

# COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

## IDENTIFICATION DU DOSSIER

**Numéro** : 372362

**Circonscription foncière** : Brome-Missisquoi

**Municipalité** : Abercorn  
Bedford (V)  
Bedford (CT)  
Bolton-Ouest  
Brigham  
Brome  
Bromont  
Cowansville  
Dunham  
East-Farnham  
Standridge-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 (MRC)

**UPA** : Fédération de l'Union de producteur agricole de la Montérégie

**Date** : Le 1<sup>er</sup> avril 2014

---

**LES MEMBRES PRÉSENTS** M<sup>e</sup> Hélène Lupien, commissaire  
Yves Baril, vice-président

---

**DEMANDERESSE** MRC Brome-Missisquoi

---

## DÉCISION EN RECTIFICATION ET EN RÉVISION

### Articles 18.5 et 18.6 – *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

---

#### LE RAPPEL DE LA DÉCISION A PORTÉE COLLECTIVE RENDUE

- [1] Dans une décision rendue le 11 avril 2012, la Commission rendait une décision à portée collective en vertu de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup> (la Loi) pour la MRC de Brome-Missisquoi. Cette décision portait sur les îlots déstructurés dans 21 municipalités faisant partie de la MRC demanderesse.
- [2] Au terme d'une telle demande, la Commission assujettit la prise d'effet de son autorisation à des conditions dont l'une d'elles consiste à procéder à l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire (RCI) ou d'un changement de schéma des règlements de la MRC. Ce cheminement doit faire l'objet de l'approbation du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT).
- [3] Or, dans le cadre de la présentation des nombreux îlots déstructurés négociés de manière tripartite, certains d'entre eux se sont vus refusés par les instances du MAMROT.

#### L'OBJET DE LA DEMANDE

- [4] Par un courriel daté du 19 novembre 2012, l'UPA de la Montérégie demandait à la Commission de « réviser » sa décision, au motif que celle-ci ne peut prendre effet dans son entièreté par suite du refus du MAMROT d'accepter le RCI proposé par la MRC à la suite de la décision, et ce, afin d'englober les conditions pour la reconnaissance des îlots identifiés. En effet, certains îlots, au nombre de 18, ne reçoivent pas l'approbation du MAMROT et sont classifiés exclus (Annexe D) au RCI. Cette situation complique l'application sur le terrain de la décision.
- [5] Également, en date du 15 mai 2013, la MRC demandait à la Commission de « rectifier » sa décision, afin d'obtenir des éclaircissements quant à la possibilité de présenter une demande visant à convertir à des fins résidentielles une parcelle de terrain soit bénéficiant de droits acquis ou ayant fait l'objet d'une autorisation pour des fins commerciales ou industrielles, le tout prévu au paragraphe 1.5.2 concernant la conversion d'un îlot.

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. P-41.1

## LA RENCONTRE PUBLIQUE

[6] La rencontre publique a eu lieu à Longueuil, le 18 septembre 2013. Étaient présents :

- Julie Robert, représentante de l'UPA de la Montérégie
- Denis Benjamin, vice-président, UPA
- Thérèse Ménard-Monty, aménagiste pour UPA
- Albert Santerre, préfet de la MRC et maire de Saint-Ignace
- Donald Badger, maire de Bolton-Ouest
- Francis Dorion, directeur-général adjoint et gestionnaire territorial pour la MRC

[7] Les pièces suivantes ont été déposées au soutien des représentations : 18 plans amendés.

[8] Les représentations entendues se résument comme suit.

### Concernant la révision demandée par l'UPA

[9] Cette demande porte sur 18 îlots rejetés des 207 îlots présentés au MAMROT à l'occasion de la mise en vigueur de la décision. L'UPA demande sa révision sur la base juridique des faits nouveaux de l'article 18.6 de la Loi. En effet, le résultat négatif de ces îlots rejetés au cours du cheminement d'approbation du RCI, était inconnu des parties au départ.

[10] Aussi, l'UPA s'interroge sur la légalité des demandes ayant été présentées entre le 11 avril 2013 et 12 juin 2013 soit entre la date de la décision et du dernier RCI. Ces cas causent des soucis d'application et de recevabilité. L'UPA est d'opinion que la municipalité ne pourrait pas émettre de permis durant cette période flottante. Elle est d'opinion que la Municipalité devrait suspendre les dossiers de demande dans l'attente de la mise en vigueur de la décision.

[11] L'application concrète de cette demande à portée collective en vigueur partiellement, cause également des difficultés dans l'émission de permis de construction. Cette crainte est justifiée puisque ce sont les municipalités membres de la MRC qui délivrent de tels permis. Normalement, l'employé de la municipalité consulte les cartes jointes à la décision pour vérifier si le site visé se trouve dans l'îlot concerné et délivre son permis. Cependant, dans cette MRC, l'employé doit faire une étape supplémentaire soit de consulter le RCI pour la situation particulière des 18 îlots rejetés. Il pourrait en résulter des émissions de permis dans ces îlots non en vigueur.

- [12] Les parties présentent à la Commission 18 nouvelles propositions afin d'arriver à une entente tripartite sur ces 18 îlots amendés dont en voici la liste :

ABR-01	Abercom
BOL-03	Bolton-Ouest
<b>BRO-03</b>	Brome
COW-02, COW-05 et COW-06	Cowansville
DUN-09	Dunham
FRE-04 , FRE-05-C et FRE-12	Frelighsburg
LBR-09, LBR-14, LBR-18 et LBR-20	Lac-Brome
SBE-02 , SBE-06-A et 06-B et SBE-08	Stanbridge East
SUT-02-A	Sutton

- [13] Chacune des cartes indique par un trait contour rouge l'îlot du départ, coloré en rouge l'îlot proposé avec morcellement et quadrillé rouge l'îlot proposé sans morcellement et un îlot complet écarté totalement.
- [14] À l'occasion de cet exercice, la Commission a suggéré qu'il serait préférable d'obtenir la position officielle du MAMROT afin de simplifier les étapes. À cet effet, M. Dorion de la MRC requiert la suspension du délibéré pour une période minimale de deux semaines afin de pouvoir transmettre la position du MAMROT.
- [15] La Commission a suspendu son délibéré, afin de « préapprouver » les îlots amendés par le ministère en accord avec leurs orientations gouvernementales.

#### Concernant la rectification demandée par la MRC

- [16] Elle consiste à mieux saisir la portée de l'article 1.5.2 référant aux demandes admissibles à l'intérieur de la zone agricole dynamique afin de convertir un usage existant, mais non résidentiel en usage résidentiel. L'exemple typique vise un terrain de golf. La MRC veut savoir comment elle procédera en toute sécurité lorsqu'une telle demande lui sera présentée pour le convertir en un domaine résidentiel.
- [17] Nous y reviendrons plus loin à l'analyse de la rectification.

**RAPPEL PROCÉDURAL**

- [18] D'entrée de jeu, il est utile de rappeler le parcours procédural qu'a emprunté cette demande à portée collective.
- [19] À la suite de l'adoption de sa résolution du 19 avril 2011, la MRC demandait le dépôt d'une demande à portée collective. Au cours du cheminement de ce type de dossier, une prérencontre entre les représentants des parties et les membres de la Commission s'est tenue sur deux journées, les 2 et 3 juin 2011, afin d'obtenir une entente sur la délimitation d'un certain nombre d'îlots déstructurés.
- [20] Le 13 janvier 2012, la Commission émettait son compte-rendu de la demande et orientation préliminaire favorable, suivi de sa décision en date du 11 avril 2012.
- [21] Afin que la décision entre en vigueur, la MRC a procédé par règlement de contrôle intérimaire (RCI) afin de rendre conforme la décision à sa réglementation. Trois RCI (nos 03-0412, 02-0113, 03-0513) ont été présentés au MAMROT aux fins d'approbation. Le 12 juin 2013, le *RCI 03-0513* a été entériné par le ministère pour 189 îlots des 207 îlots.
- [22] La décision est donc en vigueur puisque la MRC a inséré les 18 îlots rejetés dans une classe à part dans le RCI.
- [23] Devant le contexte expliqué en rencontre publique ci-haut, l'UPA a demandé à la Commission de revoir les 18 îlots problématiques afin que la décision entre totalement en vigueur et ainsi éviter des erreurs.
- [24] À la suite de la rencontre publique en révision du 13 septembre 2013, la Commission avisait les parties au dossier qu'elle suspendait son délibéré jusqu'au 18 octobre 2013, afin de permettre à la MRC de Brome-Missisquoi de vérifier une préopinion du MAMROT à propos des nouvelles propositions des 18 îlots.
- [25] Par un courriel daté du 23 septembre 2013, monsieur Francis Dorion, urbaniste à la MRC de Brome-Missisquoi, confirmait la demande de suspension du délibéré afin de pouvoir nous transmettre la position officielle du MAMROT sur les îlots amendés.
- [26] Enfin, la MRC demandait à la Commission, le 21 janvier 2014, de reprendre son délibéré afin de rendre sa décision dans la présente le plus tôt possible pour respecter le délai des conditions de la décision, délai se terminant le 11 avril 2014 soit 2 ans après la décision. Elle y demandait également de retirer le lot 3 800 363 de l'îlot COW-06.
- [27] C'est dans ce contexte que la Commission doit rendre une décision en révision.

### **L'APPRÉCIATION DE LA RECEVABILITÉ DE LA RECTIFICATION**

- [28] Sur demande ou d'office, la Commission peut corriger une erreur d'écriture, de calcul ou de forme commise dans l'une de ses décisions en vertu de l'article 18.5 de la Loi.
- [29] La Commission rappelle aux parties et aux différents intervenants que la possibilité de convertir en îlot résidentiel, une parcelle de terrain autorisée ou bénéficiant de droits acquis d'un autre usage, le tout plus amplement décrit au paragraphe 1.5.2. du dispositif de la décision, doit se faire par une demande d'autorisation à la Commission, laquelle s'étudiera au mérite selon les critères des articles 12 et 62 de la Loi.
- [30] Ainsi, dans l'exemple qui nous occupe, il serait possible de présenter une demande afin de convertir l'usage d'un terrain de golf en développement domiciliaire. Pour être recevable devant la Commission, cette demande comme toute autre demande, devra respecter la réglementation municipale ou sinon faire l'objet d'un changement de règlement approuvé par avis de conformité par la MRC, tel que le tout prévu à l'article 58.5 de la Loi.
- [31] Par conséquent, la demande de rectification n'est pas jugée nécessaire par la Commission puisque les explications données lors de la rencontre publique suffisent à saisir l'application du processus.

### **L'APPRÉCIATION DE LA RECEVABILITÉ DE LA RÉVISION**

- [32] En vertu de l'article 18.6 de la Loi, la Commission peut réviser une décision ou une ordonnance qu'elle a rendue :
- lorsqu'il est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;
  - lorsque le demandeur ou toute personne intéressée n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, présenter ses observations;
  - lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision ou l'ordonnance.
- [33] L'élément soulevé par l'UPA, soit l'ignorance de la non-conformité de 18 des 207 îlots par le MAMROT, constitue un fait nouveau. En effet, si la Commission avait su ou connu le résultat négatif, elle aurait rendu une décision différente. C'est donc sur la base du fait nouveau que la Commission accepte de réviser sa décision émise le 11 avril 2012.

## L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE À PORTÉE COLLECTIVE

- [34] Compte tenu de la nécessité d'en arriver à une entente entre les parties et compte tenu des deux journées de rencontre tenue à Cowansville en juin 2011 et de la rencontre tenue à Longueuil le 18 septembre 2013, la Commission est favorable aux propositions démontrées concernant les 18 îlots.
- [35] Pour la Commission, l'enjeu de la demande se résout par le désistement total pour un îlot (BRO-03) et par le désistement partiel pour les autres; la demande de révision étant le véhicule juridique utilisé pour arriver à cette finalité.
- [36] Dans les circonstances, il eut suffi que les 18 îlots refusés par le MAMROT, soit plutôt remplacés par les îlots amendés et acceptés par les parties lors de la rencontre publique pour la révision le 18 septembre 2013, et donc, deviennent ceux joints à la décision à portée collective émise le 11 avril 2012.

## PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

**REFUSE** la demande en rectification.

**ACCUEILLE** la demande de révision et, appréciant de nouveau la demande :

**PREND ACTE** du désistement total concernant l'îlot BRO-03.

**PREND ACTE** du désistement partiel concernant des parties des seize autres îlots tel que démontré aux cartographies soumises.

**RÉITÈRE** le dispositif de la décision prononcée le 11 avril 2012, se lisant dorénavant comme suit :

**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<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> *Pour les lots non rénovés* : Le cadastre n'étant pas rénové, la délimitation des îlots déstructurés a été réalisée avec l'orthophoto de juin-août-septembre 2009. En cas de divergence, ces limites de l'îlot priment sur toutes autres limites.

*Pour les lots rénovés* : la limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date d'avril 2011.

**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<sup>2</sup> 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.
  - 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.

---

<sup>2</sup> *Pour les lots non rénovés* : Le cadastre n'étant pas rénové, la délimitation des îlots déstructurés a été réalisée avec l'orthophoto de juin-août-septembre 2009. En cas de divergence, ces limites de l'îlot priment sur toutes autres limites.

*Pour les lots rénovés* : la limite des lots apparaissant sur cette carte est à jour en date d'avril 2011.




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 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.

Lorsque la décision aura pris effet, la MRC devra produire un rapport annuel (année calendrier) à la Commission et à la Fédération de l'UPA de la Montérégie, 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.

Toutes les cartes, incluant les 17 nouvelles, sont en référence à la présente décision en révision, afin d'en simplifier la consultation.

  
M<sup>e</sup> Hélène Lupien, commissaire  
Présidente de la formation

  
Yves Baril, vice-président

/ac

p. j. Avis de recours autres que judiciaires prévus par la Loi, ainsi que les délais de recours

## ANNEXE 1

Liste 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.

---

<b>Îlot sans morcellement (Type 2)</b>
--

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