

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE  
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-003393  
C-226126

Québec, le vingt-cinq octobre  
mil neuf cent quatre-vingt-seize

Membres  
présents: M<sup>e</sup> Louise Cobetto  
Armand Guérard  
Boris Grondin

ANNETTE DUMAS  
GUY SAINT-ANDRÉ

appelants

COMMISSION DE PROTECTION  
DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE SAINTE-  
MÉLANIE

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ  
JOLIETTE

FÉDÉRATION DE L'U.P.A. DE LANAUDIÈRE

mises en cause

-----  
DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelants interjettent appel de la décision  
rendue le 12 septembre 1995 par la Commission de  
protection du territoire agricole du Québec dans  
le dossier 226126.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser l'inclusion à la zone agricole des parties de lots 291, 292 et 293 du rang 6, du cadastre de la paroisse de Sainte-Mélanie, dans la circonscription foncière de Joliette, d'une superficie de 17,7 hectares.

La Commission refuse pour les motifs suivants:

*"Madame Annette Dumas, par son plan d'affaire déposé au dossier, démontre bien qu'elle a l'intention d'y développer une exploitation cunicole structurée et qu'elle semble avoir une certaine formation pour mener à bien cette entreprise. La Commission ne met pas cela en doute.*

*Cela dit, la Loi sur la protection du territoire agricole est une loi de zonage et lorsqu'elle adjuge sur un dossier, la Commission doit, pour des raisons évidentes d'équité et de justice, utiliser des critères objectifs, neutres, qui permettent de traiter tous les requérants de la même façon. Le contraire pourrait créer des injustices.*

*Par exemple, si la Commission accordait trop d'importance et adjugeait uniquement sur la base d'hypothèses, d'intentions ou de projets agricoles, elle se baserait sur des critères subjectifs et inciterait les gens à consulter des experts, à la recherche d'un projet agricole sérieux. Elle tenterait de départager ou elle arbitrerait par la suite les projets sérieux de ceux qui ne le sont pas.*

*Or, pour toutes sortes de raisons aussi bonnes les unes que les autres, mais généralement reliées à des problèmes financiers, plusieurs projets, a-t-on vu avec le temps, ne se réalisent pas. Ces situations ne sont pas souhaitables, et l'utilisation de critères objectifs permet de les éviter.*

Dans cette optique, la Commission cherche à ce que la propriété incluse à la zone agricole ait la superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture, le potentiel agricole ainsi que les caractéristiques intrinsèques favorables à son exploitation et son développement. De plus il est également important que cette même propriété, sur laquelle on retrouve généralement une résidence, fasse partie d'un ensemble de lots contigus de grande superficie, puisque l'expérience démontre que les possibilités que cette résidence contribue au développement du patrimoine agricole sont encore moins grandes lorsque celle-ci est attachée à un lot agricole restreint. La tendance veut que ces petits ensembles deviennent plutôt des domaines fonciers qui influencent à la hausse le prix des terres agricoles et nuisent ainsi à l'agriculture.

Or selon les représentations mêmes des demandeurs, à leur formulaire de demande, la propriété en cause n'a que "45 arpents carrés dont 35 sont boisés, 5 seront cultivables et serviront au fourrage et pâturage des 3 chevaux et les 5 autres inexploitable". A la face même de cette description, la Commission peut difficilement conclure que la propriété en cause doit être intégrée à la zone agricole afin de recevoir toute la protection que la loi confère. De façon analogue, lorsque la Commission est saisie de demandes visant à permettre la construction d'une résidence sur une propriété de cette nature localisée en zone agricole, la majeure partie du temps elle les refuse puisque ces propriétés ne peuvent constituer des entités viables économiquement et supporter une résidence. La problématique de fond est donc la même ici et la Commission ne peut, notamment pour des raisons d'équité, faire reposer son jugement, sur les seules intentions de la demanderesse.

*Par ailleurs toujours selon les représentations des demandeurs, il semble que le problème à l'exploitation d'une ferme cunicole à cet endroit réside davantage en une modification de la réglementation d'urbanisme locale qu'une modification des limites de la zone agricole permanente. En effet pareille activité, puisqu'elle n'est pas intensive, comparativement aux fermes laitières, porcines ou quelques fois bovines, peut très bien s'exercer sans engendrer des conflits de voisinage. D'ailleurs si la Commission devait faire droit à la demande, les distances demeurerait les mêmes."*

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 19 mars 1996.

MOTIFS DE L'APPEL

Les appelants soumettent que leur demande d'inclusion se limite à la superficie pour laquelle la M.R.C. et la municipalité ont accordé leur appui, soit une superficie de 13,38 hectares. Il s'agit de la totalité des parties de lots 291 et 292 dont ils sont propriétaires et une partie de la partie du lot 293. En ce sens, une profondeur de 100 mètres de leur propriété, longeant le chemin public, ne fait pas partie de leur demande d'inclusion.

La Commission n'a pas tenu compte de cette précision dans l'étude de leur demande. Ils en appellent donc, en partie, de la décision rendue par la Commission.

Les appelants expliquent au Tribunal d'appel que leur élevage cunicole (lapins) consiste en un troupeau d'environ 50 femelles. En plus de faire la production, ils projettent faire le découpage de cette viande sur la ferme.

La raison motivant leur demande est à l'effet que la réglementation municipale, le schéma d'aménagement, ne permettent pas, dans la zone non agricole, de développer un tel élevage. Ceci est confirmé, d'ailleurs, par le secrétaire-trésorier de la municipalité, monsieur Réjean Marsolais.

Les appelants précisent que malgré la présence d'un camping en face d'un des lots visés, la Loi sur la qualité de l'environnement permettrait tout de même le développement de leur projet agricole, compte tenu que les distances exigées seront respectées.

En cours de délibéré, le Tribunal d'appel a requis des informations supplémentaires quant à la localisation précise de la résidence par rapport à la superficie visée par la demande. L'appelante, Mme Annette Dumas, nous a indiqué que compte tenu *"qu'une ligne de 100 mètres de la rue doit rester en zone non agricole, la maison se trouve en partie en zone non agricole (70%) et en partie en zone agricole (30%)."*

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

L'objet de cet appel porte sur une demande d'inclusion des parties de lots dans la zone agricole. Les dispositions applicables de la Loi sur la protection du territoire agricole sont celles des articles 12 et 62 de la loi. Il est utile de les reproduire:

"12. Pour exercer sa juridiction, la commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. Elle prend en considération tous les faits qui sont à sa connaissance."

"62. Sous réserve des articles 69.0.7 et 69.0.8, la commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot ou la coupe des érables.

Pour rendre une décision ou émettre un avis ou un permis dans une affaire qui lui est soumise, la commission doit se baser sur:

1° le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;

2° les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;

3° les conséquences d'une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants;

4° les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;

5° la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture;

6° l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;

7° l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;

8° la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;

9° l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique.

Elle peut prendre en considération:

1° les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité rurale lorsque la faible densité d'occupation du territoire et l'éloignement dans une région le justifient;

2° les conséquences d'un refus pour le demandeur."

À l'analyse du dossier de la Commission, le Tribunal d'appel constate que les lots visés par la présente demande sont contigus à la zone agricole. Faire droit à cette demande aurait comme résultat d'agrandir cette zone agricole sans créer un "spot zoning" ou enclave en zone non agricole.

La municipalité régionale de comté et la municipalité concernées appuient la demande, malgré qu'une superficie de 13,38 hectares sera soustraite à des usages non agricoles. Fort de

ces appuis, le Tribunal d'appel en conclut que la demande d'inclusion ne créera pas de conflit avec la zone urbaine et son développement prévisible.

Le projet des appelants, qui consiste en un élevage cunicole (lapins), est sérieux et semble bien amorcé. Il s'intégrerait bien dans ce secteur agroforestier. L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles environnantes sera donc assurée. Le projet mérite que les lots visés retournent à l'agriculture et qu'ils reçoivent les protections et avantages de la loi. D'ailleurs, il est à noter que le Syndicat des producteurs agricoles de Kildare d'Ailleboust ainsi que le Conseil de développement bioalimentaire de Lanaudière appuient la demande.

Les appelants ont déjà leur résidence construite sur leur propriété, mais le Tribunal d'appel est d'avis que la résidence doit demeurer en totalité dans la zone non agricole. En conséquence, le Tribunal d'appel peut faire droit à la demande d'inclusion, sans qu'une partie de la résidence (30 %) soit incluse dans la zone agricole, en réduisant d'autant la superficie visée.

Le Tribunal d'appel considère que la demande est compatible avec l'agriculture et ne cause aucun préjudice aux productions agricoles qui peuvent se faire sur les lots avoisinants.



Subsidiairement, il importe de revenir sur les motifs de la Commission dans sa décision. Elle fait grand état de la présence de la résidence. Elle semble laisser croire qu'il s'agit du principal empêchement pour accorder une autorisation, vu la superficie restreinte du terrain visé par la demande.

Avec déférence, le Tribunal d'appel ne peut adhérer au cheminement de l'analyse de la Commission et de sa motivation. L'objet même de la demande fait en sorte qu'il n'y a pas lieu de tenir compte ou de faire une analogie a contrario avec une demande de construction résidentielle, comme le fait la Commission.

Pour adjuger, le Tribunal d'appel n'a pas à analyser cet aspect, car la demande qu'on examine ici est uniquement une inclusion à la zone agricole. N'oublions pas qu'en accordant l'autorisation recherchée, le Tribunal d'appel ne se prononce pas et ne permet pas la construction d'une maison, celle-ci étant déjà présente sur la propriété des appelants et, au surplus, elle demeurera en zone non agricole. Il est vrai que le Tribunal d'appel n'autoriserait peut-être pas la construction d'une résidence, dans cette nouvelle zone agricole. Ceci dit, le Tribunal d'appel est d'avis qu'il est erroné de tenir compte de cet aspect dans son analyse pour décider sur une demande d'inclusion.

Quant à la superficie visée, le Tribunal d'appel considère qu'une superficie de 13,38 hectares est appréciable et intéressante à être récupérée pour l'agriculture. D'ailleurs, rappelons que certaines productions ne nécessitent pas de grandes superficies.

Le Tribunal d'appel conclut que la demande d'inclusion est bénéfique pour l'agriculture et ne va pas à l'encontre de la protection du territoire agricole.

PAR CES MOTIFS, le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole:


INFIRME la décision rendue le 12 septembre 1995 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 226126;

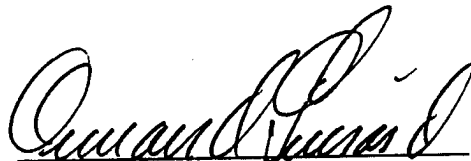
ORDONNE l'inclusion à la zone agricole de la municipalité de la paroisse de Sainte-Mélanie, d'une superficie approximative de 13,38 hectares sise sur parties de lots 291, 292 et 293 du Rang 6, du cadastre de la paroisse de Sainte-Mélanie, dans la circonscription foncière de Joliette, excluant la superficie où se trouve la résidence sise sur le lot 293 portant l'adresse civique 6400, chemin Sainte-Béatrix, tel qu'illustré au plan accompagnant la description technique préparée le 2 octobre 1996.

**DESCRIPTION**

Les parties de lots 291 et 292 sont plus amplement décrites à la description technique préparée le 22 mai 1996 par M. Yvon Dazé, arpenteur-géomètre, et portant le numéro 5044 de ses minutes. Quant à la partie du lot 293, il faut se référer à la description technique préparée le 2 octobre 1996 par M. Yvon Dazé, arpenteur-géomètre, et portant le numéro 5215 de ses minutes et qui remplace la première description quant à ladite partie du lot 293.

Les deux descriptions techniques sont annexées à la présente décision pour en faire partie intégrante.

  
LOUISE COBETTO, avocate  
Présidente de la séance

  
ARMAND GUÉRARD  
Membre

  
BORIS GRONDIN  
Membre

Copie conforme de l'original  
déposé au greffe du Tribunal  
ce 25<sup>e</sup> jour d'octobre 1996

ME NICOLE JOBIN  
Secrétaire

T-003393  
C-226126

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE

**DESCRIPTION TECHNIQUE**

Concernant une partie du lot 293 du cadastre de la paroisse de Sainte-Mélanie, circonscription foncière de Joliette, municipalité de Sainte-Mélanie.

**PRÉAMBULE:**

La présente description technique a été préparée à la demande de Monsieur Guy St-André.

**DÉSIGNATION:**

**PARTIE DU LOT 293:**

A - B - C - D - E  
F - G - H - J - A

**LADITE PARTIE DU LOT 293**, forme un terrain de figure irrégulière, bornée vers le nord-est par une partie du lot 292, vers le sud-est par le lot 228 du rang 5, vers le sud-ouest, le nord-ouest, le sud-ouest, le sud-est et le sud-ouest par une partie du lot 293 et vers le nord-ouest par une partie du lot 293 et plus explicitement décrite comme suit;

Commençant au point "A" sur le plan ci-annexé, lequel point est situé coin "est" du lot 293; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 37,619 mètres jusqu'au point "B"; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 42,000 mètres jusqu'au point "C"; de là, dans une direction vers le nord-ouest sur une distance de 222,424 mètres jusqu'au point "D"; de là, dans une direction vers le nord-est sur une distance de 12,879 mètres jusqu'au point "E"; de là, dans une direction vers le nord-ouest sur une distance de 25,000 mètres jusqu'au point "F"; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 12,879 mètres jusqu'au point "G"; de là, dans une direction vers le nord-

ouest sur une distance de 289,424 mètres jusqu'au point "H"; de là, dans une direction vers le nord-est sur une distance de 74,464 mètres jusqu'au point "J"; de là, dans une direction vers le sud-est sur une distance de 541,904 mètres jusqu'au point de départ "A"; contenant une superficie de 41186,33 mètres carrés.

Ce rapport, ainsi que le plan l'accompagnant, font partie intégrante de la présente description technique.

Les distances mentionnées dans la présente description technique et sur le plan l'accompagnant sont en mètres (SI).

Fait et préparé à Sainte-Julienne, le 2 octobre 1996 et l'original conservé en mon greffe sous le numéro 5215 de mes minutes.  
Dossier: 33026

Par: 

YVON DAZE  
Arpenteur-géomètre



**DESCRIPTION TECHNIQUE**

LOT NUMÉRO

UNE PARTIE DU LOT 293

CADASTRE

PAROISSE DE SAINTE-MÉLANIE

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE

JOLIETTE

MUNICIPALITÉ

SAINTE-MÉLANIE

MINUTE: 5215

Yvon Dazé, A.G.  
 Alain Dazé, A.G.

*Dazé et Ass.*

ARPENTEURS - GÉOMÈTRES

Copie conforme de l'original  
déposé au greffe du Tribunal  
ce 25<sup>e</sup> jour d'octobre 1996



ME NICOLE JOBIN  
Secrétaire



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE JOLIETTE

**DESCRIPTION FONCIERE**

**RAPPORT**

**1- MANDAT**

La présente description foncière a été préparée à la demande de Monsieur Guy St-André et Madame Annette Dumas dans le but de se conformer à une requête de tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole, dossier # T-003393.

**2- DÉSIGNATION DU BIEN-FONDS**

- a) L'immeuble est désigné comme étant une partie des lots 291, 292 et 293 de la paroisse de Sainte-Mélanie, municipalité de la paroisse de Sainte-Mélanie, circonscription foncière de Joliette et la description foncière actualisée de cette parcelle devrait se lire comme suit:

**PARTIE DU LOT 291: (PROPRIÉTÉ DE GUY ST-ANDRÉ  
ET ANNETTE DUMAS,  
INSCRIPTION NUMÉRO: 269312)**

A - B - C - D - E - A

LADITE PARTIE DU LOT 291 forme un terrain de figure irrégulière, bornée vers le nord-est par le lot 290, vers le sud-est, par le lot 229, vers le sud-ouest par une partie du lot 292 et vers le nord-ouest par une partie du lot 291 et plus explicitement décrite comme suit;

Commençant au point "A" sur le plan ci-annexé, lequel point est situé au coin nord du lot 229; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 21,661 mètres jusqu'au point "B"; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 56,000 mètres jusqu'au point "C"; de là, dans une direction vers le nord-ouest sur une distance de 532,659 mètres



Commençant au point "K" sur le plan ci-annexé, lequel point est situé à une distance de 97,666 mètres au nord-est du coin ouest du lot 222; de là, dans une direction vers le nord-ouest sur une distance de 536,848 mètres jusqu'au point "L"; de là, dans une direction vers le nord-est sur une distance de 74,464 mètres jusqu'au point "H"; de là, dans une direction vers le sud-est sur une distance de 541,904 mètres jusqu'au point "G"; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 37,619 mètres jusqu'au point "J"; de là, dans une direction vers le sud-ouest sur une distance de 42,000 mètres jusqu'au point de départ "K"; contenant une superficie de 41508,32 mètres carrés.

### 3- HISTORIQUE CADASTRAL

Les lots 291, 292 et 293 ont été publiés le jour de l'entrée en vigueur du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Mélanie.

Lesdits lots 291, 292 et 293 n'ont pas fait l'objet de modification cadastrale depuis sa mise en vigueur.

### 4- TITRES

Monsieur Guy St-André et Madame Annette Dumas sont propriétaires de l'immeuble faisant l'objet du présent rapport pour l'avoir acquis de **Monsieur Roger Fontaine et Madame Noëlla Allard** en vertu d'une vente passée devant Me Réjean Perreault, notaire, le 2 juillet 1987 et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Joliette sous le numéro 269312.

### 5- DOCUMENTS CONSULTÉS

La présente description foncière a été faite en utilisant comme source principale d'informations, le plan de Monsieur Lucien Leclerc, a.g. minute 7473, dossier 2227 et des plans préparés par Monsieur Richard Castonguay, a.g. minutes 3189 et 6945, dossier 2051.

### 6- SYSTEME DE MESURE

Les mesures indiquées au présent rapport et sur le plan ci-annexé sont en mètres (S.I.).

7- EXACTITUDE ET PRÉCISION RELATIVES DES MESURES

Aucun levé n'ayant été effectué sur le terrain, les dimensions des lots 291, 292, et 293 du cadastre de la paroisse de Sainte-Mélanie sont celles indiquées au cadastre. La précision est donc celle qui prévalait lors de la confection du cadastre original.

8 REMARQUES GÉNÉRALES

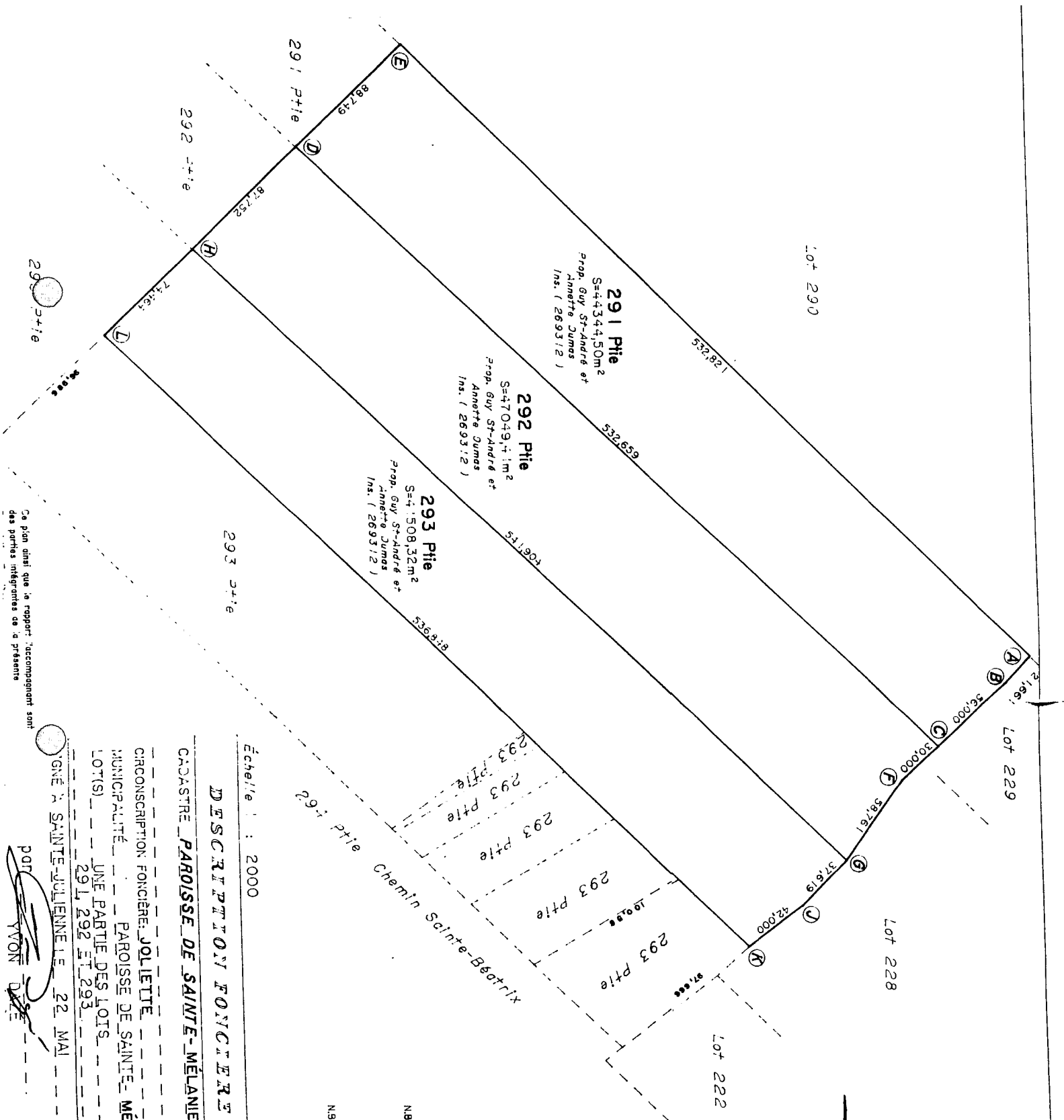
Le présent rapport et le plan qui l'accompagne font parties intégrantes de la présente description foncière.

Cette description foncière a été préparée pour des fins de conformité par rapport à la loi sur la Protection du Territoire Agricole du Québec et elle ne devra pas être utilisée pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du soussigné.

En foi de quoi, j'ai signé le présent rapport et le plan ci-annexé ce 22 mai 1996 sous le numéro 5044 de mes minutes.



Yvon Dazé  
Arpenteur-géomètre



Ce plan ainsi que le rapport d'accompagnement sont des parties intégrantes de la présente

Échelle : 2000

**DESCRIPTION FONCIÈRE**  
**PAROISSE DE SAINTE-MÉLANIE**  
 CIRCONSRIPTION FONCIÈRE: JOLLETTE  
 MUNICIPALITÉ: PAROISSE DE SAINTE-MÉLANIE  
 LOT(S): UNE PARTIE DES LOIS  
 291, 292 ET 293  
 SÈNE N. SAINTE-JULIENNE LE 22 MAI 19 96

N.B. Les mesures appartiennent au ce plan, non pas fait / sujet d'un relevé terrain. Cartes différentes pour l'usage des relevés d'arpentage seront rendus nécessaires.

N.B. Ce plan a été compilé à partir du plan présenté par M. Luthien - architecte A.G. minutes 7473, dossier 2227 et des plans préparés par M. Richard Castonguay A.G. minutes 3189 et 6945, dossier 2051

**DAZE ET ASS.**  
 ARPENTEURS-GÉOMÈTRES  
 2441, Rue Centre, C.A. 428  
 St-Jovite, Québec, Q.C. H7O 4T0  
 439-1888

VALUER COPÉ DE L'ORDRE  
 237051  
 19 26

DATE: 5044 DOSSIER: 32842

DESCRIPTION FONCIERE

LOT NUMÉRO

UNE PARTIE DES LOTS 291,  
292 ET 293

CADASTRE

PAROISSE DE SAINTE-MÉLANIE

CIRCONSCRIPTION FONCIERE DE

JOLIETTE

MUNICIPALITÉ

PAROISSE DE SAINTE-MÉLANIE

MINUTE: 5044

- Yvon Dazé, A.G.  
 Alain Dazé, A.G.

*Dazé et Ass.*  
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES

Copie conforme de l'original  
déposé au greffe du Tribunal  
ce 25<sup>e</sup> jour d'octobre 19<sup>e</sup>

  
ME NICOLE JOBIN  
Secrétaire

