

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 356808
Lots : 2048405-P, 2047578-P, 3051718-P, 2047571-P,
2048402-P, 3353560-P, 2047567-P, 2048400-P,
2047566-P, 2047565-P, 2048399-P, 2048443-P,
2380256-P, 2047617-P, 2048442-P, 2801335-P,
2047767-P, 2047768-P, 2047332-P, 2047333-P,
2047334-P, 2048398-P, 2048392-P, 2048408-P,
2047271-P, 2047576-P, 2047748-P, 2047749-P,
2047781, 2048391, 2048406
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 367 hectares
Circonscription foncière : Vaudreuil
Municipalité : Les Cèdres (M)
MRC : Vaudreuil-Soulanges (MRC)
Date : Le 26 septembre 2008

MEMBRES PRÉSENTS

Guy Lebeau, commissaire
Réjean St-Pierre, vice-président
Jacques Cartier, commissaire

DEMANDERESSE

Compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique

COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE (article 60.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles)

LA DEMANDE

En vue de l'implantation d'un complexe intermodal où l'on concentrera en un seul lieu de nouvelles installations de transbordement, de manutention, d'entreposage et de distribution, la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique a formulé une demande à la Commission.

LA NATURE JURIDIQUE DE LA DEMANDE

Tout d'abord, le projet proprement dit s'inscrit sur une superficie totale de 311,2 hectares, et pour cette partie de la demande, comporte trois volets.

Au volet 1, sur les parcelles dont elle est déjà propriétaire, la demanderesse requiert une autorisation pour l'utilisation à une fin autre que l'agriculture d'une superficie d'environ 172,1 hectares, localisée sur les lots ou parties de lots 2047781, 2048391 et 2048406, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil.

Au volet 2, sur des superficies additionnelles, la demanderesse requiert les autorisations pour le lotissement et l'aliénation en sa faveur, ainsi que l'utilisation à une fin autre que l'agriculture :

- d'une superficie d'environ 127,7 hectares, localisée sur les lots ou parties de lots 2048398, 2047334, 2047333, 2047332, 2047768, 2047617, 2380256, 2048399, 2047565, 2047566, 2048400, 3353560, 2047567, 2047571, 2048402, 3051718, 2047767, 2047576, 2048405, 2047749, 2047748, 2048408, 2047271 et 2048392, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil;
- d'une superficie d'environ 9,47 hectares, localisée sur les parties de lots 2048442, 2048443 et 2801335, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil, pour la construction d'un chemin d'accès;
- d'une superficie d'environ 0,3995 hectare, localisée sur les parties de lots 2047578, 2047749 et 2048392, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil, pour la construction d'un passage supérieur sur la montée Chénier;
- et d'une superficie d'environ 1,14 hectare, correspondant au lot ou à une partie du lot 2047565, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil, pour l'aménagement d'un chemin d'accès d'urgence secondaire.

Au volet 3, en vue de l'acquisition de servitudes, la demanderesse requiert une autorisation pour utiliser à une fin autre que l'agriculture une superficie d'environ 0,3260 hectare, localisée sur les parties de lots 2048888, 2380280 et 2801335, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil. Cette autorisation est requise pour l'établissement de servitudes permanentes pour la construction de conduites d'adduction et de conduites émissaires, et également pour une station de pompage.

La demanderesse requiert également une autorisation pour utiliser à une fin autre que l'agriculture une superficie d'environ 1,48 hectare, localisée sur les lots ou parties de lots 2047281, 2380242, 2380280 et 2801335, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil, et ce, pour des espaces de construction temporaire dans la phase de construction du projet.

* * * * *

Ensuite, afin de mener à terme son projet, la demanderesse soumet une demande d'aliénation en vue d'acquérir des superficies additionnelles, ce qui lui permettra de procéder à des échanges de parcelles de terrain avec des exploitants agricoles concernés par le projet.

Ainsi, au volet 4, concernant certains lots situés en périphérie du site, la demanderesse requiert une autorisation pour l'aliénation en sa faveur d'une superficie d'environ 55,8 hectares correspondant aux lots ou parties de lots 2047565, 2047767 et 2048431, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Vaudreuil.

* * * * *

Cette requête est accompagnée d'une autre demande au dossier 356807 soumise à la Commission en vertu de la Loi sur l'acquisition des terres agricoles par des non-résidents (LATNR), en vue d'acquérir une superficie d'environ 194,3 hectares faisant partie de la superficie visée par l'actuelle demande. Pour éviter la confusion entre ces deux demandes, la demande en vertu de la LATNR sera traitée dans un document différent.

LES RENSEIGNEMENTS SOUMIS PAR LA DEMANDERESSE

Mise en situation

En raison du décuplement prochain de la capacité des ports de la porte d'entrée du Pacifique, le Canadien Pacifique (CP) doit augmenter sensiblement et à court terme ses capacités de transbordement rail-route et de distribution au sein du terminal de Montréal. Sur un horizon de quinze à vingt ans, on devra avoir plus que doublé la capacité de transbordement du terminal de Montréal.

Le terminal de Montréal constitue en quelque sorte le navire amiral des installations du CP situées au Québec et desservant la région de Montréal ainsi que l'est de l'Ontario, les Maritimes et le nord-est des États-Unis. Quelque 30 % de tout le trafic international pris en charge par le CP et transitant par le port de Vancouver se rend jusqu'au terminal de Montréal.

Le « terminal de Montréal » désigne l'ensemble du complexe de circulation ferroviaire, de triage et de manutention du CP en territoire montréalais, incluant notamment le réseau des voies ferrées, les différents triages, dont Saint-Luc est le plus important, et la seule plate-forme intermodale de transbordement qui se situe à Lachine.

Or, les installations intermodales de transbordement de Lachine ne pourront accommoder de plus grands volumes de marchandises dans un horizon rapproché. En effet, ces installations ont été conçues dans les années 1960 pour accueillir environ 125 000 conteneurs. Depuis, des aménagements successifs de toutes sortes ont permis de porter cette capacité aux environs de 240 000 conteneurs, mais ce site a atteint sa capacité maximale. Sa localisation ne permet plus de développement répondant aux critères d'exploitation actuels de l'industrie. De plus, le site est desservi par un réseau de rues locales inapte à accueillir toute croissance du camionnage.

Plusieurs installations intermodales à la fine pointe de la technologie, appelées « complexes intermodaux », ont déjà fait leur apparition ou sont en construction un peu partout en Amérique. Contrairement à Toronto, Vancouver et Calgary, Montréal est la seule grande ville du Canada où le CP ne bénéficie pas d'une infrastructure de ce genre, qui permet une localisation partagée des fonctions ferroviaires et de distribution.

Le terminal intermodal rail-route doit être conçu pour assurer des opérations fluides et pleinement efficaces de près de 550 000 conteneurs par année. De plus, le complexe ferait place au centre de distribution de Fastfrate Consolidée, transporteur routier affilié au CP, qui assurera sur place une part importante des besoins de manutention de chargements arrivant par rail, qui doivent être fragmentés et reconstitués avant d'être expédiés par camion.

Aussi, le complexe serait conçu pour permettre l'implantation de centres de distribution exploités par le CP comme partie intégrante de ses opérations ferroviaires. Ces installations de distribution permettront leur utilisation par des entreprises distribuant de grandes quantités de marchandises auprès des consommateurs du marché régional montréalais et dont les besoins de transfert modal rail-route nécessiteront un important flux continu d'approvisionnement à long terme.

La mise en service du nouveau complexe intermodal est prévue pour 2013. Toutefois, préalablement à la mise en œuvre du projet de complexe intermodal, le CP, une entreprise fédérale, doit obtenir l'approbation de l'Office des transports du Canada (OTC).

La recherche de sites répondant aux besoins du CP

Le CP a procédé à la recherche de sites pouvant accueillir ses installations.

L'espace recherché doit avoir une superficie d'environ 300 hectares, avec une largeur appropriée pour être aménagée selon les besoins d'efficacité, et pour y inclure tous les usages accessoires et secondaires. Il s'agit d'une superficie comparable à celle utilisée pour le complexe intermodale de Toronto. Le projet comprend les usages suivants :

- l'implantation adéquate et fonctionnelle des fonctions ferroviaires (voies, aiguillages, boucles de retournement, espaces d'entreposage intérimaire des conteneurs en voie de réexpédition, entreposage des conteneurs vides, garages pour entretien et machinerie);
- l'implantation adjacente des fonctions de distribution, solution assurant une intégration optimale des fonctions ferroviaires et des fonctions de fragmentation, de réassemblage et de livraison des marchandises chez les clients;
- l'implantation des infrastructures connexes, tels les locaux administratifs, les bassins de rétention et de drainage, les aires de stationnement pour voitures et pour camions, une aire d'entreposage de la neige, etc.;
- l'aménagement d'une zone tampon au pourtour du site afin de l'isoler des milieux avoisinants.

Il doit avoir une longueur de rail suffisante avec une configuration appropriée afin d'accueillir les convois ferroviaires de 3 000 mètres.

Le site recherché doit être situé en amont et à proximité relative du « terminal de Montréal », étant donné que le trafic de marchandises provient de l'ouest (depuis le port de Vancouver). Aussi, le complexe doit se trouver le plus près possible de la voie ferrée du CP qui relie Montréal à l'ouest du Canada.

Un corridor d'étude de 10 kilomètres de largeur ayant pour axe central la voie ferrée du CP a ainsi été déterminé. Il s'étend du triage de Saint-Luc à la frontière ontarienne, couvre la partie ouest de l'île de Montréal et la MRC Vaudreuil-Soulanges, et a une longueur de 49 kilomètres.

Trois sites alternatifs ont été étudiés par le CP, puisqu'aucun site répondant aux critères de sélection n'était disponible à l'extérieur de la zone agricole, ni sur le territoire de l'agglomération de Montréal, ni sur le territoire de la MRC Vaudreuil-Soulanges.

Ce sont :

- le site « A » : un îlot déstructuré situé à l'intersection du chemin Saint-Féréol et de la montée Pilon dans la municipalité de Les Cèdres;
- le site « B » : localisé sur le territoire de la municipalité de Vaudreuil-Dorion, directement à l'ouest de l'autoroute A-540 et au nord de l'autoroute A-20;
- le site « C » : situé entre les voies ferrées du CP et du CN, le chemin Saint-Dominique et le chemin Saint-Féréol dans la municipalité des Cèdres.

Le site « C » fut retenu puisqu'il offrait un empiètement limité sur la zone agricole, étant déjà utilisé pour des fins industrielles sur une superficie d'environ 172,1 hectares, qu'il offre une possibilité de configuration optimale, une accessibilité idéale après l'aménagement d'une voie d'accès dédiée à l'autoroute A-20 qui donnera accès à l'autoroute A-40, et la future autoroute A-30, et qu'il présente un impact environnemental limité.

L'impact économique

Les informations soumises indiquent que les activités économiques générées par le terminal de Montréal représentent des retombées économiques directes atteignant presque le demi-milliard de dollars annuellement.

Par ailleurs, CP soumet que son réseau compte plus de 400 kilomètres de voie ferrée au Québec. Canadien Pacifique emploie 1 250 personnes et sa feuille de paie annuelle est de 85 millions de dollars. Par ailleurs, le CP investit environ 40 millions de dollars par année dans des programmes d'immobilisation.

La réalisation du complexe intermodal Les Cèdres représenterait un investissement global au Québec de quelques centaines de millions de dollars, créant 1 300 emplois au plus fort de la construction.

En phase opérationnelle, le complexe intermodal Les Cèdres supportera en moyenne annuellement près de 1 700 emplois pour des revenus en salaire annuel moyen de 57 millions de dollars. Sa durée de vie est estimée à une cinquantaine d'années.

Aussi, on souligne que le haut niveau d'efficience qu'atteindra le complexe intermodal aura des effets sensibles et durables sur le coût des biens de consommation, en contribuant à réduire les coûts globaux du transport des biens importés tout le long de la chaîne d'approvisionnement.

Les conséquences d'un refus pour la demanderesse

La demanderesse affirme qu'un refus de la présente demande aurait des conséquences importantes. Quelques-uns de ces éléments sont exprimés de la manière suivante :

- un impact majeur sur l'environnement, conséquence d'un important transfert de charges vers des modes de transport plus polluants;
- un impact important sur les prix de consommation des biens finis importés dans l'est du Canada, ce qui créerait une iniquité entre les régions du Canada à cet égard;
- une hausse importante de la congestion et de la pression sur le réseau routier;
- une perte d'importantes opportunités de développement pour les entreprises de la grande région de Montréal susceptibles de s'approvisionner sur les marchés asiatiques ou d'exporter des biens, notamment dans l'industrie du commerce de détail;
- une perte d'effets structurants permanents sur le développement de Vaudreuil-Soulanges, région susceptible de devenir « la référence en matière de transport dans l'est du Canada »;
- et une perte d'effets récurrents de l'exploitation du complexe en termes de nouveaux emplois supportés.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité des Cèdres appuie la demande, comme le confirme la résolution 08-06-238, adoptée lors de la réunion du conseil du 10 juin 2008. Son appui est motivé en vertu des principaux critères de la Loi, et l'on fait part, notamment, que le site choisi représente un site de moindre impact sur l'agriculture, « notamment en raison du fort pourcentage de ce site qui est déjà industrialisé ». Cela dit, on souligne que le projet générerait des « *effets bénéfiques importants* » sur le développement économique de la région comme « *le démontre l'étude du centre local de développement Vaudreuil-Soulanges* ».

Le projet en cause n'était pas conforme au règlement de zonage en vigueur sur le territoire municipal et, de ce fait, pour que la présente demande soit recevable à la Commission, la Municipalité a adopté le projet de règlement numéro 305-2-2008 modifiant le règlement de zonage numéro 305-2008 pour assurer sa conformité au règlement 167-6 amendant le schéma d'aménagement révisé.

Par ailleurs, la Municipalité a adopté la résolution numéro 08-09-336 lors de sa réunion du 23 septembre 2008, afin d'appuyer les amendements soumis par la demanderesse le 15 septembre 2008.

LA RECOMMANDATION DE LA MRC

La MRC Vaudreuil-Soulanges est favorable à la demande, comme en témoigne sa résolution numéro CA 08-08-20-20, adopté lors de la séance du comité administratif du 20 août 2008. On indique que l'usage demandé est conforme à l'aire d'affectation industrielle prévue au schéma d'aménagement révisé.

LA RECOMMANDATION DE LA CMM

Par une correspondance du 7 août 2008, la Communauté métropolitaine de Montréal a informé la Commission qu'elle ne pourrait transmettre son avis à l'intérieur du délai prévu par la Loi pour formuler sa recommandation. Toutefois, on fait part que la CMM a dû étudier la demande de modification du schéma d'aménagement soumise par la MRC Vaudreuil-Soulanges, et qu'à cette occasion, elle a formulé un avis favorable à la ministre des Affaires municipales et des Régions, comme en témoigne la résolution numéro CE07-131 jointe à sa correspondance.

LA RECOMMANDATION DE L'UPA

La Fédération de l'UPA de St-Jean-Valleyfield s'oppose à la demande, comme en fait état sa correspondance du 15 août 2008. On soutient que la preuve soumise par la demanderesse « *n'est pas suffisante pour conclure que l'autorisation recherchée n'aura aucun impact sur la zone agricole permanente* ». On craint que l'implantation de cet usage crée des pressions pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture des lots avoisinants qui sont bien cultivés et composés de bons potentiels agricoles.

Enfin, on maintient que l'information soumise relativement à la recherche de sites alternatifs n'est pas exhaustive et devrait être approfondie dans le sens des critères décisionnels, et non dans l'intérêt de la demanderesse.

LES AUTRES OBSERVATIONS SOUMISES

Le Comité pour la protection de l'environnement de Saint-Lazare s'oppose à la demande comme en font part ses correspondances des 25 mars et 8 avril 2008. Il estime que la demanderesse n'a pas fait la démonstration d'absence de sites alternatifs de moindre impact sur les terres agricoles du secteur. En bref, on s'inquiète de la présence de plusieurs camions qui circuleront maintenant dans le secteur, ce qui causera des impacts au niveau du bruit et de la tranquillité des citoyens du secteur, en plus de causer un impact négatif sur l'agriculture.

Le Conseil de l'environnement des Cèdres a déposé un mémoire le 28 août 2008. Il est conscient de l'importance du projet, mais s'oppose à l'utilisation à des fins autres que l'agriculture de belles terres cultivées. Il souhaite que des solutions alternatives soient envisagées, en permettant que le projet se réalise sur le site choisi « *mais sans devoir sacrifier nos meilleures terres et nos plus riches boisés, et sans détruire le cadre de vie champêtre de nos citoyens* ». Il propose certaines solutions alternatives, comme la réduction des aires de manutention et de réception, notamment en favorisant la superposition des conteneurs plutôt que leur étalement.

LES DISPOSITIONS DÉCISIONNELLES

Il n'est pas du ressort de la Commission de décider de la nécessité d'implanter un complexe intermodal pour le Canadien Pacifique. Son rôle est de déterminer si le projet soumis par la demanderesse peut être autorisé en vertu des dispositions décisionnelles de la Loi.

Tout d'abord, l'article 61.1 de la Loi exige que la demanderesse fasse la démonstration que son projet ne peut se réaliser à l'extérieur de la zone agricole sur le territoire de la municipalité.

Les autres dispositions décisionnelles de la Loi, applicables à la présente demande, se lisent comme suit :

- 12. Pour exercer sa compétence, la Commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. À cette fin, elle prend en considération le contexte des particularités régionales.*
- 62. La Commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot ou la coupe des érables.*

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 les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);*

- 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, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;*
- 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 sur le territoire de la municipalité locale 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, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;*
- 10° *les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie.*

Elle peut prendre en considération :

- 1° *un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire transmis par une municipalité régionale de comté ou par une communauté;*
- 2° *les conséquences d'un refus pour le demandeur.*

62.1. *Pour rendre une décision, la Commission ne doit pas prendre en considération :*

- 1° *le fait que l'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie;*
- 2° *les conséquences que pourrait avoir la décision sur une infraction déjà commise;*
- 3° *tout fait ou autre élément ne se rapportant pas à l'une des dispositions des articles 12, 61.1, 61.2, 62 et 65.1;*
- 4° *le fait que le morcellement d'un lot soit immatriculé sur un plan cadastral.*

Il est important de noter, comme le dicte l'article 62.1, que la Commission ne peut prendre en considération tout élément ne se rapportant pas aux dispositions décisionnelles de la Loi. Ainsi, le « mérite » de la demande ne s'évalue pas à la manière d'un référendum. C'est la pertinence des informations soumises en lien avec les critères applicables de la Loi qui a de l'importance. En d'autres termes, seuls les arguments soumis en lien avec les critères décisionnels doivent être considérés pour rendre une décision.

Finalement, il est nécessaire de rappeler que la Loi prévoit, à son article 13, que la Commission peut consulter et recevoir les observations de toute personne qu'elle considère intéressée par une demande qui lui est présentée. La notion de personne intéressée n'est pas définie dans la Loi. Toutefois, certaines décisions ou certains jugements ont permis d'établir un courant jurisprudentiel relativement à l'application de ce concept dans le cadre de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, et il est bien exprimé dans une décision¹ du Tribunal administratif du Québec (TAQ) datant du 14 janvier 2003.

En bref, pour être considéré comme une personne intéressée, un individu doit rencontrer l'une des conditions suivantes :

- posséder un lot visé par la demande;
- être un producteur agricole et pratiquer l'agriculture dans le voisinage;
- posséder un lot susceptible d'être affecté par une éventuelle autorisation;
- posséder un droit de regard du voisinage du site visé;
- représenter un organisme pouvant être considéré comme étant intéressé au sens de la Loi.

LE RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS AU DOSSIER

Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit :

LE CONTEXTE

Géographique

Le site est situé à l'intérieur d'un quadrilatère formé par le chemin Saint-Dominique à l'ouest, le chemin de fer du Canadien Pacifique au nord, le chemin Saint-Féréol à l'est de même que l'autoroute 20 (ainsi que le chemin de fer du Canadien National) au sud.

¹ « Les amis de la rivière des Trois-Pistoles », STE-Q-087193-0205, 14 janvier 2003

Agricole

La MRC Vaudreuil-Soulanges est située dans les basses terres du Saint-Laurent. Cette région physiographique se caractérise par un ensemble de facteurs géologiques et physiques bien particuliers : une plaine où dominent les sols argileux et limoneux et un climat tempéré et humide.

Les sols propices à la production agricole (classes 1 à 4) constituent plus de 81 % du territoire zoné agricole de la MRC (près de 76 % de sols de classes 1, 2 et 3).

En 2000, le nombre d'exploitations agricoles enregistrées au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) se chiffrait à 473 dans la MRC, soit plus de 6 % des exploitations agricoles de la Montérégie. Les recettes monétaires des exploitations agricoles de la MRC totalisaient 93,9 millions de dollars. La production agricole fournissait l'équivalent de 996 emplois à temps complet dans la MRC, ce qui équivaut à 2,1 emplois par entreprise enregistrée.

La majorité des sols (84 %) de la zone agricole de la municipalité des Cèdres est propice à la culture (classes 1 à 4). À l'image de la MRC Vaudreuil-Soulanges, les productions végétales sont dominées par les grandes cultures (céréales incluant le maïs-grain, protéagineux, fourrages et pâturages).

On retrouve peu d'exploitations animales dans la municipalité des Cèdres et ces dernières sont majoritairement des fermes laitières (8) et bovines (7). On retrouve également deux fermes ovines et une ferme faisant l'élevage du canard. On ne dénote aucune exploitation porcine ou avicole à l'intérieur des limites de la municipalité.

À l'intérieur du quadrilatère visé où est située la demande, mise à part la présence de petits îlots de sols de classes 0 et 4 dans la portion nord, le reste de celui-ci est constitué de sols de classes 2 et 3 utilisés à des fins agricoles intensives, principalement pour les grandes cultures (maïs-grain, céréales et soya dont certaines parcelles en culture biologique) ainsi qu'à des fins d'horticulture ornementale (pépinière). On dénote également la présence d'un secteur en friche et boisé à la jonction du chemin Saint-Dominique et de la montée Chénier ainsi que de quelques petits îlots boisés. La topographie de la superficie en demande est très plane, à l'image de ce que l'on retrouve dans le milieu environnant.

Pour l'ensemble du site visé, l'utilisation du sol incluant l'accès routier se décrit de la façon suivante :

- industrielle : 172 hectares
- grandes cultures : 90 hectares
- boisé : 13 hectares
- pépinière : 37 hectares.

On retrouve une plus forte présence d'établissements de production animale (fermes laitières, bovines, équestres et céréalières) le long du chemin Saint-Féréol par rapport à ce que l'on retrouve le long du chemin Saint-Dominique (fermes laitières, équestres et céréalières). Le projet se localise à l'extrémité des lots de ces deux rangs, soit à l'extrémité des champs en culture. Cet aspect particulier limite le morcellement des propriétés.

Il y a vingt-deux propriétaires visés par le projet (dix-neuf si l'on englobe la famille Cramerstetter en une seule exploitation et on exclut le CP). Huit ne sont pas des exploitants agricoles. Des onze exploitants agricoles visés, deux se verraient retirer entre 5 et 10 % de leur superficie en culture, quatre moins de 5 %, 3 moins de 1 %, et deux auraient un gain de superficie.

La plupart des exploitants agricoles du secteur ont des champs soit du côté du chemin Saint-Féréol, soit du côté du chemin Saint-Dominique. Seuls quelques exploitants possèdent des champs de part et d'autre de la superficie demandée, soit l'exploitant numéro 6 dans la partie sud de la superficie demandée (entre la voie ferrée du CN et l'autoroute 20) ainsi que la Ferme Cousineau (qui n'a pas de terrain visé par la demande), qui possède des terres du côté du chemin Saint-Féréol et qui exploite également certaines parcelles du côté du chemin Saint-Dominique.

Afin de permettre à ces exploitants agricoles d'accéder aux parcelles situées de part et d'autre de la superficie en demande, le CP prévoit deux traverses, c'est-à-dire une au niveau de la montée Léger et une autre au niveau de la montée Chénier.

La portion du projet concernée par les infrastructures d'aqueduc et d'égout se localise, sur la majorité de son étendue, entre l'autoroute 20 et le fleuve Saint-Laurent. Cette portion débute au nord sur le lot 2801336 où les infrastructures seront enfouies sur une longueur d'environ 280 mètres. Par la suite, elles se dirigent vers le sud dans l'emprise du ministère des Transports et du chemin public. Le côté est du chemin Saint-Dominique est emprunté pour la majorité du trajet. Une station de pompage sera aménagée sur une bande étroite de terrain localisée entre le fleuve Saint-Laurent et le chemin du Fleuve. La majorité du terrain occupé par ces infrastructures bénéficie de droits acquis en vertu de l'article 104 de la Loi. Pour le reste, le site visé se localise en bordure de terres en culture.

Avant les travaux de construction proprement dits sur l'ensemble des superficies visées, le sol arable sera prélevé et mis en réserve. Une partie de ce sol arable sera utilisée pour les aménagements du centre intermodal (incluant notamment les zones tampons), mais une bonne quantité sera disponible et pourra être mise à la disposition du milieu agricole pour diverses utilisations possibles (remise en état de sites ou autres utilisations possibles).

Une zone tampon de 40 mètres est prévue au pourtour du site visé. Elle sera boisée avec une partie centrale utilisée comme bassin de rétention.

La demanderesse soutient qu'elle prend les mesures appropriées pour que la réalisation du projet n'ait aucune contrainte sur le drainage de surface et sur le drainage souterrain, ou sur les puits d'alimentation en eau pour des fins agricoles. Elle fait part que le niveau de bruit n'aura aucune conséquence sur les activités agricoles existantes.

Une autorisation pour une utilisation autre qu'agricole ne générerait aucune distance séparatrice tenant compte du type de projet en cause.

De planification régionale et locale

La MRC Vaudreuil-Soulanges dispose d'un schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur depuis le 22 octobre 2004, lequel intègre les orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles (orientations révisées de 2001, réitérées en 2005).

Le terrain visé s'inscrit dans une affectation industrielle identifiée à ce schéma révisé à la suite de l'amendement apporté par l'adoption du règlement 167-6. Elle est entourée d'une affectation agricole dynamique.

LES DÉCISIONS RENDUES

Par une décision² rendue en 1981, la Commission a autorisé le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie de 172,4 hectares, laquelle superficie était déjà majoritairement utilisée à des fins autres que l'agriculture avant l'entrée en vigueur de la Loi, en 1978. Cette autorisation permettait à l'entreprise Industries Soulanges Ltée d'exploiter une entreprise d'entreposage de wagons de chemin de fer et autres marchandises et de manutention de marchandises.

Par une décision³ rendue en 2006, la Commission a autorisé l'acquisition de terres agricoles par la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique, une compagnie non résidente, de tous les lots (2047781, 2048391 et 2048406) bénéficiant d'une autorisation d'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit sur une superficie de 172,4 hectares.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions 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. La preuve soumise permet de conclure que le projet ne peut trouver refuge à l'extérieur de la zone agricole sur le territoire de la municipalité, de telle sorte que l'on ne pourrait y appliquer l'article 61.1 de la Loi.

² Industries Soulanges Ltée, dossier 031944, 16 avril 1981, révisée le 17 novembre 1981

³ Compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique, dossier 345184, 24 février 2006

Cela dit, si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être **autorisée avec condition pour les trois premiers volets, et autorisée en partie pour le quatrième volet.**

Pour les trois premiers volets :

La preuve soumise est à l'effet que l'on recherche un espace d'une superficie d'environ 300 hectares et d'une longueur de 3 000 mètres, se trouvant non loin de la voie ferrée du CP, dans la partie ouest de l'agglomération de Montréal, lequel espace devrait rendre le projet techniquement réalisable.

La Commission ne conteste pas ces superficies et facteurs de localisation qui semblent raisonnables lorsqu'ils sont comparés aux superficies occupées par de tels complexes intermodaux qui manutentionnent des quantités de marchandises comparables dans les autres villes canadiennes, et notamment à Toronto.

Cela dit, une recherche exhaustive fut soumise relativement à l'absence d'espaces disponibles pour la réalisation du projet ailleurs à l'extérieur de la zone agricole dans les municipalités situées dans la portion ouest de l'agglomération de Montréal. Cette démonstration fut évaluée attentivement par la Commission, et force est de conclure qu'un tel espace disponible n'existe pas à l'extérieur de la zone agricole.

Ainsi, le projet ne peut se réaliser qu'à l'intérieur de la zone agricole et, dans ces circonstances, la Commission doit étudier les sites de moindre impact sur l'agriculture.

Or, la Commission constate que tous les espaces alternatifs situés en zone agricole, où le projet serait techniquement réalisable, comportent des terres cultivées. Peu importe la localisation de ce projet, il faudrait inévitablement sacrifier des terres cultivées et généralement constituées d'un très bon potentiel agricole, au moins comparable à celles visées par la présente demande.

Toutefois, la Commission constate que la majorité du terrain faisant l'objet de la demande, soit 172,1 hectares sur les 311,2 visés par la demande à d'autres fins que l'agriculture, a déjà reçu l'autorisation nécessaire pour être utilisée à des fins autres que l'agriculture, puisque cette superficie était déjà utilisée majoritairement à d'autres fins que l'agriculture au moment de l'entrée en vigueur de la Loi en 1978.

En fait, si l'on recherche un espace disponible ailleurs sur le territoire identifié comme étant convenable pour le projet, il faut rechercher un site d'une superficie d'environ 300 hectares alors que dans le cadre du projet visé, ce sont 140 hectares, en surplus des superficies déjà utilisées à d'autres fins que l'agriculture, qui sont nécessaires.

Ces seuls éléments amènent rapidement la Commission à conclure que le site visé représente un site de moindre impact sur le territoire agricole.

Pour la Commission, dans le cadre de ce projet, il apparaît nettement préférable d'agrandir le site actuel plutôt que de recréer un nouveau site, ailleurs en zone agricole, d'une superficie de 300 hectares. De surcroît, si la Commission autorisait un nouveau site ailleurs, il apparaîtrait plutôt utopique de croire que la superficie d'environ 172 hectares actuellement utilisée pour des fins industrielles, puisse un jour être reconvertie à des fins agricoles. Ainsi, l'ensemble des 300 hectares visés s'ajouterait aux superficies déjà utilisées à des fins autres que l'agriculture.

Le projet en cause entraîne la perte de belles terres agricoles. Toutefois, les parcelles visées se retrouvent à l'extrémité des lots visés, faisant en sorte que l'effet sur l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles serait limité. À ce niveau, puisque le projet se localise à l'extrémité des terres et tenant compte de la présence d'un cours d'eau déjà présent dans la portion sud-ouest, la Commission estime qu'elle doit assujettir sa décision à une condition pour faire en sorte que le drainage des terres agricoles du secteur, et notamment des terres qui sont tributaires de ce cours d'eau, soit assuré d'une manière adéquate.

Par ailleurs, le projet n'impose pas de distances séparatrices pour l'implantation d'usages agricoles ou pour la réalisation d'activités agricoles en périphérie du site, et l'entreprise demanderesse fera le nécessaire pour limiter les effets, bruits et poussières sur les activités agricoles environnantes.

Aussi, après avoir étudié les critères relatifs aux impacts de la demande sur l'agriculture, la Commission doit prendre en considération l'effet positif de la demande sur le développement économique, comme la Loi en fait état au 9^e critère de l'article 62. Dans ce cas-ci, cet effet est indéniable.

Certains pourraient craindre un effet d'entraînement pour le développement d'activités périphériques au projet visé, notamment de type intermodal, sur les lots avoisinants. La Commission demeure sensible à ces observations. Toutefois, la présente demande présente certaines particularités qui ne pourraient être transposées à d'autres demandes. De plus, par la présente autorisation d'utilisation à des fins autres que l'agriculture aux fins spécifiques de l'usage visé, la Commission conservera un droit de regard sur les usages réalisés sur l'espace visé, et la Loi continuera de s'appliquer sur les lots avoisinants. Le contrôle de ces espaces réservés pour des fins agricoles sera donc maintenu, et chacune des demandes, en périphérie du site comme ailleurs dans la région, sera étudiée selon ses propres particularités.

Pour le quatrième volet :

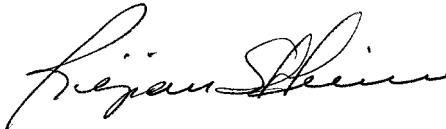
La Commission estime qu'elle peut permettre à la demanderesse d'acquérir les deux ensembles de lots visés afin de satisfaire aux exigences de certains propriétaires touchés par le projet, et pour favoriser le remembrement de certaines propriétés. Toutefois, les parcelles acquises par le CP ne pourront être revendues par morceau ou séparément, et la demanderesse devra préciser en faveur de quels producteurs touchés par le projet elle s'engage à revendre ces lots. La fragmentation induite des terres agricoles crée une pression à la hausse sur leur valeur marchande et ne favorise pas leur utilisation à des fins agricoles à long terme.

La décision serait assujettie à la condition suivante :

- La réalisation du projet ne devra causer aucun problème au drainage des terres. À défaut, la demanderesse s'exposerait aux recours prévus à l'article 14 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.



Guy Lebeau, commissaire
Président de la formation



Réjean St-Pierre, vice-président



Jacques Cartier, commissaire

/vp

c. c. Mouvement Au Courant
Communauté métropolitaine de Montréal
Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield
Groupe Conseil UDA inc.
Fasken Martineau (Me Karl Delwaide)
Committee for the Protection of the
Environment
Conseil de l'Environnement de Les Cèdres
MRC Vaudreuil-Soulanges
Municipalité de Les Cèdres
Madame Ghislaine Leroux
Monsieur Sylvain Brabant
Madame Aurore Léger
Monsieur Fernand Goulet
Monsieur Mario Cramerstetter
Monsieur Roberto Cramerstetter
Monsieur Walter Cramerstetter
Monsieur Frank Paper

Les Fermes Longprés Itée
Monsieur Julien Cousineau
Madame Thérèse Moreau
Adrien Cousineau inc.
Madame Élisabeth Desrochers
Entreprises Marcel Levac & Fils inc.
Monsieur Louis Numainville
Madame Fiorella Bonazza
Monsieur Rémigio Cramerstetter
Monsieur Jean-Paul Proulx
Succession Henri Leduc
Monsieur Jean-Charles Groulx
Madame Linda Murphy
Monsieur Manuel Daponte
Ferme Binette & Fils inc.
TransCanada Pipelines Limitée

Les documents suivants sont versés au dossier :

- le formulaire complété par l'officier municipal et le document d'accompagnement daté du 13 mars 2008;
- le titre et le plan;
- la résolution de la Municipalité;
- la résolution de la MRC;
- la recommandation de l'UPA;
- la correspondance de la CMM
- l'extrait de la carte de cadastre et de la carte de potentiel des sols selon l'ARDA;
- une orthophotographie des lieux.
- le mémoire du Comité pour la protection de l'environnement de Saint-Lazare
- le mémoire du conseil de l'Environnement de Les Cèdres

DOSSIER : 356808
Compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique

Vous trouverez ci-joint un compte rendu par lequel la Commission vous indique sa compréhension de la demande et son orientation préliminaire à l'égard de celle-ci.

L'emplacement visé par la présente demande est localisé sur une photographie aérienne, dont copie est soit annexée à ce document, soit disponible pour consultation aux bureaux de la municipalité concernée.

Pour toute question d'ordre général ou pour consulter le dossier, vous pouvez contacter le **Service de l'information** ou vous présenter à la Commission, entre 8 h 30 et midi et entre 13 h et 16 h 30, du lundi au vendredi. Il vous est également possible d'obtenir par la poste copie d'un document versé au dossier, après paiement, s'il y a lieu, des frais déterminés par règlement.

Pour toute question relative au contenu du compte rendu, vous pouvez communiquer avec l'analyste **Clément Desrosiers**, responsable de la demande.

Dans les 30 jours de la date indiquée sur ce compte rendu, il vous est possible, ainsi qu'à toute personne intéressée, de présenter des observations écrites qui seront prises en considération par la Commission avant de rendre sa décision.

Vous pouvez également demander, **par écrit**, une rencontre avec la Commission dans le même délai de 30 jours. Vous devez adresser votre correspondance à l'adresse postale ci-dessous mentionnée, en indiquant votre numéro de dossier, à **madame Nancy Bédard**, responsable de la gestion du rôle à Québec (adresse électronique : role@cptaq.gouv.qc.ca). Vous recevrez ultérieurement un avis vous indiquant les coordonnées de cette rencontre.

Nous vous invitons à consulter notre site Internet <http://www.cptaq.gouv.qc.ca> pour obtenir des informations de nature générale (texte intégral de la loi, critères de décision, processus de traitement, rôle et responsabilités des intervenants, formulaires, ...).