

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE  
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-002098  
C-191819

Sainte-Foy, le vingt-huit avril  
mil neuf cent quatre-vingt-treize

Membres

présents: M<sup>e</sup> Michel Monat  
Ray James Bernard  
Marcel R. Plamondon

FEREYDOUN ANVAR

appelant

COMMISSION DE PROTECTION  
DU TERRITOIRE AGRICOLE

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-  
LAZARE  
M.R.C. VAUDREUIL-SOULANGES  
FÉDÉRATION DE L'U.P.A. DE SAINT-  
JEAN-DE-VALLEYFIELD

mises en cause

-----  
DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelant interjette appel de la décision rendue le 17 septembre 1992 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 191819.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement au moyen d'un acte d'aliénation des lots et de l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, d'une partie des lots 524 et 524-1, du cadastre de la paroisse de Saint-Lazare, dans la division d'enregistrement de Vaudreuil, sur une superficie de 135 667 mètres carrés.

La Commission motive ainsi son refus:

"... Dans le présent cas, la Commission peut difficilement faire abstraction des espaces disponibles en zone non agricole pouvant répondre aux fins résidentielles. À cet égard, la Commission croit opportun de rappeler que récemment, dans le cadre de la révision de la zone agricole de la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, soit le 28 août 1990, 6 502 hectares ont été exclus de la zone agricole, dont 1 975 dans la seule municipalité de Saint-Lazare.

Il va sans dire qu'il existe en zone non agricole tout l'espace voulu pour bien aménager le développement résidentiel et il appartient aux autorités municipales de pourvoir aux besoins de la population dans ce domaine.

Considérant que les sols de ce milieu offrent des potentiels agricoles et sylvicoles intéressants et qu'il y a lieu de préserver son caractère agricole et les possibilités d'utilisation des terres à des fins d'agriculture au sens de la loi;

Considérant que le morcellement de la propriété du demandeur ne peut constituer des entités agricoles ou sylvicoles viables et rentables justifiant la présence d'une résidence;

Considérant que la multiplication de résidences non reliées à des exploitations agricoles dans ce milieu ne peut qu'amplifier et accélérer la déstructuration de ce milieu agroforestier déjà passablement fragile;

Considérant qu'il existe en zone non agricole amplement d'espaces disponibles à des fins résidentielles de façon à éliminer ou réduire les contraintes sur le milieu agricole que le législateur a voulu protéger;

La Commission en arrive donc à la conclusion qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la présente demande."

#### AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil, le 2 décembre 1992 et une visite des lieux fut effectuée le 17 décembre 1992.

T-002098  
C-191819

MOTIFS DE L'APPELANT

Monsieur Fereydoun Anvar explique aux membres du Tribunal d'appel le projet de "ferme de ville" ou le concept de petite ferme pour les terrains qu'il possède à Saint-Lazare.

Monsieur Gérald Milette, agronome et consultant, dépose un document sur l'aspect agronomique et pédologique des lots visés par la demande. Une analyse de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole fut démontrée en faveur de l'appelant et dont une partie de la conclusion est reproduite.

"...L'étude des sols sur le terrain, a révélé, avec photos à l'appui, que tous les sols des lots visités sont inaptes à l'agriculture pour des raisons variées. Le potentiel forestier est également très limité pour des raisons différentes.

Les conséquences sur les possibilités d'utilisation des lots avoisinants sont nulles, car le secteur concerné est déstructuré sur le plan de la production agricole.

Les contraintes environnementales seront mieux respectées, si les lots étudiés sont dézonés et aménagés en "fermettes", que si on les laisse dans leur état actuel, ou que si on les utilise pour une sorte d'agriculture.

Les lots P524 et 524-1 font partie d'emplacements disponibles dans la municipalité de St-Lazare, qui permettent de développer le secteur en "fermettes" sans causer de préjudices à l'agriculture de la région.

Les terres avoisinant le secteur, sont tellement morcelées, qu'il serait impossible de reconstituer une propriété foncière qui, aurait une superficie suffisante pour établir une unité viable d'exploitation agricole.

T-002098  
C-191819

Le lotissement projeté par monsieur Anvar, des lots P524 et 524-1 aura un effet économique bénéfique pour la municipalité de St-Lazare parce qu'il cadre bien dans les politiques et règlements de développement de la municipalité. Ce lotissement augmentera la valeur foncière du terrain et diminuera les dangers de polluer la nappe d'eau souterraine. Il protégera et améliorera en plus, la condition actuelle du boisé.

Le Système Canadien de Classement des Terres Agricoles, utilisé comme une partie de la base technique de la décision de la CPTAQ, est inadéquat et inapplicable dans les circonstances.

À la lumière des observations rapportées dans ce rapport, monsieur Anvar est entièrement justifié de demander à la CPTAQ de réviser sa première décision et de lui accorder que les lots P524 et 524-1 soient exclus des terres agricoles, qu'il puisse les développer en "fermettes" comme il l'a exprimé dans sa demande."

Madame Anne Castonguay, du service de l'inspection de la municipalité de Saint-Lazare, vient confirmer que la réglementation municipale et le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges permettent ce projet résidentiel.

De plus, elle précise que ce type de projet de petite ferme en zone semi-urbaine est particulier pour la municipalité de Saint-Lazare dans la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges. Ce concept de développement résidentiel avec des terrains de grandes surfaces permet au propriétaire occupant de posséder quelques animaux.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Le potentiel agricole des sols des parties des lots visés est de classes 4 et 7 selon les cartes de l'Inventaire des terres du Canada.

C'est donc un vertu des critères des articles 12 et 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q. chapitre P41.1) que cette demande doit être jugée.

L'utilisation la plus rationnelle des parties des lots visés est la pratique et la mise en place de petites fermes agricoles. Ce style de développement particulier de résidences avec bâtiments agricoles pour deux ou trois animaux, est une continuité de ce qui se fait déjà sur ce secteur de Saint-Lazare.

Ce terrain d'une superficie de 135 667 mètres carrés visé par la demande permet ce type d'activité et la présence de résidences additionnelles ne représente pas de contraintes pour les autres petites fermes de ce secteur de la paroisse de Saint-Lazare.

Finalement, l'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles ne sera pas perturbée si l'autorisation est accordée, le secteur agricole de la paroisse de Saint-Lazare étant à plusieurs kilomètres du projet de petites fermes.

T-002098  
C-191819

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

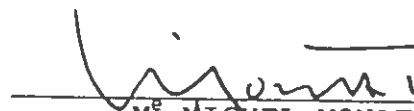
INFIRME la décision rendue le 17 septembre 1992 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans son dossier 191819.

AUTORISE le lotissement au moyen d'un acte d'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction de quatorze résidences, sur la partie des lots 524 et 524-1 du cadastre de la paroisse de Saint-Lazare, dans la division d'enregistrement de Vaudreuil, sur une superficie de 135 167 mètres carrés.

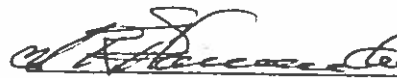
CONDITIONS

Cette décision est soumise aux conditions suivantes:

Un plan préparé par un arpenteur-géomètre et décrivant les lots 524-1 et P524 ainsi qu'une description technique devront être transmis dans un délai de six (6) mois de la date de la présente décision. À défaut, cette décision deviendra nulle et de nul effet.

  
M<sup>e</sup> MICHEL MONAT, avocat  
Président de la séance

  
RAY JAMES BERNARD, agronome  
Membre

  
MARCEL R. PLAMONDON  
Membre

M<sup>e</sup> Lisette Joly, avocate  
Procureure de la C.P.T.A.Q.

copie conforme de l'original  
déposé au greffe du Tribunal

le \_\_\_\_\_ jour d \_\_\_\_\_

NI COLE JOBIN