

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 315133
Lots : 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6, 4-9
Superficie : 2,4000 hectares
Cadastre : Saint-Alexis, paroisse de (Chicoutimi)
Circonscription foncière : Chicoutimi
Municipalité : La Baie
MRC : Le Fjord-du-Saguenay

LE DEMANDEUR G.R.E.B.

LES PERSONNES INTÉRESSÉES Monsieur Alain Brochu
Monsieur Denis Gilbert
Monsieur Martin Simard
Madame Marie-Thérèse Thévard
Madame Monique Tremblay
Monsieur Réjean Gilbert

LE MEMBRE PRÉSENT Guy Lebeau, commissaire

LA DATE Le 4 juillet 2000

LA DEMANDE

Les demandeurs, M. Patrick Déry, M. Réjean Gilbert, Mme Marie-Thérèse Thévard, M. Martin Simard, M. Denis Gilbert et Mme Monique Tremblay sont propriétaires indivis d'une superficie de terrain d'environ 22,21 hectares qu'ils exploitent sous l'appellation " Groupe de recherches écologiques de La Baie " (GREB).

Le 17 mars 1993, au dossier 210334, la Commission a autorisé entre autres la construction de six (6) résidences sur cette propriété en utilisant à cette fin une superficie de 2,4 hectares, soit une moyenne de 4 000 mètres carrés par emplacement résidentiel.

La présente demande vise à conférer à chacun des six (6) copropriétaires la propriété exclusive de l'emplacement de terrain sur lequel il érigera sa résidence, soit par cession d'un droit de propriété superficière, soit par emphytéose, soit par cession pure et simple du droit de propriété. On soumet que cette demande est rendue nécessaire pour une question de financement de la construction des résidences.

Pour les fins recherchées, demande est faite à la Commission d'autoriser l'aliénation de six (6) emplacements de terrain d'une superficie de 4 000 mètres carrés chacun connus comme les lots 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6 et 4-9 du cadastre officiel pour la paroisse de Saint-Alexis, de la circonscription foncière de Chicoutimi.

Au dossier #210334, lorsque la Commission avait permis la construction de 6 résidences sur le lot visé, la demande comportait aussi une demande de lotissement et d'aliénation des emplacements mais celle-ci fut refusée par la Commission après que les demandeurs eurent accepté de développer leur projet sous forme de coopérative, et de soustraire cette partie de la demande.

L'AVIS DE LA MUNICIPALITÉ

La municipalité appuie la demande comme le confirme la résolution #00-206 déposée au dossier, laquelle avait été adoptée lors de la réunion du conseil du 3 avril 2000.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

L'orientation préliminaire acheminée aux parties le 30 mai 2000 faisait état des observations et principaux motifs pour lesquels la Commission entendait faire droit à la demande.

L'AVIS DE L'UPA

À l'intérieur du délai de 30 jours prévu entre l'orientation préliminaire et la décision, le syndicat de l'UPA La Baie des Ha! Ha! a transmis un avis défavorable indiquant qu'une autorisation de la Commission «aurait des impacts nuisibles à l'agriculture. Il en résulterait une hausse probable de la valeur des terres agro-forestières. Nous craignons également un effet d'entraînement aux conséquences défavorables pour le milieu agricole.»

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

Pour rendre sa décision, la Commission se basera sur les dispositions décisionnelles des articles 12 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. L'article 61.1 de la loi ne trouve pas application puisque la demande ne vise pas l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture.

En lien avec les dispositions applicables, la Commission a considéré les observations suivantes:

- la partie des lots visés est boisée. Ses possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont donc limitées à la sylviculture;
- le milieu en cause est caractérisé comme étant agroforestier, et on retrouve quelques résidences en bordure du rang;
- l'autorisation pour la construction des résidences avait été motivée de la manière suivante:
 - les sols des lots en cause sont de classes 5 et 7, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, ce qui en font des sols présentant des contraintes sévères de topographie, de pierrosité, d'affleurement rocheux ou de sols minces;
 - il n'y a plus d'établissements de production animale dans le secteur;
 - le lot en cause est borné du côté nord et du côté est par un espace boisé en zone non agricole, du côté ouest et du côté sud de la friche et un espace boisé;
 - à cause de sa localisation, il est peu probable qu'une exploitation agricole conventionnelle puisse faire jour dans ce secteur;
- le projet, tel que proposé, pourra éventuellement permettre une certaine mise en valeur agricole de cette propriété.

Après avoir considéré les dispositions décisionnelles applicables et les considérations soutenant les positions des parties en cause, la Commission décide de maintenir son orientation et de faire droit à la demande.

En effet, la Commission a déjà autorisé l'implantation de 6 résidences sur le terrain visé, le 17 mars 1993, au dossier 210334. Il est à noter que l'implantation de ces résidences n'était pas reliée à une quelconque mise en valeur de la terre pour des fins agricoles. Dans ce contexte bien précis, que les résidences soient détenues par la coopérative en propre ou par les individus séparément ne modifie pas l'impact que générerait ces résidences sur le milieu environnant.

Ainsi, le morcellement des terrains en cause n'aurait pas d'effet négatif supplémentaire sur la protection du territoire agricole, considérant les caractéristiques de ce lot et du milieu environnant, et l'autorisation déjà consentie au dossier 210334.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'aliénation de six (6) emplacements de terrain d'une superficie de 4 000 mètres carrés chacun connus comme les lots 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6 et 4-9 du cadastre officiel pour la paroisse de Saint-Alexis, de la circonscription foncière de Chicoutimi.

Ces emplacements sont illustrés sur un plan versé au soutien de la demande, préparé par la firme de consultants RSA Experts-conseils, le 21 juillet 1999, échelle 1:500.



/hg

Guy Lebeau, commissaire