent sur les terres agricoles et les activités qui s'y pratiquent.

Dans un premier temps, ce rapport s'attachera à remettre en contexte la Loi et le rôle de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, notamment au travers d'un bref historique de la Loi et de la description des articles les plus importants. Un lien avec le développement local en général sera également fait à la fin de cette première partie.

Dans un second temps, il sera question du processus d'analyse d'une demande d'autorisation, en lien direct avec la mission du stage. Cela permettra ensuite d'aborder un aspect fondamental de l'analyse, le principe des particularités régionales. Un lien avec les cours et les enseignements du DESS permettra de clore ce second chapitre.

Enfin, la dernière partie, plus courte, sera consacrée à une réflexion personnelle, liant les objectifs initiaux fixés et les compétences acquises au cours du stage.

1. Contextualisation du stage

1.1. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

1.1.1. Rappel historique

Parmi les différents textes de loi régissant l'aménagement du territoire et le développement local au Québec, la *Loi de protection du territoire et des activités agricoles*, plus communément appelée la LPTAA, est probablement l'une des plus complexes qui soient. Mais, comme le précise la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) :

> Cette loi constitue une pièce maîtresse de la législation québécoise en matière d'utilisation du territoire et la pierre d'assise sur laquelle s'appuie le Québec pour veiller à la protection de son patrimoine agricole et au développement de son agriculture » (CPTAQ, 2014).

Pour beaucoup, elle représente ainsi le « dernier rempart » face à diverses menaces, comme l'étalement urbain, l'accaparement des terres ou encore l'augmentation des prix, devenant au fil du temps un élément incontournable dans le paysage du développement rural québécois.

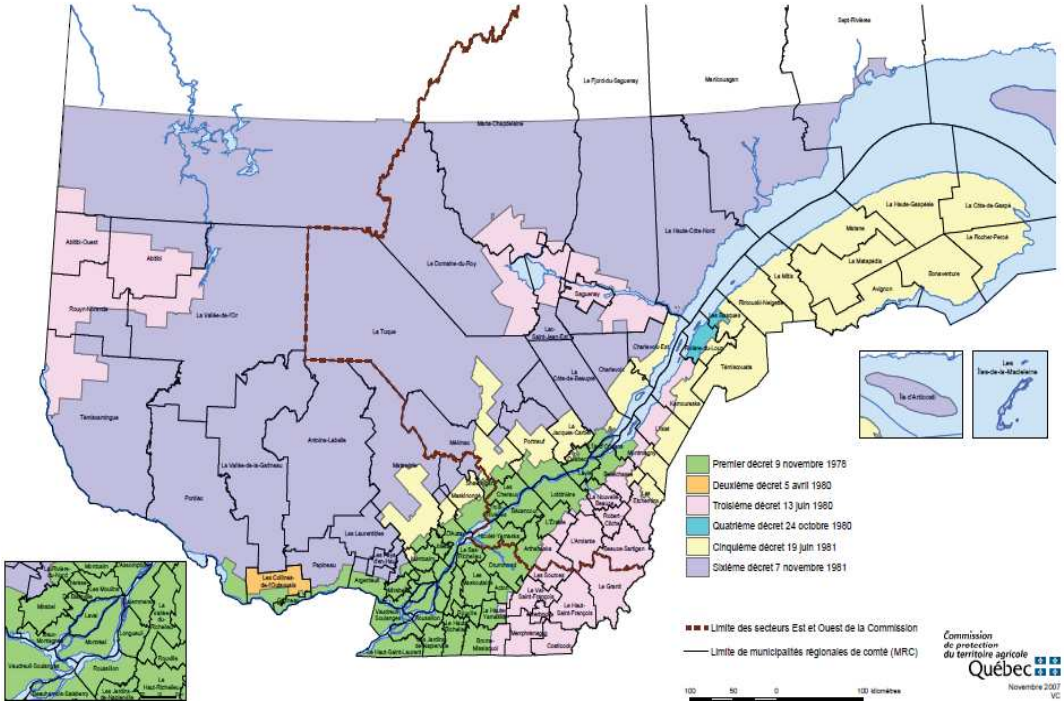
Au Québec, plus qu'ailleurs, l'agriculture est une ressource à protéger : avec seulement 6,3 millions d'hectares consacrés à l'agriculture, c'est une ressource « rare et non-renouvelable » (CPTAQ, 2014). Comparativement à d'autres pays, comme la France (58%) ou les États-Unis (45%), c'est une proportion très faible compte tenu de la taille de la province. Pourtant, cette activité génère des revenus de plus de 4,6 milliards de dollars par an et fait vivre plus de 29000 fermes (UPA, 2014).

C'est pour protéger cette ressource et son caractère unique que le gouvernement du Québec a instauré le 9 novembre 1978 la Loi de protection du territoire agricole, qui deviendra par la suite la *Loi de protection du territoire et des activités agricoles* telle que nous la connaissons aujourd'hui.

À cette époque, le constat est alarmant et l'agriculture, menacée : en plein essor économique, le Québec met en place d'importants chantiers d'utilité publique dans différents secteurs (infrastructures de transports, énergie, santé, éducation, etc.). Les agglomérations urbaines et leurs banlieues, notamment à Montréal, se développent à un rythme effréné, sans aucun contrôle. À cela s'ajoute l'amélioration des techniques de production agricole, qui poussent vers la ville toujours plus de main d'œuvre à la recherche d'un emploi. Rapidement, les nouveaux développements résidentiels, commerciaux et industriels grignotent les terres agricoles situées dans la plaine du Saint-Laurent, qui sont parmi les terres les plus fertiles et les plus propices à l'agriculture. Les usages non agricoles se multiplient. En parallèle, on assiste à une spéculation foncière massive qui entraine une montée des prix des meilleures terres agricoles, les rendant inaccessibles aux agriculteurs.

C'est donc dans ce contexte que la *Loi de protection du territoire agricole* voit le jour en novembre 1978, complétée l'année suivante par la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (LATANR). Ainsi, entre novembre 1978 et novembre 1981, le gouvernement du Québec va progressivement adopter 6 décrets dans lesquels sont identifiées les régions agricoles à protéger, en commençant par les Basses-Terres du Saint-Laurent et de l'Outaouais. Ainsi, c'est tout le territoire situé au sud du 50ème Parallèle, qui représente la limite du territoire d'application de la LPTAA, qui est concerné.

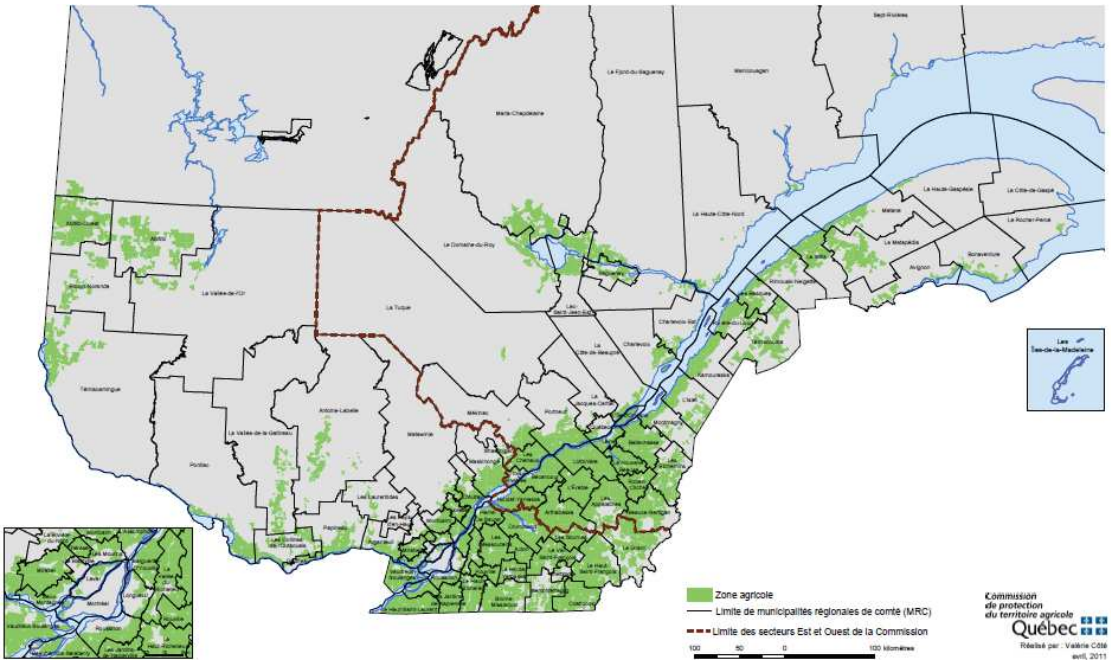
<u>Figure 1</u> : Carte des régions agricoles désignées par décret



Source : CPTAQ, 2014

Mais au-delà de l'identification de cette zone agricole, que l'on nomme également « zone verte » par opposition à la « zone blanche », la Loi a mis en place une série d'articles limitant de façon radicale les usages possibles dans ces espaces. En instaurant la LPTAA, le gouvernement a pris une photographie du territoire québécois tel qu'il était en 1978 et des usages existants à ce moment, pour les figer en l'état.

<u>Figure 2</u> : Carte de la zone agricole au Québec



Source : CPTAQ, 2014

1.1.2. Ce que dit la Loi

Afin de guider le lecteur dans le cadre de ce présent rapport, il semble important de mentionner les changements institués par la Loi, puisque celle-ci a constitué le cadre d'action du stage. Toutefois, afin d'éviter de gêner la compréhension, cette partie ne vise pas à passer en revue l'intégralité des articles de la Loi, de fait nombreux, mais seulement à mentionner ceux revêtant une importance particulière, notamment au regard du travail d'analyse à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Avant tout, l'article 1er définit quelques termes importants et permet de poser un cadre sur ce qui relève du monde agricole, notamment :

- Activités agricoles : la pratique de l'agriculture incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles. Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles.
- Agriculture : la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation.
- Érablière : un peuplement forestier propice à la production de sirop d'érable d'une superficie minimale de quatre hectares.
- Sol arable : le sol possédant les propriétés qui le rendent propice à la croissance des végétaux. (LPTAA, 1978).

Par la suite, les articles 26, 27, 28 et 29 constituent les articles clés, puisqu'ils définissent ce qu'il est interdit de faire dans une région agricole désignée :

- 26. Sauf dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture.
- 27. Une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser une érablière située dans une région agricole désignée à une autre fin, ni y faire la coupe des érables, sauf pour des fins sylvicoles de sélection ou d'éclaircie.
- 28. Sauf dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, effectuer un lotissement dans une région agricole désignée.
  Toutefois une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner une partie résiduelle d'un lot si elle ne se conserve pas un

> droit d'aliénation sur une autre partie résiduelle du même lot qui est contiguë ou qui serait par ailleurs contiguë si elle n'était séparée de la première partie résiduelle par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII.
> - 29. Sauf dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, procéder à l'aliénation d'un lot si elle conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu ou qui serait par ailleurs contigu, s'il n'était pas séparé du premier lot par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique, ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII. La superficie d'un lot à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu du chapitre VII n'est pas réputée contiguë. (LPTAA, 1978).

Ainsi, toute personne qui souhaite poser un acte interdit par la loi (implanter un usage non agricole, aliéner et/ou lotir en sa faveur ou celle d'un tiers), doit donc en faire la demande auprès de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec. Le détail du processus d'analyse ainsi que les critères retenus à cette fin sont présentés dans une partie ultérieure (partie 2.1.1 et 2.1.3). Également, l'article 70 précise qu'il est dorénavant interdit de procéder l'enlèvement du sol arable, tel que défini par la Loi, sauf si un permis d'exploitation est délivré par la Commission ou s'il existe un droit acquis.

En effet, la Loi reconnaît, selon certaines situations, des privilèges, notamment pour les usages implantés avant son entrée en vigueur. C'est ce que l'on nomme les droits acquis, qui sont définis au chapitre VII de la Loi :

> Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée (…) dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque

> les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot. (LPTAA, 1978).

Cependant, ce droit ne concerne que la superficie utilisée à des fins autres que l'agriculture au moment de l'entrée en vigueur de la Loi. La superficie peut toutefois être étendue, sous certaines conditions, à un demi-hectare pour un usage résidentiel ou un hectare pour un usage industriel, commercial ou institutionnel. Enfin, le droit acquis s'éteint si la superficie visée est laissée sous couverture végétale pendant plus d'un an.

À côté des droits acquis, la LPTAA reconnait également, au travers de l'article 40, un droit aux personnes dont le revenu principal est issu de l'agriculture. Cette personne peut ainsi construire pour elle, son enfant ou son employé, une résidence sur le lot sur lequel elle exerce cette activité. Toutefois, cet article confère, à la différence des droits acquis, un statut plus précaire à la résidence, qui demeure dépendante du maintien de la qualité d'agriculteur de la personne. En effet, si la maison venait à disparaitre, et si la personne y résidant n'était alors pas ou plus considérée comme agricultrice, la maison ne pourrait être reconstruite sur ce même droit.

1.2. Le rôle de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec

1.2.1. Bref historique et mandat

Dans la foulée de la mise en place de la Loi en 1978, a aussi été créée la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Ses missions sont également fixées par la LPTAA, à la section I du chapitre II :

> La commission a pour fonction d'assurer la protection du territoire agricole. À cette fin elle est chargée :
>
> - de décider des demandes d'autorisation qui lui sont soumises en vertu de la loi relativement à l'utilisation, au lotissement ou à l'aliénation d'un lot, de même que des demandes visant à l'inclusion d'un lot dans une zone agricole ou à l'exclusion d'un lot d'une zone agricole ;
> - de délivrer les permis d'exploitation requis pour l'enlèvement du sol arable conformément à la section V ;
> - de délimiter, en collaboration avec la municipalité locale, la zone agricole du territoire de celle-ci ;
> - d'émettre un avis sur toute autre affaire qui doit lui être référée en vertu de la loi ;
> - de surveiller l'application de la présente loi.
>
> La commission peut ester en justice aux fins de l'application de la présente Loi.
>
> La commission donne son avis au ministre sur toute question que celui-ci lui soumet et elle peut faire à ce dernier des recommandations sur toute question relative à la protection du territoire agricole (LPTAA, 1978).

Rattachée à la fonction publique du Québec, la CPTAQ est actuellement composée de 13 membres : la présidente, Marie-Josée Gouin et les 5 vice-présidents, qui sont nommés par le Gouvernement pour une période maximale de 5 ans, auxquels s'ajoutent 7 commissaires.

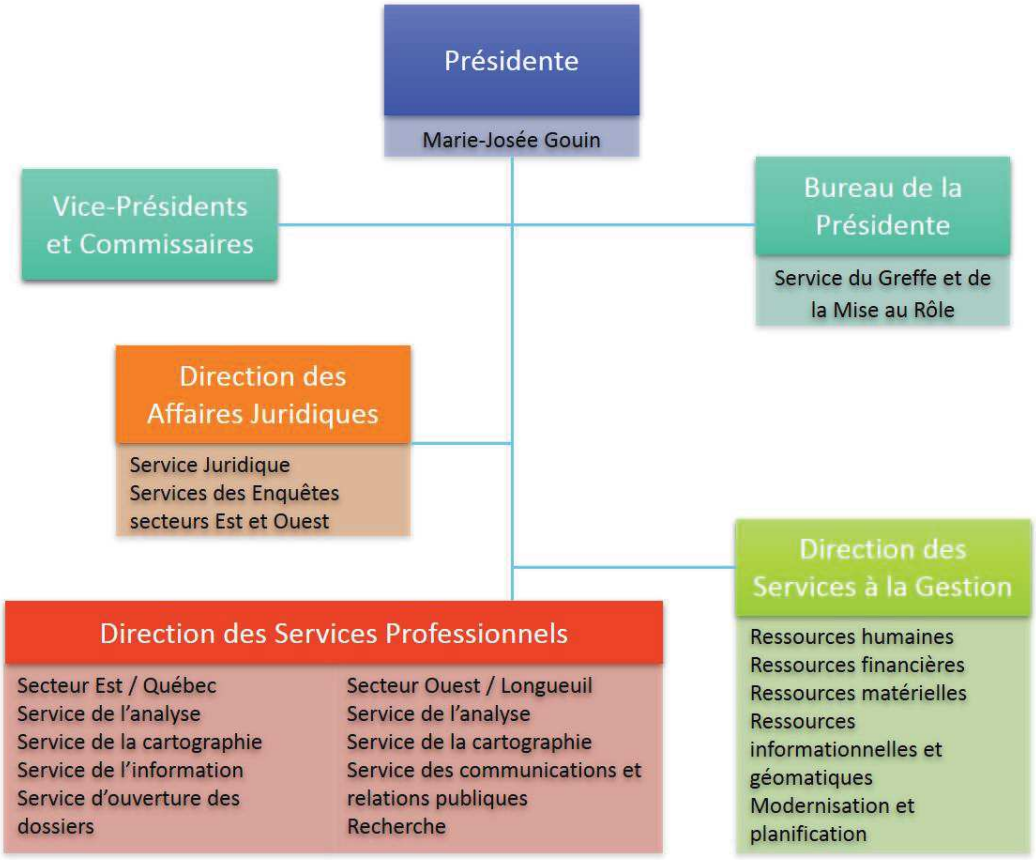
1.2.2. Organigramme et fonctionnement

La CPTAQ est donc l'organisme mandaté par le gouvernement pour veiller à l'application de la Loi et notamment pour traiter les demandes d'autorisations soumises par les citoyens ou les Municipalités Régionales de Comté (MRC). Afin d'être

le plus efficace possible, la CPTAQ possède un bureau à Québec et un autre à Longueuil, chacun responsable de traiter les dossiers de son territoire. Cela inclut donc pour chaque bureau la cartographie, l'analyse, le service juridique, le service des enquêtes et les commissaires. Ces différents services sont ainsi responsables de certaines étapes au cours du traitement d'un dossier de demande d'autorisation. Le bureau de Québec dispose également d'un service de l'information destiné aux citoyens ainsi que du service de l'ouverture des dossiers et le bureau de Longueuil accueille le service de communication et de géomatique (voir la figure 3 en page suivante).

En 2013-2014, le budget de dépense de la CPTAQ a été de 9 088 000 dollars, dont environ 80% a été destiné aux rémunérations et 17% au fonctionnement (CPTAQ, 2014).

<u>Figure 3</u> : Organigramme de la CPTAQ



Source : CPTAQ, 2014 ; Réalisation : A. Lambert, 2015

1.2.3. Les liens avec les autres organismes

Afin de mener à bien ses différentes missions, la CPTAQ est en relation avec différents organismes œuvrant dans le domaine de l'aménagement du territoire, du développement local, mais aussi dans des domaines connexes.

Ainsi, elle peut, en fonction des besoins et des dossiers qu'elle est amenée à traiter, être en relation avec les municipalités, les Municipalités Régionales de Comté, l'Union

des Producteurs Agricoles (UPA, le bureau principal et les bureaux régionaux), la Communauté Métropolitaine de Montréal ou encore différents Ministères, tels le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, le Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, le Ministère des Transports, etc.

Quelques-uns de ces organismes, comme l'UPA et les MRC, peuvent se prononcer sur les projets déposés puisqu'ils sont avisés de chaque orientation préliminaire ou décision rendue. Quant aux autres organismes, cela dépend du projet qui fait l'objet d'une demande et des informations complémentaires qu'ils peuvent apporter à la CPTAQ pour que celle-ci traite une demande de la façon la plus efficiente.

2. Rapport technique

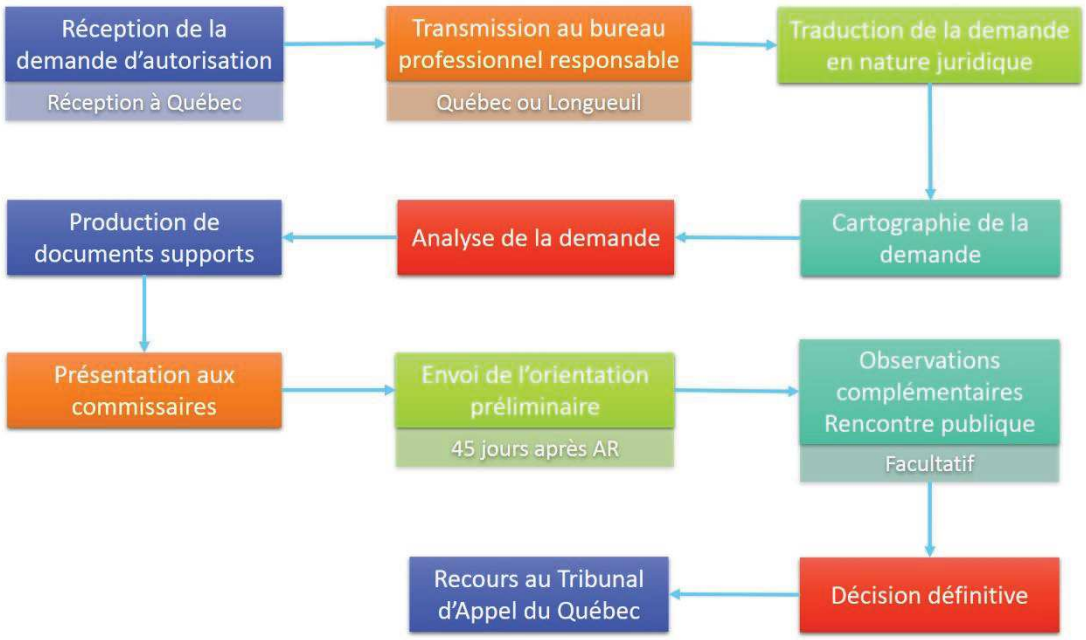
2.1. Le processus d'analyse d'une demande

2.1.1. Le traitement type d'une demande

Chaque année, la CPTAQ reçoit environ 2500 dossiers de demande d'autorisations répartis à travers tout le Québec. Entre le 1er avril 2013 et le 31 mars 2014, la CPTAQ a ainsi rendu 2456 décisions, négatives ou positives (CPTAQ, 2014).

Selon le type de projet souhaité par le demandeur, le processus de traitement d'une demande d'autorisation peut être long et nécessiter de colliger différentes informations. Ainsi, afin de traiter au mieux un dossier, celui-ci passe à travers plusieurs étapes illustrées par la figure suivante.

<u>Figure 4</u> : Le processus de traitement d'une demande d'autorisation



Réalisation : Aurore Lambert, 2015.

Compte tenu du nombre d'étapes qu'implique le traitement d'une demande, le processus complet peut donc être long. Néanmoins, au travers de la Déclaration de Services aux Citoyens, la CPTAQ s'engage à :

- Accuser réception de la demande dans un délai de cinq jours
- Acheminer une orientation préliminaire (document qui résume la demande et l'étude qui en a été faite pour conclure au résultat préliminaire annoncé) dans les 45 jours suivant l'accusé de réception.
- Acheminer la décision dans les 30 jours suivant l'expiration du délai (30 jours de calendrier) qui est accordé par la loi pour présenter des observations à la suite de l'orientation préliminaire ou dans les 45 jours suivant la fin de l'audience si la demande a fait l'objet d'une rencontre publique. (CPTAQ, 2010).

Toutefois, dans les faits, le délai peut être plus important compte tenu des enjeux et des impacts sur le territoire agricole qu'un projet peut avoir, ou encore des avis, précisions ou des documents complémentaires qu'il peut être nécessaire d'obtenir. En

outre, certains aspects plus pratiques peuvent entrer en ligne de compte, comme les vacances de poste et les congés des personnes chargées d'étudier les dossiers, ce qui peut concourir à augmenter les délais.

Enfin, ce schéma ne s'applique qu'aux demandes d'autorisations déposées par les citoyens, puisque les demandes à portée collective en vertu de l'article 59 (déposées par les MRC), les demandes relevant de la LATANR, les dossiers de plaintes et les dossiers d'enquêtes suivent un processus différent et adapté à leur situation. Ces derniers peuvent donc s'étirer sur un temps relativement long compte tenu de leur complexité.

2.1.2. Le rôle du service de l'analyse

Au sein du processus de traitement d'un dossier régulier de demande d'autorisation, le service de l'analyse joue un rôle fondamental puisqu'il est responsable de l'étude complète du dossier et notamment de la caractérisation le milieu agricole visé par la demande et de l'identification des impacts qu'un projet pourrait engendrer sur ce milieu mais aussi sur les activités environnantes.

Le service de l'analyse est donc constitué, au bureau de Longueuil, d'une équipe de 5 analystes régionaux, dont un agronome chargé d'étudier tous les dossiers ayant une composante agronomique, comme par exemple les demandes de permis pour l'enlèvement du sol arable ou l'exploitation d'une sablière-gravière. Les autres analystes traitent de manière générale les dossiers qui dépendent de leurs territoires mais peuvent être amenés, de façon ponctuelle, à traiter les dossiers d'autres territoires dans un souci de polyvalence et de meilleure connaissance des régions du

Québec. Les dossiers traités en vertu de la *Loi sur l'acquisition des terres agricoles par les non-résidents* (LATANR) sont, quant à eux, soumis à des critères de la loi en fonction de l'intention de s'établir ou non au Québec. Le tableau en page suivante précise ainsi ces critères.

Dans un premier temps, l'analyste produit, à l'aide d'un logiciel de cartographie, divers supports visuels destinés à illustrer la demande. La première illustration permet de situer le projet et les décisions antérieures rendues dans le périmètre proche par la Commission. De manière générale, seules les décisions pertinentes au regard du dossier traité seront affichées.

La seconde illustration vise à préciser le milieu agricole immédiat : les cultures présentes à proximité, les massifs boisés, incluant les érablières, les infrastructures routières, les usages existants (résidentiels, commerciaux, industriels et bien évidemment agricoles), afin notamment de mieux caractériser le milieu visé. Ces supports permettent à l'analyste d'appuyer son travail en localisant aisément le projet et en le mettant en perspective par rapport au milieu dans lequel il s'insère.

Afin de réaliser son analyse, l'analyste effectue ensuite un résumé de la demande. Cet argumentaire permet de présenter les différentes parties en présence (le demandeur, l'acquéreur et le vendeur), leurs propriétés respectives, les usages existants, les superficies visées par la demande, le projet souhaité et les propriétés une fois la transaction terminée (dans le cas d'une aliénation). Cette étape permet ainsi d'identifier ou de représenter l'état actuel de la situation et l'état envisagé.

<u>Figure 5</u> : les critères d'évaluation des demandes relevant de la LATANR

<table>
<tr><th colspan="2">Demandes d'acquisition de terres agricoles par un non-résident</th></tr>
<tr><th colspan="2">Pour toutes les demandes</th></tr>
<tr><td colspan="2">La Commission évalue si la superficie en cause est propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux. L'autorisation est accordée dans tous les cas où la superficie en cause n'est pas propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux.

Si, au contraire, la superficie est propice, l'examen de la demande varie selon l'une des deux situations suivantes :</td></tr>
<tr><td>Personne physique non résidente qui s'engage à venir s'établir au Québec</td><td>Depuis le 30 octobre 2013, la Commission doit autoriser l'acquisition si la personne non résidente s'engage à venir s'établir au Québec en y séjournant désormais au moins 1 095 jours dans les 4 ans qui suivent l'acquisition de la terre agricole. À l'expiration de ce délai, elle doit être citoyenne canadienne ou résidente permanente en vertu de la Loi canadienne sur l'immigration et la protection des réfugiés.</td></tr>
<tr><td>Personne morale ou personne physique qui n'a pas l'intention de s'établir au Québec</td><td>Depuis le 30 octobre 2013, une limite de 1 000 hectares est fixée annuellement quant à la superficie totale de terres agricoles dont la Commission peut autoriser l'acquisition, au profit d'une personne non résidente qui ne s'engage pas à s'établir au Québec. Dans ces cas, la Commission doit prendre en considération les critères suivants :
– l'usage projeté, notamment l'intention du requérant de cultiver le sol ou d'élever des animaux sur la terre agricole faisant l'objet de sa demande ;
– l'incidence de l'acquisition sur le prix des terres agricoles de la région ;
– les effets de l'acquisition ou de l'usage projeté sur le développement économique de la région ;
– la valorisation des produits agricoles et la mise en valeur de terres agricoles sous-exploitées ;
– l'impact sur l'occupation du territoire.</td></tr>
</table>

Source : CPTAQ, 2014 / Réalisation : A. Lambert, 2015

Par la suite, l'analyste procède à la localisation géographique du projet et à la description du milieu agricole en présence : s'il s'agit d'un milieu homogène et actif d'un point de vue agricole, les cultures dominantes, la présence de boisés et notamment d'érablières, les activités d'élevage les plus proches (activités qui pourraient être impactées par l'implantation de résidence, compte tenu des distances séparatrices à respecter en matière d'odeurs), la présence d'ilots déstructurés, de zones résidentielles, commerciales ou industrielles, etc. On y trouve également une estimation du potentiel agricole du lot visé, défini au travers de l'Inventaire des terres du Canada qui attribue une note comprise de 1 à 7 pour les sols, 1 étant un sol de très bonne qualité pour l'agriculture.

Dans sa réflexion, l'analyste répertorie notamment les informations relevant de la planification régionale et locale : l'existence d'un schéma d'aménagement et de développement, l'affectation du lot visé à ce schéma, si la résolution municipale est favorable au projet souhaité et si le projet est conforme au règlement de zonage et aux mesures de contrôles intérimaires.

Il accorde également une attention particulière aux références pertinentes : il s'agit ici des décisions antérieures de la Commission, à la fois sur la propriété visée par la demande, mais également les références dites territoriales (à proximité) et les références thématiques qui permettent, pour certains dossiers, de mieux comprendre les enjeux spécifiques à un type de projet (par exemple, l'implantation d'une usine de compostage). Dans ce dernier cas, les références présentées peuvent correspondre à un autre territoire. De manière générale, les références pertinentes permettent de mieux caractériser les dynamiques territoriales. En outre, la Commission prend en considération l'homogénéité du milieu impliqué. La cohérence est en effet un aspect important dans le processus de traitement.

Enfin, l'analyste identifie la présence ou non d'impacts sur le territoire et les activités agricoles. Il s'agit ici de la « conclusion » de l'analyste, à travers laquelle il émet son opinion de professionnel et se positionne au regard du projet demandé. Cette partie se base notamment sur la liste de critères définie dans l'article 62 de la Loi. Dans une dernière partie facultative, l'analyste peut relever certains aspects qu'il juge nécessaire, notamment s'il constate une possible infraction et souhaite attirer l'attention des commissaires sur ce sujet, ceux-ci décidant par la suite si une enquête approfondie est nécessaire.

Une fois l'analyse achevée, le dossier est mis au rôle. Suite à ça, l'analyste présente les dossiers aux commissaires, en récapitulant les aspects importants et en émettant son avis professionnel et discrétionnaire. Toutefois, ultimement, c'est le commissaire qui décide de la teneur de l'orientation préliminaire qui sera envoyée au demandeur.

Il est à noter qu'une demande peut être refusée ou acceptée, mais également acceptée en partie ou avec les conditions que juge nécessaire la Commission. La mise en place de conditions d'application est souvent requise dans le cadre des demandes de permis d'exploitation pour les sablières, gravières et carrières ou encore en cas d'enlèvement de sol arable. Elles visent notamment à garantir le retour à l'agriculture ou la remise en état du site une fois les activités terminées, soit parce que le permis d'exploitation est expiré ou parce que l'entreprise a cessé son activité. Pour prouver la remise en état du site, le demandeur doit ainsi fournir un rapport agronomique détaillé qui sera étudié et validé par la Commission. Néanmoins, il est également possible d'assujettir des autorisations à des conditions pour des usages non agricoles autres comme la construction de résidences. Ultimement, si la Commission peut être amenée à autoriser une superficie moindre que celle initialement demandée, elle ne peut toutefois accorder plus.

2.1.3. Les critères d'analyse d'une demande d'autorisation

Le travail d'analyse réalisé par les services professionnels de la Commission se base sur des critères spécifiques, qui permettent notamment d'anticiper les effets d'un projet et de déterminer ainsi si celui-ci aura ou non des impacts notables sur le milieu agricole. En effet, le rôle de la Commission n'est pas d'interdire systématiquement tous les usages non agricoles mais de veiller à ce que ceux-ci n'engendrent pas d'impacts négatifs sur le milieu agricole ou ne mettent en péril les activités agricoles proches.

Les critères d'analyse sont ainsi précisés dans l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles :

> La commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot ou la coupe des érables.
>
> Pour rendre une décision ou émettre un avis ou un permis dans une affaire qui lui est soumise, la commission doit se baser sur :
>
> 1° le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
>
> 2° les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
>
> 3° les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

4° les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;

5° la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;

6° l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;

7° l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;

8° la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;

9° l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;

10° les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie.

Elle peut prendre en considération :

1° un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire ou au plan métropolitain d'aménagement et de développement transmis par une municipalité régionale de comté ou par une communauté;

2° les conséquences d'un refus pour le demandeur. (LPTAA, 1978).

En revanche, l'article 62.1 stipule que la Commission ne peut prendre en compte, pour rendre une décision, le fait que :

- L'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie,
- Les conséquences que pourrait avoir la décision sur une infraction déjà commise,

- Tout fait ou autre élément ne se rapportant pas à l'une des dispositions des articles 12, 61.1, 61.2, 62 et 65.1,
- Le fait que le morcellement d'un lot soit immatriculé sur un plan cadastral. (LPTAA, 1989).

Ainsi, chaque décision, positive ou négative, rendue par la Commission, sera motivée au regard de ces critères. En outre, certains de ces critères ont davantage d'importance que d'autres, notamment le potentiel agricole du lot visé, la création de nouvelles références en matière de distances séparatrices pour les odeurs (pour les bâtiments d'élevage) ou encore l'existence d'emplacements disponibles en dehors de la zone agricole. Concernant ce dernier critère, il est particulièrement important puisque l'article 61.1 de la Loi stipule :

> Lorsqu'une demande porte sur une autorisation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture, le demandeur doit d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole, un espace approprié disponible aux fins visées par la demande. La commission peut rejeter la demande pour le seul motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole (CPTAQ, 1978).

Toutefois, dans les faits, l'application unilatérale de ce critère est assez rare, la Commission préférant se baser sur l'ensemble des critères prévus par la Loi. Le rejet en vertu de l'article 61.1 est plutôt utilisé lorsque d'importants projets, notamment de développement domiciliaire ou résidentiel, sont présentés, sans qu'une justification valable soit apportée par le demandeur.

2.1.4. Le mandat confié, la méthodologie et les réalisations attendues

Dans ce contexte, en tant qu'analyste de soutien, mon rôle au cours du stage a été, comme pour les analystes régionaux, de procéder à l'analyse complète des dossiers qui m'ont été soumis, de réaliser les supports visuels et écrits requis et de présenter mes conclusions aux commissaires.

Ainsi, j'ai donc été amenée à produire les supports visuels nécessaires pour chaque dossier, grâce à un logiciel de cartographie développé à l'interne, le logiciel GIPTAAQ. Il collige ainsi différentes données indispensables pour la compréhension et la qualification du milieu agricole visé : classe des sols, présence de cultures, d'érablières, de boisés, le schéma d'aménagement et de développement, l'affectation du lot visé, la superficie du lot (qu'il soit en territoire rénové ou encore sous l'ancien cadastre), etc. À la suite de ces documents, j'ai complété pour chaque cas une analyse détaillant tous les aspects à prendre en compte et notamment les impacts prévus des projets soumis. Enfin, chaque semaine j'ai présenté mes dossiers aux commissaires et à fournir un avis professionnel sur les demandes.

Au niveau des réalisations attendues, compte tenu du contexte particulier du stage, aucun objectif quantitatif n'a été fixé hormis la réalisation, en « vitesse de croisière », d'environ 5 dossiers par semaine. Dans les faits, cela a été rarement le cas puisque cette capacité reposait également sur le fait que les dossiers devaient être complets et ne pas être trop complexes au niveau des impacts. Dans ce dernier cas, le traitement pouvait être plus long.

2.2. Un critère fondamental : la prise en compte des particularités régionales

2.2.1. Définition du principe des particularités régionales

En plus des critères définis à l'article 62, la Loi reconnait également le caractère unique et spécifique de chaque région du Québec. En effet, la zone agricole touche les 17 régions administratives du Québec et s'étend sur 952 municipalités (CPTAQ, 2014). Les contraintes topographiques propres à chaque milieu, les évolutions des communautés, des pratiques, l'apparition de nouveaux usages plus ou moins complémentaires, tous ces facteurs ont favorisé la création de 17 régions aux profils agricoles bien différents. Certaines sont extrêmement dynamiques, bénéficiant de vastes superficies de terres au potentiel agricole notable, tandis que d'autres, plus vulnérables, doivent composer avec des caractéristiques territoriales difficiles et parfois, un éloignement géographique important.

De fait, il est rapidement apparu que la Commission ne pouvait se baser uniquement sur des considérations agricoles pour autoriser ou refuser les demandes. Dès 1985, un critère est rajouté à la Loi, permettant de « prendre en compte les conditions socioéconomiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité rurale lorsque la faible densité d'occupation du territoire et l'éloignement d'une région le justifient » (CPTAQ, 2008).

En 1989, les articles 12 et 62 sont revus afin de mieux distinguer ce qui relève de la juridiction de la Commission et les critères sur lesquels elle doit se baser pour analyser une demande. Finalement, c'est en 1996 qu'est rajouté le principe du « contexte des particularités régionales » au sein de l'article 12 tel qu'il apparaît aujourd'hui. Ainsi, « ce concept invite la Commission à cadrer l'application de la loi en ayant comme toile de fond la multiplicité des réalités des régions du Québec. » (CPTAQ, 2008).

De fait, l'article 12 de la Loi se lit désormais comme suit :

> Pour exercer sa compétence, la commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. À cette fin, elle prend en considération le contexte des particularités régionales. La commission peut prendre en considération tous les faits qui sont à sa connaissance. (LPTAA, 1996).

L'intégration du contexte des spécificités régionales dans le cadre réglementaire de la Loi constitue donc un changement majeur, puisqu'il permet dorénavant de reconnaître et prendre en compte l'unicité des régions du Québec, donc de moduler l'intervention de la Commission au regard de ces différents milieux agricoles.

En conjuguant les critères de décisions fixés dans l'article 62 et le contexte des spécificités régionales, cela permet d'aboutir, pour chaque dossier, à une analyse unique.

2.2.2. Des impacts différents selon les usages et les territoires

Dans les premières années d'existence de la Loi, les critères de décision étaient de nature strictement agricole : le potentiel agricole actuel, les possibilités d'utilisation futures du lot visé, les contraintes engendrées par le projet sur le milieu agricole et notamment sur les activités d'élevages, la préservation de la ressource en sol et en eau à des fins agricoles, etc.

De fait, la LPTAA et la Commission, au travers du travail d'analyse des demandes, donnent préséance à l'agriculture telle que définie par la Loi. Ainsi, lors de l'étude d'un

dossier, les possibilités agricoles actuelles ou futures du lot sont toujours priorisées, quand bien même ces possibilités sont hypothétiques ou incertaines.

Toutefois, l'intégration du principe de particularité régionale et la possibilité de moduler les décisions selon le contexte territorial sont aujourd'hui deux aspects totalement enchâssés dans la Loi et le processus analytique de la Commission. Il semble en effet évident aujourd'hui que chaque demande ne peut être analysée avec la même grille analytique, sans prendre en compte le territoire dans lequel elle s'insère, bien au-delà du milieu agricole proche. De fait, le Québec n'est pas constitué d'un vaste territoire agricole, mais plutôt de multiples territoires aux caractéristiques différentes, subissant des enjeux propres.

Ainsi, les critères fixés par la Loi sont donc pris en compte différemment selon les demandes d'autorisations soumises : pour l'implantation d'une résidence, on se penchera davantage sur les possibilités agricoles du lot, actuelles ou à venir, ainsi que les conséquences sur l'homogénéité du territoire et sur les bâtiments de production animales, qui doivent se situer à une certaine distance compte tenu des impacts en matière d'odeurs. Pour le morcellement d'une propriété, si on prendra également en compte les possibilités agricoles du lot, on envisagera aussi la consolidation d'une entreprise agricole, la constitution d'une entité agricole viable ou encore le parcellaire existant sur le territoire proche.

Dans le cas d'un même projet, l'approche sera également différenciée selon le territoire où il se situe. Par exemple, deux demandes identiques pour un usage non agricole, comme l'implantation d'une résidence, la première sur le territoire de l'Abitibi-Témiscamingue et la seconde sur celui des Laurentides.

Les dynamiques en place sur ces deux territoires sont totalement différentes : la proximité des Laurentides avec la Communauté Métropolitaine de Montréal implique des besoins différents, des usages différents, le milieu agricole subissant les contraintes et les pressions propres à une région périphérique d'une vaste agglomération urbaine. Les Laurentides connaissent actuellement un essor démographique majeur, conséquence de plusieurs facteurs : proximité avec Montréal, volonté de plus en plus de familles de résider en dehors de Montréal tout en continuant d'y travailler, départ à la retraite des enfants du baby-boom qui transforment leur résidence secondaire en résidence principale, entre autres. De fait, les projections démographiques pour les Laurentides sont impressionnantes : l'Institut de la Statistique du Québec prévoit une hausse de 28% de la population dans les Laurentides d'ici 2036 (ISQ, 2014). Conséquemment, les projets de développement résidentiel et domiciliaire ainsi que les usages non agricoles se multiplient, augmentant d'autant la pression sur le territoire agricole.

En revanche, l'Abitibi-Témiscamingue est une région éloignée des centres urbains, dont seulement 3% de son territoire agricole (qui ne représente que 10% de la superficie totale) est effectivement exploité à des fins agricoles (MAPAQ, 2014). La pression urbaine y est donc moins forte, les noyaux villageois sont plus étalés, et les parcelles de terre plus grandes. La perception d'un territoire agricole menacé y est moins prégnante.

Pour autant, dans cet exemple, prendre en considération le contexte des particularités régionales n'implique pas nécessairement que la demande sera acceptée en Abitibi-Témiscamingue et refusée dans les Laurentides. Ultimement, cela permet surtout de pondérer l'utilisation et l'application stricte des critères définis dans l'article 62 en fonction de ces éléments et surtout de la justification du projet. En outre, certains

autres aspects, non précisés dans la Loi, doivent être intégrés à l'analyse, comme les demandes précédentes qui auraient pu être autorisées ou refusées sur le territoire. En effet, dans son processus d'analyse, la Commission prend également en considération les demandes antérieures ; il est en effet très difficile de justifier un refus sur un projet qui a été autorisé dans le passé sur une propriété voisine ou proche.

2.2.3. Quelles conséquences sur le processus d'analyse ?

En conséquence, la prise en compte des particularités régionales permet plus de souplesse dans le processus, d'être plus sensible à des projets qui, s'ils ne peuvent être qualifiés d'agricoles, permettront tout de même le développement du territoire rural. Car pour certaines régions, la zone agricole couvre une importante superficie sans qu'elle soit exploitée pour autant. Depuis plusieurs années, les régions ont su se diversifier et miser sur d'autres volets que l'agriculture.

Cependant, en introduisant ce principe de particularité régionale dans le cadre de la Loi, le législateur n'a pas pour autant fourni de définition ou de directives claires sur son application concrète, mais a plutôt vu cet aspect comme une disposition d'ordre général et non un critère d'analyse en tant que tel. Afin de guider les analystes régionaux dans leur travail, un document interne a été produit en avril 2005 et remis à jour en 2008. Il détaille notamment les critères à prendre en compte selon les projets soumis. Il est ainsi précisé que :

> Dans les régions en difficulté (telles les régions ressources identifiées par le gouvernement) le critère relatif à la disponibilité d'espace alternatif en zone non agricole pour réaliser un projet est moins

> significatif ; alors que dans les agglomérations urbaines, il peut devenir prépondérant.
>
> Dans le cas de projets d'intérêt collectif ou structurants au niveau économique (infrastructures industrielles, équipements touristiques, etc.), la Commission peut prendre en considération cet aspect dans la mesure où une preuve à cet effet est présentée par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilités publiques.
>
> Les dispositions de l'article 59 de la loi permettent à une municipalité régionale de comté, qui a révisé son schéma d'aménagement selon les orientations gouvernementales, de présenter une demande à portée collective pour convenir, dans une perspective de vue d'ensemble, de règles pour l'implantation de résidences dans certains secteurs de la zone agricole sans affecter la ressource agricole.
>
> La Commission peut prendre en compte les conditions socioéconomiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie (article 62,10).
>
> La Commission tient compte, lors de l'examen d'une demande de morcellement, des caractéristiques des exploitations agricoles du milieu dans lequel elle s'insère (grande culture, cultures spécialisées, élevage, etc.) afin de s'assurer que les entités foncières à créer, au niveau de leur taille, seront compatibles avec les possibilités agricoles de ce milieu. (CPTAQ, 2008).

Ce document de réflexion permet donc de fournir des indicateurs et un cadre d'analyse fiable. En ce sens, il recommande donc :

> Dans le contexte de l'application de la loi, il faut donc s'en tenir aux particularités qui ont une incidence sur la problématique de protection du territoire et des activités agricoles. Dans un deuxième temps, il faut s'en tenir à des caractéristiques tangibles et mesurables qui permettent une perception objective de la dynamique du milieu. Ces caractéristiques pourraient se regrouper sous cinq axes qui sont

> susceptibles de dresser un portrait approprié de l'environnement régional dans lequel s'insère une demande (CPTAQ, 2008).

A la suite de cette précision, la CPTAQ liste une série de points, non exhaustive, afin de guider l'analyste dans la construction « d'un portrait régionale réaliste » (voir page suivante). Ainsi, chaque décision se doit d'être motivée en vertu de ces critères d'analyse et en tenant compte des particularités régionales. Cela garantit ainsi une analyse au mérite basée sur des aspects objectifs et quantifiables.

Figure 6 : Les caractéristiques à prendre en compte dans le cadre du principe des particularités régionales

Axes importants	Caractéristiques
Le contexte agricole	– La superficie de la zone agricole et sa proportion par rapport à la superficie totale de la région. – La proportion de la zone agricole occupée par les fermes. – Le nombre et la nature des exploitations agricoles en zone agricole. – Évolution du nombre de fermes et de la superficie de celles-ci. – Part de l'agriculture dans l'économie de la région. – Créneaux particuliers (agrotourisme, productions artisanales et exotiques). – Contraintes agro-environnementales.
Le contexte socioéconomique	– L'évolution de la population, composition et prévisions. – Occupation du territoire (répartition de la population et densité). – Économie régionale des principaux secteurs d'activité. – Emploi, taux de chômage et indice de développement.
La pression sur la zone agricole	– Variation de la superficie de la zone agricole depuis la révision. – Nombre moyen annuel de demandes (selon les types si possible) – Principaux dossiers d'envergure de demande traités au cours des dernières années.
La planification régionale de l'aménagement du territoire	– État d'avancement de la révision du schéma d'aménagement. – Caractérisation de la zone agricole selon le schéma d'aménagement révisé. – Objectifs, orientations et concept d'aménagement.
Politiques et programmes gouvernementaux	– Politique sur la Ruralité – Régions ressources – Etc.

Source : CPTAQ, 2008 ; Réalisation : A. Lambert, 2015

2.3. Quelques éléments d'analyse critique

2.3.1. Les impacts de la Loi sur le développement du territoire rural

En 2013, la LPTAA a fêté ses 35 ans d'existence. Depuis son entrée en vigueur, elle a su évoluer et peu à peu, s'adapter aux nouvelles réalités et dynamiques en place sur le territoire agricole. Toutefois, pour beaucoup, elle demeure un outil trop contraignant, trop rigide, qui ne permet pas de développer des projets pourtant jugés nécessaires pour la survie du territoire.

Les critiques à l'encontre de la LPTAA et de la CPTAQ concernent dans un premier temps les délais de traitement, qui tendent à s'allonger. De fait, si la CPTAQ s'engage à traiter un dossier dans un délai de 45 jours, la réalité peut être tout autre. Les dossiers soumis sont de plus en plus complexes, touchent plusieurs aspects et doivent être analysés dans un contexte de réduction des budgets et des effectifs.

Egalement, la CPTAQ est perçue comme un organisme trop sévère, encline à refuser la grande majorité des dossiers. Il est notamment question du cadre d'analyse, jugé trop rigide, fermant la porte à des projets qui, s'ils ne peuvent être qualifiés d'agricoles, participent tout de même au développement du territoire et donc du milieu agricole. Ces projets peuvent être d'autant plus importants que la zone agricole ne se traduit plus nécessairement par l'exploitation agricole des terres : la vitalité du tissu économique dépend alors d'autres facteurs. Pour plusieurs régions, le tourisme est ainsi devenu un complément d'activité important et un facteur de valorisation des productions ou des savoir-faire agricoles. La LPTAA doit donc s'adapter à ces situations et permettre des usages qui, s'ils ne sont pas agricoles, constituent des ressources économiques intéressantes.

Pourtant, il convient de rappeler qu'entre 2013 et 2014, la CPTAQ a autorisé 75% des demandes qui lui ont été soumises (CPTAQ, 2014). En outre, le président de l'Union des Producteurs Agricoles (UPA), intervenant majeur du milieu agricole au Québec, rappelait aussi, dans un article écrit en mai 2015 :

> Plusieurs prétendent aussi que la CPTAQ répond trop négativement aux demandes et que la LPTAA bloque le développement des collectivités. Dans les faits, près de 80 % des demandes, toutes catégories confondues, sont acceptées par la CPTAQ (UPA, 2015).

A cette même époque, la CPTAQ a également fait l'objet d'une étude approfondie par la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles (CAPERN), qui s'est notamment penchée sur le mandat et les réalisations de la Commission. Cette dernière y a subi d'importantes critiques, ses détracteurs souhaitant ainsi un assouplissement de la LPTAA. Le rapport de la CAPERN est pour le moment toujours en attente.

Toutefois, au-delà de ces critiques, force est de reconnaître les apports de la LPTAA sur le développement et la protection du territoire agricole. Dès son entrée en vigueur, elle a ainsi contribué à stopper les projets sans lien avec l'agriculture et qui auraient pu contribuer à rompre l'homogénéité du territoire agricole, notamment les projets de développement domiciliaire. En accordant la préséance aux activités agricoles et en considérant les impacts à différentes échelles, la LPTAA a permis de limiter les effets négatifs d'un développement territorial incontrôlé.

Depuis 1978, le monde agricole a connu de nombreux changements et la LPTAA a dû s'adapter en conséquence. Il a donc été nécessaire, au fil du temps, d'intégrer dans le

processus d'analyse des aspects particuliers, comme les aspects socio-économiques, la diversification des pratiques agricoles, l'émergence de nouvelles cultures. Cette évolution de la Loi s'est fait en parallèle de l'évolution de la société, du milieu et des pratiques : de nouveaux articles ont été introduits tandis que d'autres, devenus en quelque sorte « obsolètes », ont été abrogés. Peu à peu, la Loi a intégré des aspects qui n'existaient pas nécessairement lors de son entrée en vigueur, comme par exemple les activités liées à l'agrotourisme.

2.3.2. La LPTAA au regard du DESS en Planification territoriale et développement local

Réaliser ce stage au sein de la Commission de protection du territoire agricole du Québec a permis, à de nombreuses reprises, de faire des liens avec les enseignements du DESS en planification territoriale et développement local. Cela a également permis de dresser des comparaisons avec diverses situations vues lors d'expériences professionnelles précédentes, notamment en France.

Dans le cadre du DESS, il a été question du territoire rural et de son développement dans un contexte d'évolution permanente. La simple définition de la ruralité est aujourd'hui encore un sujet d'actualité, le consensus étant difficile à atteindre. La ruralité peut avoir différentes formes, différents visages ; la ruralité est plurielle et spécifique à chaque territoire dans lequel elle prend place. Ainsi, en traitant les différents dossiers qui m'ont été soumis, j'ai pu constater la diversité des régions rurales du Québec et mieux appréhender les dynamiques territoriales à l'œuvre. Certaines régions bénéficient de richesses qu'elles peuvent aisément mettre en valeur et promouvoir au travers d'activités complémentaires comme le tourisme ou les

activités récréatives de plein-air. Pour d'autres, des pressions s'exercent et mettent en péril un territoire riche au potentiel agricole fort.

Néanmoins, le DESS nous a également appris à avoir un regard critique sur les différents programmes qui ont étaient mis progressivement en place par le gouvernement. S'il est aisé de critiquer la CPTAQ sur les délais de traitement des dossiers ou sur les refus donnés, il est important de voir que certains projets n'ont pas leur place en territoire agricole et impliquent des impacts beaucoup trop importants pour les autoriser. Les tentations sont grandes de venir s'installer sur ces terres à bon potentiel et à bas prix et dans ce contexte, la LPTAA constitue le gardien de ces terres pour l'agriculture. Toutefois, certains aspects de la Loi peuvent être réellement contraignants ; si l'objectif de celle-ci a été en premier lieu de protéger les activités agricoles, elle peut également les limiter. A titre d'exemple, il suffit de citer l'impossibilité pour une personne qui élève des chevaux, de dispenser des cours d'équitation en complément de son activité sans une autorisation de la CPTAQ. Dans ce contexte, les cours d'équitation sont considérés comme un usage commercial et sont donc interdits. Ou encore le fait que la vente à la ferme est considérée comme une activité agricole si les produits vendus sont issus à au moins 50% de l'exploitation de la ferme ; en dessous de ce ratio, il s'agit d'une activité commerciale. Afin de faciliter les projets de ce type, la CPTAQ a néanmoins la possibilité de recourir à des règlements qui allègent le processus ou précisent certaines exceptions.

Enfin, la LPTAA ne constitue pas le seul texte de loi dans le domaine de l'aménagement du territoire et du développement local et doit donc être en cohérence avec les différents outils mis progressivement en place. Parmi ces outils, on note notamment le schéma d'aménagement et de développement des MRC ou les règlements de zonage municipaux, auxquels doivent être conformes les différents projets faisant

l'objet de demande d'autorisation. Ces deux outils relèvent de fait de la planification territoriale et du développement local.

3. Réflexion personnelle

3.1. L'atteinte des objectifs initiaux

Lors de la signature des documents d'encadrement du stage, les objectifs initiaux étaient les suivants :

- Etre apte à traiter un dossier dans son intégralité (production de supports visuels à l'aide du logiciel GIPTAAQ, réalisation d'une analyse complète, renseignements complémentaires au besoin, présentation devant les commissaires).
- Etre capable de développer une analyse personnelle, un sens critique, sur chaque situation, comprendre les enjeux, les effets d'une décision et argumenter auprès des commissaires.
- Comprendre les différents aspects de la LPTAA, les impacts et l'application au niveau du territoire agricole et des dossiers soumis auprès de la CPTAQ.
- Développer une connaissance plus fine et une expertise sur les enjeux en matière de développement rural en général, et les impacts potentiels d'activités non agricoles sur la zone agricole.
- Développer une meilleure connaissance des spécificités territoriales propres aux différentes régions du Québec et leurs effets sur le développement rural.
- De façon générale, mieux comprendre le fonctionnement des collectivités publiques du Québec et leur rôle.

Après 3 mois de stage au sein du Service de l'Analyse de la CPTAQ, certains de ces objectifs ont pu être atteints en totalité, tandis que d'autres, seulement en partie. La figure suivante permet de faire l'état de lieux des atteintes, totales ou partielles, des objectifs fixés préalablement au stage.

Figure 7 : État de réalisation des objectifs du stage

Objectifs	Objectif atteint
– *Etre apte à traiter un dossier dans son intégralité (production de supports visuels à l'aide du logiciel GIPTAAQ, réalisation d'une analyse complète, renseignements complémentaires au besoin, présentation devant les commissaires).*	Atteint complétement
– *Etre capable de développer une analyse personnelle, un sens critique, sur chaque situation, comprendre les enjeux, les effets d'une décision et argumenter auprès des commissaires.*	Atteint partiellement
– *Comprendre les différents aspects de la LPTAA, les impacts et l'application au niveau du territoire agricole et des dossiers soumis auprès de la CPTAQ.*	Atteint partiellement
– *Développer une connaissance plus fine et une expertise sur les enjeux en matière de développement rural en général, et les impacts potentiels d'activités non agricoles sur la zone agricole.*	Atteint partiellement
– *Développer une meilleure connaissance des spécificités territoriales propres aux différentes régions du Québec et leurs effets sur le développement rural.*	Atteint partiellement
– *De façon générale, mieux comprendre le fonctionnement des collectivités publiques du Québec et leur rôle.*	Atteint partiellement

Réalisation : A. Lambert, 2015

Si seul le premier objectif a été totalement atteint, cela s'explique d'une part par la complexité de la LPTAA. Afin d'en maitriser tous les aspects, cela requiert de rester suffisamment longtemps pour aborder toutes les nuances des articles et être à même de développer une expertise poussée et complète. En outre, mes fonctions au sein du

Service de l'Analyse ont nécessité que je laisse de côté certains articles de la Loi, comme par exemple ceux qui relèvent des sanctions et des recours en cas d'infraction. Egalement, à l'heure d'écrire ce rapport, certains dossiers plus complexes n'ont pas été abordés, comme les dossiers en lien avec l'article 59 de la Loi (portant sur les demandes à portée collective) ou encore les demandes d'exclusion. Pour ces deux types de dossiers, les enjeux et les délais sont tels qu'il m'aurait été impossible de traiter un dossier dans son intégralité dans le cadre du stage.

De fait, la durée du stage est une autre des raisons pour lesquelles les objectifs n'ont pu être atteints totalement. Comme pour toute expérience professionnelle, un délai suffisamment long est requis pour « faire le tour du jardin » et être complétement à l'aise dans les tâches quotidiennes.

En outre, travaillant au bureau de Longueuil, je n'ai pas été amenée à travailler sur les dossiers relevant des territoires du bureau de Québec ; ainsi, la connaissance des régions que j'ai acquise au cours du stage se limite aux régions relevant du bureau de Longueuil. Néanmoins, cela m'a tout de même permis de développer une première expertise sur quelques régions du Québec ainsi qu'un sens critique sur les diverses situations et la capacité à trouver les informations en cas de besoin. Ultimement, j'ai ainsi pu acquérir des bases d'analyse et de comparaison, me permettant de faire des liens ou au contraire des oppositions, dans un objectif de meilleure compréhension.

3.2. Les compétences acquises

Au-delà de l'atteinte de ces objectifs, ce stage m'a surtout permis d'acquérir une première expérience dans le domaine du développement rural au Québec. Conjugué

aux différents cours suivis dans le cadre du DESS, cela m'a ainsi permis de développer un autre regard sur le Québec, bien différent, mais tout aussi juste et complémentaire, de celui que j'ai eu lors de mon premier séjour. Bénéficiant déjà d'autres expériences dans le domaine de l'aménagement du territoire et du développement local en France, j'ai pu ainsi faire de nombreuses comparaisons avec ce que j'avais vu lors de mes emplois précédents. Cela m'a notamment permis de voir et de mieux mesurer l'importance d'avoir suivi un diplôme québécois par rapport à mon projet de vie, professionnel et personnel ici au Québec. Cela me permet également de m'y sentir plus à l'aise, plus intégrée.

De façon générale, au cours de mon parcours universitaire et professionnel, j'ai toujours cherché la polyvalence plutôt que la spécialisation, convaincue que cela me permettrait de mieux comprendre les relations étroites existantes entre les différents domaines du développement territorial. En se servant adéquatement de cette connaissance, de ce regard plus fin, on peut facilement dresser un portrait d'un territoire, définir ses forces, ses faiblesses, les opportunités qui s'offrent à lui et ultimement, impulser de nouveaux projets de développement local adaptés et efficaces. Parvenir à ce résultat représente pour moi un objectif professionnel indéniable.

Enfin, travailler au sein d'un organisme relevant de la fonction publique québécoise constitue une première expérience à la fois valorisante et stimulante. C'est également un faire-valoir intéressant, me permettant de rajouter une expertise supplémentaire à mon profil professionnel et ouvrant la porte à davantage de possibilités d'emploi.

CONCLUSION

Au terme de ce stage de 3 mois et de plus d'une année d'études, les compétences et les connaissances acquises dans le cadre de ce DESS en Planification territoriale et développement local sont nombreuses. En effet, ayant réalisé l'intégralité de mon parcours universitaire en France, mes connaissances en lien avec mes intérêts professionnels étaient relativement limités. Envisageant depuis plusieurs années une carrière professionnelle et une vie au Québec, l'importance d'un diplôme adapté à la réalité québécoise était nécessaire pour une meilleure intégration professionnelle.

Sensible à la dimension de la ruralité, qui n'a jamais fait partie de mon cursus universitaire, la réalisation d'un stage au sein de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, qui constitue l'acteur incontournable dans le développement rural de la province, a permis de mettre en application des notions acquises dans le cadre du diplôme. En outre, cela a permis de développer une expertise basée sur l'unicité des régions rurales du Québec.

Ultimement, ce stage et plus largement le DESS, m'ont permis de conforter mon choix professionnel de travailler pour le développement et à la mise en valeur des territoires ruraux, et pas seulement de l'agriculture. La diversité des territoires ruraux offre ainsi une multitude de possibilités, de choix, de projets à créer et à soutenir dans un objectif de développement équilibré et durable.

BIBLIOGRAPHIE

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2014). *Le zonage agricole a 35 ans*. Récupéré le 2 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=28&MP=74-147

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2014). *Nos décisions*. Récupéré le 26 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=19&MP=19-144

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2008). *La prise en compte des particularités régionales dans l'application de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Récupéré le 2 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/Part_reg_orientation_avril_2005.pdf

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2010). *Déclaration de services aux citoyens*. Récupéré le 6 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/Declaration_de_services_aux_citoyens.pdf

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2014). *Rapport annuel de gestion 2013-2014*. Récupéré le 2 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/rannuel/rap_annuel2013-2014/contenu/pdf/rapport1.pdf

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2014). *La Commission – Composition*. Récupéré le 2 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=25&MP=74-147

Commission de protection du territoire agricole du Québec. (2014). *La Commission – organigramme*. Récupéré le 2 juin 2015 de http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=24&MP=74-147

Gouvernement du Québec. (1978). *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Récupéré le 2 juin 2015 de http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/P_41_1/P41_1.html

Institut de la statistique du Québec (2014). Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061, Québec, 123 p. Récupéré le 6 juin 2015 de http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2011-2061.pdf

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ). (2014). Profil de la région Abitibi-Témiscamingue. Récupéré le 6 juin 2015 de http://www.mapaq.gouv.qc.ca/SiteCollectionDocuments/Regions/AbitibiTemiscamingue/PortraitAgroRegion.pdf

Union des Producteurs Agricoles. (2015). *L'agriculture en chiffres*. Récupéré le 6 juin 2015 de http://www.upa.qc.ca/fr/agriculture/statistiques/

Union des Producteurs Agricoles. (2015). Centre des communications, textes d'opinion : protégeons nos terres, priorisons notre agriculture. Récupéré le 27 juin 2015 de http://www.upa.qc.ca/fr/opinions/2015/05/protegeons-nos-terres-priorisons-notre-agriculture/

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Orientation préliminaire rendue au dossier no 409806

Annexe 2 : Décision rendue au dossier no 409011

Annexe 3 : Orientation préliminaire rendue au dossier no 409032

Annexe 4 : Orientation préliminaire rendue au dossier no 409152

Annexe 5 : Décision rendue au dossier no 409245

Commission
de protection
du territoire agricole
Québec

DOSSIER : 408906
Tartopom

Vous trouverez ci-joint un compte rendu par lequel la Commission vous indique sa compréhension de la demande et son orientation préliminaire à l'égard de celle-ci.

L'emplacement visé par la présente demande est localisé sur une photographie aérienne, dont copie est soit annexée à ce document, soit disponible pour consultation au bureau de la municipalité concernée. Il est aussi possible de consulter la photographie aérienne ou le site visé sur notre site Internet dans la section « Cartographie – Géomatique ».

Pour toute question d'ordre général ou pour consulter le dossier, vous pouvez communiquer avec le **Service de l'information** au 1-800-667-5294 ou vous présenter à la Commission, entre 8 h 30 et 11 h 30, 13 h et 16 h, et ce, du lundi au vendredi, sur rendez-vous seulement. Il vous est également possible d'obtenir par la poste copie d'un document versé au dossier, après paiement, s'il y a lieu, des frais déterminés par règlement.

Dans les trente jours de la date indiquée sur ce compte rendu, il vous est possible, ainsi qu'à toute personne intéressée, de présenter des observations écrites qui seront prises en considération par la Commission avant de rendre sa décision.

Vous pouvez également demander, **par écrit,** une rencontre avec la Commission **dans ce même délai de trente jours**. Ainsi, vous devez adresser votre correspondance par courrier à l'adresse postale mentionnée ci-dessous, en indiquant votre numéro de dossier, ou par courriel à l'adresse suivante : info@cptaq.gouv.qc.ca. Vous recevrez ultérieurement un avis vous indiquant les coordonnées de cette rencontre.

Par ailleurs, nous vous invitons à consulter notre site Internet ***http://www.cptaq.gouv.qc.ca***, afin d'obtenir des informations de nature générale, notamment le texte intégral de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* , les critères de décision, le processus de traitement, le rôle et les responsabilités des intervenants, ainsi que les formulaires.

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : (418) 643-3314 (local)
1-800-667-5294 (extérieur)
Télécopieur : (418) 643-2261

25, boul. La Fayette, 3e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : (450) 442-7100 (local)
1-800-361-2090 (extérieur)
Télécopieur : (450) 651-2258

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro	:	408906
Lot	:	1 716 069-P
Cadastre	:	Cadastre du Québec
Superficie	:	0,15 hectare
Circonscription foncière	:	Rouville
Municipalité	:	Rougemont (M)
MRC	:	Rouville
Date	:	Le 28 mai 2015

LES MEMBRES PRÉSENTS Ghislain Girard, commissaire
Pierre Turcotte, vice-président

DEMANDERESSE Tartopom

COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE
(article 60.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles)

LA DEMANDE

La demanderesse s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture une superficie approximative de 1 500 mètres carrés, correspondant à une partie du lot 1 716 069 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

La demande vise plus particulièrement à aménager un café-terrasse à même un bâtiment existant.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

La demande d'autorisation a été appuyée par la Municipalité de Rougemont, comme l'indique la résolution 14-08-2445, adoptée le 4 août 2014.

LA RECOMMANDATION DE LA MRC

La demande d'autorisation a été appuyée par la MRC de Rouville, comme l'indique la résolution 14-11-9476, adoptée le 5 novembre 2014.

LE RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS AU DOSSIER

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*[1] (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit.

LE CONTEXTE

Géographique

Le lot visé par la présente demande se situe sur le territoire de la Municipalité de Rougemont, dans la MRC de Rouville et dans le pourtour de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Plus précisément, le lot se trouve au sud-ouest du rang de la Montagne (Route 229) et à 2 kilomètres au nord de la zone non agricole de la Municipalité de Rougemont.

Agricole

Le milieu visé est un milieu agroforestier homogène et dynamique, caractérisé par des terres essentiellement vouées à la pomiculture et à la culture maraîchère, entrecoupées par de nombreuses érablières de bonnes dimensions. On remarque également la présence d'une zone résidentielle au nord de la Route 229 et de quelques résidences en bordure de ce même chemin public. Enfin, il est à noter que le milieu accueille également plusieurs activités liées à l'agrotourisme ou au tourisme, comme des tables champêtres ou encore un camping.

Conformément à l'Inventaire des terres du Canada, les sols présents sont de classes 3 et 4, avec quelques limitations.

De planification régionale et locale

Le schéma d'aménagement et de développement révisé pour le territoire de la MRC de Rouville est entré en vigueur le 4 février 2005 et prévoit une affectation agricole au lot visé.

Selon les informations fournies par l'officier municipal dans le formulaire de demande, au moment du dépôt du dossier, le projet soumis n'était pas conforme au règlement de zonage ou aux mesures de contrôles intérimaires.

Néanmoins, ont également été jointes au dossier une copie du projet de règlement 2014-189 de la Municipalité de Rougemont, visant à rendre le projet conforme au règlement de zonage, ainsi qu'une copie de l'avis de la MRC de Rouville précisant que la modification est conforme au schéma d'aménagement.

1 RLRQ, c. P-41.1

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

La demanderesse, la société Tartopom, est propriétaire depuis 2010 des deux lots contigus 1 716 069 et 4 577 478, représentant une propriété totale de 26,71 hectares.

La propriété se divise comme suit :

- Le lot 1 716 069, d'une superficie de 1,84 hectare, est en partie vacant et abrite un théâtre d'été, un stationnement, ainsi qu'une ancienne cabane à sucre. Le résidu est occupé par une partie d'une plus vaste érablière.

- Le lot 4 577 478, d'une superficie de 24,86 hectares, est présentement utilisé pour la pomiculture sur environ un tiers de sa superficie (1 000 pommiers) et pour l'exploitation d'une érablière de 1 000 entailles sur une superficie de 8,70 hectares (avec un potentiel de développement à 3 000 entailles). Le reste est boisé.

La demanderesse souhaite donc obtenir l'autorisation d'utiliser à des fins non agricoles, soit pour la création d'un café-terrasse, une partie du lot 1 716 069, d'une superficie de 1 500 mètres carrés. Le café-terrasse serait ainsi implanté dans l'ancienne cabane à sucre qui servait auparavant de boutique pour la salle de réception adjacente et qui est inutilisée depuis un an. La demanderesse souhaite ainsi y proposer des desserts, tartes, quiches, cafés et apéros à la clientèle du théâtre et des événements « Week-ends Gourmands ».

Une conversation téléphonique avec monsieur Roger Labonté, associé gérant de la société Tartopom, en date du 1er mai 2015, a permis d'apporter les éléments de compréhension suivants :

- les produits proposés seraient issus, à hauteur de 75 % de l'exploitation, avec notamment des tartes (érable et pommes, selon la saison) ;

- la période d'ouverture projetée serait, dans un premier temps, de juin à la mi-octobre, avec possibilité d'ouvrir dès mars pour le temps des sucres ;

- la demanderesse envisage également l'implantation d'un stationnement d'une capacité de 20 voitures environ à côté du bâtiment visé. Cinq (5) autres emplacements seraient aussi disponibles devant ce dernier ;

- enfin, la capacité d'accueil souhaitée pour le café-terrasse serait de plus de 30 sièges, ce qui classerait le bâtiment dans la catégorie « immeuble protégé » au regard des distances séparatrices en matière d'odeurs.

Il est à noter que le théâtre d'été présent sur le lot visé est la propriété de la compagnie Les Quatre Feuilles inc., située sur le lot adjacent, et qu'il est exploité via un bail emphytéotique par le Théâtre Rougemont inc. (dossier no 242434).

Dossier sur la même propriété :

***L'Érablière les Quatre Feuilles inc.*, dossier n° 242434, 19 novembre 1996**

La demande visait à obtenir l'autorisation d'aliéner, de lotir et d'utiliser à des fins non agricoles, soit pour la construction d'un théâtre et d'un stationnement attenant, une partie du lot 494, d'une superficie de 6 270 mètres carrés. Suite à cette transaction, le vendeur demeurait propriétaire d'une propriété contiguë dont la superficie n'a pas été précisée. Dans les faits, il s'agissait de construire un bâtiment pour des représentations théâtrales, lequel serait par la suite cédé par emphytéose à Théâtre de Rougemont inc.

Dans un premier temps, la demande a été refusée par la Commission en raison de la perte en bons sols agricoles, ainsi que des impacts sur le maintien et le développement des activités agricoles. Dans un second temps, la demande a été autorisée par le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole, au motif que l'impact sur le milieu est somme toute assez faible et que le projet souhaité, pouvant être qualifié d'agrotouristique, aurait des effets bénéfiques au niveau de la municipalité.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être **autorisée**.

En effet, dans ce milieu on note la présence de plusieurs activités agrotouristiques reliées à des exploitations agricoles, notamment de pommes. Ainsi, plusieurs demandes similaires ont fait l'objet d'autorisations de la Commission.

Dans cette optique, accueillir favorablement la présente demande aurait très peu d'impacts significatifs sur l'homogénéité du milieu agroforestier, ainsi que sur les activités agricoles existantes. De plus, la Commission estime qu'une réponse positive à la demande pourrait permettre la mise en valeur des produits de son entreprise agricole.

En outre, compte tenu de la faible superficie faisant l'objet de la demande, la perte en sols est très limitée, d'autant plus que le lot est actuellement vacant et accueille déjà un théâtre et un stationnement.

Enfin, il est à noter que même si le café-terrasse projeté dispose à terme d'une capacité supérieure à 20 sièges, l'implantation d'un immeuble protégé à cet emplacement ne créera pas de nouvelles références pour les élevages concernant les distances séparatrices en matière d'odeurs, dans la mesure où deux immeubles protégés sont déjà présents sur le lot voisin.



Ghislain Girard, commissaire
Président de la formation



Pierre Turcotte, vice-président

c. c. MRC Rouville
Municipalité de Rougemont
Fédération de l'UPA de la Montérégie (Saint-Hyacinthe)

Les documents suivants sont versés au dossier :

- Évaluation / Taxes
- Photos aériennes annotées analyse
- Orthophoto
- Plan ou croquis
- Formulaire de demande
- Corr/ générale
- Annexes au formulaire
- MRC/ Résolution
- Mun/ Résolution
- Corr/ générale
- Formulaire de demande
- Plan ou croquis
- Titre de propriété
- Corr / Document manquant



Dossier: 408906
Rougemont (M) 55037
Orthophoto: mos_14_337_5034_30cm_(2014)

Échelle 1:2000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Création : 2015-01-19 14:05:56

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro	:	409011
Lot	:	3 710 423-P
Cadastre	:	Cadastre du Québec
Superficie	:	0,2 hectare
Circonscription foncière	:	Deux-Montagnes
Municipalité	:	Mirabel (V)
MRC	:	Mirabel
Date	:	Le 9 juillet 2015

LE MEMBRE PRÉSENT Me Hélène Lupien, commissaire

DEMANDERESSE Madame Ève Dyell

DÉCISION

LA DEMANDE

[1] La demanderesse s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture une superficie approximative de 2 000 mètres carrés, correspondant à une partie du lot 3 710 423 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

[2] La demande vise plus particulièrement la construction d'une résidence par la demanderesse.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

[3] La résolution municipale adoptée le 24 novembre 2014 par la Ville de Mirabel est favorable à la demande de madame Ève Dyell.

LA RECOMMANDATION DE L'UPA

[4] Dans une lettre datée du 28 mai 2015, la Fédération de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de l'Outaouais-Laurentides, indique qu'elle partage les conclusions de la Commission et est d'avis que cette dernière devrait autoriser la demande et que la résidence soit construite le long du chemin public.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

[5] Le 8 mai 2015, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devrait être autorisée en partie.

LA RENCONTRE PUBLIQUE / LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

[6] Depuis l'envoi de l'orientation préliminaire, aucune rencontre publique n'a été sollicitée et aucune observation additionnelle n'a été produite sauf la lettre de l'UPA.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

[7] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12, 61.1 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*[1] (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

[8] Étant donné qu'il s'agit de l'implantation d'une résidence rattachée à la terre, la Commission n'appliquera pas les dispositions de l'article 61.1 de la Loi pour rejeter la demande. Cet article stipule que lorsqu'il s'agit d'introduire un nouvel usage, en l'occurrence ici, l'ajout de l'usage résidentiel, le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs, un espace mieux approprié.

[9] Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit.

LE CONTEXTE

Géographique

[10] Le lot visé par la présente demande se situe dans la ville de Mirabel, dans la MRC de Mirabel et dans le périmètre de la Communauté métropolitaine de Montréal.

1 RLRQ, c. P-41.1

[11] Il se situe au nord du rang Sainte-Marguerite, dans la municipalité de Mirabel, à environ 2 kilomètres au sud-est du périmètre urbain de la municipalité de Saint-Jérôme et à environ 3,5 kilomètres à l'est de l'autoroute 15.

Agricole

[12] Le milieu visé est un milieu agricole homogène et actif, caractérisé par des terres essentiellement cultivées en foin, soya et maïs. On trouve aussi plusieurs élevages de chevaux et on note également la présence d'une importante érablière de 63 hectares dont une partie se situe sur le lot visé. Néanmoins, le milieu reste marqué par la présence de nombreuses carrières et sablières à proximité qui ont fortement limité l'usage agricole sur ces espaces. Enfin, en face du lot visé, on trouve un développement résidentiel entamé avant l'entrée en vigueur de la Loi.

[13] Conformément à l'Inventaire des terres du Canada, les sols présents sont de classes 3, 4 et 5.

[14] Le lot visé par la présente demande comporte des sols de classes 3, 4 et 5 avec plusieurs limitations : manque ou excès d'humidité, basse fertilité, pierrosité et relief défavorable. Les sols de classe 3 se situent en fond de lot, tandis que les sols de classes 4 et 5 se trouvent à l'avant.

[15] Les bâtiments d'élevage les plus proches du lot visé se situent à une distance d'environ 40 mètres.

De planification régionale et locale

[16] Le schéma actuellement en vigueur sur le territoire de la MRC de Mirabel est de seconde génération. Ce dernier est entré en vigueur le 30 avril 1996. Le lot s'intègre dans l'affectation rurale prévue par ce schéma.

[17] Selon les informations transmises par l'officier municipal dans le formulaire de demande, le projet est conforme au règlement de zonage et aux mesures de contrôles intérimaires.

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

[18] La demanderesse, Ève Dyell, possède depuis août 2014 le lot 3 710 423 d'une superficie totale de 16,89 hectares. Le lot visé est présentement utilisé à des fins agricoles : culture du foin sur environ 8 hectares et écurie pour 14 chevaux en pension sur la partie avant. Au fond du lot, on note la présence d'une érablière. À l'avant du lot, on trouve l'écurie (que la demanderesse a modernisée et agrandie), une grange, une remise, un enclos et un abri pour chevaux.

[19] La demanderesse souhaite donc pouvoir utiliser une partie de son lot pour un usage non agricole, pour y construire sa résidence personnelle (rattachée à la terre), dans le cadre de son activité agricole. Cette demande concerne une surface de 2 000 mètres carrés, présentement vacante et gazonnée, située légèrement en retrait du chemin public. Cette superficie comprendra la résidence, le chemin d'accès ainsi que l'installation sanitaire requise, la future résidence étant desservie par le réseau d'aqueduc municipal.

[20] Dans le document argumentaire versé au dossier, on note que la demanderesse est très active dans le milieu équestre et possède une expérience de plus de 20 ans dans la gestion de pension pour chevaux. Le présent projet constitue donc une relocalisation de ses activités, lui permettant également d'étendre ses services. La seule location des 14 stalles présentes sur le site permet de générer un revenu annuel de 50 400 $ et elle prévoit enfin maintenir la culture en foin présente sur le lot, et ce, afin de subvenir en partie (50 %) aux besoins des chevaux en pension.

[21] Sur la même propriété, l'ancien propriétaire a fait l'objet de plusieurs dossiers[2] dont une enquête, en 2010 (dossier 367186), concernant un logement construit sans autorisation au 1er étage de l'écurie pour son usage personnel.

[22] À la suite de cette enquête, le propriétaire a déposé auprès de la Commission deux déclarations successives en vertu de l'article 40 de la Loi (dossiers 372012 et 378108). Ces demandes ont toutes les deux été jugées non conformes par la Commission et ont abouti à une ordonnance afin de démanteler le logement concerné.

[23] Ces dossiers ont été clos pour faire suite à la vente, en août 2014, du lot complet à la demanderesse, Ève Dyell, qui a elle-même démantelé le logement, à part des armoires qu'elle compte utiliser pour stocker du matériel médical pour les chevaux.

[24] Dans le milieu, la Commission a autorisé, sur une propriété de 16 hectares la construction d'un logement situé au-dessus d'une écurie afin de permettre à la fille du demandeur de mener ses activités agricoles, à savoir une écurie d'une quinzaine de chevaux en pension. Par la suite, elle souhaitait racheter la résidence de son père pour s'y installer et pouvoir ainsi installer dans le logement rendu vacant un employé[3].

[25] Ensuite, elle a autorisé l'aliénation de 9 hectares du lot de 17,55 hectares au profit d'une tierce personne souhaitant poursuivre l'activité équestre présente sur ces 9 hectares (intégrant le centre équestre et la résidence avec droits acquis), puis a autorisé les demandeurs à construire sur leur partie résiduelle de 8,5 hectares une résidence et des dépendances (sur une surface de 3 000 mètres carrés), dans le cadre de la création d'une nouvelle activité agricole d'élevage équin[4].

---

2 *Jean-René Rivet*, no 367186, 9 décembre 2010; no 372012, 26 avril 2011 et no 378108, 21 juin 2013
3 *Gérard Bélanger*, no 168246, 10 septembre 1990
4 *Francine Boucher-Guilbert* et *Réal Guilbert*, no 339512, 11 janvier 2006

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

[26] Rappelons qu'à son orientation préliminaire, la Commission estime que le site choisi ne correspond pas exactement au site de moindre impact puisqu'il entraînerait une perte au niveau des ressources du sol qui pourraient être cultivées. En outre, les plans fournis par la demanderesse précisent que la résidence se situerait en arrière du boisé présent en avant du lot, ce qui ajouterait aux 2 000 mètres carrés destinés à celle-ci, une surface perdue d'environ 1 300 mètres carrés, soit un total de 3 300 mètres carrés. Malgré la servitude d'aqueduc sur l'avant du lot, la Commission estime que la résidence pourrait être davantage collée au chemin public d'autant plus que le règlement de lotissement précise que la surface minimale prescrite pour ce lot est de seulement 1 250 mètres carrés.

[27] Quant à l'ajout d'une résidence sur cette propriété de 16,89 hectares, soutenant des activités d'élevage équin déjà bien établies, la Commission est d'avis qu'elle serait justifiée, et ce, sans rompre l'homogénéité du milieu. En effet, il existe plusieurs centres équestres ou élevages de chevaux à proximité dont certains ont pu bénéficier d'autorisations de la Commission, pour construire des résidences afin de mener leurs activités agricoles respectives. Enfin, la résidence projetée prendrait place entre deux autres résidences, et de ce fait, n'ajouterait pas de contraintes additionnelles aux activités agricoles existantes.

[28] Tel que prévu par la Loi, un délai de 30 jours après l'acheminement du *Compte rendu de la demande et orientation préliminaire* était accordé à toute personne intéressée pour présenter des observations écrites ou demander la tenue d'une rencontre avec la Commission.

[29] Ainsi, en l'absence d'éléments nouveaux soumis dans le délai imparti allant à l'encontre de cette appréciation première, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, maintient les conclusions de son orientation préliminaire.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie approximative de 2 000 mètres carrés, correspondant à une partie du lot 3 710 423 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes; afin d'y construire une résidence.

Cette superficie de 2 000 mètres carrés devra **être prise le long du chemin public**.



Me Hélène Lupien, commissaire
*

Commission
de protection
du territoire agricole
Québec

DOSSIER : 409032
Moreau, Lise

Vous trouverez ci-joint un compte rendu par lequel la Commission vous indique sa compréhension de la demande et son orientation préliminaire à l'égard de celle-ci.

L'emplacement visé par la présente demande est localisé sur une photographie aérienne, dont copie est soit annexée à ce document, soit disponible pour consultation au bureau de la municipalité concernée. Il est aussi possible de consulter la photographie aérienne ou le site visé sur notre site Internet dans la section « Cartographie – Géomatique ».

Pour toute question d'ordre général ou pour consulter le dossier, vous pouvez communiquer avec le **Service de l'information** au 1-800-667-5294 ou vous présenter à la Commission, entre 8 h 30 et 11 h 30, 13 h et 16 h, et ce, du lundi au vendredi, sur rendez-vous seulement. Il vous est également possible d'obtenir par la poste copie d'un document versé au dossier, après paiement, s'il y a lieu, des frais déterminés par règlement.

Dans les trente jours de la date indiquée sur ce compte rendu, il vous est possible, ainsi qu'à toute personne intéressée, de présenter des observations écrites qui seront prises en considération par la Commission avant de rendre sa décision.

Vous pouvez également demander, **par écrit,** une rencontre avec la Commission **dans ce même délai de trente jours**. Ainsi, vous devez adresser votre correspondance par courrier à l'adresse postale mentionnée ci-dessous, en indiquant votre numéro de dossier, ou par courriel à l'adresse suivante : info@cptaq.gouv.qc.ca. Vous recevrez ultérieurement un avis vous indiquant les coordonnées de cette rencontre.

Par ailleurs, nous vous invitons à consulter notre site Internet ***http://www.cptaq.gouv.qc.ca***, afin d'obtenir des informations de nature générale, notamment le texte intégral de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* , les critères de décision, le processus de traitement, le rôle et les responsabilités des intervenants, ainsi que les formulaires.

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : (418) 643-3314 (local)
1-800-667-5294 (extérieur)
Télécopieur : (418) 643-2261

25, boul. La Fayette, 3e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : (450) 442-7100 (local)
1-800-361-2090 (extérieur)
Télécopieur : (450) 651-2258

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro	:	409032
Lot	:	12-P
Cadastre	:	Sainte-Élizabeth, Paroisse de
Superficie	:	1,8252 hectare
Circonscription foncière	:	Joliette
Municipalité	:	Notre-Dame-de-Lourdes (M)
MRC	:	Joliette
Date	:	Le 27 mai 2015

LES MEMBRES PRÉSENTS Guy Lebel, vice-président
Richard Petit, commissaire

DEMANDERESSE Madame Lise Moreau

COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE
(article 60.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles)

LA DEMANDE

La demanderesse, madame Lise Moreau, s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture une superficie de 1,83 hectare, correspondant à une partie du lot 12, du cadastre de la Paroisse de Sainte-Elizabeth, circonscription foncière de Joliette.

Cette demande vise à permettre au neveu de la demanderesse de faire la construction d'une nouvelle résidence.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

Par sa résolution 2014-12-382 adoptée le 8 décembre 2014, la Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes appuie la demande.

LE RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS AU DOSSIER

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12, 61.1 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*[1] (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

Considérant la particularité du dossier, la Commission n'appliquera pas l'article 61.1 de la Loi pour rejeter la demande.
Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit.

LE CONTEXTE

Géographique

Le lot visé par la présente demande se situe sur la municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes, dans la MRC de Joliette.

Plus précisément, ce lot est bordé immédiatement à l'ouest par la zone non agricole, au nord par le rang Sainte-Rose, à l'est par un champ cultivé et au sud par la rivière L'Assomption. Enfin, on retrouve la route 131 à environ 6 kilomètres à l'est.

Agricole

Le milieu visé est un milieu agricole homogène et actif, longtemps caractérisé par la culture du tabac avant de s'orienter progressivement vers les grandes cultures maraîchères et céréalières, que l'on retrouve notamment le long du rang Ste-Rose. On remarque également la présence d'une érablière, d'une superficie totale de 6,9 hectares, qui traverse notamment le lot visé par la présente demande. On ne note aucune activité d'élevage à proximité.

Conformément à l'Inventaire des terres du Canada, les sols présents sont de classes 2 et 4 avec les limitations suivantes : excès ou manque d'humidité et basse fertilité.

Le lot visé par la présente demande comporte des sols de classe 2 avec une limitation « excès d'humidité » due à la proximité avec la rivière. Enfin, comme le mentionne le plan réalisé par un arpenteur et joint au présent dossier, le lot se situe dans une zone à risque de mouvement de sol.

De planification régionale et locale

Le schéma d'aménagement et de développement actuellement en vigueur sur le territoire de la MRC de Joliette est de première génération. Ce dernier est entré en vigueur le 14 décembre 1987. Le lot visé s'intègre dans l'affectation agricole prévue par ce schéma.

1 RLRQ, c. P-41.1

Selon les informations transmises par l'officier municipal dans le formulaire de demande, le projet est conforme au règlement de zonage et aux procédures de contrôles intérimaires.

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

La demanderesse, madame Lise Moreau, est propriétaire d'une partie du lot 12, d'une superficie de 1,83 hectare, qu'elle a hérité à la suite du décès de son époux. Le lot est présentement boisé et vacant, et enclavé entre la rivière L'Assomption et le chemin public (rang Ste-Rose).

La demanderesse souhaite donc obtenir l'autorisation de la CPTAQ pour un usage non agricole, afin de permettre à son neveu d'y construire une résidence unifamiliale, en mémoire de son oncle.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être **refusée**. Une autorisation pour la construction d'une résidence non intégrée à une exploitation agricole, outre la perte de ressources sols propices à l'agriculture qu'elle impliquerait, augmenterait les contraintes pour l'agriculture et les activités agricoles, notamment au regard des distances séparatrices et affecterait l'homogénéité de la communauté.

Une autorisation dans de telles circonstances pourrait générer des attentes similaires ce qui serait davantage déstructurant pour ce milieu agricole.

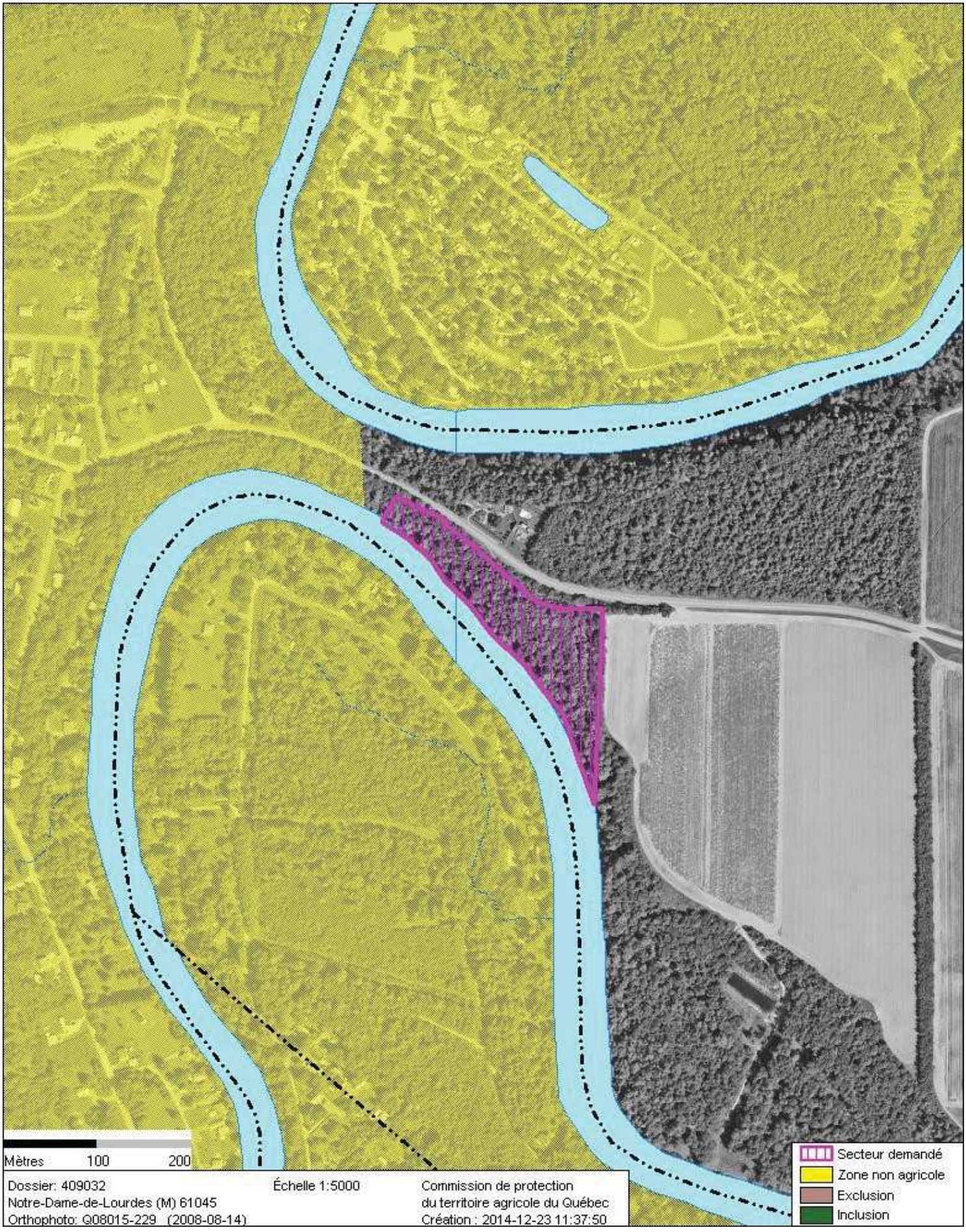
Guy Lebel, vice-président
Président de la formation

Richard Petit, commissaire

c. c. MRC Joliette
Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes
Fédération de l'UPA Lanaudière

Les documents suivants sont versés au dossier :

- Photos aériennes annotées analyse
- Orthophoto
- Plan ou croquis
- Titre de propriété
- Mun/ Résolution
- Formulaire de demande
- Corr / Accusé réception



Dossier: 409032
Notre-Dame-de-Lourdes (M) 61045
Orthophoto: Q08015-229 (2008-08-14)

Échelle 1:5000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Création : 2014-12-23 11:37:50

Commission
de protection
du territoire agricole
Québec

DOSSIER : 409152
Limoges, Linda
Lafortune, Paolo

Vous trouverez ci-joint un compte rendu par lequel la Commission vous indique sa compréhension de la demande et son orientation préliminaire à l'égard de celle-ci.

L'emplacement visé par la présente demande est localisé sur une photographie aérienne, dont copie est soit annexée à ce document, soit disponible pour consultation au bureau de la municipalité concernée. Il est aussi possible de consulter la photographie aérienne ou le site visé sur notre site Internet dans la section « Cartographie – Géomatique ».

Pour toute question d'ordre général ou pour consulter le dossier, vous pouvez communiquer avec le **Service de l'information** au 1-800-667-5294 ou vous présenter à la Commission, entre 8 h 30 et 11 h 30, 13 h et 16 h, et ce, du lundi au vendredi, sur rendez-vous seulement. Il vous est également possible d'obtenir par la poste copie d'un document versé au dossier, après paiement, s'il y a lieu, des frais déterminés par règlement.

Dans les trente jours de la date indiquée sur ce compte rendu, il vous est possible, ainsi qu'à toute personne intéressée, de présenter des observations écrites qui seront prises en considération par la Commission avant de rendre sa décision.

Vous pouvez également demander, **par écrit,** une rencontre avec la Commission **dans ce même délai de trente jours**. Ainsi, vous devez adresser votre correspondance par courrier à l'adresse postale mentionnée ci-dessous, en indiquant votre numéro de dossier, ou par courriel à l'adresse suivante : info@cptaq.gouv.qc.ca. Vous recevrez ultérieurement un avis vous indiquant les coordonnées de cette rencontre.

Par ailleurs, nous vous invitons à consulter notre site Internet ***http://www.cptaq.gouv.qc.ca***, afin d'obtenir des informations de nature générale, notamment le texte intégral de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* , les critères de décision, le processus de traitement, le rôle et les responsabilités des intervenants, ainsi que les formulaires.

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : (418) 643-3314 (local)
1-800-667-5294 (extérieur)
Télécopieur : (418) 643-2261

25, boul. La Fayette, 3e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : (450) 442-7100 (local)
1-800-361-2090 (extérieur)
Télécopieur : (450) 651-2258

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro	:	409152
Lot	:	379-P
Cadastre	:	Sainte-Élizabeth, Paroisse de
Superficie	:	0,084 hectare
Circonscription foncière	:	Joliette
Municipalité	:	Notre-Dame-de-Lourdes (M)
MRC	:	Joliette
Date	:	Le 3 juin 2015

LES MEMBRES PRÉSENTS Me Hélène Lupien, commissaire
Richard Petit, commissaire

DEMANDEURS Madame Linda Limoges
Monsieur Paolo Lafortune

COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE
(article 60.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles)

LA DEMANDE

Dans un premier temps, les demandeurs s'adressent à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'aliéner en faveur de Simone Laporte, et que celle-ci utilise à des fins autres que l'agriculture une superficie approximative de 840 mètres carrés, correspondant à une partie du lot 379 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Élizabeth, circonscription foncière de Joliette.

La demande vise plus particulièrement à agrandir le terrain résidentiel de l'acquéreure.

Dans un deuxième temps, ils requièrent également l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture une seconde partie du lot 379, afin d'y offrir des cours d'équitation.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

La résolution municipale adoptée le 12 janvier 2015 par la Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes est favorable à la demande de Paolo Lafortune et Linda Limoges.

LE RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS AU DOSSIER

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12, 61.1 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*[1] (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

La Commission trouve inapproprié d'évaluer la présente demande en fonction des dispositions de l'article 61.1 de la Loi parce que celle-ci vise l'ajout d'un usage connexe à un usage agricole.

Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit.

LE CONTEXTE

Géographique

Les lots visés par la présente demande se situent dans la Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes, dans la MRC de Joliette.

Plus précisément, ils sont situés au sud de la rue Principale à 4 kilomètres à l'ouest de la route 131.

Agricole

Le milieu visé est un milieu agroforestier homogène et dynamique, caractérisé par des terres majoritairement destinées à la culture maraîchère et à la culture en serres, entrecoupées d'érablières de belles dimensions. On retrouve également plusieurs résidences en bordure de la rue Principale, dont certaines rattachées à des exploitations agricoles.

Conformément à l'Inventaire des terres du Canada, les sols présents sont de classe 4.

Sur les lots visés, les sols sont également de classe 4 avec plusieurs limitations : basse fertilité, manque et excès d'humidité.

De planification régionale et locale

Le schéma d'aménagement et de développement actuellement en vigueur sur le territoire de la MRC de Joliette est de première génération et est entré en vigueur le 14 décembre 1987.

Selon les informations transmises par l'officier municipal dans le formulaire de demande, le projet est conforme au règlement de zonage et aux mesures de contrôle intérimaire.

1 RLRQ, c. P-41.1

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

Les demandeurs, Paolo Lafortune et Linda Limoges, sont propriétaires de 3 parties du lot 379, constituant une propriété d'une superficie totale de 6,28 hectares. Celle-ci se divise comme suit :

- une superficie de 6,20 hectares, sur laquelle les propriétaires exploitent un élevage de chevaux. On y retrouve par ailleurs une résidence construite en vertu d'une autorisation antérieure de la Commission (dossier nº 370128), une écurie de 30 boxes, un manège et les enclos pour chevaux. Également, ce lot comporte 3 lacs artificiels, ainsi qu'une érablière de 3,5 hectares.

- une superficie de 464,8 mètres carrés qui est pour le moment vacante.

- une superficie de 375,20 mètres carrés, sur laquelle on retrouve un garage, construit et utilisé par la propriétaire du lot contigu 379-1, Simone Laporte.

Les demandeurs ont acquis cette propriété en 2013 de Nathalie Gagnon qui, à la suite de cette transaction, a conservé un lot contigu, d'une superficie de 8 078,2 mètres carrés, situé en bordure de la rue Principale. Cette parcelle est presque entièrement occupée par un lac artificiel à l'abandon.

Les demandeurs souhaitent donc obtenir, dans un premier temps, l'autorisation de vendre les deux plus petites parties du lot 379, d'une superficie totale de 840 mètres carrés et pouvoir les utiliser à des fins non agricoles, soit pour un usage accessoire résidentiel. Ces lots seraient cédés gratuitement à Simone Laporte, qui possède le lot contigu 379-1, d'une superficie de 5 000 mètres carrés. Suite à cette transaction, l'acquéresse posséderait une propriété de 5 840 mètres carrés, à laquelle s'ajoute une partie du lot 379, d'une superficie de 8 078,2 mètres carrés (qu'elle acquerrait de Nathalie Gagnon) et pour laquelle une autorisation d'aliénation en sa faveur a été obtenue (dossier 402362). Au final, sa propriété serait donc de 1,39 hectare.

Dans un second temps, les demandeurs souhaitent pouvoir dispenser des cours d'équitation, soit un usage commercial, sur une partie de leur parcelle de 6,20 hectares. Suite à une conversation téléphonique, il apparaît que les activités projetées seraient réalisées dans le manège intérieur durant l'hiver et sur la piste extérieure durant l'été, aménagée au nord de l'écurie. De façon ponctuelle, le chemin existant sur le lot pourrait également être utilisé. Enfin, un stationnement a été aménagé entre la piste et l'écurie, pouvant accueillir entre 8 et 10 voitures.

Décisions de la Commission

Sur le site visé, la Commission a autorisé la conversion d'un ancien « club-house » de golf en une résidence, sur une superficie de 5 000 mètres carrés[2]. La résidence était par ailleurs rattachée à une propriété de 6,20 hectares sur laquelle la demanderesse exerçait une activité

2 *Nathalie Gagnon*, nº 370128, 13 avril 2011

agricole de pension pour chevaux. Cette conversion permettait au bâtiment et au lot en entier de retrouver une vocation agricole, dans la mesure où la demanderesse exerçait le métier d'instructrice équestre et utilisait le lot pour son activité.

Aussi, elle a autorisé l'aliénation d'une superficie de 8 300 mètres carrés en faveur de la propriétaire du lot contigu 379-1, Simone Laporte[3]. L'acquéresse bénéficiait ainsi d'une propriété d'une superficie totale de 1,33 hectare. Suite à cette transaction, la demanderesse conservait un droit d'aliénation sur un lot contigu de 7,1 hectares. Ce terrain était essentiellement occupé par un lac artificiel à l'abandon, dont la propriétaire actuelle n'avait pas l'usage. De plus, la création d'une propriété résidentielle de cette superficie n'aurait aucun impact sur la pratique agricole.

Sur un lot voisin à l'est du site visé, la Commission a consenti l'agrandissement résidentiel, sur une partie du lot 378, d'une superficie de 950 mètres carrés[4]. Il s'agissait ainsi de rendre conformes les titres de propriété de madame Provost avec l'occupation des lieux. Suite à cette transaction, l'acquéresse bénéficiait d'une superficie résidentielle totale de 2 425 mètres carrés.

Sur un lot situé à l'ouest du site visé, la Commission a autorisé l'agrandissement résidentiel, sur une partie du lot 398, d'une superficie de 1 036,19 mètres carrés[5]. Il s'agissait de permettre au voisin de régulariser la présence du puits alimentant la résidence en eau potable. Suite à cette transaction, l'acquéreur bénéficiait d'une propriété d'une superficie totale de 3 668 mètres carrés. Cela représentait une perte de ressource en sol négligeable qui n'ajoutait pas de contraintes sur le développement de l'agriculture.

Enfin, sur le résidu de la propriété, soit au sud, le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole a infirmé le refus de la Commission pour l'aménagement d'un golf, en précisant que les impacts sur le milieu agricole seraient somme toute assez limités et que ce projet engendrerait un développement économique important pour la région[6].

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Tout d'abord, concernant le premier volet de la demande, la localisation, de même que leur faible superficie (840 mètres carrés) rendent ces lots peu intéressants pour une activité agricole. La perte de ressource en sols, ainsi que les impacts sur l'homogénéité du milieu agricole sont donc faibles. Également, la Commission rappelle que ces lots ont déjà fait l'objet d'une autorisation d'aliénation par la Commission (dossier nº 402362) et qu'il s'agit donc de rectifier la superficie qui y était mentionnée. En somme, la véritable superficie est ramenée à 618,2 mètres carrés.

Quant au deuxième volet, les cours d'équitation envisagés prendraient place sur le lot des demandeurs, dans les manèges intérieur et extérieur, ce qui, de l'avis de la Commission, ne créerait pas une perte en sol et n'aurait pas d'impacts sur l'homogénéité du territoire, compte tenu qu'il s'agit d'une activité connexe à un élevage de chevaux.

3 *Nathalie Gagnon*, nº 402362, 18 juillet 2012
4 *André Gagnon*, nº 329220, 10 février 2003
5 *Pierre Laporte*, nº 344356, 19 décembre 2006
6 *Jean-Guy Leclerc*, nº 191373 et 191374, 8 octobre 1992

Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être **autorisée**, avec conditions.

Sous peine des sanctions prévues par la Loi, l'autorisation à venir serait assujettie aux conditions suivantes :

1. La seule activité commerciale permise sur l'emplacement visé est les cours d'équitation dans les installations présentes.

2. Cette activité devra également toujours demeurer secondaire à l'élevage de chevaux.

3. Advenant la cessation des activités projetées pour quelque cause que ce soit ou advenant la fin de l'activité agricole d'élevage de chevaux, l'autorisation à venir deviendra caduque.





Me Hélène Lupien, commissaire
Présidente de la formation

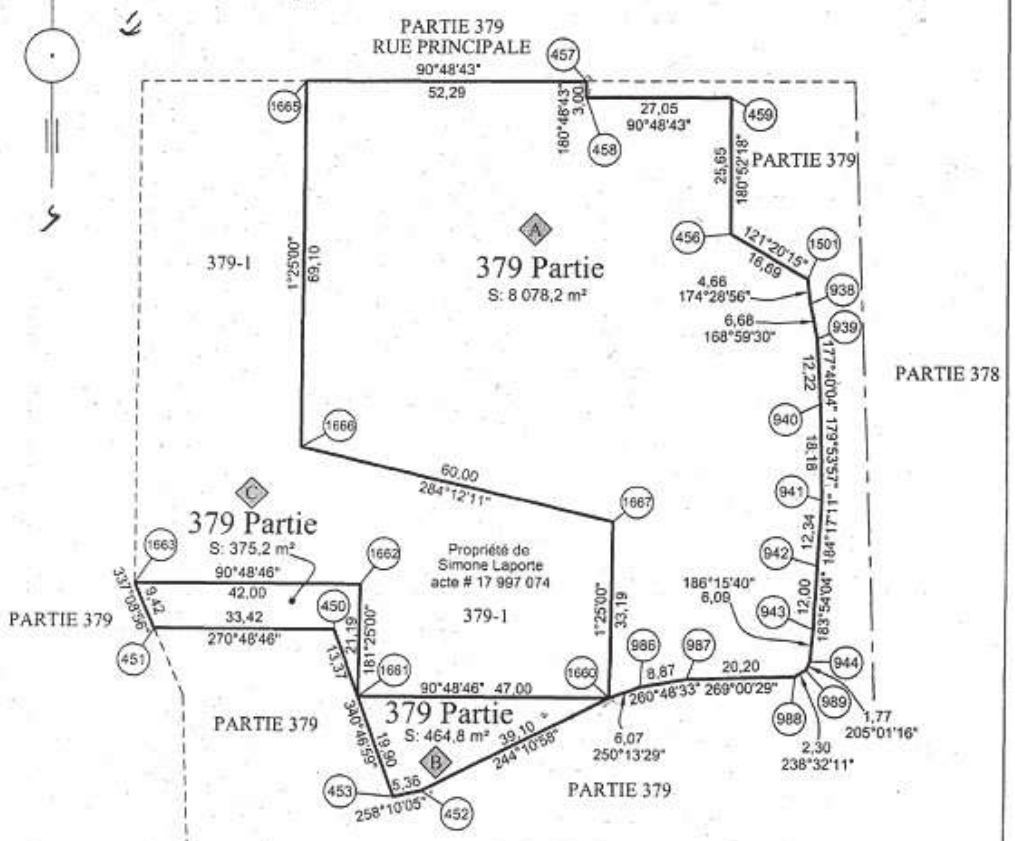
Richard Petit, commissaire

c. c. MRC Joliette
Municipalité de Notre-Dame-de-Lourdes
Fédération de l'UPA Lanaudière
Monsieur Adélard Éthier
Madame Simone Laporte

Les documents suivants sont versés au dossier :

- Photo aérienne annotée analyse
- Photo aérienne annotée analyse
- Orthophoto
- Titre de propriété
- Annexe au formulaire
- Formulaire de demande
- Titre de propriété
- Annexe A
- Plan ou croquis
- Mun/ Résolution
- Corr/ générale
- Corr / Accusé réception

Tableau des propriétaires		
Propriétaires	Parcelles	Titres de propriété (# Actes)
Nathalie Gagnon	A, B, C	17 722 897



Cette minute remplace
la minute 2684 du soussigné.

Date du levé terrain: 21 août 2012
ECHELLE: 1 : 1000

Notes: Équivalence: 1pi = 0,3048m
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).
Les directions apparaissant sur ce document sont conventionnelles.

PLAN ACCOMPAGNANT LA DESCRIPTION TECHNIQUE

LOT(S): PARTIES 379

CADASTRE: PAROISSE DE SAINTE-ÉLIZABETH

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: JOLIETTE

MUNICIPALITÉ: NOTRE-DAME-DE-LOURDES

Joliette, le 19 décembre 2012

Éric Landry
arpenteur-géomètre

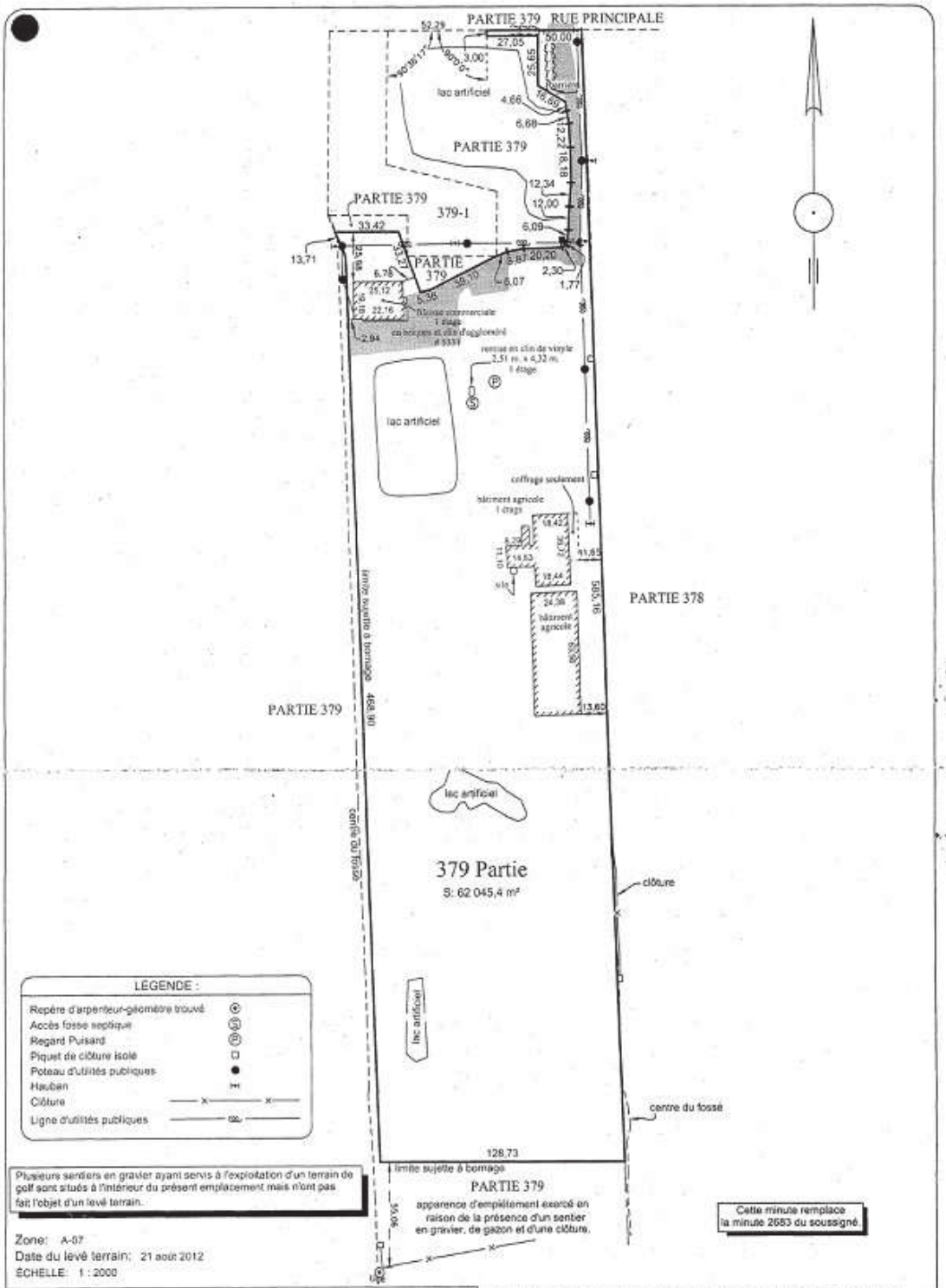
Vraie copie de l'original,
Émise le 19 décembre 2012

arpenteur-géomètre

Ce plan et le texte l'accompagnant forment un tout inséparable; leur usage est soumis aux restrictions mentionnées au texte et leur utilisation par toute personne autre que celle ayant mandaté l'arpenteur-géomètre est prohibée. Ils sont préparés pour des fins de transactions immobilières.

Minute: 2882
Dossier: E-8741
Plan: FE-2882

Gadoury Neveu Landry inc.
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
225, Beaudry Nord, Joliette QC J6E 6A7
www.gnl-ag.com
Tel : (450)753-4205 Fax : (450)753-9915



PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

LOT(S): PARTIE 379

CADASTRE: PAROISSE DE SAINTE-ÉLIZABETH

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: JOLIETTE

MUNICIPALITÉ: NOTRE-DAME-DE-LOURDES

Notes: Les distances entre les limites du bien-fonds, d'une part, et les bâtiments, dépendances et structures, d'autre part, ont été prises à partir du revêtement extérieur.

Equivalence: 1pi = 0,3048m
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).

Joliette, le 19 décembre 2012

Éric Landry
arpenteur-géomètre

Vraie copie de l'original,
Émise le 19 décembre 2012

arpenteur-géomètre

Gadoury Neveu Landry inc.
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
225, Beaudry Nord, Joliette QC J6E 6A7
www.gnl-ag.com
Tel : (450)753-4205 Fax : (450)753-9915

Le rapport accompagnant ce plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce document ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins que celle pour laquelle il est émis sans l'autorisation écrite du soussigné.

Minute: 2881
Dossier: E-6741
Plan: FE-2881

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro	:	409245
Lots	:	5 132 922, 5 132 930, 5 132 931, 5 132 932, 5 132 933, 5 132 934, 5 132 935, 5 132 936, 5 132 937
Cadastre	:	Cadastre du Québec
Superficie	:	0,6271 hectare
Circonscription foncière	:	Verchères
Municipalité	:	Saint-Amable (M)
MRC	:	Marguerite-D'Youville
Date	:	Le 2 juillet 2015

LE MEMBRE PRÉSENT Guy Lebel, vice-président

DEMANDEUR Monsieur Julien Landry

PERSONNES INTÉRESSÉES Les Aménagements SP
Meublière Plante & Clairmont

DÉCISION

LA DEMANDE

[1] Le demandeur s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser à une fin autre que l'agriculture une superficie approximative de 6 271,1 mètres carrés, correspondant aux lots 5 132 922 et 5 132 930 à 5 132 937 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.

[2] La demande vise plus particulièrement la création de 9 emplacements résidentiels.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

[3] Par sa résolution 257-11-14 adoptée le 4 novembre 2014, la Municipalité de Saint-Amable appuie la demande.

[4] Par une deuxième résolution 67-03-15 adoptée le 3 mars 2015, la Municipalité modifie la résolution 257-11-14 en y ajoutant l'aliénation d'une superficie de 6 271,1 mètres carrés correspondant aux lots 5 132 922 et 5 132 930 à 5 132 937 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.

LA RECOMMANDATION DE L'UPA

[5] Dans une lettre du 4 juin 2015, la Fédération de l'UPA de la Montérégie se dit favorable à la demande.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

[6] Le 5 mai 2015, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devrait être autorisée.

LA RENCONTRE PUBLIQUE / LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

[7] Depuis l'envoi de l'orientation préliminaire, aucune rencontre publique n'a été sollicitée et aucune observation additionnelle n'a été produite hormis l'appui de la Fédération de l'UPA de la Montérégie comme mentionné plus haut.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

[8] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12, 61.1 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*[1] (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

[9] Dans ce cas bien précis, la Commission estime non approprié d'appliquer l'article 61.1 de la Loi, article qui fait référence aux espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole dans le territoire de la municipalité locale.

[10] Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit.

1 RLRQ, c. P-41.1

LE CONTEXTE

Géographique

[11] Les lots visés par la présente demande se situent dans la municipalité de Saint-Amable, dans la MRC de Marguerite-D'Youville et sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal.

[12] Plus précisément, ces lots se trouvent au croisement de la rue Principale et de la rue Joliette, à environ 2 kilomètres au nord-est de la zone non agricole de Saint-Amable et à seulement 700 mètres de la limite municipale de Saint-Marc-sur-Richelieu. Également, on trouve à environ 6 kilomètres à l'est la route 223 et la rivière Richelieu.

Agricole

[13] Le milieu visé est un milieu agricole homogène et actif, caractérisé par de grandes parcelles, destinées à la culture maraichère, du soya et du maïs. Également, on note la présence de deux développements résidentiels isolés, situés de part et d'autre des lots visés, sur la rue Principale et de nombreuses résidences alignées le long de la rue Joliette. Plus à l'est, on trouve des érablières de belles dimensions. Selon le formulaire de demande, le bâtiment d'élevage le plus proche est un élevage équin, situé à environ 1 000 mètres.

[14] Conformément à l'Inventaire des terres du Canada, les sols présents sont de classe 4.

[15] Les lots visés sont également de classe 4 avec une limitation « caractéristiques défavorables du sol » et « excès d'humidité ».

De planification régionale et locale

[16] Le schéma d'aménagement et de développement révisé actuellement en vigueur sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est entré en vigueur le 14 février 2006 et prévoit une affectation « agricole/résidentielle » sur les lots visés.

[17] Selon les informations transmises par l'officier municipal dans le formulaire de demande, le projet est conforme au règlement de zonage et aux mesures de contrôles intérimaires.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

[18] Le demandeur, Vincent Landry, souhaite obtenir l'autorisation d'aliéner en sa faveur et d'utiliser à des fins autres qu'agricoles 9 lots, d'une superficie totale de 6 271,10 mètres carrés, afin d'y compléter le développement résidentiel entamé il y a maintenant 20 ans. Les lots visés par la demande sont les suivants : 5 132 922, 5 132 930, 5 132 931, 5 132 932, 5 132 933, 5 132 934, 5 132 935, 5 132 936 et 5 132 937 dont les superficies varient entre 685,6 mètres carrés et 735,4 mètres carrés. À la suite de cette transaction, les vendeurs conserveraient un lot contigu d'une superficie de 9,33 hectares et sur lequel on trouve un lac artificiel occupant environ 3,70 hectares et issu de l'ancienne exploitation d'une sablière.

[19] Les lots visés sont présentement vacants et en friche, avec quelques arbres et arbustes. Ils sont également enclavés par quelques résidences construites en 1995 lors de la première phase du projet domiciliaire. Selon les informations fournies par le demandeur dans un document annexe, ce projet domiciliaire a été stoppé à la suite d'un moratoire imposé par la Municipalité sur les permis de construction, afin de trouver des solutions adaptées au traitement des eaux usées. À la suite de cet arrêt, les droits acquis qui avaient été initialement reconnus par la Commission (dossier 211906) sur ce lot et qui avaient permis la construction des premières résidences ont été déclarés éteints en vertu de l'article 102 de la Loi, les parcelles ayant été laissées sous couverture végétale pendant plus d'un an (dossier 325365).

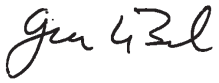
[20] C'est sur la base des faits ci-devant exposés et du contexte global relativement à la présente demande que la Commission indiquait lors de son orientation préliminaire qu'elle s'apprêtait à autoriser la demande :

> *De l'avis de la Commission, puisque les lots visés sont compris à l'intérieur d'un secteur déstructuré par la présence de résidences, qu'is sont enclavés entre la rue Principale, le lac artificiel résultant de l'exploitation d'une ancienne sablière et qu'ils sont irrécupérables à des fins agricoles, une autorisation n'engendrerait pas d'impacts significatifs supplémentaires sur l'exercice de l'agriculture que les autres résidences voisines de même que sur l'homogénéité de la communauté concernée.*

[21] Ainsi, en l'absence d'éléments nouveaux soumis dans les délais impartis allant à l'encontre de cette appréciation première, la Commission après pondération de l'ensemble des critères maintient les conclusions de son orientation préliminaire.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à une fin autre que l'agriculture d'une superficie approximative de 6 271,1 mètres carrés, correspondant aux lots 5 132 922 et 5 132 930 à 5 132 937 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères afin de permettre la création de 9 emplacements résidentiels.



Guy Lebel, vice-président