

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 372362

Municipalités : Abercorn
Bedford (V)
Bedford (CT)
Bolton-Ouest
Brigham
Brome
Bromont
Cowansville
Dunham
East Farnham
Stanbridge Station
Sutton
Farnham
Notre-Dame-de-Stanbridge
Sainte-Sabine
Frelighsburg
Lac-Brome
Saint-Armand
Saint-Ignace-de-Stanbridge
Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River
Stanbridge East

MRC : Brome-Missisquoi

Date : Le 13 janvier 2012

LES MEMBRES PRÉSENTS Lévis Yockell, vice-président¹
M^e Hélène Lupien, commissaire

DEMANDERESSE MRC Brome-Missisquoi

COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE (article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*)

¹ M. Lévis Yockell était présent lors des rencontres des 2 et 3 juin 2011, mais est décédé le 1^{er} octobre 2011.

LA DEMANDE

La MRC Brome-Missisquoi a adopté, le 19 avril 2011, la résolution numéro 134-0411 afin de soumettre une demande à portée collective pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*² (la Loi).

Cette demande vise à identifier, à l'intérieur de la zone agricole des 21 municipalités constituantes de la MRC, des îlots déstructurés, tel qu'il a été prévu aux dispositions de la Loi, de manière à y permettre l'implantation de résidences à certaines conditions.

La demande identifie 185 îlots déstructurés, répartis sur l'ensemble du territoire de la MRC. La demande prévoit la constitution de deux types d'îlots où les résidences seraient permises. Dans le premier type d'îlot, qui en compte 109, il serait permis, en plus de l'implantation d'une résidence, de lotir et d'aliéner selon la réglementation en vigueur dans les municipalités visées. Dans le deuxième type d'îlot, aucun morcellement ne serait autorisé et les résidences pourraient être érigées sur les 76 îlots identifiés sur les unités foncières³ vacantes⁴ à la date d'adoption de la résolution par la MRC en vue de soumettre la demande.

LA RECEVABILITÉ ET LE RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA LOI

Pour l'étude de cette demande, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62 de la Loi, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles. La Commission doit ainsi s'assurer, outre les impacts susceptibles de découler de l'addition de résidences dans les îlots déstructurés convenus, qu'à l'extérieur de ceux-ci, la gestion des nouvelles implantations résidentielles soit restrictive, de manière à mieux reconnaître et respecter le caractère dynamique des activités agricoles qui s'y trouvent.

Pour rendre une décision favorable dans ce type de demande, la Commission doit avoir reçu les avis favorables des instances intéressées au sens de la Loi, c'est-à-dire les avis favorables de la MRC Brome-Missisquoi, des 21 Municipalités concernées et, finalement, des fédérations régionales de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de Saint-Hyacinthe et de l'Estrie.

² L.R.Q., c. P-41.1.

³ Unité foncière : un ou plusieurs lots ou parties de lots contigus ou qui seraient contigus selon les cas prévus aux articles 28 et 29 de la Loi, et faisant partie d'un même patrimoine.

⁴ Vacante : unité foncière où il n'y a pas d'immeuble servant à des fins d'habitation (résidence ou chalet). L'unité foncière est considérée comme étant vacante même si on y retrouve un abri sommaire, un ou des bâtiments résidentiels accessoires, bâtiments agricoles ou bâtiments commerciaux, industriels ou institutionnels.

LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET LES PARTICULARITÉS RÉGIONALES

Le territoire

La MRC s'étend sur un territoire de 1 660 kilomètres carrés et est bordée par les MRC du Haut-Richelieu, de Rouville, de La Haute-Yamaska et de Memphrémagog et par l'État du Vermont au sud. Composée de 21 municipalités rurales et urbaines, la MRC fait partie de la région administrative de la Montérégie. Notons que la municipalité de Bromont, faisant auparavant partie de la MRC La Haute-Yamaska, est rattachée à la MRC Brome-Missisquoi depuis le 1^{er} janvier 2010.

Sur le plan physiographique, la MRC se situe à la rencontre de deux grandes entités géographiques, soit la plaine du Saint-Laurent dans sa partie ouest et les Appalaches dans sa partie est. Ces entités marquent non seulement le paysage, mais elles déterminent également le type d'occupation humaine. Ainsi, l'agriculture domine largement dans la plaine à l'ouest. On y retrouve les terres les plus fertiles de la MRC de même qu'un climat favorable, lesquels permettent les grandes cultures.

Progressivement, vers l'est, la plaine fait place à un relief composé de collines et de vallons. Dans cette zone de transition entre la plaine et la montagne, l'agriculture y est plus diversifiée. Les fermes laitières et d'élevage se mêlent aux activités forestières et aux cultures spécialisées. On note une concentration de vergers et de vignobles dans ce secteur. Ces cultures tirent avantage des versants bien exposés et bien drainés du piémont.

Le massif montagneux des monts Sutton occupe la partie est de la MRC, dans le prolongement de la chaîne appalachienne. La forêt et le récréotourisme prévalent dans toute la zone montagneuse.

La population

Au plan démographique, la MRC regroupe une population totale de plus de 55 000 habitants répartis inégalement sur le territoire. Ainsi, la ville de Cowansville regroupe une population de plus de 12 500 habitants alors que dans la municipalité de Stanbridge-Station, on y dénombre un peu plus de 300 habitants. À cette population permanente s'ajoute une population saisonnière importante, considérant les attraits touristiques et de villégiature de certaines portions du territoire.

La zone agricole

La zone agricole du territoire de la MRC couvre une superficie totale de près de 134 000 hectares soit environ 80 % de la superficie totale de la MRC. Toutefois, on constate une nette différence entre les municipalités situées dans la portion ouest et la portion est. À titre d'exemple, sur le territoire de Sainte-Sabine, la zone agricole couvre 97 % de son territoire, alors que sur celui de Sutton la proportion est de 47 %.

La proportion de zone agricole occupée par des exploitations agricoles se situait à 54 % selon les plus récentes données. Depuis la révision des limites de la zone agricole intervenue à la fin

des années quatre-vingt, la superficie totale de la zone agricole n'a pratiquement pas changé, puisque 578 hectares ont été ajoutés à la demande des propriétaires, alors que 398 hectares ont été exclus pour différents motifs.

LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT

La MRC Brome-Missisquoi dispose d'un schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur depuis le 23 septembre 2008. Ce schéma est applicable pour le territoire des 20 municipalités composant la MRC avant le 1^{er} janvier 2010. Pour ce qui est du territoire de la ville de Bromont, ce sont les dispositions du schéma de la MRC La Haute-Yamaska qui prévalent pour cette municipalité.

Les îlots déstructurés faisant l'objet de la présente demande de la MRC ne figurent pas dans ce schéma d'aménagement. Ceux-ci ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du Plan de développement de la zone agricole (expérience pilote PDZA) qui a été déposé à l'automne 2010.

Dans la zone agricole, le schéma identifie principalement trois grandes affectations : « Agricole » (A), « Agroforestière » (AF) et « Récréoforestière » (RF).

La MRC est actuellement à réévaluer la délimitation des affectations « Agricole » et « Agroforestière » pour en créer une nouvelle dite dynamique dans l'optique de préparer une nouvelle demande à la CPTAQ qui concernerait le deuxième volet des dispositions de l'article 59 de la Loi.

LA DÉMARCHE

Comme la démarche vise à l'élaboration d'un consensus entre les parties impliquées, la Commission a privilégié une approche basée sur la transparence et l'ouverture dans les échanges ainsi que sur le partage de l'information.

C'est ainsi que les Services professionnels de la Commission, en amont de la présentation formelle de la demande, ont procédé avec les représentants et officiers municipaux à de l'échange d'informations, de manière à faciliter les discussions à venir. De plus, un relevé de l'utilisation du sol des îlots visés et la caractérisation de leur voisinage ont été effectués par les Services professionnels de la Commission afin d'actualiser l'état des lieux.

Il y a eu deux rencontres, tenues les 2 et 3 juin 2011, réunissant les représentants de la MRC, des Municipalités, de la Fédération régionale de l'UPA de Saint-Hyacinthe, représentant également celle de l'Estrie, et ceux de la Commission, pour en arriver à établir un consensus sur la délimitation des Îlots et des conditions d'implantation à l'intérieur de ceux-ci. Outre la délimitation des îlots, les échanges ont permis également d'en arriver à un consensus quant aux résidences permises dans les secteurs agricoles dynamiques.

LES RÉSULTATS

DÉLIMITATION DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS ET LES PARAMÈTRES D'IMPLANTATION

Le consensus établit la présence de deux types d'îlot déstructurés sur le territoire de la MRC, soit des îlots avec morcellement et des îlots sans morcellement et vacants.

Ainsi, 20 îlots sans morcellement ont été identifiés pour une superficie totale de 985 hectares, pour un ajout estimé de 57 résidences. Quant aux îlots où le morcellement sera autorisé, l'entente convenue prévoit 187 îlots pour une superficie totale de 2 290 hectares, pour un ajout estimé de 665 résidences. Pour ce dernier type d'îlot déstructuré, il est du ressort du niveau municipal (MRC, Municipalités) de déterminer quel type de résidences on souhaite y permettre et la densité d'occupation.

Au total, les 207 îlots déstructurés objet de l'entente représentent une superficie de 3 275 hectares, soit moins de 2,4 % la zone agricole. Notons qu'à l'intérieur de ces 207 îlots déstructurés, on dénombrait déjà la présence de plus de 3 000 résidences. Le nombre d'îlots, étant de 185 au départ, est passé à 207 par l'effet de la scission de certains d'entre eux lors des négociations.

Aucune résidence additionnelle dans un îlot ne viendra nuire davantage aux activités agricoles environnantes, puisque la demande vise à combler des espaces libres à l'intérieur des limites identifiées.

Malgré la possibilité de morceler à l'intérieur de certains îlots, les parties ont convenu d'adopter une norme afin de maintenir, dans certains cas, l'accès au résidu arrière d'une terre. Ainsi, un accès de 15 mètres devra être maintenu en propriété.

L'AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE

À l'extérieur des îlots avec morcellement, les parties conviennent, par ailleurs, de restreindre l'implantation résidentielle dans l'affectation agricole dynamique de manière à préserver l'homogénéité du territoire agricole. Ainsi, on convient qu'aucune nouvelle résidence autre que celles prévues en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi ne sera permise sur l'ensemble de l'affectation agricole dynamique qui sera définie à l'intérieur de la zone agricole, sauf les cas et conditions prévues à l'entente. Cette affectation agricole dynamique sera identifiée sur une carte en annexe de la décision. Elle sera sujette à changement lors de la demande éventuelle pour le deuxième volet de l'article 59 que la MRC entend déposer prochainement. Aussi, il est convenu, de façon particulière, que l'ajout d'une nouvelle résidence sur la superficie de droits acquis conférée par une résidence (articles 101 et 103) ne sera pas permis dans cette affectation agricole dynamique.

De plus, toujours dans cette affectation agricole dynamique, il est prévu qu'il sera possible, dans certains cas particuliers, de soumettre une demande à la Commission en vue de déplacer sur la même unité foncière une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101 et 103 ou par l'article 31 de la Loi. Il sera également possible de soumettre une demande pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de

terrain autorisée à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles, ou bénéficiant de droits acquis générés par ce type d'usage en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

LE RESTE DE LA ZONE AGRICOLE

Les parties conviennent également qu'il sera possible de continuer à présenter des demandes individuelles pour la construction de résidences à l'extérieur de l'affectation agricole dynamique jusqu'à la présentation d'une seconde demande qui visera à établir les conditions d'implantation suivant le second volet de l'article 59 de la Loi.

LA PRISE D'EFFET DE LA DÉCISION

La MRC pourra adopter un *Règlement de contrôle intérimaire* (RCI) qui permettra de préserver les acquis de la décision dans l'attente des règlements municipaux de concordance.

À la réception par la Commission de la documentation émanant de la MRC et indiquant que les conditions de la décision sont satisfaites, une attestation sera émise pour que l'autorisation soit réputée prendre effet à toute fin que de droit.

BILAN DES CONSTRUCTIONS

La MRC s'engage à fournir aux instances un bilan annuel indiquant le nombre de résidences construites en vertu de l'article 59 de la Loi.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

La Commission estime que le consensus obtenu entre les parties quant à la délimitation des îlots déstructurés et des conditions d'implantation résidentielle s'y rattachant, de même que les mesures conduisant à une gestion serrée des nouvelles résidences hors ces îlots en milieu agricole dynamique, respectent les critères applicables de la Loi au regard de cette démarche.

En effet, les îlots déstructurés, tels qu'identifiés et convenus, représentent des sous-ensembles de la zone agricole dont les possibilités d'utilisations à des fins agricoles sont irréalistes, tenant compte de la présence de nombreuses résidences, dont plusieurs autorisées dans le cadre de la Loi, soit par la Commission ou le Tribunal administratif du Québec (TAQ). Ces îlots seront donc circonscrits et l'implantation de résidences y sera permise, lesquelles n'auront en pratique aucune incidence sur la protection du territoire et des activités agricoles à long terme, puisqu'on comblera des espaces libres à l'intérieur de limites fixes.

Par ailleurs, la Commission est satisfaite du fait que l'entente intervenue traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles. En effet, la MRC cherche à préserver la pérennité de sa base territoriale pour la pratique de l'agriculture en assurant la protection et le développement des entreprises agricoles.

En conséquence, la Commission rendra une décision conforme à cette orientation préliminaire, à la réception d'une résolution d'acceptation de la part des instances impliquées, soit la MRC, les fédérations de l'UPA et les Municipalités concernées.

* * * * *

Ainsi, le dispositif de la décision s'énoncerait ainsi :

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE, aux conditions ci-après décrites, sur le territoire des municipalités énumérées à l'annexe 1 de la présente, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots situés à l'intérieur des îlots déstructurés avec morcellement, identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission et rendu disponible aux instances impliquées.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 15 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

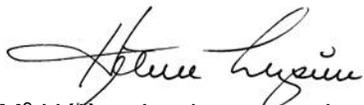
AUTORISE, aux conditions ci-après décrites, sur le territoire des municipalités énumérées à l'annexe 2 de la présente, l'utilisation à des fins résidentielles pour la construction d'une résidence par unité foncière vacante, en date de la résolution de la MRC le 19 avril 2011, des lots situés à l'intérieur des îlots déstructurés sans morcellement, identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission et rendu disponible aux instances impliquées. Une superficie d'au plus 5 000 mètres carrés pourra être utilisée à une fin résidentielle par unité foncière (incluant le chemin d'accès).

Toutefois, cette autorisation est assujettie aux conditions suivantes :

1. Les règlements municipaux devront être modifiés, de façon à ce qu'aucun permis de construction résidentielle ne puisse être délivré dans l'affectation agricole dynamique identifiée par la présente, sauf :
 - 1.1. dans les cas et aux conditions prévues à la présente décision;
 - 1.2. pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi;
 - 1.3. pour donner suite à un avis de conformité valide, émis par la Commission, permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi;

- 1.4. pour donner suite à une décision de la Commission ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) autorisant l'usage à des fins résidentielles, à la suite d'une demande produite à la Commission, avant la prise d'effet de la présente décision;
- 1.5. pour donner suite aux deux seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables à la Commission, à savoir :
 - 1.5.1. pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée antérieurement par la Commission ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits;
 - 1.5.2. pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain autorisée à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles ou bénéficiant de droits acquis générés par ce type d'usage en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.
2. La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.
3. La MRC pourra adopter un *Règlement de contrôle intérimaire* (RCI) qui permettra de préserver les acquis de la décision; l'autorisation prendra effet dès que ce règlement aura pris effet.

À défaut de l'adoption d'un RCI, l'autorisation prendra effet au moment où la réglementation locale, intégrant les impératifs de la décision, sera en vigueur, dans un délai maximal de deux (2) ans de la décision.
4. À la réception par la Commission de la documentation émanant de la MRC, indiquant que les présentes conditions sont satisfaites, une attestation sera émise pour que l'autorisation soit réputée prendre effet à toute fin que de droit.
5. Lorsque la décision aura pris effet, la MRC devra produire un rapport annuel (année calendrier) à la Commission et aux fédérations de l'UPA de Saint-Hyacinthe et de l'Estrie, comprenant le nombre de résidences construites en zone agricole et les informations pertinentes relatives au suivi de la décision, tels les numéros de lots, le cadastre, la superficie de l'unité foncière et la municipalité.



M^e Hélène Lupien, commissaire
pour la formation

- c. c. Fédération de l'UPA Estrie
- Fédération de l'UPA Saint-Hyacinthe
- MRC Brome-Missisquoi
- Municipalité d'Abercorn
- Municipalité de Bedford (V)
- Municipalité de Bedford (CT)
- Municipalité de Bolton-Ouest
- Municipalité de Brigham
- Municipalité de Brome
- Municipalité de Bromont
- Municipalité de Cowansville
- Municipalité de Dunham
- Municipalité d'East-Farnham
- Municipalité de Farnham
- Municipalité de Frelighsburg
- Municipalité de Lac-Brome
- Municipalité de Notre-Dame-de-Stanbridge
- Municipalité de Saint-Armand
- Municipalité de Saint-Ignace-de-Stanbridge
- Municipalité de Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River
- Municipalité de Sainte-Sabine
- Municipalité de Stanbridge East
- Municipalité de Stanbridge Station
- Municipalité de Sutton

ANNEXE 1Liste des municipalités dans lesquelles on retrouve des îlots avec morcellement

Îlot avec morcellement (Type 1)
Abercorn
Canton de Bedford
Ville de Bedford
Bolton-Ouest
Brigham
Bromont
Village de Brome
Cowansville
Dunham
East Farnham
Farnham
Frelighsburg
Lac-Brome
Notre-Dame-de-Stanbridge
Saint-Armand
Stanbridge East
Stanbridge Station
Saint-Ignace-de-Stanbridge
Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River
Sainte-Sabine
Sutton

ANNEXE 2

Liste des municipalités dans lesquelles on retrouve des îlots sans morcellement.

Îlot sans morcellement (Type 2)
--

Brigham
Cowansville
Farnham
Freighsburg
Lac-Brome
Saint-Armand
Stanbridge East
Sainte-Sabine
Sutton