

**TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE**

**T-003817
C-235453**

Québec, le vingt mars
mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit

**Membres
présents: M^e J.-Vincent Fleury
M^e Jean-Guy Provencher
Boris Grondin**

3088-3409 QUÉBEC INC.

appelante

**COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC**

et

**MUNICIPALITÉ DU CANTON DE
BROMPTON
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
LE VAL-SAINT-FRANÇOIS
FÉDÉRATION DE L'UPA DE L'ESTRIE**

mises en cause

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Date et lieu de l'audience: | 22 octobre 1997 Longueuil |
| Visite des lieux: | 24 novembre 1997 |

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelante interjette appel de la décision rendue le 16 septembre 1996 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 235453.

NATURE DE LA DEMANDE À LA COMMISSION

En premier lieu, la Commission était saisie d'une demande d'autorisation pour le lotissement et l'aliénation de lots faisant partie d'une propriété d'environ 88,2609 hectares, en deux parties distinctes: 58,3411 hectares sur partie des lots 30A, 30B, 31A (rang IV), 30B, 30D, 30A, 31A et 31B (rang V) situés au sud-ouest du chemin du 4^e rang et 29,9198 hectares sur partie des lots 29-1, 30A (rang IV) et 29D (rang V) situés au nord-est du même chemin public, du cadastre du canton de Brompton, dans la circonscription foncière de Richmond.

En second lieu, il s'agit d'une demande d'autorisation pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour réaliser un développement résidentiel, d'une partie des lots 29-1, 30A (rang IV) et 29D (rang V), d'une superficie de 16,4 hectares.

DÉCISION DE LA COMMISSION

La Commission rejette le premier volet de la demande parce qu'une autorisation n'est pas nécessaire, compte tenu de l'absence de contiguïté entre les deux unités.

Elle refuse cependant le deuxième volet de la demande, objet de l'appel, pour les motifs suivants:

« La Commission comprend bien que le secteur compris entre la rivière St-François, d'une part, et l'autoroute 55 et la zone non agricole, d'autre part, ne peut raisonnablement répondre aux exigences de l'agriculture conventionnelle, surtout lorsque celle-ci nécessite des infrastructures de production animale.

Il est vrai que cette "poche", circonscrite de façon évidente, ne peut se ranger parmi les territoires tributaires de terres de très haute qualité, de performances agricoles ancestrales et soutenues et d'une homogénéité exceptionnelle qui assure l'harmonie de la pratique agricole.

Cependant, on a tort de trop minimiser l'importance de conserver certaines zones agricoles estriennes. Comme l'a noté à quelques occasions la Commission, lors de décisions récentes, ces terres attirent de moins en moins l'agriculteur de profession qui veut assurer sa subsistance et celle de sa famille. Elles sont plutôt convoitées par des "gentlemen farmers" souvent assez fortunés mais également séduits par la quiétude rurale et guidés par un certain atavisme agricole, qui lorgnent une agriculture extensive d'appoint ou de loisir. Les rendements qu'ils en retirent et les emplois qu'ils créent, à temps complet ou partiel, ont quand même une incidence appréciable dans le tissu économique du milieu, si on se donne la peine de les comptabiliser.

Une banque de terres doit donc être disponible pour répondre à de tels besoins spécifiques. On ne peut manifestement les satisfaire dans les régions où l'agriculture est omniprésente ou dominante et qui requièrent des agriculteurs à plein temps, comme on ne peut évidemment diriger ces acquéreurs vers les zones non agricoles.

Alors, le rôle de la Commission est de s'assurer qu'un inventaire intéressant soit toujours à la disposition de ce type d'agriculture. On doit également faire en sorte que cet inventaire ne soit pas grugé trop prématurément par l'urbanisation, d'autant plus que son maintien en zone agricole contribue à assurer une zone tampon intéressante entre le périmètre urbain et les activités agricoles plus intensives.

C'est l'attitude qu'il faut privilégier si on veut consolider la crédibilité et la permanence de la zone agricole.

Pour illustrer le bien-fondé de cette approche, il est intéressant de revenir à la décision numéro 226848-226849. La Commission avait alors opté pour la constitution d'une unité foncière de 10,5 hectares (P.29C) plutôt que le projet résidentiel demandé. Selon le témoignage de Paul Proulx, actionnaire de la compagnie demanderesse, cette unité ou ferme a facilement trouvé preneur.

Pourquoi, n'en serait-il pas de même pour l'unité de 29,9 hectares (P.29-1, P.30A, rang 4, et P.29D, rang 5) greffée à la portion cultivable non incluse dans la présente demande?

Cela dit, la Commission est consciente des problèmes que pose, en matière d'urbanisation, la possession d'une bande de terre (P.29-1) en zone non agricole, isolée et inaccessible ou difficilement accessible via la zone blanche. La Commission comprend également qu'on veuille réserver une listère pour répondre éventuellement à la nécessité d'expansion d'une industrie déjà établie à la limite du périmètre urbain.

Sans doute qu'un découpage plus adapté aux circonstances pourrait être analysé. Est-il opportun cependant d'affecter la totalité des 29,9 hectares à des fins résidentielles, alors qu'une légère amputation de l'unité serait suffisante, d'autant plus que la preuve déposée a démontré que les zones non agricoles voisines disposent amplement d'espaces pour satisfaire les besoins domiciliaire?

Il s'agit de toute évidence d'une planification urbaine qui relève beaucoup plus des autorités municipales et régionales que de la Commission. À noter qu'aucun représentant de celles-ci n'était présent à l'audition.

Il faut comprendre l'hésitation de la Commission à intervenir "à la pièce" dans ce genre de dossier, sans vision globale de l'aménagement à privilégier dans les zones périphériques.

En s'immisçant lors de décisions individuelles et isolées dans la planification urbaine qui n'est pas de son ressort, la Commission risque d'envoyer des messages contradictoires susceptibles de dérouter autant les autorités locales et régionales que le citoyen, comme ce fut le cas, semble-t-il, pour la décision numéro 224074, difficile à concrétiser si on se fie au témoignage de monsieur Proulx.

La Commission reste donc ouverte à un redécoupage mineur plus approprié aux circonstances, mais préfère que celui-ci soit plutôt présenté par la Municipalité et la M.R.C., plus en mesure d'analyser les besoins de leur coin de territoire. Toute intrusion de la Commission dans ce domaine, à l'occasion d'une demande d'un citoyen corporatif, apparaît pour le moment prématurée. »

PRÉTENTIONS DE L'APPELANTE

L'appelante est représentée par M^e Guy Paradis et Réjean Racine, ingénieur rural et agronome. De la preuve présentée et de la documentation produite aux dossiers, le Tribunal retient les principaux points suivants:

Paul Proulx de la compagnie appelante veut réaliser son projet résidentiel sur le terrain visé qui est en continuité avec une partie de sa propriété, située en zone non agricole (lot P.29-1). Il s'agirait d'un prolongement logique vers l'est qui permettrait un accès à cette partie de son terrain pour entreprendre son développement.

T-003817
C-235453

5

Si la demande ne porte que sur une superficie de 16,4 hectares, c'est qu'il veut limiter le développement résidentiel aux endroits accidentés, rocheux ou de faible valeur agricole. Ainsi, la partie extrême est de la propriété située au nord-est du chemin Giroux serait réservée à l'agriculture parce que les sols sont de meilleure qualité et que ce plateau s'harmonise avec les terres cultivables avoisinantes, ce qui facilite l'utilisation de la machinerie.

Le terrain visé est localisé dans un milieu en constant développement, borné au nord par la Ville de Bromptonville, au sud par les limites de la Ville de Sherbrooke, à l'est par la rivière Saint-François et à l'ouest par l'autoroute 55. L'agriculture dynamique se pratique plus loin, à 5 kilomètres du terrain visé, au nord-est de Bromptonville.

Dans le secteur immédiat, entre la rivière Saint-François et l'autoroute 55, on retrouve la voie ferrée du Canadien National, une ligne électrique qui coupe les champs en friche, la route 143, plusieurs usages résidentiels, commerciaux et industriels, deux échangeurs, un gazoduc à haute pression et de nombreux îlots boisés et rocheux.

Le seule ferme de production animale encore présente dans le secteur est située à environ 200 mètres du périmètre urbain de Bromptonville. Cette ferme bovine est à plus d'un kilomètre du terrain visé. De plus, cette entreprise ne peut envisager un agrandissement, compte tenu des normes environnementales à respecter quant aux distances séparatrices exigées par rapport à son voisinage immédiat.

Deux autres fermes, dont l'une en production laitière, n'opèrent plus à cause de contraintes créées par la présence d'infrastructures routières et industrielles et du développement résidentiel.

Le terrain visé, quant à lui, est généralement accidenté et en boisé avec affleurement rocheux, ainsi qu'en friche herbacée. Compte tenu de ses caractéristiques, de sa localisation qui constitue presque une enclave, ce terrain est peu intéressant, même comme terre d'appoint pour l'agriculture. Quant au peuplement d'érables qu'on y retrouve, il ne comprend qu'une superficie de 2,4 hectares et le potentiel acéricole n'est pas suffisant pour en justifier l'exploitation de façon viable.

Enfin, en ce qui concerne la disponibilité de sites de moindre impact sur l'agriculture, on prétend que la demande ne génère pas en pratique de contraintes sur l'agriculture et que le projet se réaliserait non pas seulement dans le prolongement de la zone non agricole au nord-ouest, mais également au nord-est où la Commission a autorisé l'agrandissement du parc industriel de Bromptonville.

On reproche à la Commission d'avoir rendu une décision sur l'aménagement du territoire plutôt que de s'être prononcée sur la demande en vertu des critères de la loi dont elle devait tenir compte.

MOTIFS DU TRIBUNAL

Au terme de son évaluation, à partir des critères de l'article 62 qui doit s'appliquer dans le présent cas et à la suite de la visite des lieux, le Tribunal conclut qu'il peut faire droit à la demande pour les raisons suivantes:

Le secteur immédiat a perdu son dynamisme agricole. La déstructuration occasionnée par les infrastructures routières, énergétiques, industrielles et le développement résidentiel a modifié considérablement la vocation agricole du milieu concerné. Le terrain visé est peu intéressant pour l'agriculture,

T-003817
C-235453

7

même comme terre d'appoint, contrairement à la partie résiduelle du lot 30A (rang IV).

Le projet se réaliserait dans le prolongement de la zone non agricole située sur le lot P.29-1 et permettrait un accès à cette superficie pour son développement à des fins résidentielles.

Soulignons que le projet ne vise pas une superficie de 29,9 hectares, comme le laisse entendre la Commission, mais 16,4 hectares, soit l'espace de terrain qui offre à toutes fins utiles très peu d'intérêt pour l'agriculture.

Acquiescer à la demande n'affecterait pas davantage l'homogénéité du territoire agricole du milieu et n'ajouterait aucune contrainte significative à la pratique des activités agricoles, compte tenu des usages non agricoles qui voisinent déjà tout ce secteur.

Dans un tel contexte, la recherche d'un autre site de moindre impact sur l'agriculture nous apparaît peu utile.

DISPOSITIF

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

INFIRME en partie la décision rendue le 16 septembre 1996 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 235453.

T-003817
C-235453

8

AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour réaliser un développement résidentiel, d'une partie des lots 29-1, 30A (rang IV) et 29D (rang V), du cadastre du canton de Brompton, dans la circonscription foncière de Richmond, totalisant une superficie approximative de 16,4 hectares.

La superficie faisant l'objet de la présente autorisation est plus amplement illustrée en hachuré à une photocopie réduite d'une photographie aérienne (Q95128#69) annotée par Urgel Delisle et Associés inc., laquelle est jointe à la présente décision pour en faire partie intégrante et est initialement par les membres du Tribunal.



J.-VINCENT FLEURY, avocat
Président de la séance



JEAN-GUY PROVENCHER, avocat
Membre

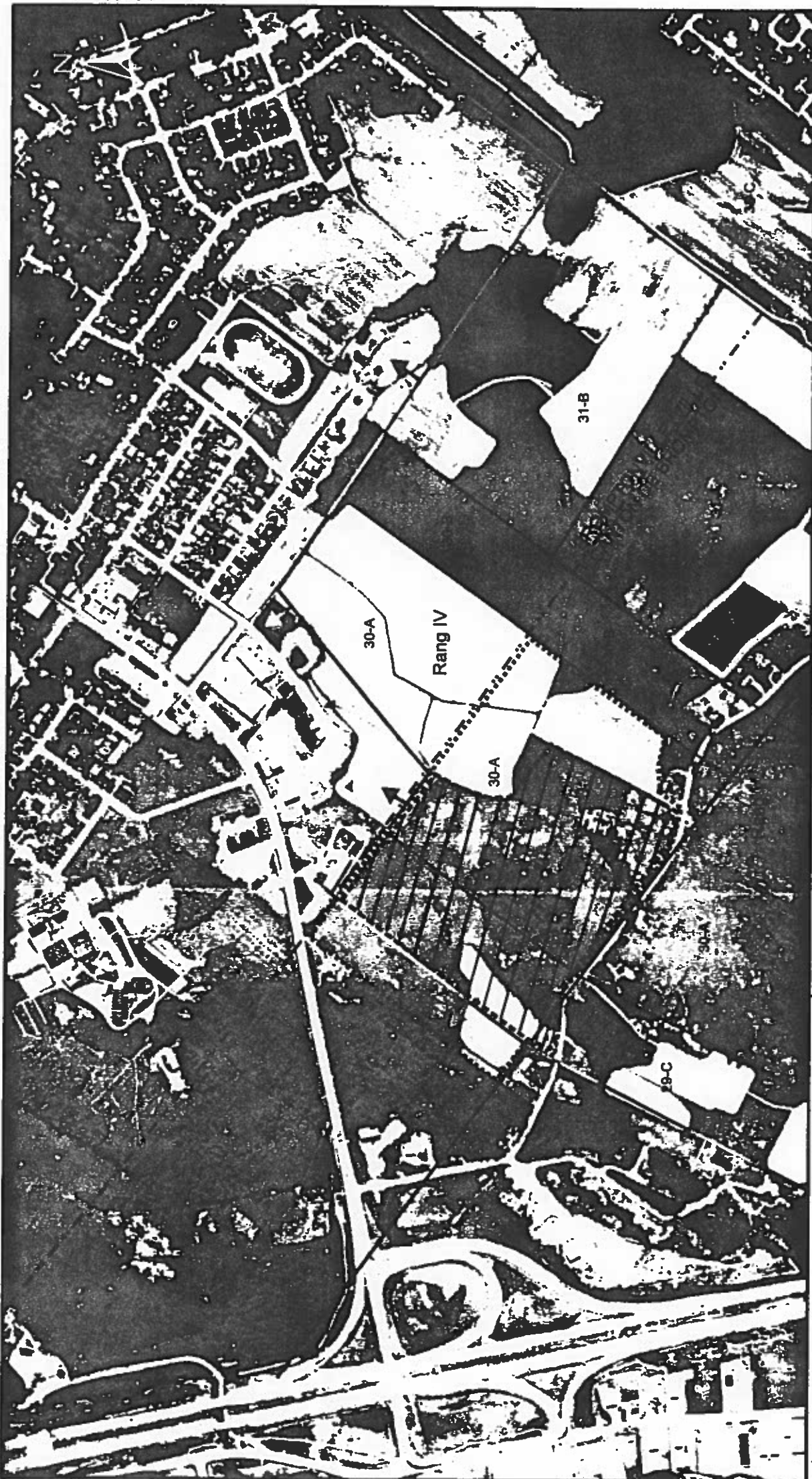



BORIS GRONDIN
Membre

PARADIS, POULIN, LEMIEUX, avocats
(M^e Guy Paradis)
pour l'appelante

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal
ce 20^e jour de mars 1998

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire



| | | |
|---|---|---|
| Préparé par: Mjeen Racine, Ing. & agr. Dessiné par: Nathalie Bouchard, dess. Approuvé par: Mjeen Racine, Ing. & agr. Dossier no.: 99-7870-01 Fichier no.: 7870022 cot Échelle approx.: 1:5 000 | Projet: DEMANDE À LA CPTAQ | 3088-3409 QUÉBEC INC.  Urgel Delle et Associés Inc. <small>Ingénierie, Architecture et Services</small> |
| | Date: 99-05-30 Thème: Vue d'ensemble Référence: Photographie aérienne C05129 908 | |

LÉGENDE:

-  Limite de propriété
-  Limite municipale
-  Superficie en demande
-  Zone non agricole

Tribunal d'appel
protection du territoire agricole

T- 003817

Terrain(s) visé(s)

Initiales des membres :

