

PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIERS NUMÉROS: 7325D/72752 & 7325D/NR 731

Québec, le **27 MARS 1984**

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

---

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC  
a/s M. Louis Bernard  
Secrétaire général  
Conseil exécutif  
885, Grande-Allée est  
Édifice J, bureau 2.11  
Québec (Qc)  
G1A 1A2

et

BELL HELICOPTER TEXTRON  
Division de Textron Canada Ltée  
a/s M. Jim Schwalbe  
3100, Côte Vertu  
Suite 460  
Saint-Laurent (Qc)  
H4R 2J8

Demanderesse en révision

et

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU  
CANADA (MIRABEL) LTÉE  
9850, Belle Rivière  
Case postale 180  
Mirabel (Qc)  
J0N 1S0

et

CORPORATION MUNICIPALE DE  
MIRABEL (V)  
14111, rue Saint-Jean  
Case postale 60  
Sainte-Monique (Qc)  
J0N 1R0

Mises-en-cause

.../2

AVIS AU GOUVERNEMENT EN  
VERTU DE L'ARTICLE 96 DE  
LA LOI SUR LA PROTECTION  
DU TERRITOIRE AGRICOLE

---

**Procédures**

Après audition publique tenue à Longueuil le 1er mars 1984, la Commission, par une décision du 15 mars 1984, a accueilli pour partie seulement la demande de Textron Canada Ltée, reçue au bureau de Longueuil le 20 janvier 1984, et inscrite au greffe le 23 janvier 1984.

Une seconde demande faite concurremment à la première aux fins d'autoriser Textron Canada Ltée à acquérir une terre agricole aux termes de la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidants fut partiellement accueillie le 15 mars 1984 quant aux superficies ayant fait l'objet de l'autorisation accordée par la décision susmentionnée.

Par une demande déposée au bureau de Longueuil dans l'après-midi du 23 mars 1984, et au greffe de la Commission dans la matinée du 26 mars 1984, Bell Helicopter Textron, se portant demanderesse en révision pour Textron Canada Ltée dont elle est une division, a formulé, aux termes de l'article 18 de la Loi, une demande en révision des décisions susmentionnées.

Le 26 mars 1984, la Commission a reçu du secrétaire général du Conseil exécutif un avis écrit par lequel le gouvernement soustrayait cette affaire à la juridiction de la Commission en vertu d'un décret adopté par celui-ci, à cette date, sous le numéro 689-84.

Le 27 mars 1984, le greffier de la Commission, pour et en l'absence du secrétaire, a avisé par écrit les intéressés que l'affaire avait été soustraite à la juridiction de la Commission, et que l'avis et les dossiers seraient transmis au gouvernement qui en serait alors saisi, avec les mêmes pouvoirs que la Commission, aux fins de rendre sa décision, après avoir pris avis de celle-ci.

Conformément à la Loi, il y a lieu pour la Commission de rendre son avis, de le déposer à son greffe, et de le transmettre avec les dossiers au gouvernement.

**Révision**

Les dispositions pertinentes applicables à la présente demande de révision se lisent comme suit:

" Article 18:

Sur demande d'une partie intéressée, la Commission peut, pour cause et après avoir donné à toute personne intéressée l'occasion de faire des représentations, réviser ou révoquer toute décision ou ordonnance..."

" Article 96:

Le gouvernement peut, par avis écrit à la Commission, soustraire une affaire à sa juridiction.

Lorsque le gouvernement se prévaut des pouvoirs qui lui sont conférés au présent article, le secrétaire de la Commission doit lui remettre une copie du dossier et aviser par écrit les intéressés que l'affaire a été soustraite à la juridiction de la Commission. Le gouvernement est alors saisi de l'affaire avec les mêmes pouvoirs que la Commission et rend sa décision après avoir pris avis de la Commission.

La décision du gouvernement est déposée au greffe de la Commission. Celle-ci en avise par écrit les intéressés."

Pour déterminer s'il y a cause valable de révision, il y a lieu d'examiner les faits et éléments de preuve dont disposait la Commission lors de la première décision et, aujourd'hui, les faits ou circonstances additionnels et différents pouvant justifier une décision de novo.

**Éléments de la décision du 15 mars 1984**

Le 25 octobre 1983, la ville de Mirabel faisait parvenir à la Commission par une lettre de son greffier, copie d'une résolution du 18 octobre 1983 dont l'essentiel se lisait comme suit:

" Que demande soit et es faite à la Commission de Protection du Territoire Agricole de prévoir une prochaine audience en préséance pour entendre les représentations de la municipalité de la Ville de Mirabel, dans le dossier de l'implantation de l'usine de Bell Helicopters et de la création d'une nouvelle zone industrielle à proximité de l'autoroute 15."

La Commission informa alors la ville qu'aucune demande ne lui avait été soumise à cette date, et ne fut effectivement saisie d'une demande d'autorisation que par une lettre du 20 janvier 1984 des procureurs de la demanderesse accompagnée de la recommandation de la corporation municipale de Mirabel, adoptée par résolution du 17 janvier 1984, et du rapport de recommandation de son directeur du service d'urbanisme et permis. Il n'était plus alors question de parc industriel mais uniquement de l'acquisition par Textron Canada Ltée de 66,97 hectares de terre appartenant à la

Société immobilière du Canada (Mirabel) Ltée, et de son utilisation non agricole. Un dossier technique préparé par les consultants de la demanderesse était déposé (pièce R 1). Des renseignements supplémentaires requis par la Commission furent fournis par les mêmes consultants le 17 février 1984 (pièce R 2), de même qu'un document en date du 14 décembre 1983 de la Société immobilière du Canada (Mirabel) Ltée intitulé "15 ans après - 15 ans à venir" (pièce R 3). Et le 23 février 1984, une analyse technique du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation fut également déposée à la Commission.

Toutes ces pièces et documents firent l'objet d'un examen et analyse avant l'audition publique du 1er mars 1984.

En début d'audition, les procureurs de la demanderesse formulèrent un amendement à leur demande. Ils requéraient que l'autorisation demandée soit accordée à la Société immobilière d'aliéner les superficies de terrains demandés soit directement à la demanderesse ou à l'une de ses filiales, soit à la ville de Mirabel dans le cadre d'un projet de parc industriel, celle-ci devant revendre les superficies requises à la demanderesse.

Plutôt que de soutenir sa demande et de justifier les pièces qu'elle avait produites, la demanderesse, peut-être mal informée, déclara sa preuve déjà close et se dit prête à répondre aux questions qui pourraient lui être formulées par la Commission.

Il ressortit des questions effectivement posées à la demanderesse et des témoignages recueillis que l'octroi de certaines subventions avait été déterminant dans le choix d'un

site nécessairement situé sur les terres expropriées de Mirabel; que plusieurs sites avaient été examinés, et que cinq (5) sites préliminaires avaient été retenus; que trois (3) de ceux-ci devaient être écartés de toutes manières parce que situés dans les corridors d'approche finale de l'aéroport; qu'un quatrième site devait l'être également malgré la construction en cours d'une sortie d'autoroute à Blainville: et qu'il ne restait, en conséquence, que le site visé par la demande.

L'analyse détaillée des critères de sélection d'un site optimal, des tests de sols et autres renseignements sont contenus à la pièce R 1.

Par d'autres témoignages, il appert que les besoins de la demanderesse sont d'environ 60 hectares: 15,2 hectares seraient nécessaires pour la construction de la première phase, 13,0 hectares pour la seconde phase d'une date non établie, et 38,8 hectares comme espace d'écran forestier autour de l'héliport, superficie résiduelle ou enclave inutilisée.

La demanderesse a maintenu les renseignements et arguments fournis à la pièce R 2 quant aux coûts supplémentaires qu'entraînerait le déplacement du site vers le sud en milieu boisé, et aux contraintes que ce déplacement lui occasionnerait.

Pour les motifs apparaissant à la décision du 15 mars 1984, la demande ne fut accordée que pour la partie sud du site, d'une superficie de 31,0 hectares, et la Commission a réservé à la demanderesse le droit de soumettre une demande additionnelle portant sur d'autres parties de lots au sud ou à l'ouest s'il s'avérait que les superficies autorisées lui étaient insuffisantes. Aux termes de l'article 62 de la

Loi, les coûts additionnels qu'occasionnerait la relocalisation des installations ne furent pas jugés suffisamment établis ou tels, dans le cadre du projet, qu'il faille renoncer pour cette raison à la protection des meilleures terres agricoles au nord du site. Les terres situées en milieu boisé, vers le sud, non cultivées, sont d'un moins bon potentiel évident.

Aucune preuve ne fut soumise à l'effet que l'usine ferait partie intégrante d'un futur parc industriel en bordure de l'autoroute, bien que ce fait ait été porté à la connaissance de la Commission par la pièce R 3. Aucune preuve non plus n'a été soumise sur les conséquences d'un retard dans l'exécution des travaux, ni sur le fait que la demande n'ait pas été soumise à la Commission avant le 20 janvier 1984.

#### Éléments de la demande de révision

La demanderesse en révision soumet que la relocalisation de ses installations lui créerait un retard d'au moins six (6) semaines sur l'échéancier prévu. Contrairement aux plans déposés, les stationnements devraient nécessairement être situés au nord du site, et desservis par deux voies d'accès et non une seule pour éviter la congestion de la circulation aux heures de pointe. Finalement, les retards dans l'échéancier pourraient amener la demanderesse à devoir renégocier ses ententes avec les gouvernements du Canada et du Québec.

#### Motifs de l'avis de la Commission

En premier lieu, la demande ressemble en tous points à un rezonage sporadique (spot zoning) sur une sortie d'autoroute, à un endroit où aucune infrastructure n'est encore installée. À défaut d'une demande d'exclusion qu'aurait pu faire la municipalité dans le cadre de l'article 65 de la Loi aux fins d'établir à cet endroit un parc industriel, et à défaut

d'une preuve suffisante justifiant en quoi la demande aurait dû être accordée alors que des demandes analogues furent refusées, toute la preuve faite lors de la demande initiale ne pouvait logiquement qu'amener à son refus partiel.

Rien ne prouve non plus que l'usine devrait faire partie intégrante d'un large parc industriel dont une partie est composée d'excellentes terres agricoles, malgré les intentions manifestes de la Société immobilière, tel qu'exprimé à la pièce R 3, sans qu'il ne soit tenu compte du potentiel des terres en bordure de l'autoroute.

D'autre part, l'autorisation accordée semblait, aux termes de la preuve, permettre l'implantation de l'usine sur des terres de faible valeur.

La demande de révision ne convainc pas davantage la Commission que la superficie déjà autorisée ne serait pas suffisante pour l'implantation actuelle des installations de la demanderesse.

À certaines conditions, l'usage industriel visé par la demande serait compatible avec la pratique d'une agriculture active sur les bonnes terres voisines.

Finalement, il est apparu étonnant que la majeure partie des bonnes terres situées au nord du site soit convertie en stationnement d'automobiles plutôt que de prolonger quelque peu le chemin d'accès se rendant, de toutes manières, à l'usine, et de relocaliser les stationnements en milieu boisé.

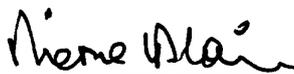
La Commission ne pouvait non plus tenir compte du retard que pourrait occasionner un refus partiel de la demande puisque celle-ci aurait pu être soumise à la Commission antérieurement et en temps utile.

Il est aujourd'hui impossible à la Commission de se prononcer équitablement sur la demande de révision de la demanderesse. Les seuls faits invoqués paraissent insuffisants pour justifier cause valable de révision aux termes de la Loi, mais, des faits additionnels, représentations, ou preuve supplémentaires non portés à la connaissance de la Commission peuvent maintenant, aux termes de la Loi, être faits au gouvernement à qui il appartiendra de les apprécier à leur mérite.

**EN CONSÉQUENCE, LA COMMISSION EST D'AVIS QUE:**

- Les seuls faits invoqués par la demanderesse dans sa demande de révision sont insuffisants pour établir cause valable de révision;
- Des faits et preuve additionnels peuvent être soumis au gouvernement par les parties intéressées ou des intervenants aux termes de la Loi, ou pris en considération par celui-ci dans l'appréciation de la demande de révision de la demanderesse, aux termes de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Les dossiers des deux demandes concurrentes d'autorisation de la demanderesse de même que toutes les pièces qui furent versées sont transmis au gouvernement.



PIERRE LUC BLAIN, président



ALBERT ALLAIN, vice-président



HÉLÈNE THIBAULT, commissaire



## DÉCRET

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

NUMÉRO 689-84      CONCERNANT Bell Helicopter Textron

26 MARS 1984

ATTENDU QUE la Commission de protection du territoire agricole a rendu, le 15 mars 1984, une décision suite à une demande de Bell Helicopter Textron;

ATTENDU QUE Bell Helicopter Textron a demandé à la Commission de protection du territoire agricole la révision de cette décision;

ATTENDU QUE l'intérêt public, l'urgence et la somme des fonds publics investis requiert une décision dans les plus brefs délais;

ATTENDU QUE l'article 96 de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., chap. P-41.1) stipule que le gouvernement peut, par avis écrit à la commission, soustraire une affaire à sa juridiction;

ATTENDU QUE cet article édicte également que le gouvernement est alors saisi de l'affaire avec les mêmes pouvoirs que la commission et qu'il rend sa décision après avoir pris avis de la commission;

EN CONSEQUENCE, sur la recommandation du ministre de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme, il est décrété ce qui suit:

Le Gouvernement du Québec donne avis à la Commission de protection du territoire agricole qu'il soustrait à sa juridiction la demande de révision de Bell Helicopter Textron présentée le 23 mars 1984;

Le Gouvernement du Québec demande à la Commission de protection du territoire agricole son avis dans ce dossier.

**Copie conforme**  
**Le Greffier du Conseil exécutif**



## DÉCRET

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

NUMÉRO 745-84

CONCERNANT Bell Helicopter Textron

28 MARS 1984

---ooo0ooo---

ATTENDU QUE le gouvernement, par le décret 689-84 du 26 mars 1984, a soustrait à la juridiction de la Commission de protection du territoire agricole la demande de révision de Bell Helicopter Textron;

ATTENDU QUE, par ce décret, le gouvernement a également demandé à la Commission de protection du territoire agricole son avis;

ATTENDU QUE la Commission de protection du territoire agricole a rendu cet avis le 27 mars 1984;

ATTENDU QUE l'article 96 de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., chap. P-41.1) stipule que le gouvernement, lorsqu'il soustrait une affaire à la juridiction de la Commission de protection du territoire agricole, est alors saisi de l'affaire avec les mêmes pouvoirs que la commission;

ATTENDU QUE l'article 20 de la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents (L.R.Q., chap. A-4.1) stipule que le gouvernement, lorsqu'il soustrait à la Commission de protection du territoire agricole une demande, décide alors de cette demande;

ATTENDU QUE l'intérêt public et la somme des fonds publics investis motivent le gouvernement à accueillir favorablement les demandes de Bell Helicopter Textron.

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la proposition du ministre de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme:

QUE les demandes de Bell Helicopter Textron dans les dossiers numéros 7325D/72752 & 7325D/NR 731 de la Commission de protection du territoire agricole soient accordées;

QUE l'autorisation d'utilisation à des fins autres que l'agriculture ne soit valide que pour les fins exposées dans ces dossiers.

**Copie conforme**  
**Le Greffier du Conseil exécutif**