

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-001903
C-188333

Sainte-Foy, le trente novembre
mil neuf cent quatre-vingt-douze

Membres
présents: M^e Louis A. Cormier
Armand Guérard
Ray James Bernard

MENUISERIE JULES TOUCHETTE INC.
COMPAGNIE DE TRANSPORT T.B.M.
INC.

appelantes

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE
SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
DE LA VALLÉE-DU-RICHELIEU

FÉDÉRATION DE L'UPA DE
SAINT-HYACINTHE

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelantes interjettent appel de la décision rendue le 16 avril 1992 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 188333.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, soit à des fins industrielles, d'entreposage et de stationnement, d'une partie du lot 251, du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloeil, dans la division d'enregistrement de Verchères, d'une superficie de 29 747,9 mètres carrés.

La Commission invoque plusieurs motifs à l'appui de sa décision, on peut entre autres y lire:

" Or, il appert de la preuve que Menuiserie Jules Touchette inc. et la Compagnie de transport T.B.M. inc. se sont installées à cet endroit en 1986 et 1984 respectivement, soit après l'entrée en vigueur de la loi.

Elles savaient donc, au moment de leur acquisition ou établissement, les limitations quant à leurs possibilités d'expansion éventuelle. Bien entendu, elles connaissaient aussi les exigences d'espaces requis pour les manoeuvres de leurs équipements.

On ne peut donc avoir la même latitude à leur endroit qu'on aurait pour des entreprises établies depuis longtemps et qui voient soudainement leur évolution circonscrite par l'arrivée dans leur décor projectif d'une loi qu'elles ne pouvaient prévoir.

Une attitude permissive, dans de telles circonstances, pourrait devenir un incitatif à acquérir en zone agricole de petits emplacements industriels bénéficiant de droits acquis. Même si on sait très bien que l'espace choisi ne sera pas suffisant à court, moyen ou long terme, on pourrait alors être facilement rassuré par une jurisprudence trop condescendante de la Commission.

Ce n'est sûrement pas la bonne position à prendre. La Commission n'est jamais tenue de bonifier une aire de droits acquis, et encore moins dans un secteur qualifié d'exclusif, au détriment du territoire agricole à protéger. Un aménagement logique se doit de prévoir en zone non agricole des étendues affectées spécifiquement à des fins industrielles, et ce sont ces dernières que doivent raisonnablement convoiter les entreprises.

Quant aux autres barrières dressées par l'article 69.0.8, elles n'ont pas non plus été franchies par les représentations soumises.

Le lot 251 recèle des sols d'aussi bon potentiel que ceux du milieu environnant, et ce n'est pas parce que certains propriétaires antérieurs l'ont laissé en friche ou l'ont utilisé en partie à des fins d'enfouissement, sans droit ni autorisation, qu'il est inexorablement perdu à l'agriculture.

De plus, en poursuivant vers le sud-ouest la pénétration industrielle, on risque par un effet d'entraînement forcément prévisible de compromettre également l'avenir agricole des terres localisées entre le lot 251 et l'aéroport.

Quant aux conséquences économiques d'un refus pour le demandeur, il est utile de rappeler qu'elles ne peuvent être prises en considération, puisqu'aux termes du premier alinéa de l'article 69.0.8, seuls les paragraphes 1 à 8 de l'article 62 doivent être retenus lors de l'analyse d'une demande impliquant un secteur exclusif."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 8 octobre 1992.

MOTIFS DE L'APPEL

Monsieur Jules Touchette, représentant Menuiserie Jules Touchette Inc., précise que son industrie, qui fabrique des portes-patios et des cadres en bois pour portes et châssis, s'est développée beaucoup plus rapidement que prévu au cours des dernières années.

Il a dû acheter les plans et devis ainsi que les brevets d'une autre compagnie située à Saint-Hyacinthe, afin de rentabiliser davantage son entreprise de fabrication de portes-patios. Étant donné cette expansion et compte tenu de la superficie restreinte de terrain qu'il possède actuellement à Beloeil, il doit louer depuis un an un bâtiment à Saint-Hyacinthe afin de pouvoir suffire à la demande.

Monsieur Touchette indique que la distance entre Beloeil et Saint-Hyacinthe lui fait perdre beaucoup de temps et qu'il doit effectuer cette distance deux ou trois fois par jour. Il veut donc utiliser une partie de terrain qu'il a déjà acquise afin d'agrandir sa manufacture et regrouper toutes les activités au même endroit.

Monsieur Michel Messier, représentant de la Compagnie de transport T.B.M. Inc., indique qu'il se propose de rendre son entreprise plus fonctionnelle en améliorant ses infrastructures et en augmentant ses aires de stationnement.

Il précise que son entreprise transporte surtout des modules de plusieurs tonnes (par exemple des transformateurs d'Hydro-Québec, etc.). Son entreprise a dû s'ajuster aux changements de réglementations du ministère des Transports au cours des dernières années, et il a dû ajouter plusieurs essieux à ses wagons de transport, ce qui a eu pour effet d'allonger considérablement ces wagons. Cela exige beaucoup plus d'espace pour les virages qui doivent être faits dans son stationnement.

C'est pourquoi il voudrait agrandir son stationnement et ainsi faciliter les virages de sa machinerie.

Le procureur des appelantes, M^e Sylvestre, ainsi que M. Daniel Labbé, agronome, soumettent que la moitié du terrain demandé a fait l'objet de déversements de divers déchets, de fer, de gravier, d'asphalte, etc., et que, même si on indique que c'est du sol à potentiel élevé, il est impossible de le cultiver.

Monsieur Messier indique que le bâtiment actuel de la Compagnie de transport T.B.M. Inc. et celui de la Menuiserie Jules Touchette Inc. font partie, depuis un récent décret, de la zone non agricole de la municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil. Cependant, ils ne peuvent s'agrandir en zone non agricole car la route existante est située à l'est. Le seul endroit où les appelantes peuvent s'agrandir est le terrain visé à la présente demande.

Monsieur André Chagnon, représentant l'Union des producteurs agricoles, s'oppose à la présente demande, étant donné que les entreprises demandereses sont devenues propriétaires de ces emplacements en 1984 et en 1986. Elles auraient dû constater dès lors que les surfaces acquises ne leur seraient pas suffisantes pour permettre un développement normal de leurs entreprises.

Monsieur Chagnon prétend qu'il y a suffisamment d'espace dans la zone non agricole récemment décrétée pour répondre aux besoins de telles industries, et qu'on ne devrait pas empiéter davantage sur la zone agricole à cet endroit.

M^e Lisette Joly, procureur de la Commission, mentionne que la Commission a déjà refusé deux demandes similaires sur le site visé, aux dossiers numéros 106026 et 111047. Le Tribunal, selon elle, doit tenir compte que le sol visé par la présente demande est de classe 2 selon l'Inventaire des terres du Canada et que l'article 69.0.8 doit s'appliquer.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Le sol du lot visé est de classe 2, tel qu'inventorié sur les cartes de possibilités d'utilisation agricole des sols réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada.

Cette situation, compte tenu de l'article 35 de la Loi modifiant la Loi sur la protection du territoire agricole, implique donc l'application immédiate de l'article 69.0.8 à la demande des appelantes, jusqu'à la délimitation de ce secteur exclusif.

L'article 69.0.8, à son premier alinéa, oblige ainsi les appelantes à démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la corporation municipale, d'espaces appropriés disponibles aux fins visées par sa demande et que celle-ci est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole, compte tenu des dispositions des paragraphes 1 à 8 du deuxième alinéa de l'article 62. Cette situation est provisoire jusqu'à ce qu'un plan soit approuvé en vertu des articles 69.0.1 à 69.0.6 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

À cet égard, le Tribunal d'appel est satisfait que les appelants ont démontré l'absence d'espaces appropriés disponibles aux fins visées par la demande, ailleurs dans le territoire de la municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil.

En effet, les appelantes ont installé leur entreprise, dans les années 1984 et 1986, sur une partie du lot 252 contigüe au lot 251 et sur laquelle il y avait deux bâtiments qui bénéficiaient de droits reconnus en vertu des articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Les bâtiments concernés étaient et sont toujours situés sur le lot 252, au carrefour de la Route 20 et de la route conduisant à la ville de Beloeil. Ces deux industries étaient à ce moment-là situées en plein milieu d'une vaste zone agricole composée de sols de classe 2 et sur lesquels on faisait et on fait encore la culture de céréales.

Étant donné l'expansion des entreprises des deux appelantes, celles-ci ont dû faire deux demandes similaires répétées à la Commission afin de s'agrandir. Ces demandes furent refusées, vu le haut potentiel agricole de ce secteur.

Aujourd'hui, la situation des lieux a bien changé. Un récent décret gouvernemental fait que la zone non agricole de la municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloeil se rend jusqu'à la Route 20 et englobe le lot 252, sur lequel les industries sont installées. De plus, une bande de 100 mètres, du côté sud de la route conduisant de la Route 20 à la ville de Beloeil, se retrouve dans la zone non agricole.

On ne peut tenir compte aujourd'hui du haut potentiel agricole des sols qui viennent d'être exclus de la zone agricole même si ces lots voisins sont encore cultivés.

Afin de permettre aux deux industries de s'agrandir, il faut examiner objectivement les espaces disponibles. Ces deux industries sont bornées sur trois côtés par des routes dont deux sont sans accès et une troisième est adjacente à un parc public.

L'endroit approprié disponible ne peut se trouver que sur le terrain visé à la demande, celui-ci étant le seul lot adjacent disponible.

Environ la moitié du lot visé a été perturbé par du remplissage de roc, de ciment, de fer et d'autres déchets sur une épaisseur d'environ un (1) mètre. Sur la partie restante, ce terrain offre la possibilité de réaliser des activités agricoles intéressantes et qui méritent d'être protégées.

Il serait déraisonnable et incompréhensible de refuser l'agrandissement de ces deux industries sur un terrain où on a enlevé le sol de surface avant d'en faire le remblayage, alors qu'environ 900 arpents de sol d'excellent potentiel agricole viennent d'être exclus de la zone agricole de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloeil.

Il serait déraisonnable, également, de forcer ces industries à déménager, étant donné qu'elles sont installées légalement à cet endroit.

Par contre, le Tribunal d'appel croit que la superficie du terrain visé par la demande n'est pas indispensable pour permettre à ces entreprises de fonctionner. Il est d'opinion qu'il peut donner une autorisation pour une surface moindre, répondant aux besoins des industries sans pour autant soustraire de bons sols à la zone agricole.

Malgré trois décisions récentes de la Commission, qui refusent des demandes semblables sur le même site, le Tribunal d'appel croit qu'il peut permettre à ces industries de se développer sans ajouter de contraintes importantes au territoire ou aux activités agricoles.

Compte tenu que la superficie du terrain visé par la demande est importante;

Compte tenu qu'environ la moitié de cette surface est cultivable;

Compte tenu que l'autre moitié a été perturbée de différentes manières, qu'elle est aujourd'hui difficilement cultivable;

Compte tenu que les industries des appelants sont aujourd'hui situées en zone non agricole;

T-001903
C-188333

11 ...

Compte tenu que l'endroit visé est le seul disponible et approprié pour permettre à ces industries de se développer et de fonctionner normalement;

Compte tenu que l'agrandissement des entreprises existantes sur les terrains visés n'aurait aucun effet négatif sur les activités agricoles que l'on pratique sur les lots avoisinants dans la zone agricole;

Compte tenu que l'autorisation demandée ne briserait pas davantage l'homogénéité du territoire agricole;


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

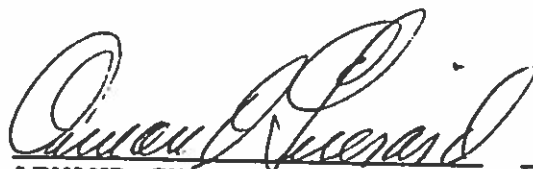
INFIRME en partie la décision rendue le 16 avril 1992 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 188333;

... /12

AUTORISE l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture d'une partie du lot 251, cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloeil, division d'enregistrement de Verchères, d'une superficie d'environ 14 500 mètres carrés. Cet emplacement étant la demie est de la partie du lot 251 bornée par l'emprise de la route 20 au nord et par l'emprise de l'ancien chemin public du rang des 24 au sud.

REFUSE pour le reste.


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


ARMAND GUÉRARD
Membre


RAY JAMES BERNARD, agronome
Membre

M^e Louis V. Sylvestre, avocat
Procureur des appelantes

M^e Lisette Joly, avocate
Procureure de la C.P.T.A.Q.

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

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-001903
C-188333

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

Membres
présents: M^e Louis A. Cormier
Armand Guérard
Ray James Bernard

MENUISERIE JULES TOUCHETTE INC.
COMPAGNIE DE TRANSPORT T.B.M.
INC.

appelantes

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE
SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
DE LA VALLÉE-DU-RICHELIEU

FÉDÉRATION DE L'UPA DE
SAINT-HYACINTHE

mises en cause

RECTIFICATION

Dans sa décision du 30 novembre 1992 dans le présent dossier, le Tribunal d'appel autorise l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture d'une partie du lot 251.

Or, la demande visait le lotissement et l'aliénation de cet emplacement qui doit servir à l'agrandissement de deux entreprises différentes et c'est par erreur que les mots lotissement et aliénation ont été omis.

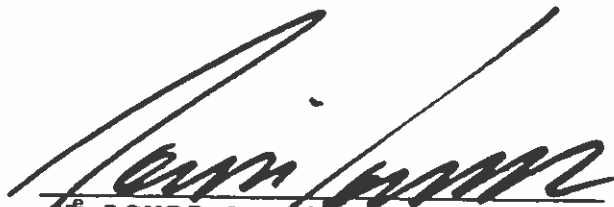
T-001903
C-188333

Il y a donc lieu, conformément aux dispositions de l'article 18.5 de la loi de rectifier cette décision.

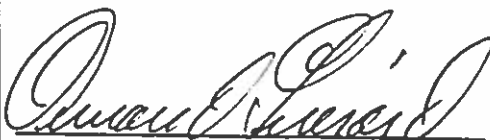
PAR CES MOTIFS, le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole:

RECTIFIE sa décision du 30 novembre 1992 dans le dossier T-001903 en remplaçant le premier paragraphe de la page 12 de cette décision par le paragraphe suivant:

AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture d'une partie du lot 251 du cadastre de la paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloeil, division d'enregistrement de Verchères, d'une superficie d'environ 14 500 mètres carrés. Cet emplacement étant la demie est de la partie du lot 251 bornée par l'emprise de la route 20 au nord et par l'emprise de l'ancien chemin public du rang des 24 au sud.



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



ARMAND GUÉRARD
Membre



RAY JAMES BERNARD, agronome
Membre

M^e Louis V. Sylvestre, avocat
Procureur des appelantes

M^e Lisette Joly, avocate
Procureure de la C.P.T.A.Q.

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

M^e NICOLE JOBIN