

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-003600
C-233298

Québec, le seize avril
mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept

Membres

présents: M^e Jean-Guy Provencher

Boris Grondin

Pierre Mercier

NORMAND DANEAU

appelant

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE SAINT-LOUIS DE
BLANDFORD

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
D'ARTHABASKA

FÉDÉRATION DE L'UPA DE NICOLET

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelant interjette appel de la décision rendue
le 7 mars 1996 par la Commission de protection du
territoire agricole du Québec dans le dossier
233298.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement, au moyen d'un acte d'aliénation, d'une partie des lots 11C et 12A, du rang 12, du cadastre du canton de Blandford, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, d'une superficie de 21 hectares, soit toute la partie d'une terre à bois située au nord-ouest du rang Saint-François.

Lors de cette transaction, l'appelant conserverait une étendue de terrain de 3,8 hectares sur partie des mêmes lots au sud-est du chemin public comprenant une résidence, un garage et un hangar.

La Commission refuse pour les motifs suivants:

«Le potentiel agricole des sols de ce secteur est généralement de classes 3 et 4. Les lots du demandeur sont majoritairement constitués de sols dont le potentiel agricole est de classe 4, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada.

L'analyste de la Commission décrivait ainsi le milieu environnant dans son rapport:

«Nous sommes dans un secteur où il y a peu d'agriculture active avec présence d'une amorce de développement résidentiel entre le rang Saint-François et la rivière, particulièrement sur le lot 11B.»

La commission connaît bien ce secteur pour l'avoir visité à plusieurs reprises. Il n'y a pas de productions agricoles actives dans ce secteur. La sylviculture occupe cependant une place grandissante. Plusieurs petites unités sylvicoles ont été reboisées au cours des dernières années. Ce secteur subit des pressions constantes pour le développement à des fins de villégiature, principalement entre la rivière et le rang Saint-François. Récemment, au dossier #212980, la Commission a refusé de permettre la construction de

résidences sur les lots 10D et 11A. De plus, au dossier #154868, la Commission a refusé la construction de chalets sur le lot 11B, situé tout près du terrain visé par la demande.

La propriété foncière du demandeur est constituée d'une superficie déjà restreinte pour pratiquer l'agriculture. La morceler davantage ferait en sorte de constituer deux propriétés dont la superficie n'est pas suffisante pour pratiquer l'agriculture.

Même si la demande n'est pas accompagnée d'une demande d'utilisation autre qu'agricole, la Commission ne peut ignorer que le fractionnement de propriétés suscite de l'intérêt pour la construction de résidences en zone agricole, surtout dans un milieu comme celui en cause. Cela crée une pression à la hausse sur le prix des terres et affecte leurs possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture à long terme.

Dans ces circonstances, pour les motifs énoncés précédemment, la commission estime qu'il est préférable pour le maintien et le développement de l'agriculture de ce secteur, de refuser cette demande.»

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Québec le 23 octobre 1996.

MOTIFS DE L'APPEL

M. Normand Daneau fait valoir qu'à cause de son âge et de son état de santé, il ne peut plus s'occuper de sa terre boisée.

Il est très fier de sa plantation dont il s'est occupée pendant plus de vingt ans. Il considère qu'il s'agit d'un endroit unique avec de nombreux

sentiers pédestres. Son travail a d'ailleurs été récompensé alors qu'il a obtenu en 1995 le premier prix en tant que sylviculteur pour les terres à bois, entre 20 et 45 hectares.

Il explique que l'on retrouve sur sa propriété principalement des pins rouges rendus à maturité. M. Michel Camirand s'est montré intéressé à acheter la partie de ses lots située au nord-ouest du rang Saint-François, mais à cause du refus de la Commission, il a acheté une autre terre à bois.

M. Daneau mentionne qu'il n'est pas possible de trouver un acquéreur pour l'ensemble de sa propriété avec l'emplacement qui contient la maison, le garage et la remise que l'on retrouve au sud-est du chemin public.

Il précise qu'il ne se pratique pas d'agriculture active dans le secteur. La ferme la plus rapprochée se situe à environ 10 kilomètres. Le milieu environnant est surtout boisé avec un peu d'érables.

Il indique que sa résidence est éloignée du chemin public (environ 76 mètres). Une bonne partie du terrain est entretenue en gazon, après avoir fait certains travaux de déboisement et de remblayage. Le sol est surtout sablonneux et rocaillieux à certains endroits. La partie la plus intéressante

à cultiver se situe dans la zone inondable près de la rivière Bécancour. Le foin peut être récupéré pour environ 50 pour cent de cette superficie.

Pour sa part, M. André Capistran, agent immobilier, mentionne qu'il a fait signer en juillet 1996 une promesse d'achat en faveur de l'Entreprise Vigneault et Frères 1989 inc. spécialisée dans le commerce et le transport de bois. M. Réal Vigneault confirme cet état de fait. Son entreprise est intéressée à exploiter cette ressource qui est prête à être récoltée.

Malgré la coupe des essences rendues à maturité, il ferait en sorte de conserver les tiges pour la régénération naturelle composée particulièrement de résineux.

Il n'écarte pas la possibilité toutefois de revendre les lots visés à un producteur de canneberges, puisque la terre se prête bien à ce genre de production comme on en retrouve d'ailleurs en bon nombre dans la région.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

À l'analyse du dossier de la Commission, le Tribunal d'appel constate que les lots visés sont majoritairement constitués de sols possédant un potentiel agricole de classe 4, tel qu'inventorié

sur les cartes de possibilités d'utilisation agricole des sols réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada.

Le Tribunal d'appel doit donc fonder sa décision sur les dispositions des articles 12 et 62 de la loi pour disposer de la demande. Ils se lisent comme suit:

"12. Pour exercer sa juridiction, la commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. Elle prend en considération tous les faits qui sont à sa connaissance."

"62. Sous réserve des articles 69.0.7 et 69.0.8, 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 l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants;
- 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;

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.

Elle peut prendre en considération:

1° les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité rurale lorsque la faible densité d'occupation du territoire et l'éloignement dans une région le justifient;

2° les conséquences d'un refus pour le demandeur. "

Dans un premier temps, soulignons qu'en vertu de l'article 21.0.9 de la loi, le Tribunal d'appel ne peut prendre en considération des faits survenus après la décision de la Commission. Il se doit ainsi d'ignorer l'offre d'achat de juillet 1996 de la part de l'Entreprise Vigneault et Frères 1989 inc.

Ceci dit, il s'avère que les lots de l'appelant se situent dans un secteur peu actif en agriculture. La majorité des espaces sont recouverts de boisé, dont une vaste zone constituée de sols marécageux;

on n'y retrouve que quelques parcelles en culture. Aux abords de la rivière Bécancour, la villégiature s'est implantée à certains endroits avec une concentration de chalets ou de résidences, notamment sur les lots 11D et 10D, dans l'entourage de la propriété de l'appelant.

La superficie de 3,8 hectares, que veut conserver M. Daneau, supporte une résidence, un hangar et un garage. Une bonne partie est inondable et le reste repose sur des sols sablonneux et rocaillieux, sans compter les aménagements qui y ont été exécutés pour améliorer le terrain dans l'espace voué particulièrement à des fins résidentielles.

Compte tenu de toutes les caractéristiques de ce terrain ainsi que de sa localisation entre le chemin public et la rivière Bécancour, celui-ci n'offre à toutes fins pratique que peu de possibilités à des fins agricoles. Dans les faits, il s'agit plutôt d'un grand domaine résidentiel dont la vocation est toute autre que la partie boisée de l'autre côté du rang Saint-François.

La résidence qu'on retrouve sur la propriété de l'appelant n'est pas essentielle pour l'exploitation du boisé, bien que son utilité pour faciliter les travaux ne soit pas à négliger. Elle a contribué par ailleurs à donner à la propriété

forestière une plus value par rapport à une entité vacante.

Dans le contexte de la demande, le morcellement envisagé de l'entité foncière de l'appelant n'apparaît pas comme étant dommageable à la gestion et au développement des activités agricoles ou forestières de ce milieu.

Cette entité, dans sa totalité, ne peut être considérée comme étant de dimension suffisante pour y pratiquer la sylviculture sur une base rationnelle et viable, même si la mise en valeur du boisé par M. Daneau a été faite de manière remarquable.

Sans nuire à l'utilisation et aux possibilités d'utilisation agricole ou sylvicole des lots avoisinants, ce morcellement, en plus de faciliter la vente du boisé, pourra éventuellement favoriser son remembrement avec d'autres lots du secteur.

Finalement, il y a lieu de prendre en considération que l'usage du terrain conservé par l'appelant ne sera pas modifié, puisque la demande ne vise pas l'utilisation à des fins autres que l'agriculture.

T-003600
C-233298

10

En outre, compte tenu que l'appelant bénéficie de droits acquis sur une superficie d'au moins un demi-hectare, qui peut être détachée de l'entité foncière sans l'autorisation de la Commission, le fait d'inclure dans la vente du boisé la partie résiduelle que souhaite conserver l'appelant ne présenterait pas véritablement d'avantages pour la protection du territoire et des activités agricoles.

Dans les circonstances, le Tribunal d'appel estime qu'il y a lieu de permettre que cette petite unité de 3,8 hectares demeure rattachée à l'emplacement résidentiel de l'appelant.

L'autorisation recherchée doit donc être accueillie favorablement.

T-003600
C-233298


PAR CES MOTIFS, le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole:


INFIRME la décision rendue le 7 mars 1996 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 233298;

AUTORISE le lotissement, au moyen d'un acte d'aliénation, en faveur d'un acquéreur éventuel, d'une partie des lots 11C et 12A, du rang 12, du cadastre du canton de Blandford, dans la circonscription foncière d'Arthabaska, d'une superficie approximative de 21 hectares.

Il s'agit de toute la terre boisée de M. Normand Daneau située au nord-ouest du rang Saint-François.


M^{re} JEAN-GUY PROVANCHER, AVOCAT
Président de la séance


BORIS GRONDIN
Membre


PIERRE MERCIER
Membre

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal
ce 16 jour d'Août 1999

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire