

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 23 juin 2025

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Dossier 446 349

Monsieur [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 19 juin 2025 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie du document demandé concernant le dossier cité en objet.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.

[REDACTED]

Manon Côté
Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements
personnels

De : [Lynda De Laplante](#)
À : [CPTAQ_avocats](#)
Cc : [Denise Proulx](#)
Objet : Observations dans le cadre du compte-rendu de la demande et orientation préliminaire Numéro de dossier : 446349
Date : 13 janvier 2025 13:59:13
Pièces jointes : [Lettre CPTAQ 13 janvier 2025.docx](#)

Bonjour,

Madame Élane Grignon et M^e Hélène Lupien

Vous trouverez en pièce jointe, une lettre renfermant quelques commentaires sur certains points particuliers amenés par les demandeurs ainsi que des questions soulevées quant à leurs arguments mentionnés dans votre orientation préliminaire.

Cordialement

Lynda De laplante, 

Le 13 janvier 2025

À : Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec (CPTAQ)
Madame Élane Grignon et M^e Hélène Lupien
25, boulevard La Fayette 3^e étage,
Longueuil, Québec, J4K 5C7

Objet : Observations dans le cadre du compte-rendu de la demande et orientation préliminaire
Numéro de dossier : 446349

Aux Commissaires,

Je suis [REDACTED] une des signataires de la lettre des citoyens du 3 juillet 2024. J'ai pris connaissance de votre compte-rendu et orientation préliminaire du 9 décembre 2024 dans le dossier cité en rubrique. J'ai mis un peu de temps à réagir car j'ai reçu ce document ces derniers jours seulement via une connaissance.

J'ai ressenti un vif soulagement quant à l'orientation prise par la Commission tout particulièrement au volet 1. J'aimerais apporter quelques commentaires sur certains points particuliers amenés par les demandeurs ainsi que soulever des questions quant à leurs arguments.

Tout d'abord, au **point 7**, lorsque les propriétaires affirment que «le bistro-terrasse, les soupers-spectacles et l'espace de vente (qu'en est-il de la boutique ?) ne sont pas des utilisations principales distinctes du vignoble». Il s'agit d'une aberration puisque ces activités **peuvent exister sans la présence de la ferme. De plus**, l'emphase accordée à la publicité pour ces activités prédomine au détriment du vignoble en tant que tel. Est-ce le vignoble qui attire les gens ou plutôt la popularité du propriétaire ? Il y a assurément matière à interprétation.

De plus, au **point 9**, il est bien mentionné que ce sont ces mêmes attributs qui atteignent «presque la même somme que le revenu produit par les vins» ce qui démontre bien qu'il s'agit d'un revenu substantiel non relié à la ferme et non pas un revenu d'appoint intéressant. Donc, une part considérable de la rentabilité de l'entreprise provient de ces activités artistiques au détriment de la vocation première de l'entreprise, soit l'agriculture.

En ce qui a trait au **point 10**, où « les propriétaires du vignoble sont convaincus que leur exploitation agricole peut contribuer à l'essor économique de la région des Basses-Laurentides... Ils sont aussi d'avis que toute la MRC bénéficierait de cet achalandage, et il s'agirait ici d'un générateur économique important ». Sur quoi se basent-ils pour affirmer de tels propos compte-tenu que seulement deux tours organisés s'arrêtent ailleurs sur ce territoire. Ainsi, la grande majorité des autobus nolisés, assistent exclusivement aux soupers-spectacles, pour

ensuite retourner dans leur patelin ou passer une nuit à Montréal où une autre activité organisée les attend selon les forfaits offerts par les agences de voyages. À part de rentabiliser ce Domaine qu'est-ce que ça rapporte économiquement à la région?

De plus, le Chemin Principal, où se situe le Domaine Pelchat Lemaitre-Auger, ainsi que la configuration de son entrée privée n'ont pas été conçues pour la circulation de nombreux autobus nolisés, auxquels s'ajouteraient parfois jusqu'à plus de 500 voitures privées pour les autres spectacles non spécifiquement vendus comme forfait repas-spectacle. Ce secteur agricole développé dans les collines d'Oka est tout en courbes et en pentes; cela exige une attention constante aux utilisateurs puisqu'une importante activité agricole s'y trouve. Il faut tenir compte de la présence de tracteurs et de machinerie agricoles sur ce chemin rural. Le vignoble doit régulièrement poster un employé pour attendre ces autobus nolisés et les guider afin de s'assurer qu'ils ne passent pas tout droit. De plus, aucun espace adéquat ne leur permet d'effectuer un demi-tour à proximité et, de façon sécuritaire.

En ce qui concerne le **point 12** il faut prendre en considération le fait que les puits et les installations sanitaires privés qui desservent le bâtiment A n'ont aucunement été vérifiés ou inspectés par la municipalité ou par le ministère de l'environnement. Donc, est-ce que la capacité nécessaire d'absorption, pour la quantité considérable des eaux usées produites par les nombreux visiteurs, entre 9000 et 11000 par saison durant quatre à six mois et ce, uniquement pour les soupers spectacles, est vraiment adéquate pour garantir qu'aucun impact direct sur l'environnement, en ce qui a trait à l'incidence sur la ressource de l'eau et du sol ne se produise ? Encore là, sur quoi les demandeurs s'appuient-ils pour présumer de la conformité de ces installations, à part le fait qu'elles seraient surdimensionnées?

Ensuite, au **point 13**, je tiens à informer la Commission que la municipalité de Saint-Joseph-du-Lac est dotée d'une très belle église, faisant partie du patrimoine culturel québécois, à moins de cinq kilomètres du Domaine Pelchat Lemaître-Auger. Cette église ferait une très belle salle de spectacle pour de nombreuses raisons, telles que ses qualités sonores, sa localisation, son accessibilité ainsi que ses nombreux espaces de stationnement. Tout récemment, la municipalité l'a acquise et il est certain qu'elle accueillerait sans doute très favorablement les spectacles de cet artiste puisque le maire l'a toujours fortement appuyé.

C'est aussi la municipalité, d'ailleurs, qui a envoyé le certificat de conformité, et cela malgré les contraintes de la zone agricole, à la Régie des alcools, des courses et des jeux (RACJ). Celle-ci a émis au Domaine Pelchat Lemaître-Auger le permis de restaurant avec autorisation de spectacles depuis 2022. Et c'est en 2024, que notre municipalité a adopté, en accéléré et en faisant fi des opinions émises par le voisinage, le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant à aménager une salle de réception avec une salle de spectacle à la ferme. Elle négligeait alors, plusieurs étapes importantes telles que la publicité spéciale normalement prévue pour une consultation publique, et sans tenir compte de l'impact sur la circulation dans le secteur, des conséquences du projet sur l'environnement ainsi que la qualité de l'organisation au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité mais surtout eu égard à ses répercussions sur son voisinage. Et pourtant, le PPCMOI indique clairement que ces enjeux doivent être pris en compte.

Et concernant le **point 14**, «ils allèguent aussi que leur projet répond aux orientations 1.3 et 2.2 du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Deux-Montagnes.» que voici :

«1.3 Prioriser l'agriculture en zone agricole dynamique tout en facilitant la réalisation des activités complémentaires à l'agriculture.

2.2 Mettre de l'avant les exploitations et des produits agricoles locaux et régionaux et renforcer l'effort de promotion de l'agrotourisme au niveau MRC.»

Est-ce vraiment approprié de les mentionner pour appuyer une telle demande ?

Comment peut-on inclure les **prestations artistiques** de M. Pelchat comme étant une activité complémentaire à l'agriculture ?

De quelle manière ces spectacles permettent-ils de dynamiser et de mieux faire connaître l'agriculture ?

Ne s'agit-il pas plutôt d'une activité qui n'a rien d'agrotouristique et qui, de surcroît, n'est pas incluse dans ces orientations et qui exige en outre une autorisation auprès de la Commission ?

Finalement est-ce que ces **prestations artistiques** mettent de l'avant le vignoble de M. Pelchat ou mettent-ils plutôt l'avant de ses talents artistiques personnels ?

Au **point 27**, il appert qu'en 2023 c'est la tenue des spectacles, sans l'accord de la Commission, qui a permis au Domaine Pelchat Lemaître-Auger de compenser la perte de revenus associée à la vente des vins, cette perte correspond à la moitié du revenu anticipé. Mais qu'en est-il en outre des profits associés à la boutique, au bar ainsi qu'au bistrot (ces activités n'étant pas spécifiquement agrotouristiques) ? Et quelles étaient les proportions pour ces différentes catégories en 2023 ?

Finalement, comment peut-on tenir compte de ces données quand la Commission explique qu'il s'agit, au paragraphe 26 point 8, d' « une interprétation inadéquate des autorisations de la Commission qui a amené les demandeurs à présenter des événements (spectacles) durant les saisons 2022 et 2023, lesquels leur permettent désormais de se prononcer sur le bénéfice de la tenue de tels événements pour leur exploitation agricole » ? La Commission a été des plus circonspectes considérant qu'au **point 51**, de sa décision en rectification, il y est bien indiqué que « la Commission **refuse** toutes autres activités non spécifiquement autorisées.»

Depuis l'ouverture de leur dossier, les demandeurs n'en font qu'à leur tête !

Pour terminer, j'espère que la Commission va continuer dans cette même voie en refusant la tenue de spectacles dans une zone agricole qui doit soutenir avant tout des activités liées à l'agriculture. Une salle de spectacles n'y a carrément pas sa place.

Lynda De Laplante

