

DÉCISION

COPIE

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 320079
Lots : 78-P, 82-P, 83-P
Superficie : 17,5 hectares
Cadastre : Notre-Dame-du-Lac-Témiscouata,
paroisse de
Circonscription foncière : Témiscouata
Municipalité : Notre-Dame-du-Lac
MRC : Témiscouata

LA DEMANDERESSE

Municipalité de Notre-Dame-du-Lac

LES PERSONNES INTÉRESSÉES

Ministère des Transports du Québec (MTQ)
Madame Jacqueline Martin

LES MEMBRES PRÉSENTS

Gary Coupland, vice-président
Guy Lebeau, commissaire

LA DATE

Le 2 août 2001

LA DEMANDE

La municipalité de Notre-Dame-du-Lac s'adresse à la Commission afin qu'elle ordonne l'exclusion de sa zone agricole d'une partie des lots 78-P, 82-P et 83-P, au cadastre de la paroisse de Notre-Dame-du-Lac-Témiscouata, de la circonscription foncière de Témiscouata, totalisant une superficie d'environ 17,5 hectares.

Il s'agit d'y permettre un développement résidentiel, notamment pour relocaliser de 25 à 30 résidences qui seront expropriées pour la réfection de la route 185 en autoroute avec voie de service.

LES RECOMMANDATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

La municipalité de Notre-Dame-du-Lac a adopté la résolution 223-2000, le 4 décembre 2000 à l'appui de sa demande avec indication qu'elle est conforme à ses règlements.

LES RECOMMANDATIONS DE LA MRC

Par la résolution RS-CA-017-01, adopté le 20 mars 2001, sur recommandation du Comité consultatif agricole de la MRC, les membres du comité administratif de la MRC de Témiscouata ont formulé un avis favorable relativement à cette demande en précisant qu'elle est conforme aux objectifs de son schéma d'aménagement et du document complémentaire.

LES RECOMMANDATIONS DE L'UPA

La Fédération de l'UPA du Bas-Saint-Laurent estime que la superficie visée constitue un site de moindre impact, puisqu'il ne présente que peu de perspectives agricoles à long terme en raison de la proximité de la zone non agricole, et d'une assez grande disponibilité de terres agricoles dans les environs.

6 Août 2001
CR-371-2001

La Fédération estime également que la superficie concernée pourrait combler les besoins résidentiels de la municipalité pour la durée du prochain schéma d'aménagement.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Le 24 mai 2001, la Commission a acheminé une orientation préliminaire annonçant qu'elle s'apprêtait à refuser la demande dans sa forme actuelle.

Les informations relatives aux espaces inutilisés dans la zone non agricole (à cette date) ne permettaient pas de conclure de façon éclairée que toute la superficie convoitée était nécessaire pour répondre au besoin exprimé, autant pour la relocalisation des résidents touchés par les aménagements de la route 185 que pour assurer le développement résidentiel de la municipalité dans un horizon prévisible.

LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES / LA RENCONTRE PUBLIQUE

Une rencontre ayant été sollicitée, celle-ci s'est tenue, à Rimouski, le 12 juin 2001, à laquelle assistaient :

Réal Voisine, maire
Gilles Thibault, agronome et mandataire
Réjean Lavoie, propriétaire
Benoît Dumont, UPA
Esdras Leclerc, producteur agricole
Mario Bourassa, inspecteur en bâtiment
Richard Voyer, MTQ

Les représentations soumises peuvent se résumer comme suit :

- la ville estime que le seul secteur en zone non agricole propice à la construction résidentielle se trouve à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, soit vers l'est, en bordure du lac, dans les zones Eaf8 et Eaf9 ;
- ces terrains sont surtout de nature « villégiature » et le prix (30 000\$ minimum, certains 50 000\$ et plus) est en conséquence ;
- l'autre secteur exclu lors de la révision de la zone agricole, soit le secteur Eaf1 en bordure du lac et à l'ouest du périmètre d'urbanisation, ne peut être développé à court terme à cause de l'absence d'une rue de desserte ;
- les terrains vacants (environ 20) au périmètre d'urbanisation au nord de la route 185 seront difficiles à viabiliser à cause de la topographie et la présence du roc. Il est estimé que le coût d'aménagement par terrain serait de l'ordre de 20 000\$, soit un montant prohibitif pour cette région ;
- les espaces vacants en zone non agricole au sud de la route 185 sont prévus pour le développement commercial et industriel ;
- le terrain visé est contigu au centre sportif ;
- ce terrain est idéal pour le développement résidentiel à cause de sa contiguïté au réseau d'aqueduc, l'absence de roc et la vue sur le lac ;
- la ville vit une problématique ponctuelle causée par la reconstruction de la route 185 avec servitudes de non-accès ;
- déjà 4 résidences sont expropriées pour l'échangeur et 3 autres le seront si la présente demande est refusée, parce que celles-ci n'auraient plus d'accès à un chemin public ;
- de plus, le plan préliminaire pour le tronçon à l'ouest du noyau villageois prévoit l'expropriation d'une vingtaine de résidences ;

- la ville souhaite garder ces résidences sur son territoire et les relocaliser (elle prévoit que la majorité d'entre elles seraient démolies plutôt que déménagées) sur le terrain visé plutôt que de les déplacer en zone agricole ;
- à cet égard, la municipalité est disposée à adopter une réglementation, comme condition à l'autorisation, limitant la construction ou la relocalisation de résidences (autres que celles pouvant être construites par l'article 40) le long de la route 185 qui deviendrait une voie de service ;
- les producteurs agricoles sont d'avis que l'élimination de ces résidences de la zone agricole serait très bénéfique pour la pratique d'activités agricoles du milieu environnant, et que le terrain visé est celui de moindre impact pour l'agriculture.

L'AVIS DE CHANGEMENT

Le 18 juillet 2001, la Commission a acheminé un avis annonçant que, à la suite des précisions fournies lors de la rencontre publique et de la visite des lieux le 11 juillet 2001 (en compagnie maire, du mandataire et de l'inspecteur en bâtiment), ainsi que de l'engagement de la municipalité à modifier sa réglementation municipale à l'égard de la construction de résidences non reliées à l'agriculture le long de la route 185 en zone agricole, elle s'apprêtait à autoriser la demande telle que formulée dans le compte rendu.

La Commission a indiqué qu'elle est satisfaite de la démonstration à l'effet qu'un potentiel de développement résidentiel réaliste à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, en tenant compte des particularités de cette municipalité, est d'environ 20 emplacements, soit 15 « viabilisables », et 5 potentiels avec la construction d'une nouvelle rue. Les autres terrains ne sont pas constructibles en raison des contraintes topographiques et de la présence de roc.

On ne doit pas confondre ce genre de développement résidentiel (avec au moins un service) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, notamment pour la relocalisation de résidences, avec le développement de villégiature à l'intérieur des bandes exclues en bordure du lac lors du processus de révision de la zone agricole, parce qu'il s'agit de deux problématiques et de besoins différents.

La Commission a indiqué qu'elle a également tenu compte, en évaluant le besoin d'espaces, de la situation de la réfection de la route 185 (transcanadienne) qui occasionne, à court terme, l'expropriation de 4 résidences à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et de 3 autres si la présente demande n'est pas accordée vu l'absence d'accès une fois la nouvelle servitude de nonaccès établie, ce qui occasionnera une nouvelle expropriation de 20 à 30 résidences entre Notre-Dame-du-Lac et Cabano, soit sur le tronçon traversant le milieu agricole le plus dynamique de la MRC.

À cet égard, la municipalité a indiqué qu'elle est disposée à modifier sa réglementation pour limiter la construction (et donc le déplacement de résidences le long de la route 185) à celles reliées à l'agriculture. Elle est même disposée à ce que cette modification fasse partie des conditions d'une autorisation.

La Commission soulignait que cet engagement de la municipalité à modifier sa réglementation, qui aurait pour effet de favoriser la pratique de l'agriculture dans la zone agricole le long de la route 185 par la relocalisation de 20 à 30 résidences hors de la zone agricole, notamment sur le terrain visé, constituait un facteur important dans son changement d'orientation. La municipalité a tenu des rencontres avec les producteurs agricoles, le MTQ et l'UPA pour atténuer l'impact de la réfection de la route 185 sur l'agriculture.

La Commission n'a reçu aucune observation pendant la période de 10 jours suivant l'acheminement de l'avis de changement.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12, 65.1 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

À cet égard, et même si le terrain visé a un potentiel agricole de classes 4 et 5, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada et que celui-ci est cultivable, la Commission peut faire droit à la demande pour les motifs suivants :

- le terrain visé est contigu à la zone non agricole au sud de la route 185 où l'on retrouve le centre sportif, le terrain d'exposition de la Société d'agriculture du Témiscouata et le parc industriel. Au nord de la route, on retrouve le périmètre d'urbanisation;
- l'établissement de production animale le plus rapproché se trouve à environ 700 mètres au sud de l'emplacement concerné;
- celui-ci se trouve toutefois à plus faible distance d'une autre partie de la zone non agricole actuelle vers le nord-est;
- la réfection de la route 185 nécessitera le déplacement de plusieurs résidences (entre 20 et 30) qui n'auront plus d'accès à cette route, et la superficie visée serait nécessaire à la relocalisation de ces résidences;
- en effet, la Commission est satisfaite de la démonstration à l'effet que les contraintes topographiques et la présence de roc font qu'un potentiel réaliste de développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, en tenant compte des particularités de cette municipalité, est d'environ 20 emplacements, soit 15 « viabilisables », et 5 potentiels avec la construction d'une nouvelle rue ;
- à cet égard, la demande est différente de celle refusée au dossier 307229, pour fins d'aménagement d'un centre récréotouristique;
- dans ce contexte, le terrain visé est celui de moindre impact pour agrandir le périmètre d'urbanisation à des fins résidentielles;
- le fait que la municipalité préconise la relocalisation des résidences qui seraient expropriées pour la réfection de la route 185 en zone non agricole, plutôt que de déplacer celles-ci en zone agricole, et qu'elle est disposé à modifier sa réglementation à cet égard, favorisera le développement de l'agriculture et la pratique des activités agricoles l'agriculture dans sa zone agricole.

C'est une façon innovatrice de gérer la zone agricole au profit de l'agriculture et d'aménager adéquatement la zone non agricole.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

ORDONNE L'EXCLUSION de la zone agricole établie sur le territoire de la municipalité de la Ville de Notre-Dame-du Lac, d'un terrain d'une superficie d'environ 17,5 hectares faisant partie des lots 78-P, 82-P et 83-P, au cadastre de la paroisse de Notre-Dame-du-Lac-Témiscouata, de la circonscription foncière de Témiscouata.

Ce terrain est illustré sur un plan versé au dossier, dont une photocopie est annexée à la présente décision pour en faire partie intégrante.

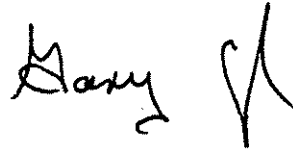
**LA PRÉSENTE AUTORISATION EST TOUTEFOIS ASSUJETTIE AUX
CONDITIONS SUIVANTES :**

1. La présente ordonnance d'exclusion ne prendra effet, conformément à l'article 69 de la loi, qu'au moment du dépôt d'un avis de la présente décision au Bureau de la publicité des droits.
2. L'avis prévu à l'article 67 de la loi ne sera donc préparé qu'au moment du dépôt au greffe de la Commission, dans un délai de 24 mois, d'une désignation faite conformément aux articles 3036 ou 3037 du Code civil du Québec ayant pour objet les lots ou parties de lots visés par la présente décision et d'un règlement municipal de cette municipalité dûment adopté interdisant la construction de nouvelles résidences non reliées à l'agriculture en zone agricole sur un emplacement ayant front sur la route 185;
3. À défaut par la demanderesse de produire les documents requis dans le délai imparti, la présente décision deviendra caduque.

Commission de Protection du
Territoire Agricole du Québec

Copie certifiée conforme par:

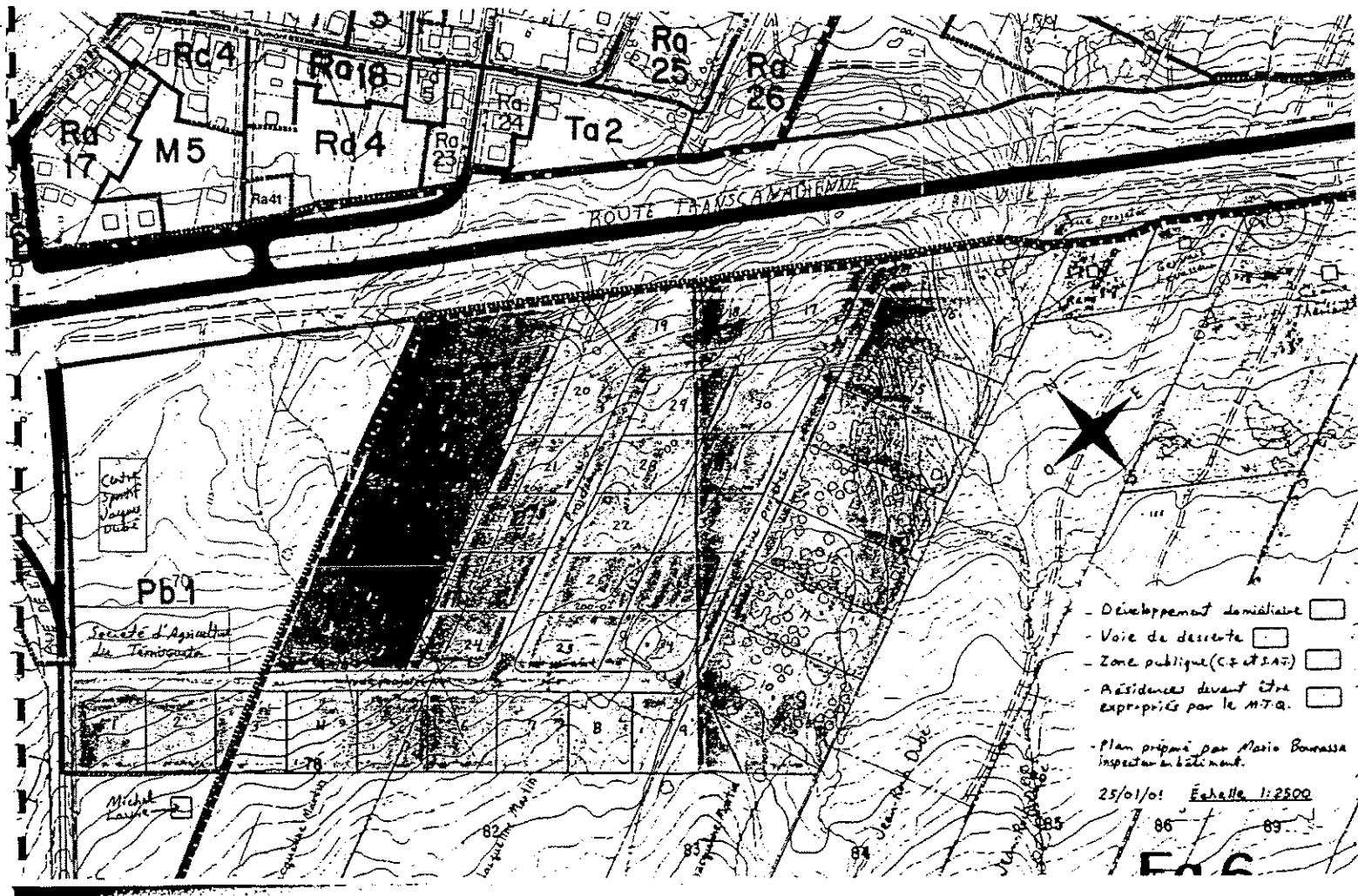

OFFICIER AUTORISÉ



Gary Coupland, vice-président
Président de la formation

/mg

Annexe...
intégrante de la décision
n° 200079



- Développement familial
- Voie de desserte
- Zone publique (C.F. et S.A.T.)
- Résidences devant être expropriées par le M.T.A.

Plan préparé par Mario Bourassa
Inspecteur en bâtiment.

25/01/01 Échelle 1:2500

86 89

F06