# Mémoire présenté par la Fédération de l'UPA de Lanaudière et le Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins

## À la Commission de l'aménagement de la Communauté métropolitaine de Montréal

## Consultations publiques sur le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

28 septembre 2011

*Photo : montage*

# TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION ..... 3
La Fédération de l'UPA de Lanaudière ..... 3
Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins ..... 3
INTRODUCTION ..... 4
MISER SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ..... 5
Toile de fond (rappel) ..... 5
Le développement durable ..... 6
MISER SUR LA COHÉRENCE ..... 7
MISER SUR L'INNOVATION ..... 9
MISER SUR L'AUDACE ..... 10
CONCLUSION ..... 12
ANNEXES
Annexe 1 – Articles de journaux
Annexe 2 – Empiétement des rayons TOD sur la zone agricole
Annexe 3 – « Le pouvoir de se nourrir »
Annexe 4 – Analyse de l'occupation du sol dans les MRC L'Assomption et Les Moulins

# PRÉSENTATION

## La Fédération de l'UPA de Lanaudière

Fondée en 1929, la Fédération de l'UPA de Lanaudière (FUPAL) poursuit toujours la même mission : défendre et promouvoir les intérêts professionnels, économiques et sociaux de la profession agricole lanaudoise. L'action de l'UPA de Lanaudière s'inscrit au cœur du tissu rural québécois et contribue à façonner le visage de la région à la fois au plan géographique, communautaire et économique.

Elle représente aujourd'hui 2 300 productrices et producteurs agricoles, dont plus de 93 % en sont volontairement membres. La Fédération de l'UPA de Lanaudière regroupe cinq syndicats locaux et seize syndicats spécialisés. Elle épouse intégralement le territoire de la région administrative de Lanaudière. Deux des MRC du sud de la région font également partie de la Communauté métropolitaine montréalaise (CMM), soient les MRC de L'Assomption et Les Moulins.

L'UPA est une structure démocratique dont la force réside dans la participation des productrices et des producteurs agricoles. Avec l'UPA, les agriculteurs et agricultrices de Lanaudière, de même que les producteurs forestiers, se sont donné un outil qui leur permet de maîtriser leur destin. Ils sont fiers de travailler collectivement à la noble tâche de cultiver et de nourrir le Québec, tout en contribuant significativement à son développement durable.

## Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins[1]

Le Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins, à l'instar des autres syndicats locaux de l'UPA, regroupe les producteurs et productrices en fonction de leur situation géographique. Il est un lieu de concertation de la structure générale et spécialisée de l'Union des producteurs agricoles. En effet, les administrateurs des syndicats spécialisés (par production), résidant sur le territoire, sont aussi administrateurs du syndicat local à titre de représentants de leur spécialité (production). Les syndicats locaux ont pour but de promouvoir, de défendre, ainsi que de développer les intérêts professionnels, économiques, sociaux et moraux de leurs membres.

Le Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins regroupe donc les 347 producteurs et productrices agricoles des municipalités Mascouche, Terrebonne, l'Épiphanie, L'Assomption, Repentigny, Saint-Sulpice et Charlemagne. Le Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins est inclus dans la CMM, dans la couronne nord plus exactement. Sa réalité agricole en est ainsi colorée.

[1] Ce syndicat portait, jusqu'en mars dernier, le nom de Syndicat UPA Portage. Considérant le petit nombre de producteurs agricoles dans les MRC L'Assomption et Les Moulins et les défis communs qui les unissent, notamment l'étalement urbain, les producteurs du territoire de ces deux MRC ont décidé de se regrouper au sein d'un seul syndicat. Le Syndicat L'Assomption – Les Moulins regroupe donc l'ancien syndicat UPA Portage et une partie de l'ancien Syndicat UPA Laurentien.

# INTRODUCTION

La Fédération de l'UPA de Lanaudière et le Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins accueillent très favorablement le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

L'agriculture occupe une place juste et importante à l'intérieur du PMAD, partant de l'avant-propos et passant par les Grandes Orientations, le tout, à l'évidence, soutenu par un travail technique de qualité. La preuve de l'importance de l'agriculture pour la CMM n'est donc plus à faire.

C'est pourquoi notre mémoire se concentre sur certains aspects « clés » du PMAD, dans une approche constructive, pour ainsi tenter de pousser l'analyse et la réflexion encore un peu plus loin.

# MISER SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les concepts de développement durable mis de l'avant dans le PMAD, relativement à l'aménagement du territoire, nous semblent en droite ligne avec les attentes de la société québécoise. **Nous croyons que les concepts d'aménagement durables méritent d'être étendus aux questions touchant le territoire agricole.**

## Toile de fond (rappel)

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il importe d'abord de rappeler quelques éléments du PMAD qui mettent la table et permettent de bien saisir l'importance des pressions que subissent l'agriculture et, particulièrement, la zone agricole protégée.

1. Augmentation population/ménages
   - Croissance prévue de 144 000 personnes entre 2011-2031 dans la couronne nord (CN), soit 74 000 ménages à raison de 1,94 personne/ménage (p. 31)
   - 6 300 nouveaux ménages dans les aires TOD (« Transit-oriented Development ») de la CN (tableau 13, p.52)
2. Pôle d'emploi Terrebonne 2006
   - 6 600 emplois 2006 (p. 37) = pression supplémentaire à envisager?
3. Densification
   - Dans TOD de 40 à 110 logements/ha
   - Hors TOD de 18-19 logements/ha (2011-2016) et 25 logements/ha (2027-2031) pour L'Assomption - Les Moulins (p. 56).

Bien que l'agriculture faite à proximité de la ville ait de nombreux avantages (par exemple la proximité d'un énorme bassin de population, donc de marché et de circuits courts), il n'en demeure pas moins que cette agriculture, sur le territoire et à l'échelle de la CMM, est confrontée aux importantes pressions démographiques et aux phénomènes d'étalement urbain. Ces deux phénomènes induisent notamment une forte pression spéculative sur le territoire agricole et ce, malgré les espaces disponibles en zone blanche à l'échelle de la CMM.

> « On dit que le territoire agricole est protégé. Oui, mais! Ça n'empêche pas les promoteurs et les investisseurs de toute sorte d'acheter les terres agricoles qui sont à vendre et ce problème s'amplifie d'année en année.
>
> Cela crée une inflation artificielle du prix des terres et eux (investisseurs) en retirent une bonne échappatoire fiscale. En contrepartie, nos producteurs, surtout notre relève, ne sont plus capables de faire concurrence à ce phénomène (…)»
>
> *Mémoire du Syndicat UPA L'Assomption – Les Moulins*
> *CAPERN, Joliette le 16 août 2011*

Cette forte pression spéculative est bien réelle et, lorsque tous les ingrédients sont réunis, peut mener à différents abus (Annexe 1 – Articles de journaux).

## Le développement durable

D'entrée de jeu, le PMAD fait plusieurs liens avec les concepts d'aménagement du territoire et les concepts liés aux TOD, ainsi qu'à la densification, ce qui nous semble très pertinent. Avec une densité de population de la ville-centre à 4 458 habitants/km$^2$, Montréal fait bonne figure comparée à la moyenne des autres régions métropolitaines nord-américaines à 2 930 habitants/km. Par contre, la réalité est tout autre lorsqu'on sort de la ville-centre, où la densité hors centre-ville est de 1 240 habitants/km$^2$, ce qui n'est pas beaucoup plus que la moyenne de 1 100 habitants/km$^2$ dans les 32 autres régions (source : Portrait du grand Montréal, CMM, édition 2010). **Considérant la croissance démographique dont jouit notre région, sans une meilleure densification de la zone blanche, la zone et les activités agricoles subissent une pression démesurée**.

Cela dit, il faut aussi reconnaître que même les meilleurs concepts de développement durable peuvent avoir certains effets pervers inattendus, que nous pouvons par ailleurs tenter de limiter. Une image vaut mille mots. (Annexe 2 – Empiétement des rayons TOD sur la zone agricole). L'annexe 2 illustre la pression réelle que la densification prévue autour des trois gares de train dans Lanaudière amènera sur la zone agricole environnante.

Plusieurs dizaines, voire centaines d'hectares, sont ainsi fragilisés dans les aires de TOD (nous estimons à plus ou moins 200 ha directement touchés).

> Pour être conséquents et étendre les concepts d'aménagement du territoire au territoire agricole, nous proposons :
>
> 1. De lier les aires de TOD à un gel additionnel, de 15 ans au total, pour toutes demandes d'exclusion pour les terres environnantes, c'est-à-dire 2 km de rayon autour de chacune des futures gares du Train de l'Est.

## MISER SUR LA COHÉRENCE

Plusieurs éléments du PMAD sont très positifs pour la protection et le développement de l'agriculture à l'échelle de la CMM et méritent de demeurer :

- Proposition de gel des demandes d'exclusion pour un minimum de 5 ans ;
- Réalisation de Plans de développement de la zone agricole (PDZA) à l'échelle des MRC ;
- Adaptation du Règlement sur les exploitations agricoles (REA) pour permettre la remise en culture des terres en friches ;
- Suivi des projets pour le remembrement de petites parcelles fragilisées en zone agricole ;
- Mise sur pied d'une grappe bioalimentaire, etc.

Nous croyons toutefois qu'un lien important n'a pas été fait dans le PMAD : **L'agriculture joue un rôle fondamental pour la santé de la population**. Le PMAD fait le lien Ville-TOD-Santé publique. Mais qu'en est-il du lien Agriculture-Santé publique?

Nous croyons sincèrement que lorsque la population et ses décideurs auront véritablement assimilé cette notion, la protection du territoire et le développement des activités agricole seront beaucoup plus évidents.

Nous sommes d'ailleurs très satisfaits que la MRC L'Assomption ait déjà manifesté son intérêt et qu'elle soit disposée à réfléchir à ces questions autour de ce qui deviendra un PDZA.

Le gel des demandes d'exclusion, couplé à de réelles motivations d'élaborer des plans de développement (PDZA), à une bonne cohabitation à l'échelle locale, à des outils financiers et techniques, voici des moyens cohérents et indissociables qui assurent à la population « Le *pouvoir de se nourrir* »[2] (Annexe 3 – « Le pouvoir de se nourrir »).

Nous proposons donc :

2. de lier le développement des villes (hors et dans les TOD) et les systèmes urbains sains à la reconnaissance et au renforcement d'un système alimentaire protégé, viable et dynamique ;
3. de maintenir et renforcer les aspects du PMAD en lien avec la protection du territoire agricole et la dynamisation des activités agricoles.

[2] *« Le pouvoir de se nourrir » constitue la base de la vision de l'UPA quant à la future politique agricole du Québec. « Le pouvoir de se nourrir » repose sur une agriculture réalisée par une multitude de fermes, ancrées dans toutes les régions, fournissant à la population des aliments sains, produits dans une perspective de développement durable et d'équité (Annexe 3 – « Le pouvoir de se nourrir »).*

Nous nous permettons aussi de poser quelques questions qui soulèvent certains aspects moins cohérents du PMAD :

1. Comment prendre en considération les aspects de santé publique si la production d'aliments sains pour la population n'est pas un axe de développement métropolitain contenu au PMAD?
2. Comment arriver à mettre en valeur le territoire et les activités agricoles si des demandes d'exclusions sont actuellement en cours partout sur le territoire de la CMM?
3. Comment favoriser l'objectif de développement des TOD, si l'on affirme du même souffle que les périmètres urbains pourront être modifiés?

   « Bien que ces seuils représentent un effort de densification, le périmètre d'urbanisation résidentiel de la couronne Nord et de la couronne Sud pourrait être modifié d'ici 2031 » (p. 56).

Cette phrase vient en quelque sorte « tout gâcher» et mérite, selon nous, d'être retirée du texte du PMAD.

## MISER SUR L'INNOVATION

Par innovation, on entend ici introduire quelque chose de nouveau, peut-être encore inconnu, à des choses déjà établies.

Nous faisons ici un lien direct avec la multifonctionnalité de l'agriculture. Il s'agit de comprendre et de reconnaître à l'agriculture métropolitaine, en plus de ses fonctions de production à la base, des fonctions multiples, collectives et sociales (écologiques, paysagères, patrimoniales, etc.).

Sous cet angle, pourquoi ne pas reconnaître certains territoires agricoles sensibles au même titre que d'autres aires protégées? Cela n'empêcherait en rien la production agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAAQ), mais ajouterait un niveau de protection supplémentaire, soit un genre de « pérennité absolue ».

Nous proposons donc :

4. D'identifier, en collaboration avec l'UPA, les terres agricoles les plus menacées sur le territoire de la CMM (dans Lanaudière, il pourrait s'agir par exemple des terres agricoles comprises dans les aires de TOD) ;
5. D'évaluer la faisabilité et la pertinence de les inclure dans la liste des aires protégées, et ainsi de leur accorder un statut de protection supplémentaire et perpétuel.

Bien évidemment, de nombreuses actions innovantes, à différentes échelles, pourraient également être mises de l'avant, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des PDZA dans chacune des MRC. Nous en donnerons quelques exemples dans la section suivante.

## MISER SUR L'AUDACE

Par audace, on entend ici poser des actions courageuses parfois difficiles. Nous croyons que la CMM devrait se positionner, aller un peu plus loin sur les questions agricoles soulevées dans le PMAD. Voici une liste non exhaustive de questions qui mériteraient selon nous une attention particulière :

1. Quelle est la vision de la CMM quant à l'agriculture sur le territoire métropolitain? (diversité des productions, fonctions du territoire, dynamisme des activités agricoles, etc.) Comment la définit-on? Il serait intéressant de tendre vers une vision agricole propre à la CMM.
2. Que compte faire la CMM pour contrer le phénomène de spéculation?
3. Le PMAD suggère un retour en 2001 avec une augmentation de 6 % des terres cultivées…, mais encore? Par qui, comment ?
4. Ne pourrions-nous pas pousser l'exercice encore plus loin et viser une réelle augmentation (et non pas un retour en 2001)?
5. Quels outils (financiers et techniques) la CMM entend-elle mettre à la disposition pour le développement des activités agricoles? S'agirait-il d'un fond de développement spécifique à l'agriculture?
6. D'ailleurs, quel rôle entend jouer la CMM exactement? S'agit-il d'un rôle de concertation, de planification stratégique, de promotion? Sur ce point spécifiquement, nous croyons que la CMM a les compétences et serait bien positionnée pour être en quelque sorte un « point de chute » et une plaque tournante pour réfléchir à l'agriculture périurbaine, être à l'avant-garde et être catalyseur d'actions concrètes à différentes échelles.

Une fois le territoire agricole bien protégé, nous croyons que ce serait par une multitude de petites et grandes actions que nous arriverons à maintenir la vitalité et le dynamisme des activités agricoles périurbaines. Voici quelques pistes d'actions :

1. PDZA CMM (rôle d'avant-garde, études stratégiques, suivi de l'étalement urbain en zone agricole et des usages autres qu'agricoles en zone agricole[3], etc.) ;
2. Réseautage accru des intervenants du monde urbain, périurbain et agricole ;
3. PDZA par MRC et actions locales (nous reviendrons sur ce point)
4. Nouvelles idées : Agriculture commerciale en milieu urbain, remise en culture au-delà des friches, jumelages inattendus (ex. : commissions scolaires et agriculture de proximité), espaces « agricoles » en milieu urbain, etc.

Bref, que la CMM ose proposer !

[3] Il nous appert que, depuis quelques années, le nombre de demande pour des usages autres qu'agricoles ne cesse de croitre et nous croyons que ce phénomène mériterait d'être analysé en détail.

Sur le point des PDZA à l'échelle des MRC, nous tenons à rappeler qu'il s'agissait notamment d'un souhait de l'UPA et que nous y croyions sincèrement avant qu'ils ne se nomment PDZA.

> *« Le territoire agricole a besoin d'une vision de développement détaillée et des mesures spécifiques qui tiennent compte de sa complexité, en passant obligatoirement par des discussions visant la compréhension mutuelle et la concertation locale »*
>
> *Mémoire de la Fédération de l'UPA de Lanaudière, présenté à la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois*
> *Joliette, le 4 avril 2007*

Sur notre territoire, la MRC L'Assomption a déjà entamé une telle démarche, et nous comptons bien être son principal allié dans le dossier. Il est possible de travailler une multitude d'enjeux locaux à l'échelle de chaque MRC.

Dans le but notamment d'alimenter le travail de la MRC, nous avons, de notre côté, commencé à caractériser, à l'aide d'outils géomatiques, l'occupation du territoire agricole de la MRC L'Assomption et Les Moulins. Vous trouverez d'ailleurs, en partie, le fruit de ce travail en annexe (Annexe 4 – Analyse de l'occupation du sol dans les MRC L'Assomption et Les Moulins).

Suite à cette première caractérisation nous viennent encore plus d'idées d'actions concrètes. Par exemple, après avoir identifié et cartographié les quelque 800 hectares de friches présentes dans ces MRC, il serait facile de passer à l'étape suivante pour leur mise en valeur (l'étape suivante serait de raffiner le portrait et de faire une recherche foncière pour connaître les propriétaires). Aussi, nous avons bien hâte de traiter des questions de cohabitation. Bref, que de beaux défis !

# CONCLUSION

Nous souhaitons remercier la Commission de l'aménagement de la Communauté métropolitaine de Montréal qui nous a permis d'exprimer le point de vue des producteurs et productrices agricoles que nous représentons.

Vous pouvez compter sur notre entière collaboration afin de travailler tous ensemble à la noble tâche de cultiver pour nourrir sainement la population, tout en contribuant significativement au développement durable de notre société.

Les gens de la terre sont fiers de nourrir leurs concitoyens. Ils souhaitent être en mesure de léguer aux générations futures des sols sur lesquels d'autres gens de la terre feront vivre d'autres citoyens.

Ils souhaitent également partager leur passion avec les citoyens de la CMM et du Québec, leur léguer un patrimoine agricole riche, transmettre leur bagage et leur connaissance, bref leur donner le goût de l'agriculture.

# ANNEXE 1

## Articles de journaux

Ces deux articles sont la preuve éloquente de la pression sur le territoire agricole et démontre ainsi le phénomène bien réel de la spéculation foncière.

De plus, ces articles prouvent que les terres agricoles localisées près des futures gares du Train de l'est sont déjà convoitées.

cyberpresse.ca

**Publié le 02 septembre 2011 à 05h00** | Mis à jour 10h37

**http://www.cyberpresse.ca/actualites**

# Un notaire fait 475 000$ avec la terre de deux vieux cultivateurs

Francis Vailles
La Presse

**Le notaire Pierre-Benoit Forget vient de faire un gros coup d'argent avec la terre de deux cultivateurs de Terrebonne âgés de 79 et 85 ans. Le même jour, il a acheté la terre et l'a revendue... 475 000$ de plus.**

Deux frères de Terrebonne ont vendu leurs terres à un notaire pour 1,8M$. Ce dernier l'a immédiatement revendu pour 400 000 $ de plus.
Photo: Marco Campanozzi

Le domaine est situé dans un secteur chaud de Terrebonne, près de la future gare du train de l'Est, qui reliera Mascouche au centre-ville de Montréal. Il fait 6,9 millions de pieds carrés, soit l'équivalent de 120 terrains de football.

La terre est encore zonée agricole, mais les spéculateurs misent sur le dézonage rapide du secteur. Le projet résidentiel le plus près est d'ailleurs situé à moins de 250 mètres de la terre.

Dans cette histoire, les deux cultivateurs et les acheteurs sont très mal à l'aise. Ils n'osent pas se plaindre et demandent qu'on taise leurs noms. Au bout du compte, les faits demeurent: le notaire a acheté la terre pour la somme de 1,8 million de dollars et l'a revendue le même jour pour 2,275 millions, empochant un profit de 475 000$.

Pierre-Benoit Forget est l'ancien maire de Deux-Montagnes. Il a été le premier citoyen de cette ville pendant 15 ans, de 1990 à 2005. Il est aujourd'hui l'un des deux associés de l'étude de notaires Forget&Pagé.

Les deux cultivateurs sont âgés de 79 et 85 ans. La terre leur a été léguée par la famille, qui l'avait acquise dans les années 20. Elle a servi de ferme laitière depuis leur enfance jusqu'à la retraite, il y a quelques années. C'est l'agent immobilier René Brisebois qui a pris contact avec eux. C'est aussi lui qui a représenté les intérêts de Me Forget et qui a négocié la deuxième transaction avec les acheteurs finaux, qu'on appellera Blouin. L'affaire s'est négociée sans que les Blouin connaissent la présence de l'intermédiaire Forget entre eux et les deux cultivateurs.

Tout a commencé en décembre 2010. Quelques jours avant Noël, l'agent René Brisebois fait signer l'offre d'achat aux deux vieillards. L'offre représente un gros cadeau pour eux: 1,8 million. L'acheteur est une société à numéro contrôlée par Me Forget.

... 2

La transaction est conditionnelle à ce que la maison des deux cultivateurs, à la limite de la terre, soit séparée du reste, car ils veulent conserver leur logis. «On trouvait que le prix avait du bon sens. Et M. Brisebois s'est pris seulement 2% de commission, payée par Me Forget», nous ont expliqué les deux cultivateurs, que nous avons rencontrés.

Une fois la promesse de vente en main, l'agent René Brisebois entreprend des négociations avec les acheteurs finaux, les Blouin, au nom de la société à numéro de Me Forget.

Selon le représentant des Blouin, à qui nous avons parlé, l'agent immobilier disait que les deux cultivateurs «n'étaient pas faciles à négocier», alors qu'en réalité, le vendeur était dorénavant le notaire Forget. «On pensait que Me Forget était le notaire qui aidait les deux personnes âgées à faire la transaction, leur homme de confiance», nous assure le représentant des Blouin au téléphone.

Les Blouin ont fini par signer à 2,275 millions en février, une offre conditionnelle, elle aussi, à ce que les autorités acceptent que la maison soit légalement séparée de la terre.

Les mois passent, le dézonage de la maison est autorisé et les parties sont enfin convoquées devant le notaire le 11 août. Le notaire désigné pour officialiser la transaction n'est pas Pierre-Benoit Forget, puisque le code de déontologie interdit une telle chose lorsque le notaire est une des parties intéressées. Acheteurs et vendeurs se rendent tout de même dans les bureaux du notaire Forget. C'est son associé, Jean-Luc Pagé, de la même étude de notaires, qui est désigné pour boucler l'affaire.

Sur place, les Blouin et les cultivateurs découvrent le pot aux roses. D'abord, les deux personnes âgées se rendent compte qu'il y a un deuxième acheteur. Et les Blouin comprennent qu'ils n'achètent pas la terre des mains des cultivateurs, mais de celles de Me Forget. «Nous avons été surpris. On ne nous avait pas dit que Me Forget avait des partenaires pour acheter la terre», nous disent les cultivateurs.

Même surprise du côté des Blouin. «J'ai été étonné, mais que veux-tu qu'on fasse? nous dit le représentant des Blouin. Nous avions accepté l'offre et nous étions prêts à payer ce prix, alors on a fait la transaction.»

Fait curieux, les deux transactions ont été signées le même jour à l'étude de notaires Forget&Pagé, mais les documents officiels du registre foncier ne portent pas la même date. La première transaction est datée du 11 août et la seconde, du 12 août.

Pierre-Benoit Forget et son notaire associé, Jean-Luc Pagé, n'ont pas répondu aux appels de *La Presse,* pas plus que l'agent immobilier René Brisebois.

Nous avons communiqué avec l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (OACIQ), mais sa représentante ne veut pas se prononcer sans avoir analysé tous les détails de l'affaire. Même mutisme à la Chambre des notaires. «Le dossier a été porté à notre connaissance, mais nous ne pouvons pas faire de commentaires. Le Code des professions nous interdit même de dire si une demande d'enquête a été faite au syndic», dit Antonin Fortin, porte-parole de la Chambre.

Les deux organismes pourraient enquêter, mais il faudrait une plainte d'une des parties. Or, les deux cultivateurs ne veulent pas se plaindre. «On ne veut pas de trouble, surtout rendu à notre âge», plaident-ils, craignant pour leur sécurité. Quant aux Blouin, des hommes d'affaires, ils ne veulent pas faire de vagues avec cette histoire.

En somme, les autorités risquent de rester inactives devant cette affaire malgré son caractère particulier.

cyberpresse.ca

**Publié le 19 septembre 2011 à 08h45**

http://www.cyberpresse.ca/actualites/

# Vente à fort profit d'une terre: l'agent immobilier est un proche du maire de Mascouche

Francis Vailles, La Presse

**L'agent immobilier qui a permis à un notaire de réaliser un important profit avec la terre de deux vieux cultivateurs, à Terrebonne, est un proche du maire de Mascouche, Richard Marcotte.**

L'agent immobilier en question, René Brisebois, a été président de Ralliement Mascouche, parti de Richard Marcotte, à la fin des années 90. Il a également été le directeur de la campagne de M. Marcotte aux élections provinciales de 2003, selon le journal La Revue. M. Marcotte s'est alors présenté comme candidat libéral dans la circonscription de Masson, où il a été défait. René Brisebois est aussi l'actuel agent qui a le mandat de vendre la maison du maire Marcotte.

En août dernier, rappelons-le, René Brisebois a aidé un notaire à acheter puis à vendre le même jour la terre de deux cultivateurs de 79 et 85 ans. Le notaire a acheté la terre pour la somme de 1,8 million de dollars et l'a revendue pour 2,275 millions, empochant un profit de 475 000$. M. Brisebois a touché une commission indéterminée sur la transaction.

Le domaine est situé dans un secteur chaud de Terrebonne, près de la future gare du train de l'Est, qui reliera Mascouche au centre-ville de Montréal. Il fait 6,9 millions de pieds carrés, l'équivalent de 120 terrains de football. La terre est encore zonée agricole, mais les spéculateurs misent sur le dézonage rapide du secteur.

Les négociations pour vendre la terre se sont déroulées dans les mois qui ont précédé sa vente officielle, le 11 août. Les acheteurs ont indiqué à La Presse que René Brisebois leur avait laissé croire qu'ils misaient sur la terre des deux cultivateurs, alors que le vendeur était plutôt le notaire. Ce notaire avait préalablement obtenu une promesse de vente signée des deux cultivateurs avec l'aide de René Brisebois.

Le notaire vendeur, Pierre-Benoit Forget, a donc empoché 475 000$ en une journée, le 11 août, en achetant puis revendant la terre. Il est connu du monde municipal de la couronne nord puisqu'il a été maire de Deux-Montagnes de 1990 à 2005.

**Controverses**

Richard Marcotte, rappelons-le, a suscité la grogne des citoyens de Mascouche après des allégations de corruption révélées par Radio-Canada. L'escouade Marteau a été mise à partie, notamment après que La Presse eut révélé que la Ville versait 650$ à un ami du maire Marcotte pour faire déneiger chaque borne d'incendie, un prix 10 fois plus élevé qu'ailleurs au Québec.

La Presse a aussi révélé en juin que deux policiers du SPVM et de la Sûreté du Québec faisaient l'objet d'une enquête de la SQ parce qu'ils sont soupçonnés d'avoir versé un pot-de-vin pour faire dézoner leur terre à Mascouche.

Par ailleurs, l'agent immobilier René Brisebois tente actuellement de trouver des acheteurs pour la maison du maire Richard Marcotte, rue Monette, à Mascouche. Le prix demandé pour le cottage de trois chambres à coucher est de 495 000$. Richard Marcotte avait acheté la maison en 1996 pour la somme de 83 000 $, selon l'acte notarié.

Nous avons joint René Brisebois au téléphone, mais il nous a dit qu'il ne souhaitait pas faire de commentaires, avant de raccrocher.

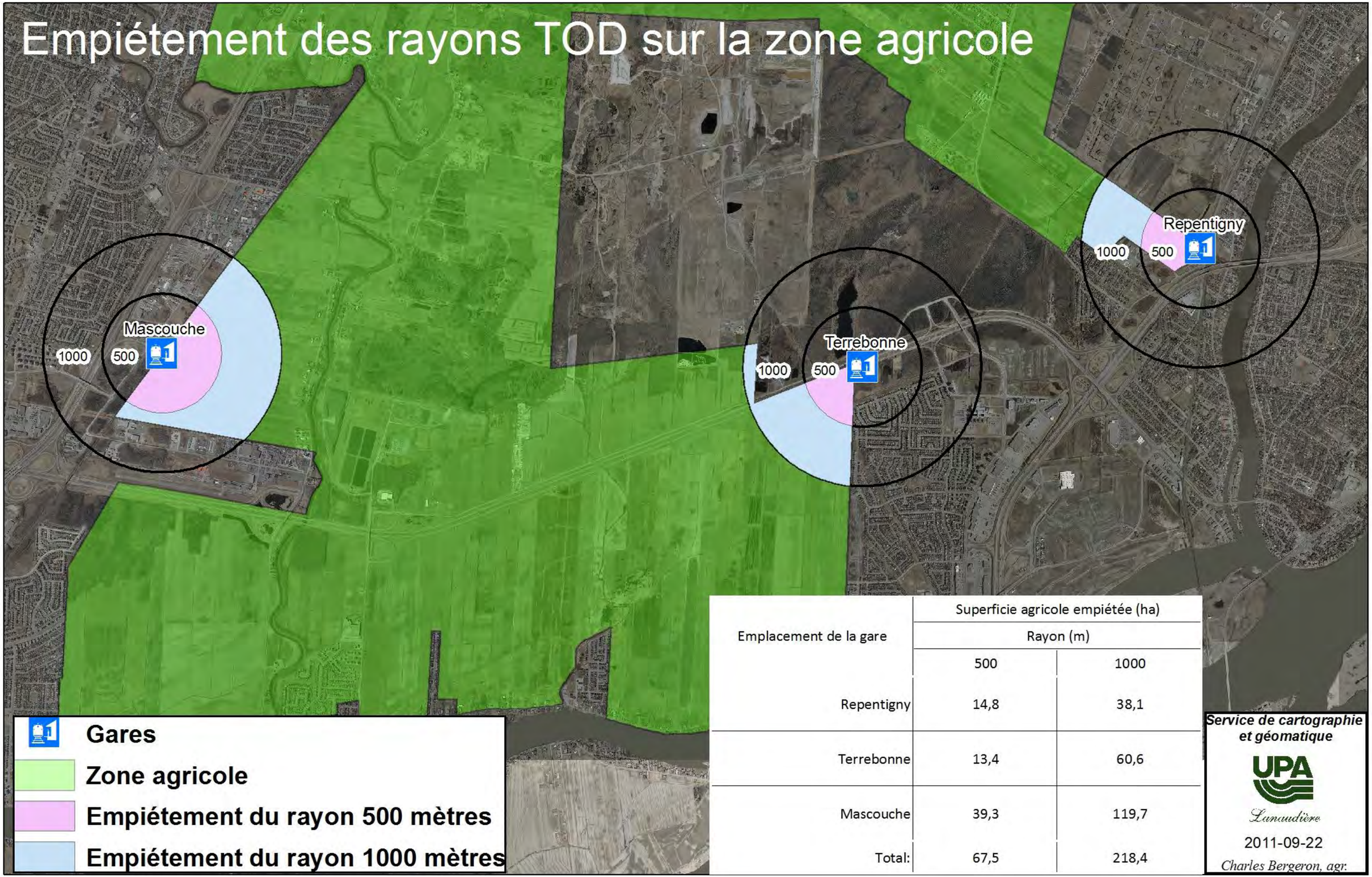
*- Avec la collaboration d'André Noël*

# ANNEXE 2

## Empiétement des rayons TOD sur la zone agricole

Cette carte a été produite dans le but d'illustrer la pression réelle que la densification prévue autour des trois gares dans Lanaudière amènera (et amène déjà !) sur la zone agricole environnante.

# Empiétement des rayons TOD sur la zone agricole




| Emplacement de la gare | Superficie agricole empiétée (ha) | |
|---|---|---|
| | Rayon (m) | |
| | 500 | 1000 |
| Repentigny | 14,8 | 38,1 |
| Terrebonne | 13,4 | 60,6 |
| Mascouche | 39,3 | 119,7 |
| Total: | 67,5 | 218,4 |

***Service de cartographie et géomatique***

UPA

*Lanaudière*

2011-09-22

*Charles Bergeron, agr.*

# ANNEXE 3

## « Le pouvoir de se nourrir »

« Le pouvoir de se nourrir » est la base de la vision de l'UPA quant à la future politique agricole et alimentaire au Québec et repose sur quatre axes intimement liés (autonomie, santé, développement durable et équité)

# Le pouvoir de se nourrir

AUTONOMIE

SANTÉ

DÉVELOPPEMENT DURABLE

ÉQUITÉ

UPA L'Union des producteurs agricoles

## Notre vision de la future politique agricole et alimentaire du Québec

Les bases de notre future politique agricole et alimentaire

# « LE POUVOIR DE SE NOURRIR »

**LE POUVOIR DE SE NOURRIR** repose sur une agriculture réalisée par une multitude de fermes, ancrées dans toutes les régions, fournissant à la population des aliments **SAINS**, produits dans une perspective de **DÉVELOPPEMENT DURABLE** et d'**ÉQUITÉ**.

## AXE 1 - AUTONOMIE

**Le pouvoir de se nourrir** requiert un niveau d'autonomie suffisant pour assurer à la population un approvisionnement en aliments sains et de qualité.

**Le pouvoir de se nourrir** c'est la capacité du Québec de définir sa propre politique agricole et alimentaire dans le respect du modèle agricole qu'il privilégie.

### Les outils

1) **Secrétariat à la spécificité agricole pour faire la promotion de l'exception agricole à l'échelle internationale.**
2) **Bureau fédéral à la réciprocité des normes pour les produits importés (normes environnementales, sociétales, de qualité, etc.).**
3) **Budget de soutien au secteur agricole équivalant à celui de 1990 par rapport à la valeur de la production.**
4) **Politique québécoise d'achat d'aliments locaux.**
5) **Étiquetage clair et efficace sur l'origine des produits.**

## AXE 2 - SANTÉ

**Le pouvoir de se nourrir** passe par la reconnaissance de l'agriculture comme jouant un rôle fondamental pour la santé de la population.

**Le pouvoir de se nourrir** sous-entend la capacité financière des individus d'avoir accès à des aliments sains et diversifiés.

### Les outils

6) **Assurance de qualité, de salubrité, d'innocuité et de traçabilité des aliments, de la terre à la table.**
7) **Élaboration et diffusion de cours sur l'« alimentation raisonnée » pour les élèves du niveau secondaire (art culinaire, santé, environnement, choix responsables, etc.).**
8) **Création d'un fonds UPA de solidarité sociale destiné à soutenir les banques alimentaires.**

## AXE 3 – DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Le pouvoir de se nourrir** repose sur une agriculture économiquement forte et responsable sur les plans écologique et social.

**Le pouvoir de se nourrir** appelle une reconnaissance de l'agriculture, incluant les productions non alimentaires, comme un rouage important pour le développement et la prospérité des collectivités rurales.

**Le pouvoir de se nourrir** repose sur des entreprises à dimension humaine viables et attrayantes pour la relève.

**Le pouvoir de se nourrir** nécessite que l'on préserve, pour les générations futures, un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles.

### Les outils

9) **Politique gouvernementale de développement durable de l'agriculture.**
10) **Plans de développement de la zone agricole et forestière en collégialité avec les producteurs.**
11) **Politique jeunesse en agriculture incluant un Fonds de capital patient destiné à la relève et un régime d'épargne favorisant le transfert.**
12) **Régime d'épargne et d'investissement forestier.**
13) **Soutien au transfert de connaissances, à la recherche et au développement.**

## AXE 4 - ÉQUITÉ

**Le pouvoir de se nourrir** nécessite une agriculture efficace, dynamique et diversifiée, répondant aux attentes de la population.

**Le pouvoir de se nourrir** suppose que les gens vivant de l'agriculture retirent un revenu comparable à celui des autres secteurs économiques.

**Le pouvoir de se nourrir** commande une filière agroalimentaire forte, où tous les maillons œuvrent en concertation, et où la plus-value est répartie équitablement.

**Le pouvoir de se nourrir** commande que nos produits agricoles soient transformés ici et que nos distributeurs s'approvisionnent d'abord en produits d'ici.

**Le pouvoir de se nourrir** permet des échanges sur les marchés extérieurs respectueux des agriculteurs et des populations d'ici et d'ailleurs.

### Les outils

14) **Plans de développement sectoriels.**
15) **Programmes de sécurité du revenu adaptés à tous les secteurs de production.**
16) **Conventions de mise en marché collective de la production jusqu'à la distribution assurant, notamment, un partage équitable de la plus value dans la filière et des pourcentages ciblés d'approvisionnement en produits québécois.**
17) **Politiques gouvernementales industrielles adaptées à la réalité et aux besoins du secteur de la transformation agroalimentaire.**

**L'agriculture : Un secteur-clé de l'économie du Québec**

**LE POUVOIR DE SE NOURRIR repose sur la reconnaissance de l'importance économique de l'agriculture et de la transformation alimentaire**

**Au Québec, l'agriculture et la transformation c'est 174 000 emplois, 13 G$ en création de richesse et 3 G$ en revenus fiscaux**

# ANNEXE 4

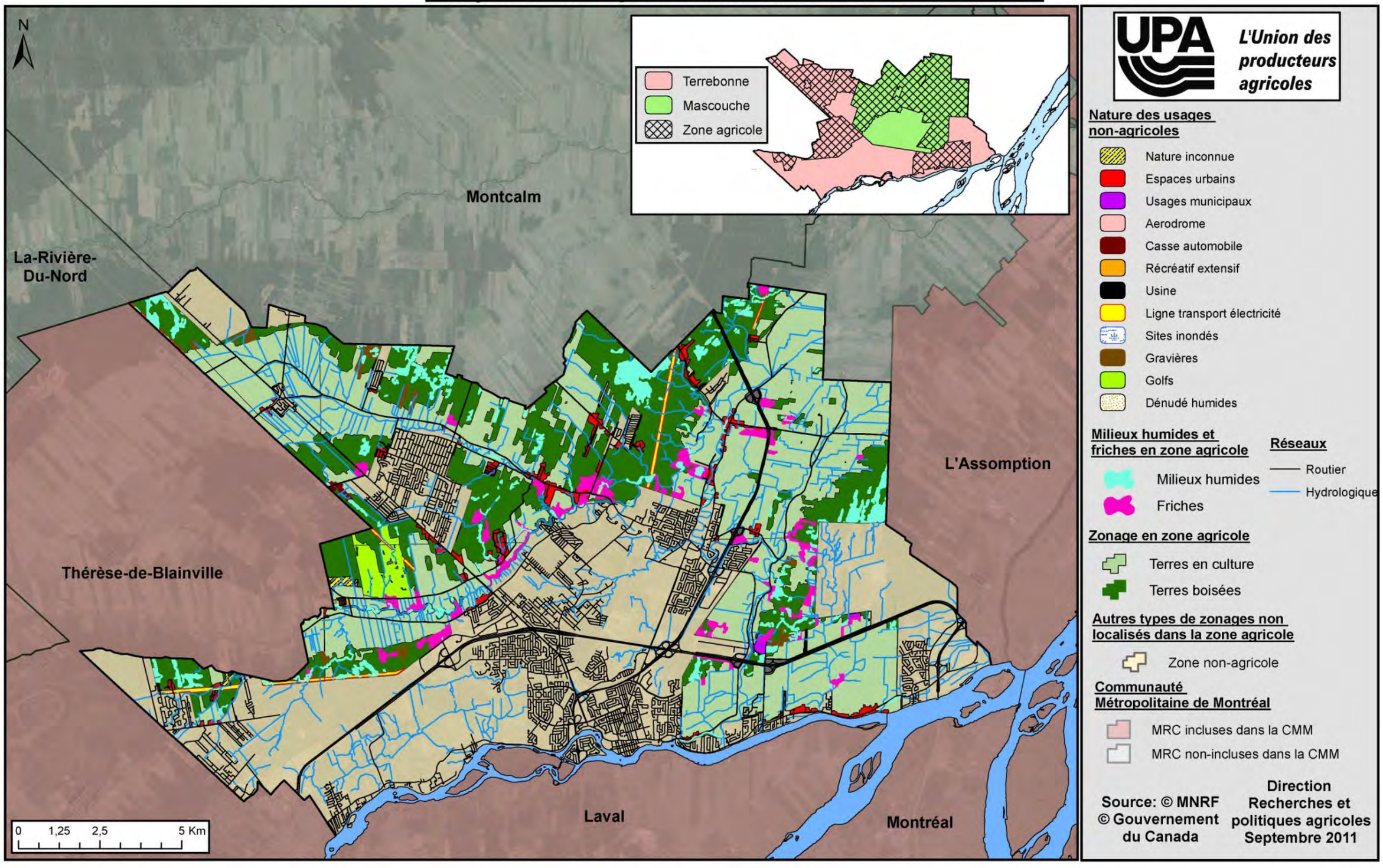
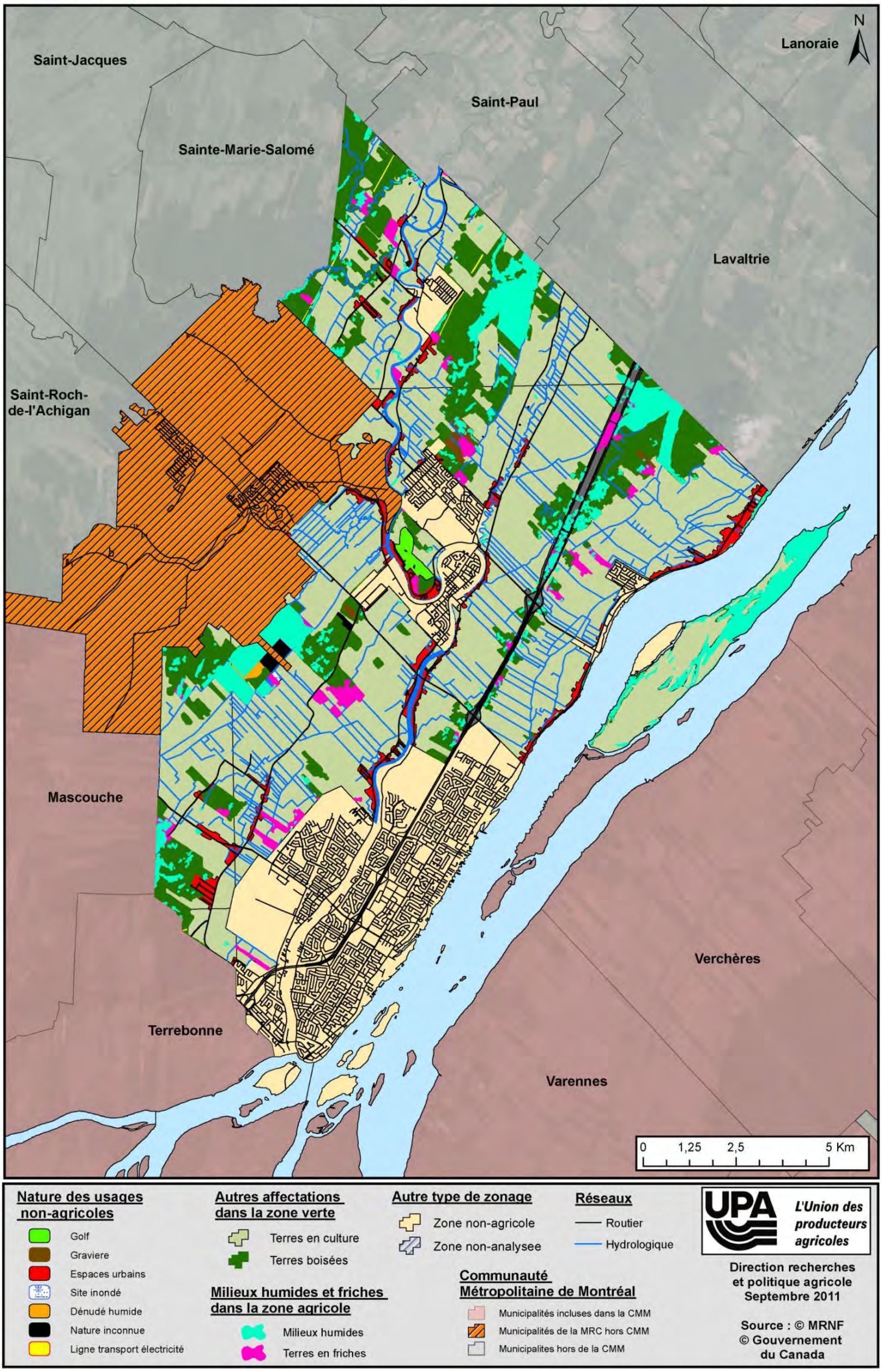
## Analyse de l'occupation du sol dans les MRC L'Assomption et Les Moulins

Les cartes suivantes sont le fruit d'une analyse préliminaire de l'utilisation du sol par des usages autres qu'agricoles dans les MRC L'Assomption et Les Moulins.

L'objectif de l'analyse est de pouvoir fournir les détails de l'occupation du sol sur le territoire des MRC à l'intérieur de la zone verte.

L'analyse notamment a été réalisée à partir des cartes de peuplement écoforestier à l'échelle 1 :20000 du MRNF de 2010.

# Analyse de l'occupation du sol dans la MRC des Moulins



# Analyse de l'occupation du sol de la MRC de l'Assomption dans la zone verte incluse dans la CMM