

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 439420
Lot : 4 159 276
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 0,1961 hectare
Circonscription foncière : Saint-Jean
Municipalité : Mont-Saint-Grégoire (M)
MRC : Le Haut-Richelieu

Numéro : 439702
Lot : 1 713 847
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 7,3 hectares
Circonscription foncière : Rouville
Municipalité : Sainte-Angèle-de-Monnoir (M)
MRC : Rouville

Date : Le 24 mai 2023

LES MEMBRES PRÉSENTS M^e Hélène Lupien, vice-présidente
Eric Bélanger, commissaire

DEMANDEUR Monsieur Léo Boutin

DÉCISION

LA DEMANDE

Dossier 439420

[1] Le demandeur s'adresse à la Commission afin que celle-ci autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle, d'une superficie approximative de 1 961 mètres carrés, correspondant au lot 4 159 276 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean.

Dossier 439702

- [2] Le demandeur s'adresse à la Commission afin que celle-ci autorise l'aliénation d'une superficie approximative de 7,3 hectares, correspondant au lot 1 713 847 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.
- [3] À la suite de cette transaction, le vendeur conserverait un droit d'aliénation sur une superficie contiguë.

LE PROJET

- [4] Monsieur Léo Boutin est propriétaire des lots réputés contigus 1 713 847 et 4 159 276, totalisant environ 7,49 hectares.
- [5] Le lot 1 713 847 de 7,3 hectares supporte un verger ainsi que des bâtiments agricoles, alors que le lot 4 159 276 de 1 961 mètres carrés supporte une résidence.
- [6] Le formulaire de demande indique que la demande vise premièrement à régulariser la situation juridique de la résidence érigée à la suite de l'émission d'un permis de construction municipal le 10 avril 1985, mais qui aurait possiblement été construite sans déclaration préalable à la Commission. Deuxièmement, monsieur Boutin souhaite prendre sa retraite et mettre fin à ses activités en pomiculture et désire vendre le plus grand lot, tout en conservant sa résidence pour lui-même, pour y passer le reste de son existence.
- [7] Aucun acquéreur n'est identifié, bien que des acheteurs auraient manifesté leur intérêt d'acquérir le verger, sans la résidence.
- [8] En 2022, au dossier 436811¹, monsieur Boutin transmet une déclaration à la Commission pour procéder à l'aliénation du lot 4 159 276. Or, cette déclaration est jugée non conforme.
- [9] À l'annexe 2 jointe au formulaire, l'historique des événements est décrit.

LES RECOMMANDATIONS DES MUNICIPALITÉS

- [10] La Municipalité de Mont-Saint-Grégoire appuie la demande par la résolution 2022-12-0374, adoptée le 5 décembre 2022. Celle-ci indique, notamment, qu'il n'existe pas d'autres espaces appropriés ailleurs sur le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole.

1 Léo Boutin, n° 436811, 26 mai 2022

- [11] La Municipalité de Sainte-Angèle-de-Monnoir recommande la demande par la résolution 22-12-311, adoptée le 5 décembre 2022.

LA RECOMMANDATION DE L'UPA

- [12] À la suite de l'envoi de l'orientation préliminaire, dans une lettre datée du 1^{er} mai 2023, la Fédération de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de la Montérégie indique qu'elle partage les conclusions de la Commission; elle est d'avis que la Commission devrait autoriser la demande. Toutefois, elle ajoute :

[...]

La Fédération tient tout de même à souligner que ce sont les particularités de la demande (enclavement dans un alignement résidentiel) qui font en sorte que cette demande peut être autorisée sans impact pour le maintien et le développement des activités agricoles du secteur. Cette autorisation ne doit pas donner un signal comme quoi il est plus facile d'obtenir quelque chose illégalement qu'en procédant par les voies légales.

[...]

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [13] Le 4 avril 2023, la Commission émet son orientation préliminaire et indique alors que cette demande devrait être autorisée.
- [14] Depuis l'envoi de l'orientation préliminaire, aucune rencontre n'a été sollicitée et aucune observation additionnelle n'a été produite, sauf l'avis de l'UPA ci-dessus.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- [15] 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 ET LES PARTICULARITÉS RÉGIONALES

Géographique

- [16] La superficie visée par l'utilisation résidentielle est située sur le territoire de la municipalité de Mont-Saint-Grégoire, dans la MRC du Haut-Richelieu, alors que la superficie visée par l'aliénation est située sur le territoire de la municipalité de Sainte-Angèle-de-Monnoir, dans la MRC de Rouville. Ces deux municipalités font partie de la région administrative de la Montérégie.
- [17] De manière plus précise, les superficies visées se localisent de part et d'autre du rang de la Montagne, à environ 960 mètres au nord-est de l'intersection de celui-ci avec la rue Plourde.

Agricole

- [18] À l'examen des photographies aériennes prises en 2020, permettant d'apprécier le milieu environnant dans un rayon d'environ 2 kilomètres autour des superficies visées (échelle 1/15 000), on constate que celles-ci s'insèrent dans un milieu agricole dynamique, caractérisé par la présence du mont Saint-Grégoire, dont les flancs sont presque entièrement recouverts par des peuplements d'érables, dont plusieurs sont exploités à des fins acéricoles. Les activités agricoles sont principalement vouées aux grandes cultures, aux activités d'élevages et à l'horticulture, dont la pomiculture. Il s'agit d'un milieu homogène, où la vocation agricole prédomine largement.
- [19] Selon les données de l'*Inventaire des terres du Canada* (ITC), les lots avoisinants ainsi que les superficies visées reposent sur des sols de classe 4.
- [20] D'après les informations transmises par l'officier municipal de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire, l'établissement d'élevage le plus près de la superficie visée par l'utilisation résidentielle est situé à environ 860 mètres. Il s'agit d'une ferme de bovins laitiers.

* * * * *

- [21] Selon les informations disponibles sur le système de Gestion de l'information sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (GIPTAAQ), le lot visé par l'utilisation résidentielle s'insère dans un alignement résidentiel, dont l'origine précède l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*² (la Loi). Dans certains cas, les droits acquis ont été reconnus de manière formelle par la Commission. C'est, notamment, le cas des résidences sises sur les lots 4 158 825 (voir détails au dossier 342258³) et 5 607 150 (voir détails au dossier 426983⁴). Une résidence, bénéficiant probablement de droit acquis, est également présente de l'autre côté du chemin public, vis-à-vis du lot visé.

De planification régionale et locale

- [22] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC du Haut-Richelieu est en vigueur depuis le 23 juin 2004.
- [23] La superficie visée par l'utilisation résidentielle fait partie de l'affectation « aire agricole ».
- [24] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Rouville est en vigueur depuis le 4 février 2005.
- [25] La superficie visée par l'aliénation fait partie de l'affectation « agricole ».
- [26] Selon les informations fournies par les officiers municipaux des deux municipalités concernées, le projet est conforme aux règlements de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire. L'officier municipal de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire indique que la superficie minimale requise pour un emplacement résidentiel non desservi est de 3 000 mètres carrés. Il précise également que l'usage visé ne constitue pas un immeuble protégé qui génère des distances séparatrices relatives aux installations d'élevages.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [27] D'abord, soulignons que la résidence semble bel et bien avoir été construite sans droit acquis, sans droit personnel ou sans autorisation de la Commission. Par ailleurs, l'avis de non-conformité émis au dossier 436811 (réf.: note 1) n'a pas été contesté.

2 RLRQ, c. P-41.1

3 *Fernand Choquette*, n° 342258, 25 juillet 2005

4 *Anne-Marie Frankhauser*, n° 426983, 17 avril 2020

[28] Ensuite, en vertu de l'article 62.1 de la Loi, pour rendre une décision, la Commission ne doit pas prendre en considération :

1° le fait que l'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie;

2° les conséquences que pourrait avoir la décision sur une infraction déjà commise;

3° 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;

4° le fait que le morcellement d'un lot soit immatriculé sur un plan cadastral.

* * * * *

[29] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12 et 62 de la Loi, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

[30] La demande vise en fait à créer un nouvel emplacement résidentiel d'une superficie d'environ 1 961 mètres carrés, non rattaché à une activité agricole.

[31] Néanmoins, le lot visé par l'utilisation résidentielle est de petite superficie et il est enclavé entre deux résidences, ce qui réduit considérablement ses possibilités d'utilisation à des fins agricoles. L'ajout d'une résidence à cet endroit ne créera aucune contrainte additionnelle pour le maintien et le développement des activités agricoles du secteur, puisque les résidences en place émettent déjà des distances séparatrices. Comme le lot visé se trouve dans un alignement résidentiel, la demande est sans impact sur l'homogénéité de la communauté agricole.

[32] Par ailleurs, pour les mêmes raisons, le fait de soustraire ce lot d'environ 1 961 mètres carrés de l'exploitation agricole est sans impact significatif sur la poursuite et le développement des activités agricoles en place.

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

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle, d'une superficie approximative de 1 961 mètres carrés, correspondant au lot 4 159 276 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean.

AUTORISE l'aliénation d'une superficie approximative de 7,3 hectares, correspondant au lot 1 713 847 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.



M^e Hélène Lupien, vice-présidente
Présidente de la formation



Eric Bélanger, commissaire