

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 328766
Lots : 107-3, 107-9 et 109-P
Superficie : 49 hectares
Cadastre : paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche
Circonscription foncière : L'Assomption
Municipalité : Mascouche
MRC : Les Moulins

LA DEMANDERESSE 9024-7511 Québec inc.

LES MEMBRES PRÉSENTS M^e France Boucher, vice-présidente
M^e Pierre Turcotte, commissaire

LA DATE Le 10 janvier 2003

LA DEMANDE

La demanderesse, 9024-7511 Québec inc., s'adresse à la Commission dans le but d'obtenir l'autorisation d'utiliser à une fin autre que l'agriculture, soit afin de construire et d'exploiter un complexe environnemental, une parcelle de quelque 49 hectares formée des lots 107-3, 107-9 et d'une partie du lot 109, tous au cadastre officiel établi pour la paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, de la circonscription foncière de l'Assomption.

En tant que promotrice du projet de Complexe environnemental sur le territoire de la municipalité de Mascouche, la requérante projette plus particulièrement l'aménagement, sur l'aire visée, d'un centre de traitement des sols par biodégradation en piles, d'un centre de traitement des boues de fosses septiques et d'installations de compostage de matières putrescibles.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

Le conseil de la municipalité de Mascouche adoptait, le 7 octobre 2002, la résolution numéro 02-10-531 annonçant l'adoption d'un projet de règlement visant à modifier l'actuel règlement de zonage de la ville, le tout afin d'y rendre conforme l'usage prévu par la présente requête.

LA RECOMMANDATION DE LA MRC

Dans une correspondance datée du 23 octobre 2002, le secrétaire-trésorier de la MRC des Moulins confirmait pour sa part la conformité dudit projet aux dispositions applicables du schéma d'aménagement de la MRC.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Le 3 décembre 2002, la Commission adressait son orientation préliminaire aux intéressés, leur annonçant ainsi qu'elle s'apprêtait à accorder l'autorisation sollicitée.

La Commission n'a reçu aucune représentation ou demande de rencontre publique pendant la période de 30 jours suivant l'acheminement de cette orientation.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

Pour statuer sur la présente affaire, la Commission s'est basée sur les articles 12, 61.1 et 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, en prenant en considération les seuls faits pertinents à ces dispositions.

Aux termes d'une décision rendue, le 31 octobre 2001, relativement au dossier 322473, la demanderesse acquérait les lots 107-4, 107-7, 108-1, 108-3 ainsi qu'une partie du lot 109 du cadastre susdit. Elle possède également le lot 107-3.

La Commission permettait également alors l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour l'aménagement d'un site de dépôt de neiges usées, d'une aire de quelque 12,5 hectares formée des lots 107-4, 107-7, 108-1, 108-3 ainsi que d'une partie du lot 109.

Dans cette décision, longuement motivée, la Commission constatait, entre autres, que ce site ne « (...) génère que peu de contraintes pour l'agriculture et peut être considéré, de ce fait, comme étant le site de moindre impact, (...). Compte tenu en effet des sols contaminés que l'on y retrouve, des prélèvements qui y ont été faits dans le passé, des étangs aérés qui s'y trouvent implantés et des nombreuses autorisations que la Commission y a déjà été accordées, le potentiel des sols y est très peu élevé et leur récupérabilité à des fins agricoles est peu probable. La perte de ressource est donc minime. ».

L'agriculture active du milieu se retrouve, par ailleurs, davantage au nord et à l'est du site visé ainsi que vers l'ouest, de l'autre côté de la rivière Mascouche, qui constitue une barrière naturelle entre ces deux secteurs. L'activité en question ne constitue pas non plus un immeuble protégé et ne générera aucune contrainte additionnelle sur la pratique des activités agricoles environnantes. Compte tenu de la présence à cet endroit des étangs aérés ainsi que du site actuel de dépôt de neiges usées de Lachenaie, l'homogénéité du milieu n'en sera pas affectée non plus. Enfin, considérant toutes les caractéristiques spécifiques ci-dessus mentionnées, l'effet d'entraînement redouté devrait finalement être beaucoup moindre, et se limiter à des projets similaires.

Pour ce qui concerne par ailleurs le morcellement et l'aliénation de toute cette partie située à l'est de l'emprise de l'Hydro-Québec, soit le lot 107-9 et partie du lot 109, la Commission en vient également à la conclusion qu'il y a lieu d'en accorder l'autorisation. Tel que le mentionnait le mandataire de la demanderesse lors de la rencontre publique, la contamination présente sur ces deux entités nuit au développement et à l'exploitation agricole du reste de cette terre. Qui pourrait, en effet, être intéressé à se porter acquéreur de cette terre pour en faire l'exploitation, en sachant qu'il achète par la même occasion des problèmes environnementaux? Comment un propriétaire pourrait-il obtenir du financement sur une telle terre puisque aucun créancier hypothécaire ne voudra non plus prendre le risque d'hériter des mêmes problèmes? Dans les circonstances, il est donc préférable de séparer les deux entités foncières pour au moins permettre à la partie conservée par les actuels propriétaires de se développer. ».

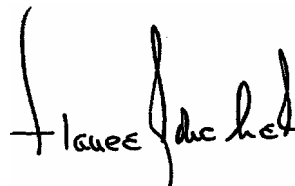
Eu égard à ce qui précède, la Commission rappelle avoir estimé, dès l'étape de l'orientation préliminaire, ne pas devoir donner suite aux prescriptions de l'article 61.1 de la Loi cela, considérant plus particulièrement les présentes circonstances et les informations fournies à ce sujet par la municipalité de Mascouche et confirmées au dossier 322473.

Cela dit, la Commission entend faire droit à la demande puisqu'elle estime que la réalisation de son objet ne suppose aucun impact négatif significatif supplémentaire sur l'homogénéité de la communauté agricole environnante, de même qu'elle ne peut substantiellement nuire davantage aux possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture des lots immédiatement concernés ou avoisinants. La Commission croit également que, compte tenu de son état, le site retenu peut être considéré comme de moindre impact.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit afin de construire et d'exploiter un complexe environnemental, d'une parcelle de quelque 49 hectares formée des lots 107-3, 107-9 et d'une partie du lot 109, tous au cadastre officiel établi pour la paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, de la circonscription foncière de l'Assomption.

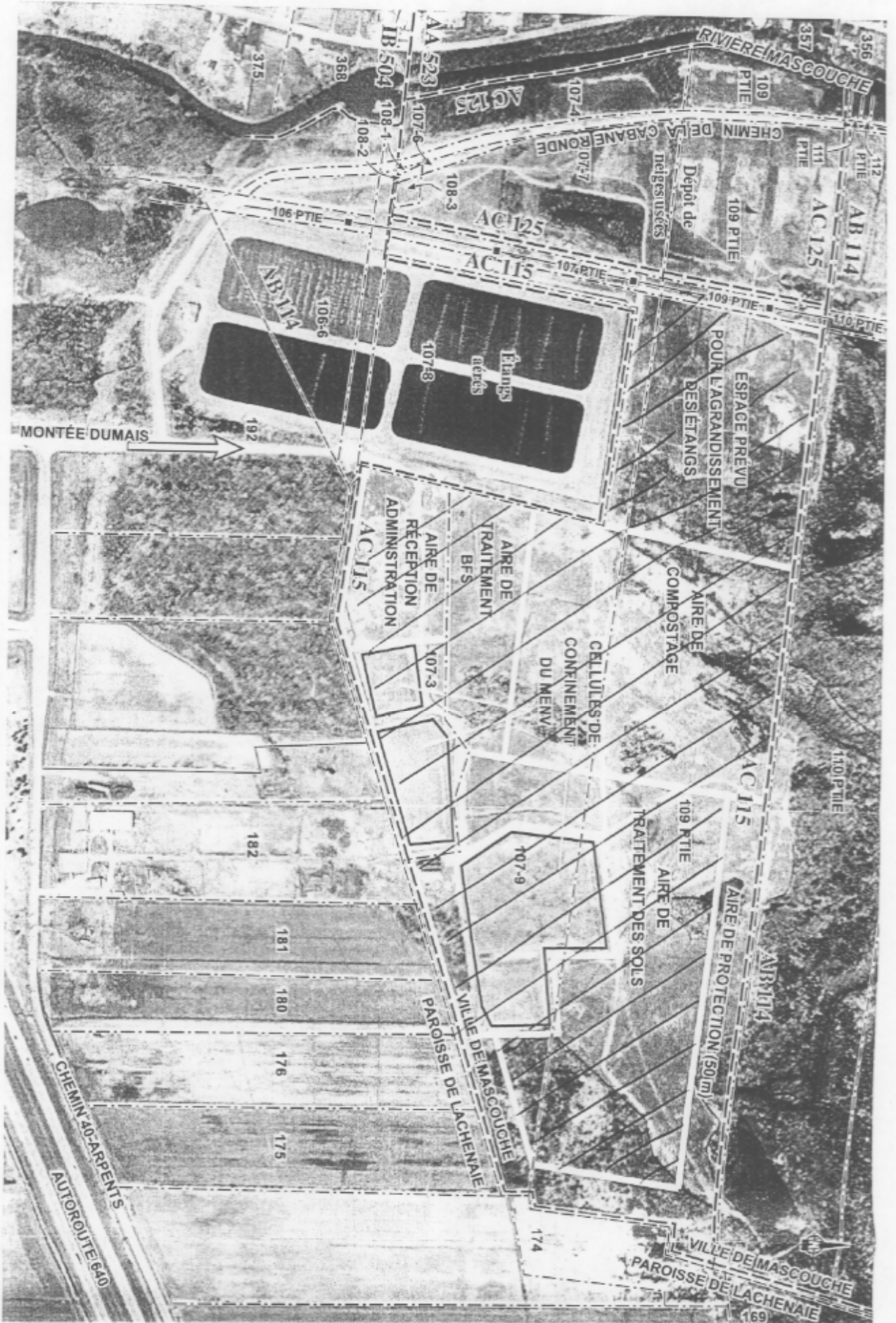
Cet emplacement est illustré en hachuré sur un plan versé au dossier au soutien de la demande, dont une photocopie (réduite) est annexée à la présente décision pour en faire partie intégrante.



M^e France Boucher, vice-présidente
Présidente de la formation

/dc

p.j.



**Demande d'autorisation à la
commission de protection du
territoire agricole
COMPLEXE ENVIRONNEMENTAL
DE MASCOUCHE**

Concept d'aménagement

- Cellules d'entreposage temporaire de matières végétales
- Ligne de transport d'énergie électrique
- Accès au site

LIMITE

- Zone municipale
- Municipalité
- - - Lot (100 P.T.E. no de lot)

ZONAGE MUNICIPAL

- AA Agriculture
- AB Agriculture et industries extractives
- AC Site soumis à des dispositions environnementales particulières
- IB Industriel

AMÉNAGEMENT

Limite des aires d'aménagement

Sources:
- Photographie aérienne Glagheux & T. inc. GP100101 no 134 échelle : 1 : 10 000, 29 avril 2000.
- Zonage municipal, Ville de Mascouche, 1999.
- Historique géographique, Ville de Mascouche.



Produit par:

Chamard & Associés

Dessiné par:

Danielle Bidard Cartographie

Client: 9024-7511 Québec Inc.
Projet: MAS0453-02
Septembre 2002