

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-002941
C-213146

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

Membres
présents: M^e Michel Monat
M^e Louise Cobetto
Réal Lambert

GÉRARD LANGLOIS

appelant

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CHRISTINE-
D'Auvergne

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
PORTNEUF

LES FÉDÉRATIONS DE L'UPA DE QUÉBEC

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelant interjette appel de la décision rendue
le 24 août 1994 par la Commission de protection du
territoire agricole dans le dossier 213146.

T-002941
C-213146

2.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour fins de villégiature, des lots P.588 et P.589, du cadastre officiel de la paroisse de Notre-Dame-de-Portneuf, dans la circonscription foncière de Portneuf, d'une superficie de 2,42 hectares.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

"La Commission, après avoir analysé le dossier et avoir tenu compte des interventions faites par les différents intervenants lors de l'audition, constate que les sols du lot en cause sont de classe 7, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, ce qui implique que la Commission rendra sa décision en conformité avec l'article 62 de sa loi.

Dans un premier temps, la Commission désire commenter quelque peu les décisions rendues dans le secteur, puisque le procureur a cité quelques demandes auprès de la Commission, celle-ci a pris connaissance de ces décisions et a constaté ce qui suit:

- Dans le dossier 180071, une demande formulée par Jacques Huard et Gisèle Fiset pour scinder le lot P.584 d'une superficie totale de 133 arpents carrés en deux parties. Cette demande fut refusée par la Commission.

- La deuxième demande citée par le procureur au dossier, portant le numéro 197217, formulée également par Jacques Huard et Gisèle Fiset, se localisait sur le lot P.584. La Commission a autorisé la construction d'un abri sommaire de 16 pieds sur 16 pieds, devant permettre à des travailleurs sylvicoles de se reposer. Ce bâtiment ne devait pas, entre autres, être alimenté en eau par un tuyau sous pression, ne pas avoir de fosse septique et de champ d'épuration, ne pas être desservi par le courant électrique. Finalement, ledit bâtiment devait être rattaché à l'ensemble du lot du demandeur d'une superficie de 128 arpents carrés.
- Au dossier 198719, une demande fut présentée à la Commission pour la construction d'un chalet sur le lot P.590, d'une superficie de 106 000 pieds carrés. Celle-ci fut autorisée, toutefois, elle fut rectifiée au dossier 208498 pour diminuer la dimension de la superficie autorisée à 4 000 mètres carrés. Cette demande avait peu d'effets d'entraînement et sans préjudice pour l'agriculture de par sa localisation entre 2 chalets, ce qui fait que le terrain en cause n'était pas récupérable à des fins agricoles puisque celui-ci était localisé au centre du développement de villégiature déjà existant.

Suite à la nature de ces décisions, la Commission constate que la présente demande est différente, en ce sens que celle-ci en est une pour prolonger le développement de villégiature.

L'autorisation recherchée aura pour effet de déstructurer d'avantage le milieu agricole environnant tout en créant un effet d'entraînement pour des demandes semblables sans oublier que ladite autorisation augmentera le trafic routier dans un milieu agricole toujours actif.

Finalement, suite aux résolutions présentées par la municipalité, la Commission considère que l'article 62.2 de la loi trouve application dans la présente demande."

T-002941
C-213146

4.

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Sainte-Foy le 29 novembre 1994 et les membres du Tribunal d'appel ont visité le site le même jour. À cette occasion des précisions furent demandées relativement à la réglementation municipale; ces renseignements ont été transmis au Tribunal d'appel le 23 décembre 1994.

MOTIFS DE L'APPEL

À l'audience, le procureur de l'appelant a repris sensiblement les mêmes motifs que ceux exposés dans la requête d'appel. Il est utile de reproduire celle-ci:

- "1. Tout d'abord, le vice-président Meunier prétend que l'autorisation recherchée aurait pour effet de déstructurer davantage le milieu agricole environnant, alors que la **PREUVE TRES CLAIRE APPORTÉE A L'AUDITION** a démontré que le terrain concerné n'avait aucune valeur agricole et que l'extension de la zone de villégiature n'avait aucun effet néfaste sur les terrains agricoles avoisinants;

2. Le vice-président Meunier a aussi prétendu que la demande, si elle devait être acceptée, aurait un effet d'entraînement pour des demandes semblables; avec les plus grands égards, c'est comme si les tribunaux de droit commun rejetaient une action sous prétexte que l'accueillir pourrait entraîner que d'autres justiciables veuillent déposer une demande;

Or, la Commission est spécifiquement là pour accueillir les demandes ou les rejeter à leur mérite, et ce n'est pas parce que la commission peut recevoir des demandes qu'elle doit rejeter celle de Monsieur Langlois; il suffira plutôt à la commission de rejeter ou accueillir d'autres demandes qui lui seraient éventuellement présentées, et ce au mérite des dossiers éventuels dont il s'agira;

3. Le vice-président Meunier allègue aussi que l'augmentation du trafic routier dans le milieu agricole actif poserait un problème; or, retenir pareil argument entraînerait qu'il faudrait fermer tout le réseau routier Québécois, y incluant surtout les autoroutes 20 et 40, puisque celles-ci traversent des zones agricoles fort actives.

Par ailleurs, et avec les plus grands égards, la preuve a démontré qu'il y a actuellement 30 propriétaires dans la zone de villégiature, qui circulent déjà sur le même chemin qui serait emprunté par les propriétaires éventuels des terrains que voulait dézoner Monsieur Langlois. Selon le plan remis, Monsieur Langlois ne procédera à lotir que quatre ou cinq terrains et on se demande quelle est la différence entre la circulation automobile sporadique de 34 ou 35 villégiateurs par rapport à 30 qui circulent déjà actuellement dans le chemin en question.

T-002941
C-213146

6.

De plus, et avec les plus grands égards, au contraire de ce qu'avance le vice-président Meunier la situation actuelle est une preuve en soi que l'existence d'une zone de villégiature n'a jamais empêché les terres agricoles des alentours d'être exploitées convenablement et de façon rentable. Soit dit en passant, Monsieur Langlois est lui-même le propriétaire de la majorité des exploitations agricoles environnantes et on peut penser qu'il ne demanderait pas à la commission les autorisations recherchées si cela devait l'empêcher d'exploiter ses terres et de gagner sa vie!!!

4. La preuve très claire a aussi démontré que la portion de terrain concernée est une petite portion de forme triangulaire située en contrebas de la montagne, à l'écart des terres agricoles exploitées par Monsieur Langlois et n'ayant aucune valeur commerciale ou autres aux fins d'agriculture ou de sylviculture;

Cette portion, tel qu'il appert de tous les documents qui ont été déposés au dossier, est rattachée naturellement à la zone de villégiature et non pas aux activités agricoles environnantes, et de toute façon ne sera jamais exploitée pour l'agriculture ou la sylviculture même si l'autorisation recherchée n'est pas accordée. C'est donc condamner Monsieur Langlois à ne pas pouvoir utiliser de façon rentable une portion de ses terrains qui, de toute façon, ne peuvent être utilisés pour l'agriculture ou d'autres exploitations;

5. Enfin, quant à l'argument de Monsieur Meunier relativement à l'article 62.2 de la Loi, il est tout à fait mal fondé dans la mesure où les résolutions produites par la municipalité démontrent clairement que la demande est conforme aux règlements pertinents de la municipalité.

T-002941
C-213146

7.

L'autorisation demandée à la commission n'est pas de construire sur les lots concernés, en ce sens qu'une éventuelle demande de permis de construction soit dérogatoire ou pas à la réglementation municipale n'a aucune pertinence au sens de l'article 62.2 de la Loi.

Les règlements municipaux qui sont visés à cet article sont ceux qui ont un rapport direct avec la demande présentée à la commission et en l'espèce la réglementation municipale ayant un rapport quelconque avec la demande de Monsieur Langlois est respectée tel qu'il appert des résolutions municipales, et plus particulièrement de la résolution 75-05-94 en date du 2 mai 1994, que la commission a à son dossier;

6. Avec les plus grands égards, et pour les motifs brièvement exposés plus haut, la décision rendue le 24 août 1994 par le vice-président Meunier dans le dossier dont il s'agit est manifestement déraisonnable et doit être renversée par le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole;"

Lors de ses représentations, le procureur a indiqué que le site visé est situé à l'intérieur d'un développement de villégiature existant depuis une trentaine d'années. En ce sens, l'autorisation recherchée ne viendra aucunement perturber l'homogénéité de ce secteur.

T-002941
C-213146

8.

Il soumet également que le terrain en question se trouve entre un chemin privé et la rivière et qu'il est irrécupérable pour l'agriculture. Il précise en outre que l'érablière de l'appelant est au sommet de la montagne, tandis que l'emplacement visé est situé à la base de cette dernière.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole des sols du lot visé est de classe 7. Les dispositions applicables de la Loi sur la protection du territoire agricole sont celles des deux derniers alinéas de l'article 62; il est utile de les reproduire:

"62. (. . .)

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-002941
C-213146

9.

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."

À l'analyse des documents versés aux dossiers de la Commission et du Tribunal d'appel et à la lumière des représentations faites lors de l'audience ainsi que de la visite des lieux par les membres du Tribunal d'appel, nous concluons que permettre

T-002941
C-213146

10.

l'autorisation recherchée n'aura que peu d'impact à la fois sur le milieu et sur les pratiques agricoles.

La visite des lieux a permis de constater que le site demandé s'inscrit à l'intérieur d'un développement de villégiature où les activités agricoles sont absentes, l'érablière dont on fait mention se trouvant à une bonne distance de celui-ci.

De plus, le terrain visé n'est pas cultivable à cause d'une topographie sévère et on note l'absence d'exploitation animale dans le secteur.

En conclusion, l'autorisation recherchée n'aura que pour conséquence de finaliser un développement de villégiature existant avant la loi.

T-002941
C-213146

11.

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

INFIRME la décision rendue le 24 août 1994 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 213146;

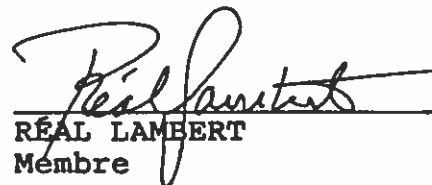
AUTORISE l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour des fins de villégiature, des lots P.588 et P.589, du cadastre officiel de la paroisse de Notre-Dame-de-Portneuf, dans la circonscription foncière de Portneuf, d'une superficie de 2,42 hectares. Ladite superficie est décrite à un plan manuscrit déposé au soutien de la demande d'appel, annexé à la présente décision et initialé par les membres du Tribunal d'appel.



MICHEL MONAT, avocat
Président de la séance



LOUISE COBETTO, avocate
Membre

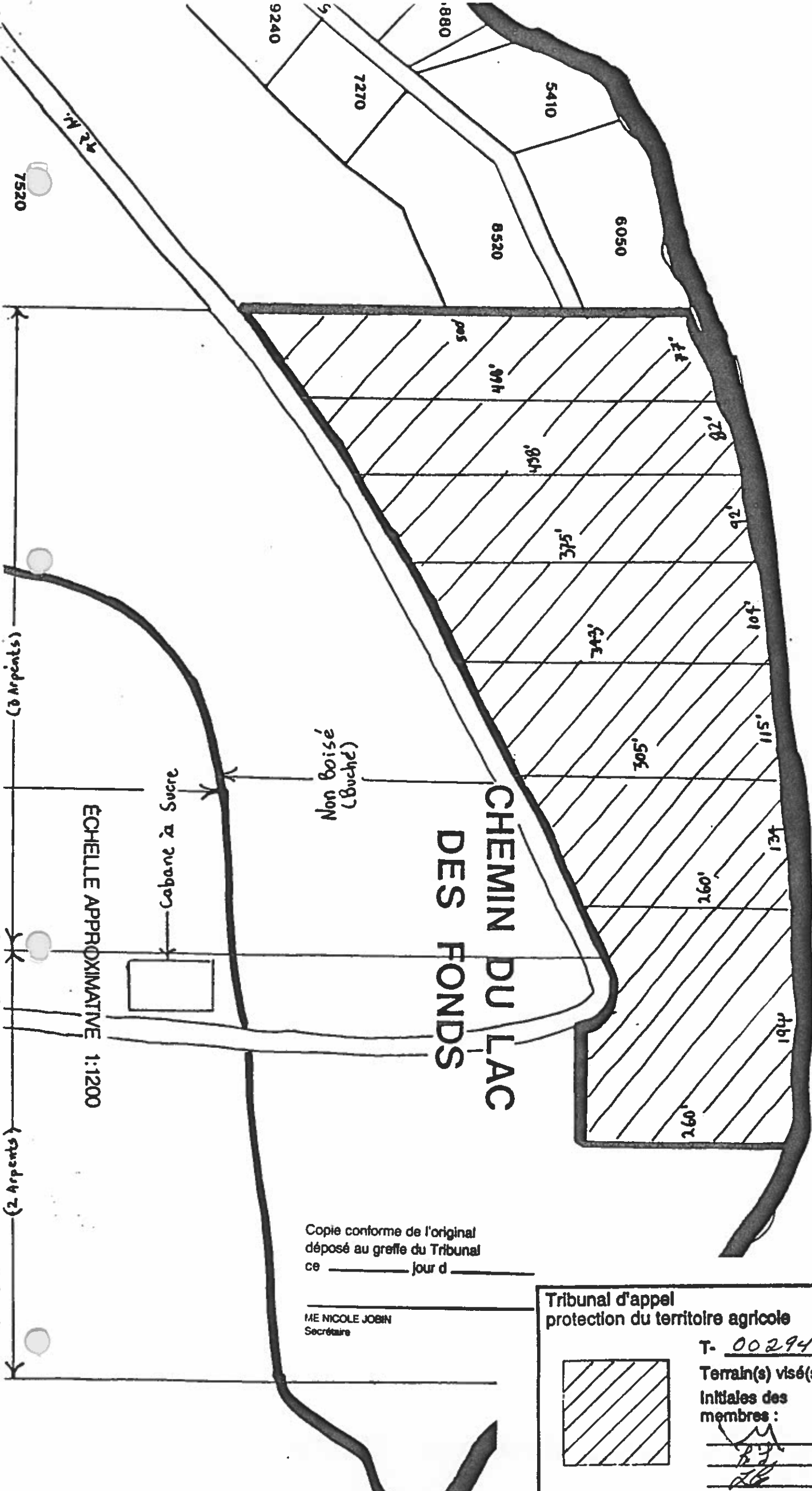


RÉAL LAMBERT
Membre

BORGIA, JACQUES & ASSOCIÉS, avocats
(M^e Denis Borgia)
pour l'appelant

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

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire



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

ME NICOLE JOBIN
 Secrétaire

**Tribunal d'appel
 protection du territoire agricole**

T. 002941

Terrain(s) visé(s)
 Initiales des membres :

[Handwritten initials]

