



Demande à portée collective - la « condition Boerboom »

Le 14 septembre 2005, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (la Commission) rendait sa toute première décision sur une demande à portée collective (art. 59) à son dossier 339621¹. Depuis, l'état du droit au Québec a considérablement évolué.

Dans un premier temps, la Cour suprême du Canada a rendu une décision mettant un terme à l'affaire Théodore Boerboom. En 2002, le Tribunal administratif du Québec (TAQ), par décision majoritaire rendue le 16 janvier 2004², a écarté la position défendue par la Commission et l'Union des producteurs agricoles (l'UPA) à l'effet qu'une deuxième résidence ne pouvait être construite sur une superficie de droits acquis dans l'affaire Boerboom³. Le 17 février 2006, la Cour du Québec confirmait le bien-fondé de cette décision⁴. Cette décision a par la suite été confirmée par la Cour d'appel du Québec, mais la Cour Suprême du Canada a finalement refusé d'autoriser la Commission et l'UPA à former un ultime appel le 25 septembre 2008.

Ensuite, l'Assemblée nationale a adopté la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*⁵. Rappelons que l'article 192 de cette loi est venu abroger l'article 59.4 *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*⁶(LPTAA)⁷ qui permettait jusqu'alors à la Commission d'imposer, par condition, un contenu minimal devant être introduit à titre de normes impératives dans la réglementation d'urbanisme des municipalités locales concernées et ce, préalablement à la prise d'effet de la décision favorable. Cette loi est entrée en vigueur le 16 juin 2017.

À compter de cette date, il devint donc définitif que l'article 101.1 LPTAA ne pouvait plus empêcher la construction d'une seconde résidence dans une superficie de droit acquis qui en supportait déjà une.

Dans ce contexte, et après une période de 10 ans suivant sa première décision sur une demande à portée collective, la Commission annonçait le 21 octobre 2016 la suspension temporaire de l'examen de toute nouvelle demande à portée collective. Cette suspension avait pour but de faire un bilan des décisions rendues et entamer une réflexion globale tenant compte de cette évolution (ci-après le « Moratoire »).

¹ MRC Les Laurentides

² Cette décision majoritaire peut être lue au dossier de la Commission.

³ Notre dossier 328043

⁴ 2006 QCCQ 1517

⁵ LQ, 2017 c.13.

⁶ RLRQ, c. P-41.1

⁷ **59.4.** *La décision de la Commission favorable à une demande à portée collective ne prend effet qu'à compter de l'entrée en vigueur du règlement d'urbanisme de la municipalité locale concernée qui introduit les conditions qui y sont prévues à titre de normes impératives.*

Au terme de cet exercice, un nouveau guide a été préparé à l'intention des municipalités désireuses de se prévaloir de l'article 59 LPTAA⁸. Avant sa diffusion en juin 2018, il a été présenté, notamment, à la Fédération québécoise des municipalités, à l'Union des municipalités du Québec et à l'UPA.

Depuis la levée du Moratoire, 5 décisions synthèses regroupant les autorisations accordées par des décisions antérieures ainsi que de nouvelles autorisations ont été rendues à l'égard du territoire d'autant de MRC⁹. Chacune de ces décisions prend en compte la nouvelle réalité juridique découlant notamment de l'abrogation de l'article 59.4.

Dans cette logique, aucune des décisions rendues depuis la levée du Moratoire ne comporte une condition imposant à une municipalité locale l'obligation d'introduire dans ses règlements d'urbanisme une limitation de ses pouvoirs prévoyant qu'à l'intérieur d'une superficie de droit acquis découlant des articles 101-103 LPTAA, seul un permis de **reconstruction** d'une résidence puisse être émis (la « condition Boerboom »). À cet égard, il y a lieu de rappeler brièvement les circonstances particulières qui prévalaient à l'époque où cette condition est apparue dans les décisions favorables de la Commission.

Lors de son introduction dans LPTAA en juin 2001¹⁰, la Commission estimait que le nouvel article 101.1¹¹ avait notamment pour effet d'empêcher la construction d'une seconde résidence dans une superficie de droit acquis visée par les articles 101-103 LPTAA où il s'en trouvait déjà une. Ainsi, à compter de cette date, toute personne qui adressait à la Commission une déclaration prévue par LPTAA en référant à un tel projet, recevait un avis de non-conformité.

À la suite de la décision de la Cour suprême dans l'affaire Boerboom, la Commission s'est appuyée dans ses décisions sur l'article 59.4 LPTAA pour imposer à la municipalité locale d'interdire dans son règlement d'urbanisme devant être modifié suivant l'article 59.4, la construction d'une deuxième résidence sur la superficie de droits acquis. Sauf une exception près¹², toutes les décisions favorables rendues entre le 20 mars 2007 et le moratoire de 2016 comportent cette « condition Boerboom ».

En vertu de ces décisions antérieures de la Commission, de nombreuses municipalités locales sont encore dans l'obligation de maintenir dans leurs règlements d'urbanisme cette restriction impliquant qu'à l'intérieur d'une superficie de droit acquis découlant des articles 101 et 103 LPTAA, seul un permis de **reconstruction** d'une résidence peut être émis.

Or, le passage du temps et l'évolution législative font en sorte que cette condition est devenue obsolète. Privée de l'appui juridique que constituait l'article 59.4 LPTAA maintenant abrogé, la Commission ne peut plus l'insérer dans ses décisions favorables et d'ailleurs, aucune des décisions rendues depuis la fin du moratoire ne la réitère, si bien qu'elle disparaît graduellement. En outre, avec l'abrogation de l'article 59.4 LPTAA, la Commission ne peut guère sanctionner de manière efficace le non-respect de cette condition, là où elle est encore applicable.

Dans ce contexte, la Commission vous informe qu'à compter de ce jour, la « *condition Boerboom* » est **réputée non-écrite** dans toutes les décisions favorables où elle se trouve et qui n'ont pas encore été remplacées par une décision synthèse post-moratoire.


⁸ *Guide d'élaboration d'une demande à portée collective*, mai 2018

⁹ MRC Bellechasse, Deux-Montagnes, L'Île-d'Orléans, La Matapédia et Portneuf.

¹⁰ *Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et d'autres dispositions législatives*, 2001, chapitre 35, a. 20.

¹¹ **101.1.** « *Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission.* »

¹² MRC de Longueuil, 349356, 15 octobre 2007.



Cela implique donc que la Commission ne fera plus aucun suivi du respect de cette condition. Cela implique également que toute municipalité locale peut modifier sa réglementation d'urbanisme afin de pouvoir émettre un permis de construction d'une seconde résidence à l'intérieur d'une superficie de droit acquis bénéficiant des articles 101 et 103 LPTAA, pour peu qu'un avis de conformité d'un tel projet ait été émis préalablement par la Commission, à la suite de la réception d'une déclaration prévue par l'article 32 LPTAA.

Enfin, dans le respect du libre exercice du pouvoir réglementaire confié aux municipalités, celles-ci peuvent toujours maintenir ou adopter toute mesure prévoyant une limitation quant au nombre de résidences pouvant être construites dans une telle superficie.

La Commission