

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-001297
C-176462
C-176463

Sainte-Foy, le premier avril
mil neuf cent quatre-vingt-douze

Membres

présents: M^{re} Louis A. Cormier
Gérard J. Lavoie
Ray James Bernard

2552-7755 QUÉBEC INC.
FERME GÉRARD MARTEL & FILS INC.

appelants

COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-
LAZARE
VILLE DE VAUDREUIL
M.R.C. VAUDREUIL-SOULANGES
FÉDÉRATION DE L'U.P.A. DE SAINT-
JEAN-DE-VALLEYFIELD
MONTRÉAL TRACTEUR INC. ET AL

mis en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelants interjettent appel de la décision rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec le 6 mars 1991 dans le dossier portant les numéros 176462 et 176463.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture de partie des lots 60 à 71 du cadastre de la paroisse de Saint-Lazare, ainsi que de partie des lots 1838 à 1842, 1840-3 à 1840-6 et 1900 à

.../2

T-001297
C-176462
C-176463

1905 du cadastre de la paroisse de Saint-Michel-de-Vaudreuil dans la division d'enregistrement de Vaudreuil aux fins d'implantation et d'aménagement d'un terrain de golf de 36 trous sur une superficie de 1 808 723 mètres carrés.

Les principaux motifs du refus de la Commission sont les suivants:

"(...) Or il apparaît évident pour la Commission qu'une autorisation dans un milieu agricole aussi fragile quelques mois après l'entrée en vigueur du nouveau décret de zone agricole, créerait un important précédent qui encouragerait les spéculateurs à conserver les terres qu'ils possèdent et à acheter d'autres terres du secteur à des fins spéculatives.

La demanderesse a proposé à la Commission de nombreuses mesures de mitigation de nature à réduire l'impact sur le milieu agricole et plus particulièrement, la vente de parties des lots 70 et 71 à la famille Martel.

Ces mesures sont valables, mais aussi valables qu'elles soient, elles ne peuvent compenser pour les conséquences préjudiciables d'une autorisation pour les lots visés, et pour tout le secteur.

Considérant les critères de l'article 62 et l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles du milieu, la Commission ne peut en conséquence autoriser la présente demande."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 6 novembre 1991.

Les membres du Tribunal d'appel ont visité les lieux le
12 novembre 1991.

T-001297
C-176462
C-176463

MOTIFS DES APPELANTS

Les appelants soumettent que:

- "a) Le potentiel agricole de l'emplacement visé et des lots avoisinants ainsi que les possibilités d'utilisation à des fins agricoles ont été largement surestimées par la Commission;
- b) au contraire, la majorité des lots visés par la demande présentent un potentiel agricole peu intéressant; il s'agit de sols pauvres, maintenant abandonnés et comportant des contraintes sévères (texture sableuse, décapage antérieur, mauvais drainage ou topographie excessive);
- c) la Commission a erré lorsqu'elle conclut qu'il serait intéressant d'utiliser ces superficies à des fins agricoles ou sylvicoles; au contraire, il découle de la nature des lieux et de la preuve soumise que ces possibilités d'utilisation n'existent pas;
- d) eu égard à la vocation agricole de la région et eu égard au milieu avoisinant, l'aménagement d'un golf sur l'emplacement visé génère peu ou pas d'impact sur l'agriculture et la Commission a surestimé les pressions sur l'agriculture pouvant découler de l'aménagement du golf sur l'emplacement visé;
- e) la Commission n'a pas pris en considération l'étude de site réalisé démontrant que le site choisi est celui qui répond le plus adéquatement, dans les circonstances, à l'ensemble des exigences découlant tant de la protection du territoire agricole que des autres contraintes socio-économiques inhérentes à l'implantation d'un golf;
- h) la Commission n'a pas considéré, dans sa décision, que l'autorisation demandée permettrait la consolidation d'une des deux seules exploitations agricoles en place sur le rang Saint-Louis, (à savoir, la Ferme Gérard Martel & Fils Inc.), en accordant la propriété pleine et entière des seules terres du site ex-

T-001297
C-176462
C-176463

4.

ploteés et intéressantes pour un agriculteur, cet ajout à la propriété de Ferme Gérard Martel & Fils Inc. étant aussi important que la superficie actuellement détenue par cette famille sur le rang Saint-Louis;

i) de la même façon, la Commission n'a pas considéré que l'autorisation recherchée permettrait la consolidation de l'exploitation agricole existante de la famille Martel en assurant la conservation et l'exploitation par cette famille des deux érablières qui se trouvent sur le site visé;"

Les règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Lazarre interdisent tout projet de développement et de golf sur les terrains situés à l'ouest du chemin Saint-Charles qui est identifié comme zone de conservation forestière.

Les représentants de Saint-Lazarre jugent que le projet présenté par les appelants est fort réaliste et n'apporterait aucune contrainte à la pratique de l'agriculture puisqu'il serait situé à la limite de la municipalité sur des terres à faible potentiel agricole. Étant situé à proximité de l'autoroute, il bénéficierait d'une très bonne visibilité et l'accès pourrait être aménagé de manière à minimiser les inconvénients de la circulation des automobiles.

Quant à la municipalité de Vaudreuil, les représentants estiment qu'un projet de golf à cet endroit n'aurait que des avantages. Les terres agricoles de haut potentiel sont bien protégées et définies dans le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges. La plus

.../5

T-001297
C-176462
C-176463

grande concentration de zone agricole longe le lac des Deux-Montagnes et est bordé au sud par le bassin versant Dagenais-Besner.

Dans Vaudreuil, il serait difficile de situer un golf ailleurs que sur le coteau visé par la demande.

D'après les rapports agronomiques, le potentiel agricole des parties des lots visées par la demande d'autorisation est en très grande majorité de classes 4, 5, 7, dans des séries de sol de texture "sable-loanneux à sable". Les séries pédologiques sont accompagnées de restrictions topographiques résultant de la présence de coulées et de cours d'eau. L'ensemble de la butte ou du début du bassin versant Dagenais-Besner est caractérisé par une très faible fertilité naturelle et de grande érosion des sols de surface.

L'ensemble des érables et des plantations de résineux ne seront pas déboisés, permettant ainsi de conserver l'aspect forestier du site avec son cachet actuel, tout en maintenant les brise vent.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Le potentiel agricole des parties des lots visés sont majoritairement de classes 4, 5 et 7, selon l'Inven-

T-001297
C-176462
C-176463

taire des terres du Canada, avec des contraintes de fertilité naturelle de drainage et de topographie.

Les possibilités d'utilisation des lots à des fins d'agriculture sont limitées par la topographie et la nature même des sols.

Certains lots possèdent des sols à haut potentiel agricole et ils seront vendus à des agriculteurs. Les parties boisées avec peuplements d'érables seront conservées pour la production acéricole.

Les activités agricoles que l'on retrouve sur les lots avoisinants étant des productions ou des activités saisonnières comme les érablières commerciales, les producteurs horticoles et des fermes équestres, l'implantation d'un terrain de golf aura peu de conséquences sur les possibilités d'utilisation ou la poursuite des activités agricoles de cette région. Au contraire, il peut même en résulter une clientèle additionnelle pour ces entreprises agricoles.

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 sont inexistantes.

T-001297
C-176462
C-176463

Le secteur visé représente le site offrant le plus d'avantages pour l'aménagement du parcours de golf tout en ayant très peu d'impact sur la pratique de l'agriculture.

L'homogénéité du territoire ne serait pas perturbée étant donné la proximité de l'autoroute. L'ensemble du parcours de golf demeure en zone agricole tout en conservant et favorisant des espaces boisés et en culture.

Différentes mesures de mitigation proposées permettront de protéger les sols à haut potentiel du secteur et la pratique de l'agriculture.

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

INFIRME la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec rendue le 6 mars 1991 dans le dossier portant les numéros 176462 et 176463.

AUTORISE l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, l'aménagement d'un terrain de golf, de parties des lots 1900 d'une superficie de 49,75 acres, 1901 d'une superficie de .65 acre, 1902 d'une superficie de 40,63 acres, 1903 d'une superficie de .26 acre, 1904 d'une superficie de

T-001297
C-176462
C-176463

8.

12,55 acres, 1905 d'une superficie de 5,78 acres, 1838 d'une superficie de 18,29 acres, 1839 d'une superficie de 18,43 acres, 1841 d'une superficie de 9,19 acres et 1842 d'une superficie de 16,64 acres du cadastre de la paroisse de Saint-Michel-de-Vaudreuil; ainsi que des lots 69 d'une superficie de 45,61 acres ainsi que parties des lots 70 d'une superficie de 34,16 acres, 71 d'une superficie de 28,40 acres, 68 d'une superficie de 40,66 acres, 67 d'une superficie de 30,46 acres, 64 d'une superficie de 32,75 acres, 62 d'une superficie de 23,85 acres, 63 d'une superficie de 9,60 acres et 60 d'une superficie de 11,85 acres du cadastre de la paroisse de Saint-Lazare, le tout ayant une superficie totale de 429,51 acres ou 173,82 hectares.

La présente autorisation est cependant assujettie aux conditions suivantes:

Il est interdit de couper les érables, sauf pour des fins sylvicoles de sélection et d'éclaircie sur les lots 68 et 70.

Une zone tampon de 30 mètres devra être conservée en boisé en bordure des érablières situées sur les lots visés.

Les deux peuplements acéricoles présentement sous bail de location devront demeurer disponibles pour l'exploitation acéricole et les chemins d'accès devront être aménagés pour permettre le maintien en exploitation et l'entretien de ces deux peuplements acéricoles.

.../9

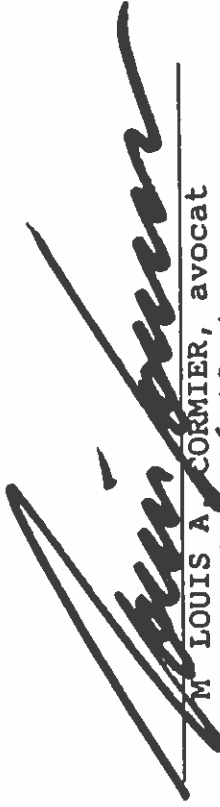
T-001297
C-176462
C-176463

Les parties des lots 70 et 71 drainées souterrainement et présentement cultivées par un producteur agricole seront aliénées au producteur agricole.

Ces parties de lots seront séparées du terrain de golf par une clôture située de façon à permettre l'entretien des fossés nécessaires au drainage de surface de ces lots.

La clôture sera fabriquée de telle sorte qu'elle ne permettra pas aux golfeurs d'aller récupérer des balles égarées.

À défaut de se conformer à ces conditions, la présente autorisation sera caduque et nulle.




M LOUIS A. CORMIER, avocat
Vice-président
Président de la séance



RAY JAMES BERNARD, agrionome
Membre

M^e André Comeau
Procureur des appelants



GÉRARD J. LAVOIE, D.T.A.
Membre

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal

cc _____ jour d _____