

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-001505
C-168118

Sainte-Foy, le vingt-six janvier
mil neuf cent quatre-vingt-treize

Membres
présents: M^e Louise Marcotte
Réal Lambert
Ray James Bernard

GESTION MICORABA LTÉE

appelante

COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

CLUB DE GOLF NEW-GLASGOW
MONIQUE LAMARRE
LINE NAYEL
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-SOPHIE
M.R.C. LA RIVIÈRE-DU-NORD
FÉDÉRATION DE L'U.P.A. DES LAUREN-
TIDES

mis en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelante interjette appel de la décision rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec le 16 avril 1991 dans le dossier portant le numéro 168118.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, soit aux fins de l'implantation d'un terrain de golf et d'un développement résidentiel, des parties des lots 202, 203, 204, 205, 206 et 207 du cadastre de la paroisse de Sainte-Sophie, dans la division d'enregistrement de Terrebonne, d'une superficie de 95 hectares.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

"Pour rendre sa décision, la Commission se base sur l'article 62 de la loi.

1.- Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

L'analyste déclare que 40% des sols visés par la demande est constitué de sols de classe 2 alors que 7% serait des sols de classes 3 et 4 et 53% des sols de classe 7. Dans le rapport complémentaire, on évalue une superficie d'environ 75 acres ou 30 hectares de terres agricoles cultivables (étude planimétrique d'après la photographie aérienne de 1983). Monsieur Millette parle "de plus de 50 arpents de bonnes terres agricoles dans les lots concernés". Ce qu'il y a de caractéristique sur ces lots c'est que le potentiel est soit excellent ou de faible qualité pour l'agriculture, selon que la terre est en culture ou cultivable (2W) ou qu'elle soit boisée (7PR). Il n'y a pas de milieu puisqu'il s'agit d'une vallée prolongée encaissée dans la montagne. Il y a donc une superficie de terres au Nord du chemin Kirk qui a un excellent potentiel agricole et qui fait partie d'un prolongement de terres de même potentiel sur les lots au Sud et à l'Ouest du chemin Kirk. La plus grande superficie des terres défrichées est présentement en culture et ce qu'il en reste pourrait être facilement mis en valeur.

Quant aux superficies dont le potentiel agricole est de moins bonne qualité, elles présentent un attrait pour les pratiques forestières et sylvicoles. Il y a un potentiel important pour la production de matières ligneuses.

2.- Possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture

La visite des lieux, de même que les photos accompagnant le rapport de l'analyste de la commission, révèlent que la plupart des parties de lots cultivables sont en foin et que la récolte de 1990 y a été effectuée. On retrouve même sur certains lots des champs de trèfle. Là où il y a de la friche, il apparaît que les sols pourraient être remis en valeur puisqu'ils ont une bonne profondeur et sont relativement bien pourvus de matières organiques. Si durant 25 ans ces terres, qui n'appartenaient pas à des agriculteurs, ont continué d'être cultivées et entretenues, c'est que leurs possibilités d'utilisation en agriculture sont excellentes.

3.- Les conséquences d'une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants

Cette situation des lieux avait d'ailleurs été corroborée lors de la première audience publique. Une vue aérienne des lieux laisse voir de part et d'autre du chemin Kirk une nappe de terres en culture, restreinte et enclavée par des montagnes boisées, au pourtour desquelles se situe l'immense zone non agricole de Ste-Sophie. La partie "terre faite" ressemble à une île par rapport à la zone non agricole et aux montagnes l'entourant. Il est étonnant de voir tous ces établissements agricoles encore en activité dans cette zone agricole si restreinte..." (...).

Pour la Commission, autoriser l'utilisation non agricole, même à des fins spécifiques, sur les parties de lots défrichées, aurait pour effet d'étouffer davantage le milieu agricole en soustrayant à tout jamais une soixantaine d'acres de terres de bon potentiel.

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

Il semble que ce soit à ce chapitre que la demanderesse ait réussi à éliminer le plus de problèmes. Même s'il y a une entreprise de boeufs et une entreprise porcine dans le décor, les négociations qu'elle a poursuivies avec le Syndicat de base des Plaines satisfont les parties moyennant l'entente à laquelle elles sont venues et que l'on retrouve dans la déclaration d'intention de Gestion Micoraba du 15 août 1990.

La Commission va plus loin que les exigences du Syndicat de base de l'UPA des Plaines; elle est d'avis qu'il y a incompatibilité entre les usages agricoles, surtout lorsqu'il s'agit de fermes très actives, et les usages non agricoles récréatifs et résidentiels surtout.

5.- La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture

Monsieur Millette dit avoir cherché durant plusieurs années le site idéal. Pour lui c'est chose faite, il a trouvé un ensemble de lots correspondant à ses désirs et besoins. Cependant, l'immense zone blanche entourant la

corporation municipale de Sainte-Sophie, sans oublier celle que l'on retrouve dans des paroisses voisines, laisse sûrement des espaces suffisants pour les fins recherchées; il est possible que d'autres endroits soient moins attrayants, soient plus coûteux, soient à plus forte distance de la population à desservir. Dans ce sens là, la preuve est succincte, sauf que les cartes de cette région démontrent des zones non agricoles immenses et à explorer.

6.- L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

Introduire un golf en bordure du chemin Kirk c'est de changer totalement l'allure des lieux et d'en rompre l'homogénéité d'un milieu qui voit sa survie menacée au fil des ans.

7.- L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région

À ce chapitre la perte la plus importante est celle de plusieurs hectares de terres de bon potentiel, soit pour des fins agricoles ou sylvicoles. Quant à la ressource eau, il semble que l'activité préconisée, avec les règles de l'art, n'affecterait pas cette ressource.

8.- La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture

La superficie impliquée dans l'élaboration du terrain de golf est suffisamment grande pour y pratiquer l'agriculture; cependant, cette terre s'est détériorée au fil des ans puisqu'elle n'a plus aucune infrastructure pour la mettre en valeur sur un plan agricole. Il faut d'abord un projet; quelqu'un désireux de faire de l'agriculture ou de la sylviculture; des animaux; des instruments; une maison; soit beaucoup d'investissements pour remettre en tout ou en partie cette terre en production. Ce n'est pas une question de superficie puisque cette dernière est suffisante pour y pratiquer l'agriculture, il s'agit plus d'une restructuration de ces lots. Ce n'est pas le but recherché par la demanderesse cependant, force est pour la Commission de constater que ces superficies sont suffisamment grandes pour avoir un intérêt agricole et/ou forestier.

T-001505
C-168118

9.- L'effet sur le développement économique de la région

Il s'agit d'un projet d'un promoteur et non d'un organisme fournissant des services d'utilité publique. Cependant, la venue d'un golf et de 200 maisons dans une municipalité a un effet sur le développement économique d'une région ou d'une corporation municipale. Sauf que ce golf et ces 200 maisons peuvent être là ou ailleurs dans la corporation municipale, en zone agricole ou non agricole, et générer les mêmes effets. Ils peuvent même être localisés à un endroit où les effets économiques sont intéressants pour une municipalité, sans qu'il n'en résulte pas de désavantages économiques pour le milieu rural de cette même municipalité.

CONSIDÉRANT les critères de l'article 62 de la loi, la Commission en vient à la conclusion qu'elle ne peut autoriser cette demande car il en va de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles du milieu. Devant la rareté des terres disponibles en zone agricole, et pour tous les motifs énumérés plus haut, la Commission ne peut que conclure à un refus dans cette demande."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil, les 7 mai 1992 et 18 juin 1992. Les membres du Tribunal d'appel ont effectué une visite des lieux le 16 juillet 1992.

MOTIFS DE L'APPELANTE

Monsieur Maurice Mercier, agronome et consultant technique pour la compagnie Gestion Micoraba Ltée, soumet aux membres du Tribunal d'appel une série de documents techniques concernant les parties des lots visés par la demande.

T-001505
C-168118

Les principaux documents soumis se rapportent aux points suivants:

- . La description des lots sur le plan géophysique.
- . L'évaluation pédologique des surfaces visées par la demande.
- . L'analyse des types d'essences forestières sur les lieux.
- . Une évaluation des fermes agricoles actives et de leur distance respective par rapport au projet résidentiel.
- . Une énumération de mesures de mitigation acceptables pour l'ensemble des intervenants au dossier.

Les autres éléments soumis le sont par monsieur Yvan Millette.

La compagnie Gestion Micoraba, représentée par monsieur Yvan Millette, a acheté cette terre après avoir effectué de nombreuses recherches et consulté plusieurs agents immobiliers en 1988 et 1989.

Cette terre n'a pas été véritablement cultivée et entretenue depuis vingt-cinq ans mais la partie défrichée a déjà été louée à des agriculteurs voisins, pour la récolte du foin.

T-001505
C-168118

Sur la terre, on retrouve un boisé avec quelques érables dans sa partie sud-ouest, un lac artificiel et un ruisseau qui la traverse de l'ouest vers le sud.

Une partie de la terre située au sud-est est constituée d'excellents sols, mais immédiatement au nord, le sol est très rocheux et très mince par endroits. On y retrouve une proportion de 30% de bons sols et de 70% de sols de moindre qualité, plus ou moins utilisables pour l'agriculture et la sylviculture.

On mentionne également de la part du Groupe Gestion Micoraba, que le projet de sylviculture sur les parties boisées des lots 202 à 207 ne peut pas être acceptable à cause des pratiques sylvicoles trop contraignantes qui devront être mises en place pour protéger les résidences sises sur le chemin de l'Achigan Ouest.

En terminant, monsieur Yvan Millette précise deux points: Le premier point est que le projet de construction résidentielle a été réduit à une trentaine de résidences. Le deuxième point est qu'il désire réaliser un projet de pépinière sur l'ensemble de ces lots, afin de satisfaire une clientèle qui recherche des arbres ayant de 7 à 12 ans de maturité.

Monsieur Luc Lefebvre, maire de la municipalité de Sainte-Sophie, dépose pour sa part un document qui vient appuyer le projet.

T-001505
C-168118

Les points importants de son mémoire sont les suivants:

- . La zone R.V. 15, par règlement municipal est conforme au schéma d'aménagement et permet la construction de résidences et l'implantation d'un terrain de golf.
- . La municipalité limite à trente résidences le projet de monsieur Yvan Millette.
- . Dans la municipalité, c'est le seul endroit disponible et conforme à la réglementation pour établir un terrain de golf et un projet de construction résidentielle (30 unités).
- . Les infrastructures municipales de Sainte-Sophie peuvent facilement desservir le projet de la compagnie Gestion Micoraba.

En conclusion, la municipalité de Sainte-Sophie précise:

"Notre opinion municipale, celle de la M.R.C., celle des agriculteurs locaux, celle de nos citoyens et citoyennes est très favorable à ce projet de golf.

Nous le considérons comme un bienfait pour notre économie locale surtout dans la situation économique que l'on vit.

Notre territoire est immense en superficie et nous avons une lourde tâche afin de maintenir une qualité de vie acceptable dans notre milieu.

Ce projet répond à une attente collective et nous sommes d'ardents défenseurs des attentes de nos gens, nous sommes élus pour cette raison."⁽¹⁾

.../9

(1) Tiré du mémoire présenté par la municipalité de Sainte-Sophie.

T-001505
C-168118

Et monsieur Yvan Millette termine l'audience en soumettant aux membres du Tribunal d'appel une série de documents concernant les points suivants:

- . L'entente avec l'Union des producteurs agricoles du secteur des Plaines.
- . Les mesures de mitigation acceptables par tous les intervenants.
- . Les études sur l'implantation d'un terrain de golf.
- . Les analyses techniques sur l'implantation d'une pépinière.
- . Des cartes illustrant le projet de terrain de golf, le projet domiciliaire, le zonage municipal et la situation du boisé.

MOTIFS DES OPPOSANTES

Mesdames Monique Lamarre et Line Nayel informent par écrit les membres du Tribunal d'appel des principaux motifs de leur opposition à ce projet.

Les trois principaux points soulevés sont:

"1. La présence dans ce dossier d'investisseurs, résidents à Ste-Sophie, intéressés à revaloriser les lots concernés à des fins d'élevage et d'agriculture.

2. Les possibilités d'orienter dans des secteurs dézonés et/ou dits Zones blanches soit à Ste-Sophie ou dans les environs, le projet soumis par Gestion Micoraba Ltée vers l'acquisition de terres à des prix égaux et/ou inférieurs aux lots concernés.

3. La mise en évidence de la valeur des écosystèmes sur ce territoire par rapport à des questions générales d'environnement en concomitance avec l'activité agricole."

T-001505

C-168118

En somme, l'objection des opposantes porte sur le fait que le projet vise d'excellentes terres agricoles dans un secteur agricole très actif.

QUESTION PRÉLIMINAIRE

La classification des sols

Un point fut soulevé par les opposantes au projet et qui porte sur la classification des sols des parties des lots faisant l'objet de la demande.

Cette intervention réfère plus particulièrement à l'application du troisième alinéa de l'article 35 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole (L.Q., 1989, chapitre 7) qui se lit comme suit:

"Durant cette période, la Commission peut accorder des autorisations dans le cadre de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole à moins que la superficie du lot soit majoritairement constituée de sols possédant un potentiel agricole de classe 1, 2 ou 3 et de sols organiques tel qu'inventorié sur les cartes de possibilités d'utilisation agricole des sols réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada et alors la Commission doit appliquer immédiatement l'article 69.08 de cette loi à cette demande."

À cet effet et suite à l'analyse des documents au dossier, le Tribunal d'appel constate que l'ensemble de la surface des parties des lots 202 à 207 est composée à 53% de sols possédant un potentiel de classe 7, à 40% de sols possédant un potentiel de classe 2 et de sols de classes 3 et 4 pour le reste.

T-001505
C-168118

Ainsi, en regard du projet soumis, le Tribunal d'appel conclut que les parties des lots visés sont majoritairement constituées de sols de classe 7 de sorte que la preuve à établir le sera en vertu de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

1.- Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Le potentiel agricole du sol, selon les cartes de possibilités d'utilisation agricole réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada, est de classes 2, 3, 4 et 7 sur le site visé. La proportion de la superficie des sols de classe 7 est de 53%, de 40% pour ceux de classe 2 et le reste est de classes 3 et 4.

Les sols de classes 2, 3 et 4 présentent des contraintes mineures à modérées de fertilité naturelle et de drainage. Ceux de classe 7 présentent des contraintes majeures dû à la présence de nombreuses pierres et à la présence d'affleurements rocheux ou de sol mince à certains endroits.

T-001505
C-168118

La majeure partie du site est formé d'un boisé. À cet égard, le Tribunal d'appel, tout comme la Commission, convient que la partie boisée, à l'exception de la partie des sols de classe 2, présente des limitations au point de vue de la production agricole.

2.- Possibilités d'utilisation du lot à des fins agricoles

Les parties des lots 202 à 207 qui sont sous couverture forestière offrent peu de possibilités en matière de sylviculture. Cependant, dans la partie sud-ouest des lots 202 et 203, il y a un potentiel acéricole selon les cartes de l'inventaire forestier.

En ce qui concerne les parties sud des lots 204, 205, 206 et 207, elles offrent un excellent potentiel agricole dans une proportion d'environ 40% de la surface.

3.- Les conséquences d'une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants

Au nord-est des parties des lots 202 à 207 la zone urbaine est contiguë à ceux-ci tandis qu'à l'ouest, le long de la ligne du lot 202, et à l'est le long de la ligne des lots 206 et 207, on retrouve un boisé de faible valeur.

Seule la partie située au sud-ouest de l'ensemble de ces lots offre une continuité et une possibilité d'utilisation agricole avec les lots contigus.

La présence d'un terrain de golf à cet endroit a peu d'impact sur les lots avoisinants en culture, dans la mesure où la partie sud-ouest de ces lots sera conservée pour l'agriculture.

Certes, des ensembles de lots semblables à ceux visés par la demande offrent parfois des possibilités agricoles intéressantes. Cependant, dans ce cas précis, le potentiel agricole de l'ensemble de ces lots 202 à 207 nous apparaît généralement limité.

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

Les différents secteurs du territoire de la municipalité de Sainte-Sophie ont été comparés entre eux pour connaître les effets de l'application de la Loi sur l'Environnement relativement aux établissements agricoles établis.

On constate à l'évidence que la zone urbaine permanente située le long de la route 158 est l'endroit qui offre le plus de contraintes pour les établissements agricoles déjà en place, qui sont situés sur le chemin Nord et sur le chemin Kirk, par rapport aux impacts de l'implantation d'un terrain de golf.

5.- La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture

À l'analyse des documents déposés et de l'ensemble de la preuve, le site choisi apparaît être celui où les conséquences pour l'agriculture sont les moins contraignantes.

6.- L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

L'autorisation recherchée aura pour conséquence de limiter la dispersion sur le territoire de la municipalité de ce type de projet sans affecter l'homogénéité agricole du milieu et les fermes d'exploitation agricole qui sont maintenues dans des secteurs bien structurés.

Également, le projet de résidences a été réduit à son minimum. Ceci diminue les impacts sur l'homogénéité du milieu.

7.- L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région

Comme la partie sud-ouest des parties des lots 202 à 207 est la meilleure ressource sol en cause, il est important qu'elle soit conservée pour l'agriculture. Il en est de même de la partie du boisé à potentiel acéricole qui doit être maintenue.

Quant à la partie restante, elle représente peu d'intérêt pour la pratique agricole proprement dite.

T-001505
C-168118

8.- La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture

L'ensemble de ces terrains de 95 hectares n'offre pas plus que 40% en sols de très bonne qualité pour la pratique de l'agriculture.

L'autre partie, qui est sous couverture forestière, ne peut pas être soumise à des pratiques sylvicoles rentables et viables sur le plan économique.

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

INFIRME la décision rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le 16 avril 1991 dans le dossier 168118.

AUTORISE l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'implantation d'au plus trente-quatre résidences, uniquement dans le secteur des rues Deguise et l'Achigan Ouest, de la partie nord-est des parties des lots 202, 203, 204, 205, 206 et 207 du cadastre de la paroisse de Sainte-Sophie, sur une profondeur de 250 mètres à partir de l'emprise du chemin de l'Achigan Ouest, dans la division d'enregistrement de Terrebonne.

T-001505
C-168118

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'implantation d'un golf exclusivement, sur la partie comprise entre celle faisant l'objet de l'autorisation mentionnée au paragraphe précédent et une ligne située à 1 500 mètres du sud-ouest de la ligne des parties desdits lots, le long de la Montée de l'originnaire (chemin Kirk), du cadastre de la paroisse de Sainte-Sophie, dans la division d'enregistrement de Terrebonne, tel qu'illustré au plan préparé et révisé par monsieur Michel Hudon, arpenteur-géomètre, le 19 avril 1989, sous le numéro MH-2415 de ses minutes.

REFUSE la demande quant au reste, c'est-à-dire les terrains s'étendant de la ligne sud-ouest des parties des lots 202 à 206 sur le chemin Kirk jusqu'à une profondeur de 1 500 mètres sur ces mêmes lots, du cadastre de la paroisse de Sainte-Sophie, dans la division d'enregistrement de Terrebonne, tel qu'illustré au plan préparé et révisé par monsieur Michel Hudon, arpenteur-géomètre, le 19 avril 1989 sous le numéro MH-2415 de ses minutes.

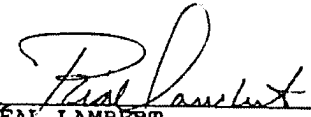
La présente autorisation est toutefois assujettie à la condition suivante:

T-001505
C-168118

L'appelante devra déposer au greffe du Tribunal d'appel, dans les six mois de la présente décision, un plan préparé par un arpenteur-géomètre et identifiant précisément les parties de lots faisant l'objet de l'autorisation. À défaut, la présente autorisation deviendra caduque et de nul effet.


M^e LOUISE MARCOTTE, avocate
Présidente de la séance


RAY JAMES BERNARD, agronome
Membre


RÉAL LAMBERT
Membre

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal

ce _____ jour d _____

ME NICOLE JOBIN
secrétaire