

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-003164
C-223294

Sainte-Foy, le treize décembre
mil neuf cent quatre-vingt-quinze

Membres
présents: M^e Jean-Guy Provencher
M. Boris Grondin
M. Gérard-J. Lavoie

GEORGETTE ROBITAILLE-SOUCY
CARL SOUCY
JULES SOUCY

appelants

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE
SAINT-ANTONIN

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
DE RIVIÈRE-DU-LOUP

FÉDÉRATION DE L'UPA DU BAS-SAINT-
LAURENT

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelants interjettent appel de la décision
rendue le 30 mars 1995 par la Commission de
protection du territoire agricole dans le dossier
223294.

T-003164
C-223294

2.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction de résidences, d'une partie du lot 163, du cadastre de la paroisse de Saint-Antonin, dans la circonscription foncière de Témiscouata, d'une superficie approximative de 51 825 mètres carrés.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

"La Commission ne partage pas l'opinion des demandeurs quant à l'absence de valeur agricole de la partie visée. Il est évident que l'agriculture a déjà été beaucoup plus active dans ce secteur. Il est possible aussi que, comme l'ont affirmé les demandeurs, certaines personnes aient tenté de redonner une vocation agricole à ces terres, le tout sans succès; il n'est pas du tout évident que ces personnes l'aient fait avec les meilleures garanties d'efficacité et de rentabilité.

La Commission ne partage pas non plus l'opinion des demandeurs qui, citant le maire de Saint-Antonin et l'inspecteur de la MRC, affirment qu'il n'y a plus de terrains disponibles pour fins résidentielles en zone non agricole. La réalité est différente.

T-003164
C-223294

3.

La Commission est plutôt d'avis que le lot visé est récupérable pour l'agriculture de même que les lots avoisinants. Elle est aussi d'avis qu'une autorisation aurait pour conséquence de continuer un développement domiciliaire de type linéaire avec effet de bannir à tout jamais les possibilités d'utilisation à des fins agricoles (sylvicoles) de ce lot et des lots avoisinants."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Sainte-Foy le 12 octobre 1995.

MOTIFS DE L'APPEL

Les appelants indiquent au Tribunal d'appel que le terrain visé par cette demande n'a pas été cultivé depuis près de 40 ans. Il constitue une cuvette comprise entre le chemin public du premier rang et un ancien chemin qui longeait le côté nord-ouest, entre la ligne séparatrice des lots 163 et 162.

T-003164
C-223294

4.

Le terrain adjacent est affecté d'une servitude en faveur d'Hydro-Québec et on retrouve en outre dans ce même secteur, du côté nord-ouest, une résidence avec une entrée très éloignée du chemin du Lac. Du côté sud-est, près du Rang 1, on retrouve au surplus un petit lac. L'ensemble du terrain est rempli de cailloux et il y a aussi des arbres, surtout sur la partie nord-est.

Ce terrain est en fait contigu à un développement linéaire vers le nord-est qui s'étend jusqu'à la zone non agricole. Vers le sud-ouest, le terrain se prolonge jusqu'à la croisée des chemins du Lac et du premier rang, où l'on retrouve des résidences sur les quatre côtés.

Pour sa part, M. Camillo Lévesque, maire de la Municipalité, indique que le terrain visé constitue un endroit privilégié pour construire des résidences sans pour autant nuire à la pratique de l'agriculture dans le secteur.

T-003164
C-223294

5.

Il souligne que la municipalité possède des espaces vacants dans la zone non agricole, comme le spécifie l'analyste de la Commission, M. Gilles Thibeault, au dossier 225620, mais que les différents secteurs disponibles pour la construction résidentielle ne peuvent être développés davantage puisque les étangs d'épuration des eaux usées ont atteint leur capacité maximale. Il ne croit pas qu'il soit possible d'aménager les infrastructures nécessaires avant 4 ou 5 années puisque la Municipalité doit attendre l'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Faune ainsi que l'approbation de subventions pour la réalisation des travaux. D'ici là, la municipalité ne dispose pas, à toutes fins utiles, de terrains pour la construction de résidences.

Il espère que le Tribunal d'appel accordera l'autorisation recherchée car elle est très importante pour la Municipalité.

PLACER CE BORD EN PREMIER DANS LA MACHINE

À télécopier
A: *M. Paul Fréchette*
Service: _____
No du télécopieur: *418 771-7010*
Nbre de pages: *1*
De: *Murielle Dagen*
Date: *96.07.23*
Compagnie: _____
No du télécopieur: _____
Message: *Jel que demandé*
Feuillets Notocollant de télécopie 7903F

T-003164
C-223294

6.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Selon les cartes de l'Inventaire des terres du Canada, le lot visé est constitué majoritairement de sols dont le potentiel agricole est de classe 4. Le Tribunal d'appel doit donc fonder sa décision sur les dispositions des articles 12 et 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole pour disposer de la demande des appelants. Il est utile de reproduire ces deux articles:

"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;

T-003164
C-223294

7.

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 dans la municipalité 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 régionale de comté, une corporation municipale, 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."

T-003164
C-223294

8.

Le Tribunal d'appel est conscient des problèmes vécus par la Municipalité relativement à l'impossibilité dans laquelle elle se trouve de permettre actuellement la construction de résidences dans la zone non agricole. Il tient cependant à indiquer que cet élément n'est pas déterminant dans sa prise de décision dans le présent dossier.

Malgré les difficultés que la Municipalité rencontre pour développer davantage son réseau d'infrastructures, il n'en demeure pas moins qu'elle possède, dans sa zone non agricole, de nombreux espaces disponibles pour la construction résidentielle.

Ceci étant dit, l'analyse des documents versés aux dossiers de la Commission et du Tribunal d'appel ainsi que les représentations des appelants et de la Municipalité amènent le Tribunal d'appel à conclure que le terrain visé est difficilement récupérable pour la pratique de l'agriculture, et ce contrairement à ce qu'en pense la Commission.

T-003164
C-223294

9.

Le terrain est situé entre un chemin public et un chemin désaffecté, et sa topographie est, en très grande partie, accidentée.

Au surplus, ce terrain est situé dans le prolongement d'un développement linéaire contigu à la zone non agricole, où la Commission a d'ailleurs autorisé plusieurs utilisations à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction de résidences ou pour l'agrandissement de terrains résidentiels, notamment au dossier 115574. L'autorisation accordée permettra des emplacements résidentiels, du même côté du chemin et sur la même profondeur.

De par sa connaissance des lieux, le Tribunal d'appel est d'avis que l'autorisation recherchée n'aura pas d'effet négatif sur l'agriculture pratiquée sur les lots avoisinants; en effet, il n'y a pas de bâtiments agricoles à proximité et il se trouve déjà une vingtaine de résidences des deux côtés du chemin public jusqu'à la croisée des chemins.

T-003164
C-223294

10.

L'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles ne sera que peu perturbée, compte tenu du nombre de résidences déjà existantes. Cette autorisation permettra de terminer le développement linéaire depuis longtemps amorcé du côté nord-ouest du chemin public, à partir de la zone non agricole jusqu'à la croisée des chemins, soit le chemin du Lac et le chemin du Rang I, sans pour autant ajouter de contraintes négatives significatives sur l'agriculture du milieu environnant.

Sans vouloir encourager le développement résidentiel en-dehors des zones non agricoles réservées à cet effet, le site visé, tout en répondant à des besoins immédiats de la Municipalité, s'avère être celui de moindre impact pour la protection du territoire et des activités agricoles.

Compte tenu de sa situation et des ses contraintes physiques, il n'apparaît pas raisonnable de croire que ce terrain puisse être utilisé un jour à des fins agricoles.

T-003164
C-223294

11.

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

INFIRME la décision rendue le 30 mars 1995 par la Commission de protection du territoire agricole dans le dossier 223294;

AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction de résidences, d'une partie du lot 163, du cadastre de la paroisse de Saint-Antonin, dans la circonscription foncière de Témiscouata, d'une superficie approximative de 51 825,7 mètres carrés.

Ce terrain est illustré en hachuré sur le plan préparé le 11 octobre 1994 par M. Réjean Gendron, arpenteur-géomètre, et dont copie est jointe à la présente décision.

T-003164
C-223294

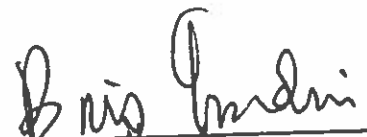
12.


Condition

Cette autorisation ne vaut que pour la construction d'une seule rangée de maisons le long du chemin du premier Rang.

À défaut du respect de cette condition, la présente autorisation deviendra caduque et de nul effet.


JEAN-GUY PROVANCHER, avocat
Président de la séance


BORIS GRONDIN
Membre


GÉRARD-J. LAVOIE, d.t.a.
Membre

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal
ce _____ jour d _____

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire

