



COMITÉ CONSULTATIF AGRICOLE

PROCÈS-VERBAL

14^e SÉANCE TENUE LE 7 JUIN 2004

DATE : Le 7 juin 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités

PRÉSENCES :

Membres

M. Yvon Boucher, président, conseiller district de la Rivière-Blanche (n^o 15)

M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull (n^o 8)

M. Richard Jennings, conseiller district de Deschênes (n^o 3)

M. Paul-Émile Gauthier, citoyen

M^{me} Linda Giraldeau, citoyenne

M. Philippe Thompson, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personne-ressource

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur Gatineau

M. Denis Collerette, coordonnateur / programmes

M. Daniel Le Pape, chargé de planification

Autres

M. Simon Bolduc

M. Pierre Delorme et M^{me} Pierrette Delorme

M. Normand Dessureault

M. Paul Martineau,

M. Denis Y Charlebois

DISTRIBUTION : Aux membres du CCA, aux personnes ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier

PRÉSIDENT

SECRETÉAIRE

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 35. On mentionne que dorénavant, les requérants seront invités à présenter leur dossier et à répondre, s'il y a lieu, aux questions des membres du CCA.

On dépose ensuite, pour information, copie d'un texte résumant un jugement de la Cour supérieure relatif à une requête en contestation du droit à l'expropriation de terres situées en zone agricole.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant trois sujets à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 mai 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 3 mai 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 3 mai 2004
6. Date de la prochaine assemblée
7. Rapport de l'UPA sur les CCA
8. Demande de révision de la recommandation du CCA relative à la demande d'exclusion de l'Encan Larose afin de permettre la construction de 4 bâtiments commerciaux sur la propriété sise au 110, rue Georges
9. Demande d'appui afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, une partie du lot 25B, du rang 4, cadastre du canton de Templeton, et ceci, dans le but de construire une habitation unifamiliale sur le chemin de Bellechasse
10. Demande d'appui afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, le lot 1 372 407 du cadastre du Québec situé sur le chemin industriel, et ceci, dans le but de vendre une propriété avec le droit de construire une habitation unifamiliale
11. Varia :
 - a) Demande de révision de la recommandation du CCA relative à une autorisation afin de transférer la propriété du lot 1 371 199 ainsi que le droit de construction d'une habitation unifamiliale au 766, chemin du Sixième Rang et afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser le lot 1 371 173 à une fin autre que l'agriculture
 - b) Politique agricole de la Ville de Gatineau
 - c) Fête champêtre
12. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 mai 2004

Le procès-verbal de la séance du 3 mai 2004 est accepté tel que présenté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 3 mai 2004

Le procès-verbal de la séance du 3 mai 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 3 mai 2004

Aucun commentaire.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 13 septembre 2004.

7. Rapport de l'UPA sur les CCA

On rappelle qu'une session de formation des membres du CCA a été donnée le 25 mars 2004 par la Fédération de l'UPA Outaouais-Laurentide. On souligne que la participation à cette session a été très bonne et que la formation a principalement portée sur :

- Le fonctionnement des CCA (nombre de réunions, la nature des dossiers, le financement, le suivi des recommandations);
- Les dépenses, la rémunération et la responsabilité civile des membres;
- Les modifications législatives depuis 2001 (Loi 184, orientations gouvernementales, règlement sur les exploitations agricoles, règlement sur le captage des eaux souterraines, le code de gestion des pesticides et le règlement sur les nuisances);
- Le suivi de l'état d'avancement des travaux des MRC de la région (portrait agricole des régions);
- Les principaux enjeux et principales orientations de l'UPA en matière d'aménagement du territoire (règlement sur le déboisement, règlement de contrôle intérimaire, les usages autorisés).

On explique que les principales caractéristiques du portrait agricole de la Ville de Gatineau sont les suivantes :

- La zone agricole totale de la Ville de Gatineau est de 12 552 hectares soit 35,8 % du territoire de la municipalité;
- Le nombre de fermes est passé de 113 à 98 de 1996 à 2001;
- La superficie totale des fermes est passée de 9 449 hectares à 7 790 hectares de 1996 à 2001;
- La superficie de terres en culture est passée de 4 171 hectares à 3 750 hectares de 1996 à 2001.

8. Demande d'exclusion de l'Encan Larose afin de permettre la construction de 4 bâtiments commerciaux sur la propriété sise au 110, rue Georges, district de Masson-Angers (n° 16), secteur Masson-Angers

On rappelle que les requérants de l'Encan M.J.T. Larose inc. ont fait une présentation de leur demande lors de la séance du CCA du 3 mai 2004 et qu'une lettre a été transmise par la suite à tous les membres du CCA.

On décrit brièvement la demande d'exclusion formulée par les propriétaires de l'Encan M.J.T. Larose inc.

On résume également les quelques raisons qui ont guidé les membres du CCA à formuler leur recommandation sur ce dossier (conséquences du projet sur le territoire et les activités agricoles et espaces disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour recevoir ce projet).

On explique que :

- Le projet présenté ne satisfait pas les dispositions réglementaires en vigueur;
- Le rapport agronomique de Denis Y Charlebois ne fait aucune recommandation au regard du projet de construction commerciale;
- Aucune analyse de la circulation n'a été faite dans ce secteur de l'Encan Larose;
- D'autres espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation peuvent recevoir un projet similaire destiné à une desserte de voisinage;

- Possibilité d'aménager autrement les usages exercés sur la propriété située sur le côté est de la rue Georges

On insiste enfin sur les besoins en terme d'espace commercial au niveau de la desserte de voisinage (épicerie, pharmacie, quincaillerie, boulangerie).

Pour ces quelques raisons, on souligne que le Service d'urbanisme maintient sa recommandation formulée au comité consultatif agricole (CCA) de ne pas appuyer la demande d'exclusion de l'Encan Larose afin de permettre la construction de 4 bâtiments commerciaux d'une superficie totale de 100 000 pieds carrés dans le secteur de la rue Georges et du chemin Filion.

CONSIDÉRANT QU'une recommandation a été formulée par le comité consultatif agricole, le 5 avril 2004, de ne pas appuyer la demande d'exclusion de l'Encan Larose formulée, à la Commission de protection du territoire agricole, afin d'exclure de la zone agricole les lots 14-2 partie et 14-3 partie du rang II, Canton de Buckingham et ceci, dans le but de permettre la construction de 4 bâtiments commerciaux sur la propriété sise au 110, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des éléments de ce dossier a été revu et que les requérants ont présenté leur demande lors de la séance du CCA du 3 mai 2004;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 65 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* il incombera à la Ville de Gatineau de procéder à une demande d'exclusion auprès de la CPTAQ;

CONSIDÉRANT QU'il existe d'autres espaces appropriés disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans ce secteur de la rue Georges, à l'ouest de la rivière du Lièvre;

CONSIDÉRANT QUE le rapport de M. Denis Y Charlebois, agronome ne fait aucune recommandation au regard du projet de construction commerciale;

CONSIDÉRANT QUE d'autres espaces vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation peuvent recevoir un projet similaire destiné à une desserte de voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le requérant devra analyser toutes les possibilités sur sa propriété sise à l'est de la rue Georges, sur laquelle sont actuellement en opération les structures et bâtiments commerciaux :

R-CCA-2004-06-07/4

Que ce comité réitère sa recommandation formulée, le 5 avril 2004, au conseil de ne pas appuyer la demande d'exclusion de l'Encan Larose transmise à la Commission de protection du territoire agricole, afin d'exclure de la zone agricole les lots 14-2 partie et 14-3 partie du rang II, Canton de Buckingham et ceci, dans le but de permettre la construction de 4 bâtiments commerciaux d'une superficie totale de 100 000 pieds carrés dans le secteur de la rue Georges et du chemin Filion.

ADOPTÉE

Départ de MM. Denis Collerette et Daniel Le Pape.

- 9. Demande d'appui pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, une partie du lot 25B, du rang 4, cadastre du canton de Templeton, et ceci,**

dans le but de construire une habitation unifamiliale sur le chemin de Bellechasse, district de la Rivière-Blanche (n^o 15), secteur Gatineau

On explique brièvement la nature de la demande d'appui pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, une partie du lot 25B, du rang 4, cadastre du canton de Templeton de construire une habitation unifamiliale sur le chemin de Bellechasse en insistant sur la description du projet, sur la réglementation et la caractérisation agricole et sur l'impact du projet sur le territoire agricole.

Arrivée de M. Simon Bolduc.

M. Bolduc explique qu'il a déposé une offre d'achat, sur une partie du lot 25B, du rang 4, au cadastre de Templeton situé en bordure du chemin de Bellechasse, conditionnelle à l'obtention des autorisations de la Ville de Gatineau et de la CPTA pour la construction d'une habitation unifamiliale.

M. Bolduc souligne qu'il désire exploiter une ferme arboricole. Il mentionne qu'un plan d'affaires a été élaboré afin de justifier la rentabilité d'un tel projet. Il ajoute que cette terre est abandonnée depuis 1978. Il compte débiter son exploitation sur 4 acres sur une possibilité de 20 acres cultivables.

Départ de M. Simon Bolduc.

Quelques commentaires sont formulés :

- Ce projet d'exploitation apparaît peu rentable;
- La Ville de Gatineau devrait avoir une banque de terrain pour aider la « relève »;
- En vue de faciliter la formulation des recommandations, on devrait soumettre aux membres un rapport d'analyse plus élaboré (plan d'affaires, grilles d'analyse).

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'obtenir un appui à une demande pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, une partie du lot 25B, du rang 4, cadastre du canton de Templeton, et ceci, dans le but de construire une habitation unifamiliale sur le chemin de Bellechasse;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation est appuyée d'un projet d'entreprise agricole relié à la culture arboricole;

CONSIDÉRANT QUE les projets de construire une habitation unifamiliale et d'exploiter une activité agricole respectent le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau et répondent au programme de promotion des activités agricoles inscrit à l'étude d'évaluation du potentiel agricole de juillet 2003;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation d'une habitation unifamiliale a peu d'impact sur le territoire agricole en raison de sa proximité d'un îlot déstructuré formé par les rues résidentielles de Lotbinière et de Terrebonne, et va permettre la création d'une nouvelle activité reliée à la culture arboricole;

CONSIDÉRANT QU'une superficie maximale de terrain de 5 000 mètres carrés sur une superficie totale de 153 380 mètres carrés est réservée pour l'implantation d'une habitation :

R-CCA-2004-06-07/5

Que ce comité recommande au conseil d'appuyer la demande d'autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une

fin autre que l'agriculture, une partie du lot 25B, du rang 4, cadastre du canton de Templeton, et ceci, dans le but de construire une habitation unifamiliale sur le chemin de Bellechasse.

ADOPTÉE

10. **Demande d'appui pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, le lot 1 372 407 du cadastre du Québec situé sur le chemin industriel, et ceci, dans le but de vendre une propriété avec le droit de construire une habitation unifamiliale, district de la Rivière-Blanche (n^o 15), secteur Gatineau**

On présente brièvement la mise en contexte de la demande d'appui pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, le lot 1 372 407 du cadastre du Québec situé sur le chemin industriel et ceci, dans le but de vendre une propriété avec le droit de construire une habitation unifamiliale en insistant sur le potentiel agricole du terrain et l'impact du projet sur le territoire agricole.

Arrivée de M. Pierre Delorme et de M^{me} Pierrette Delorme.

M^{me} Pierrette Delorme et M. Pierre Delorme mentionnent que leur propriété, situé sur le chemin industriel, est à vendre depuis deux ans. M^{me} Delorme explique que plusieurs personnes se sont montrées intéressées à acquérir leur propriété mais se sont ensuite désistées parce qu'ils ne pouvaient pas se construire une habitation.

On mentionne à M. et M^{me} Delorme qu'il est pratiquement impossible, pour la Ville de Gatineau, de défendre ce type de dossier à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) sans avoir un projet concret d'exploitation agricole.

On demande aux requérants d'identifier un acheteur potentiel pouvant présenter un plan d'affaires d'exploitation agricole et ensuite de formuler une nouvelle demande d'appui à la Ville de Gatineau pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, le lot 1 372 407 du cadastre du Québec situé sur le chemin industriel en vue de vendre une propriété avec le droit de construire une habitation unifamiliale.

Départ de M. Pierre Delorme et de M^{me} Pierrette Delorme.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'obtenir un appui à une demande pour une autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, le lot 1 372 407 du cadastre du Québec situé sur le chemin industriel, et ceci, dans le but de vendre une propriété avec le droit de construire une habitation unifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE le lot d'une superficie de 353 573,3 mètres carrés offre un fort potentiel agricole;

CONSIDÉRANT QU'il est prématuré d'autoriser la construction d'une habitation sans savoir si les futurs acheteurs vont assurer l'exploitation agricole de ce terrain à fort potentiel;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'une habitation unifamiliale isolée respecte le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, mais que d'autres terrains à l'extérieur de la zone agricole peuvent répondre au besoin

résidentiel :

R-CCA-2004-06-07/6

Que ce comité recommande au conseil de ne pas appuyer la demande d'autorisation à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec afin d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, le lot 1 372 407 du cadastre du Québec situé sur le chemin industriel, et ceci, dans le but de vendre une propriété avec le droit de construire une habitation unifamiliale.

ADOPTÉE

11. Varia :

- a) **Demande de révision de la recommandation du CCA relative à une autorisation afin de transférer la propriété du lot 1 371 199 ainsi que le droit de construction d'une habitation unifamiliale au 766, chemin du Sixième Rang et afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser le lot 1 371 173 à une fin autre que l'agriculture dans le but de permettre à Natuexpert située au 828, chemin du Sixième Rang d'offrir un service commercial de vente au détail d'équipement et d'accessoire, district de la Rivière-Blanche (n° 15), secteur Gatineau**

On rappelle brièvement la problématique de cette propriété en insistant sur l'historique, le lotissement, le transfert du droit de construction et la demande d'utilisation à une fin autre que l'agriculture.

Arrivée de MM. Paul Martineau, Normand Dessureault et Denis Y. Charlebois.

M. Denis Y. Charlebois agronome et administrateur agréé présente une évaluation agronomique de la propriété sise au 776, chemin du Sixième Rang en mettant l'accent sur sa localisation, son relief, sa qualité des sols, son potentiel agricole, son couvert végétal et sur l'emplacement prévu de la future habitation unifamiliale.

M. Charlebois donne ensuite quelques informations sur le projet soumis qui consiste en la construction d'une résidence et la mise en opération d'une activité d'élevage et de pension de chevaux. Il rappelle quelques faits historiques de cette propriété et donne également certains renseignements sur le requérant, son projet, l'économie agricole et sur l'impact de ce projet sur les activités agricoles de ce secteur de la Ville.

Enfin, M. Charlebois donne son avis sur ce projet en fonction des articles pertinents de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

MM. Dessureault et Martineau confirment et renforcent les propos de M. Charlebois.

Départ de MM. Paul Martineau, Normand Dessureault et Denis Y. Charlebois.

CONSIDÉRANT QU'une recommandation a été formulée par le comité consultatif agricole, le 5 avril 2004, de ne pas appuyer la demande d'autorisation pour détacher les lots 1 371 199 et 1 371 173, du cadastre du Québec, et ce, afin d'autoriser la vente du terrain vacant situé au 776, chemin du Sixième Rang;

CONSIDÉRANT QUE les éléments de ce dossier ont été revus, que les requérants ont présenté de nouveaux éléments lors de la séance du CCA du 7 juin 2004;

CONSIDÉRANT QUE la demande, d'autorisation pour détacher les lots 1 371 199 et 1 371 173, du cadastre du Québec, et ce, afin d'autoriser la vente du terrain vacant situé au 776, chemin du Sixième Rang, est maintenue par les requérants;

CONSIDÉRANT QUE le requérant est propriétaire des lots 1 371 199 et 1 371 173, du cadastre du Québec situés au 776 et 828, chemin du Sixième Rang, soit à l'extrémité nord du secteur de Gatineau, en zone agricole permanente;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite de départir du lot 1 371 199 du cadastre du Québec situé au 776 chemin du Sixième Rang, au profit d'un éleveur de chevaux, mais moyennant l'approbation de la CPTAQ à autoriser le transfert du droit de construction d'une habitation unifamiliale obtenu en 1995 :

R-CCA-2004-06-07/7

Que ce comité recommande au conseil d'appuyer la demande d'autorisation pour détacher les lots 1 371 199 et 1 371 173, du cadastre du Québec et ce, afin d'autoriser la vente du terrain vacant situé au 776, chemin du Sixième Rang.

ADOPTÉ

b) Politique agricole de la Ville de Gatineau

On mentionne que le comité exécutif sera prochainement saisi de la demande d'allocation budgétaire afin d'assurer les suivis relatifs au processus de mise en valeur du territoire agricole de la Ville de Gatineau.

Une invitation est lancée aux membres du CCA afin qu'ils assistent à la séance du caucus du conseil municipal où sera présenté le rapport sur la mise en valeur du territoire agricole de la Ville de Gatineau.

Par ailleurs, on rappelle que la volonté exprimée d'élargir la composition et le mandat du CCA sera prochainement mise en place.

c) Fête champêtre

On forme un comité organisateur de la Fête champêtre composé de MM. Paul-Émile Gauthier et Yvon Boucher et de M^{me} Denise Laferrière. On souligne que les organisateurs de cette fête champêtre disposent d'un budget d'environ 25 000 \$. On mentionne que tous les intervenants directs et indirectes du secteur agricole seront invités par le Maire de la Ville de Gatineau et le président du CCA à participer à cette activité qui devrait se tenir sur la propriété de M. André Dumouchel à la fin août 2004.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 40.