

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 442950
Lots : 2 092 053, 4 314 160-P
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 5,04 hectares
Circonscription foncière : Laprairie
Municipalité : Candiac (V)
MRC : Roussillon

Date : Le 20 décembre 2024

LES MEMBRES PRÉSENTS M^e Marjolaine Parent, commissaire
M^e Hélène Lupien, vice-présidente

DEMANDERESSE MRC de Roussillon

PERSONNES INTÉRESSÉES 9274-0539 Québec inc.(Groupe BODA)
Centre de services scolaires des Grandes-Seigneuries
(CSSDGS)

DÉCISION

L'APERÇU DE LA DEMANDE

- [1] La demanderesse s'adresse à la Commission afin que celle-ci autorise l'exclusion d'une superficie approximative de 5,03 hectares, correspondant au lot 2 092 053 et à une partie du lot 4 314 160 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie.
- [2] En vue de l'implantation d'une école secondaire pour desservir le territoire des villes de Candiac et Saint-Philippe ainsi que les villes avoisinantes, la MRC de Roussillon demande l'exclusion de la zone agricole d'une parcelle d'approximativement 5,02 hectares.
- [3] La parcelle visée est de forme triangulaire et est boisée. Elle s'insère entre un quartier résidentiel et l'emprise de l'autoroute 30.

- [4] Cette parcelle s'étend d'abord sur un lot d'approximativement 854,7 mètres carrés appartenant au Centre de Services scolaire des Grandes-Seigneuries. Selon l'information produite, il appert que ce lot est vacant et aurait accueilli, jusqu'en 1966 environ, une école de rang de la Paroisse de Saint-Philippe. L'école aurait, par la suite, été détruite par un incendie.
- [5] La parcelle visée s'étend également sur une partie du lot 4 314 160 récemment acquise par la Ville de Candiac. Le reste de ce lot, d'environ 2,20 hectares, appartient à l'entreprise 9274-0539 Québec inc. (Groupe BODA). Groupe Boda est un exploitant immobilier qui fait la promotion et la construction de bâtiments résidentiels.
- [6] Justifiant l'implantation de l'école secondaire, la MRC allègue que celle-ci répond à un besoin essentiel et réel d'augmenter le nombre de places-élèves sur son territoire, considérant la croissance rapide actuelle et projetée de la population de la Ville de Candiac. Depuis 2011, il est présenté que la population de la MRC est en constante croissance. Elle ajoute qu'un déficit de places-élèves est déjà observé pour la Ville de Candiac, depuis 2023. Le besoin est évalué à 1 200 places-élèves pour le niveau secondaire, conformément à la planification des besoins d'espaces d'infrastructures scolaires 2024-2034 du Centre de Services scolaires des Grandes-Seigneuries.
- [7] Selon le Centre de Services scolaires des Grandes-Seigneuries, la construction de la nouvelle école secondaire projetée nécessite une parcelle entre 3,6 et 4,2 hectares, selon le nombre d'étages du bâtiment projeté.
- [8] La MRC explique avoir recensé plusieurs terrains vacants de plus de 3,6 hectares sur l'ensemble de son territoire. Des terrains vacants de plus de 3,6 hectares sont également identifiés à proximité de la parcelle visée. Cependant, de l'avis de la MRC, ces terrains ne possèdent pas les caractéristiques appropriées pour l'implantation d'une école. La MRC affirme que plusieurs de ces terrains se localisent dans un secteur en pleine croissance immobilière et pour lesquels des projets de développement ont été soumis à la Ville de Candiac. Il est mentionné que ces terrains appartiennent à des développeurs immobiliers. La MRC soutient que la parcelle visée constitue un endroit stratégique pour l'implantation d'une école secondaire.
- [9] Dans le cadre du traitement de la demande et au soutien de sa recommandation, la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) produit un document explicatif portant sur les sites alternatifs possibles pour l'implantation d'une école. La CMM explique que sa démarche de recherche d'un terrain d'au moins 3,6 hectares localisés près d'un axe routier lui a permis de retenir plusieurs sites alternatifs, dont plusieurs sont situés hors de la zone agricole. À l'issue de cette démarche, des lots situés à Saint-Philippe, Châteauguay, Delson, La Prairie et Saint-Constant sont identifiés. Ces municipalités font partie de la MRC de Roussillon. Tel qu'elle l'exprime dans sa résolution, la CMM affirme que cette démarche a été effectuée eu égard à la démonstration requise en vertu du premier alinéa de l'article 65.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi).

1 RLRQ, c. P-41.1

- [10] La MRC de Roussillon a résolu d'appuyer la Ville de Candiac dans sa démarche et de demander à la Commission l'exclusion de la parcelle visée de la zone agricole.²
- [11] La Ville de Candiac recommande à la Commission d'accepter la demande d'exclusion de la parcelle visée de la zone agricole.³
- [12] La Ville de Saint-Philippe appuie également la demande d'exclusion de la parcelle visée de la zone agricole.⁴
- [13] La CMM n'appuie pas la demande d'exclusion.⁵ Elle considère que des sites alternatifs existent.
- [14] Pour sa part, la Fédération de l'UPA de la Montérégie recommande à la Commission de refuser la demande d'exclusion.⁶ Elle estime que les possibilités d'utilisation agricole de la parcelle visée existent, notamment à des fins de culture hors-sol. La Fédération questionne également les possibilités d'utilisation de la parcelle résiduelle de la propriété de Groupe Boda.

* * * * *

- [15] Le 3 mai 2024, la Commission transmet une orientation préliminaire. Elle indique alors que cette demande doit être rejetée.
- [16] Le 31 mai 2024, la Fédération de l'UPA transmet une seconde recommandation. Elle estime que la Commission devrait maintenir le rejet de la demande.
- [17] À la suite de l'orientation préliminaire, la Ville de Candiac et la MRC de Roussillon sollicitent une rencontre avec la Commission.
- [18] Cette rencontre se tient le 5 novembre 2024. Le traitement de ce dossier est ensuite suspendu afin de permettre à la Ville de Candiac et la MRC de Roussillon de compléter leur démonstration de l'absence d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande. La documentation à cet effet est produite au dossier.
- [19] Les observations pertinentes eu égard à la Loi sont reprises dans l'appréciation de la demande ci-dessous.
- [20] La Commission considère qu'il y a lieu de maintenir le rejet de la demande.

2 MRC Roussillon - Résolution 2023-09-277, 27 septembre 2023

3 Ville de Candiac - Résolution 23-11-28, 13 novembre 2023

4 Ville de Saint-Philippe - Résolution 23-11-341, 14 novembre 2023

5 CMM - Résolution CE24-036, 4 avril 2024

6 UPA - Avis transmis le 15 janvier 2024

LE CONTEXTE ET LES PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- [21] La parcelle visée est localisée sur le territoire de la ville de Candiac. Elle est contiguë au nord-ouest au boulevard Jean-Leman qui correspond également à la limite de la zone agricole et du même coup, à la limite du périmètre d'urbanisation métropolitain. Elle est aussi bornée par l'autoroute 30 en direction sud-est et se situe à environ 135 mètres de l'échangeur des autoroutes 930 et 30.
- [22] La ville de Candiac fait partie de la Région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR) ainsi que de la communauté métropolitaine (CMM) de Montréal.
- [23] Le territoire de cette ville totalise environ 1 713 hectares dont approximativement 478 hectares sont en zone agricole soit environ 27,9 % de son territoire.
- [24] À l'examen des photographies aériennes prises en 2022 permettant d'apprécier le milieu environnant dans un rayon de 2 kilomètres autour de la parcelle visée (échelle 1/15 000), elle s'insère dans une communauté agricole dynamique qui est bornée au nord-ouest et au nord-est par les périmètres d'urbanisation respective de la ville de Candiac et de la municipalité de Saint-Philippe. Selon les données conjointes disponibles de la Financière agricole du Québec (FADQ) et du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ), les parcelles cultivées dans cette communauté sont vastes et sont vouées principalement au soya et au maïs-grain. Selon les données de l'*Inventaire des terres du Canada* (ITC), le potentiel agricole des sols du milieu environnant est de classe 2.
- [25] La MRC affirme qu'on retrouve un seul agriculteur sur le territoire de Candiac qui cultive en grandes cultures. Aussi, elle mentionne que l'établissement d'élevage le plus près de la parcelle visée est située à plus de 4 kilomètres.
- [26] La Ville de Candiac est assujettie à l'article 50.3 du *Règlement sur les exploitations agricoles* (REA) qui limite l'augmentation des superficies en culture selon la désignation à l'annexe 3.
- * * * * *
- [27] Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Roussillon est en vigueur depuis le 22 2006. La parcelle visée fait partie de l'affectation « agricole dynamique ».
- [28] La MRC affirme que la demande d'exclusion respecte les orientations de son plan de développement de la zone agricole.

L'APPRÉCIATION

[29] La Loi a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture, selon une diversité de modèles nécessitant notamment des superficies variées, et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles.

[30] Dans l'atteinte de cet objectif, la demande est analysée selon les articles 12, 62 et 65.1 de la Loi et, à cet égard, la Commission **rejette** l'exclusion demandée.

[31] D'emblée, justifiant ce rejet, la Commission reproduit ci-après le premier alinéa de l'article 65.1 de la Loi qui impose la démonstration préalable requise dans le cadre d'une demande d'exclusion :

65.1. Le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs dans le territoire de la municipalité régionale de comté et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion. La commission peut rejeter une demande pour le seul motif que de tels espaces sont disponibles.

[...]

[32] Un « espace approprié disponible » est défini à la Loi comme étant une superficie vacante où le type d'utilisation recherchée est permis par les règlements de zonage des différentes municipalités composant la MRC demanderesse et, le cas échéant, les mesures de contrôle intérimaire. Il faut se référer à la demande pour déterminer le type d'utilisation recherchée selon la réglementation de zonage.⁷ En l'espèce, la demande concerne une école secondaire.

[33] À la lumière des informations produites au dossier, la MRC n'a pas effectué cette démonstration préalable et n'a pas convaincu la Commission de ne pas rejeter la demande au seul motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles. La MRC convient qu'il existe des terrains vacants de plus de 3,6 hectares sur l'ensemble de son territoire. À l'issue de la démonstration produite au dossier par la MRC et la Ville de Candiac, il y a précisément trois espaces appropriés disponibles sur le territoire de la MRC, soit les lots 6 359 228, 3 849 172 et 2 867 833, à l'égard desquels le type d'utilisation recherchée, soit école secondaire, est permis par la réglementation de zonage.

[34] Le premier lot (6 359 228) possède environ 7,9 hectares et se situe à Candiac. La MRC considère que ce lot n'est pas approprié puisqu'il serait affecté de contraintes majeures, notamment une zone de conservation et l'implantation d'une bretelle autoroutière. Un projet de développement immobilier serait aussi en conception sur ce terrain.

⁷ Golf St-Étienne c. Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2024 QCTAQ 01193

- [35] Le second lot (3 849 172) possède environ 9 hectares et se situe à Delson. La MRC souligne qu'il est en partie occupé par un stationnement et serait également affecté de contraintes prévues à la réglementation de zonage, restreignant sa superficie constructible.
- [36] Enfin, le troisième lot (2 867 833) possède environ 7,6 hectares et se situe à Saint-Constant. La MRC affirme qu'il serait en partie en zone inondable.
- [37] Néanmoins, comme le présente la MRC, le type d'utilisation recherchée, soit l'usage école secondaire, est permis sur ces trois lots par la réglementation de zonage applicable. Aussi, la superficie de ces trois lots excède la superficie requise aux fins visées par la demande et ils sont vacants. Il est vrai qu'un stationnement occupe une petite partie du lot 3 849 172. Une superficie appréciable de ce lot demeure néanmoins vacante.
- [38] La Commission insiste sur le fait que l'expression espace approprié disponible est indissociable et doit être comprise à la lumière des seuls deux critères objectifs inclus à la définition de la Loi, soit la vacance de la superficie et le type d'utilisation recherchée permis par la réglementation de zonage. Cette définition de la Loi concerne uniquement le type d'utilisation recherchée permis, sans égard à toutes autres normes urbanistiques prévues à la réglementation municipale. De fait, bien qu'un terrain soit affecté d'un milieu humide ou hydrique ou qu'il ne possède pas les caractéristiques optimales pour réaliser un projet, il constitue un espace approprié disponible dès que le règlement de zonage permet le type d'utilisation recherchée aux fins visées par la demande.⁸
- [39] De plus, malgré le fait qu'une superficie de terrain soit réservée, il s'agit de contraintes juridiques qui ne font pas partie des deux critères objectifs de la définition d'espace approprié disponible selon la Loi.⁹
- [40] Par conséquent, quoiqu'un projet de développement immobilier soit en conception sur le lot 6 359 228, il ne s'agit pas d'une raison pour le disqualifier comme espace approprié disponible. Le lot 6 359 228 est d'ailleurs à seulement quelques mètres de la parcelle visée, dans le même quartier. Comme il est encore vacant et que le type d'utilisation recherchée est permis par la réglementation de zonage, il constitue un espace approprié disponible et de surcroît, un emplacement de choix pour l'implantation d'une école.
- [41] La superficie vacante sur le lot 6 359 228 constitue également un espace approprié disponible au sens de la Loi sans égard aux contraintes réglementaires applicables qui ne concernent pas le type d'utilisation permis sur celui-ci.
- [42] Il en va de même que pour le lot 2 867 833 qui est un espace approprié disponible au sens de la Loi malgré la présence d'un milieu humide ou hydrique ou la présence d'une zone inondable sur une partie de celui-ci.

8 9079-6145 Québec inc. c. Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2019 QCTAQ 10686

9 Administration portuaire du Saguenay c. Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2024 QCTAQ 09420

- [43] Rappelons que la CMM évoque également que des sites alternatifs existeraient. Il est vrai que la CMM n'est pas la demanderesse au dossier et qu'il ne lui appartient pas d'effectuer la démonstration requise par l'article 65.1 de la Loi. Néanmoins, cette affirmation laisse penser que l'implantation d'une école peut être effectuée ailleurs qu'en zone agricole.
- [44] Conformément à l'objectif du législateur eu égard au premier alinéa de l'article 65.1 de la Loi d'assurer une utilisation rationnelle du territoire, la Commission estime qu'il y a lieu de combler d'abord les espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole pour l'implantation d'une école dans la MRC de Roussillon, avant de soustraire au territoire agricole des terres propices à la pratique de l'agriculture. À cet effet, la Commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. D'ailleurs, la zone agricole occupe seulement 27,9 % du territoire de la ville de Candiac. Comme le souligne la Fédération de l'UPA, dotée d'un fort potentiel agricole, la parcelle visée se prête à de l'agriculture de petite envergure et de proximité.
- [45] Ainsi, pour le seul motif qu'il existe des espaces appropriés aux fins de la demande, la Commission considère que cette demande d'exclusion doit être rejetée. Cette décision s'inscrit en cohérence avec la mission d'intérêt public dont est investie la Commission d'appliquer la Loi qui vise à assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture, selon une diversité de modèles nécessitant notamment des superficies variées, et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles.
- [46] La démonstration de l'absence d'espaces appropriés disponibles constitue une première étape éliminatoire du traitement d'une demande d'exclusion. Puisque la Commission rejette la demande en vertu du premier alinéa de l'article 65.1 de la Loi, elle n'en fait pas l'appréciation en vertu du deuxième alinéa de l'article 65.1 de la Loi ni des critères de l'article 62 de la Loi.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

REJETTE la demande.



M^e Marjolaine Parent, commissaire
Présidente de la formation



M^e Hélène Lupien, vice-présidente