

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-002835
C-212669

Sainte-Foy, le six juillet
mil neuf cent quatre-vingt-quinze

Membres
présents: M^e Michel Monat
M^e Louise Cobetto
M. Réal Lambert

SUCCESSIONS AURELIEN POULIOT
ET GEORGETTE LAPIERRE-POULIOT

appelantes

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

M. MARIO POULIOT
M. RICHARD POULIOT
MME CAROLE POULIOT
MME LINDA POULIOT
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE MAGOG
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
DE MEMPHRÉMAGOG
FÉDÉRATION DE L'UPA DE L'ESTRIE

mis en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelantes interjettent appel de la décision
rendue le 10 mai 1994 par la Commission de
protection du territoire agricole dans le dossier
212669.

T-002835
C-212669

2.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, dans le but de permettre une plus grande flexibilité dans le partage de la ferme, permettant notamment la construction de résidences, d'une partie du lot 8C du Rang 14 et d'une partie du lot 8D du Rang 15, du cadastre du canton de Magog, dans la circonscription foncière de Stanstead, d'une superficie de 22,55 hectares.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

" Tel qu'indiqué au rapport d'analyse, le potentiel agricole des sols que l'on retrouve dans ce secteur est de classes 3, 4, 5 et 7, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada.

Le potentiel agricole des sols que l'on retrouve sur les lots est majoritairement constitué de sols de classes 4 et 5. En conséquence, la Commission juge la demande selon les critères de l'article 62 de la loi.

Selon l'interprétation des documents de référence, l'emplacement visé serait pour une partie boisée et pour l'autre partie en friche, et il s'intègre dans un milieu agro-forestier où on retrouve des espaces cultivés, des espaces en friche, des espaces boisés avec la zone non agricole contiguë dans laquelle on retrouve des développements résidentiels.

Bien que le potentiel agricole des lots visés par la demande ne soit pas des plus élevé, il n'en demeure pas moins que la récupérabilité de ces derniers à des fins agricoles n'est pas impossible, compte tenu que les pratiques culturales sont changeantes et qu'à l'avenir, ces dernières pourraient nécessiter davantage de superficie.

Par ailleurs, le mandat de la Commission dans l'adjudication des demandes ne se limite pas à assurer la protection des activités et des ressources agricoles sises sur les lots en question mais également et surtout sur l'ensemble du milieu agricole environnant. L'homogénéité d'une communauté agricole dépasse les limites cadastrales d'un lot.

Cependant, vu dans son ensemble et à long terme, le projet du demandeur a pour effet de morceler en deux superficies une terre qui est déjà de dimension trop restreinte pour constituer en elle-même une entreprise agricole autonome. Aussi faut-il la considérer comme une superficie à vocation de consolidation pour une ferme plus vaste.

Sous ce rapport, le fait de subdiviser le lot en deux parties distinctes a pour effet de déstabiliser la structure de la propriété foncière de la rendre plus difficilement récupérable pour la consolidation de ferme plus vaste. En ce sens, ce morcellement se révèle préjudiciable à la permanence du caractère et de la vocation agricole des parcelles visées.

Ce secteur est maintenu en zone agricole suite aux renégociations des zones agricoles avec la MRC de Memphrémagog et au décret adopté en 1991. La Commission estime qu'elle ne doit pas encourager la création d'emplacements résidentiels distincts des fermes à cet endroit et qu'une autorisation aurait un effet d'entraînement évident pour des demandes semblables sur le frontage et en bordure de la route, et ce terrain fait partie d'une entité agro-forestière pour la pratique de l'agriculture ou la sylviculture.

T-002835
C-212669

4.

De plus, le fait que l'on retrouve à l'intérieur des limites de la zone non agricole de la municipalité des espaces vacants disponibles pouvant accueillir l'implantation de nouvelles résidences s'ajoute aux motifs précités."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 23 janvier 1995. Les membres du Tribunal d'appel siégeant dans la présente affaire ont visité le site visé le 26 avril 1995.

MOTIFS DE L'APPEL

Lors de l'audience, les représentants des appelantes ont repris sensiblement les arguments qui furent invoqués lors de la transmission de leur demande d'autorisation.

Nous en reproduisons des extraits:

"(...)

LA FERME POULIOT:

La ferme Pouliot se situe en bordure immédiate de la zone touristique du Mont Orford et du Lac Memphrémagog, dont elle forme en partie le prolongement. Une bande de terrain adjacent a été dézonée et subdivisée depuis 1988. (Voir Annexe 6; Plan détaillé de la ferme.)

Cette ferme avait déjà été divisée. La partie à l'est de la route, achetée en 1968 par Monsieur Aurélien Pouliot, comportait une grange étable spacieuse, avec rallonge en appentis. La maison de ferme et les autres bâtiments, de l'autre côté de la route, ont été vendus séparément par l'ancien propriétaire et utilisés comme habitat rural. Sur la ferme Pouliot, il ne reste pas assez de superficie pour une culture intensive, et la grange ne répond plus aux critères d'une exploitation moderne.

Monsieur Pouliot y a pratiqué une agriculture marginale durant une dizaine d'années (Pâturage de bovins, sangliers, poules) avant de se retirer définitivement vers 1980. Depuis, la ferme est en foin, récolté par un producteur de bovins.

En 1988, Monsieur Aurélien Pouliot a demandé et obtenu l'autorisation de la C.P.T.A.Q. de subdiviser une bande de terrain dans la partie nord de sa ferme. (Voir Annexe 7; Décision de la C.P.T.A.Q.). La majeure partie de la ferme Pouliot étant en milieu boisé de faible potentiel et le sol étant plutôt pauvre, la subdivision de quelques terrains n'a affecté en rien la production sur le milieu agricole.

(...)

T-002835
C-212669

6.

JUSTIFICATION DE LA DEMANDE:

Les demandeurs soumettent à la Commission que les mêmes raisons qui ont justifié l'autorisation de subdiviser une bande de terrain en 1988 s'appliquent aussi bien à la demande actuelle.

La ferme Pouliot est située en bordure immédiate d'une zone majeure de villégiature et au centre d'une zone d'habitat rural où l'agriculture n'est pratiquement plus pratiquée, sur une longueur de 10 km, sauf pour la récolte marginale de foin et pour deux fermes d'élevage de bovins de boucherie (dont une ferme majeure en zone blanche. De part et d'autres de la ferme sur les dix premiers kilomètres de la route de St-Benoit-du-Lac, plusieurs percées résidentielles mènent au Lac Memphrémagog (chemins Corriveau, Montpetit, Wilson, Bryan's Landing, Wright's Beach, Southières).

La ferme Pouliot, déjà divisée en 1968, ne pourrait plus permettre une agriculture intensive, d'autant plus que le seul bâtiment, la grange étable, n'a pas été utilisé de façon soutenue depuis plus de 25 ans déjà. Elle ne répond plus au mode d'utilisation d'une agriculture moderne.

La présente demande permettra d'autre part de faciliter le partage efficace de la propriété entre les héritiers légitimes de Monsieur Aurélien Pouliot et de son épouse.

(...)"

T-002835
C-212669

7.

Représentations du procureur des appelantes

Lors de ses représentations, M^e Pierre Geoffroy soumet que le site visé est adjacent à la zone non agricole d'un côté et à proximité d'un développement résidentiel.

Au regard des critères de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole, il soumet que les lots visés offrent un faible potentiel agricole en ce qui a trait à la qualité des sols.

Il attire principalement l'attention des membres du Tribunal d'appel sur le fait que ce milieu est totalement déstructuré au plan des activités agricoles, notamment parce qu'il a consolidé sa vocation de villégiature au cours des années.

Ainsi, l'autorisation recherchée n'aurait, avancé-t-il, aucun effet sur l'homogénéité du milieu. À ce sujet, il réfère le Tribunal d'appel à une décision de la Commission rendue le 13 décembre 1988 dans le dossier 145061.

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 dans la municipalité 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 régionale de comté, une corporation municipale, 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."

À l'analyse des documents versés aux dossiers de la Commission et du Tribunal d'appel, à la lumière des représentations soumises et à la suite de la visite des lieux, le Tribunal d'appel conclut qu'il peut faire droit à l'autorisation recherchée.

T-002835
C-212669

10.

Ainsi, malgré un certain potentiel au niveau de la qualité des sols, il ressort que l'ensemble des lots de ce secteur a perdu sa vocation agricole.

La vocation de villégiature est dominante, ce qui rend illusoire à toutes fins utiles la pratique de l'agriculture dans ce milieu. Le Tribunal d'appel fait sienne la constatation de la Commission lorsqu'elle précise, dans sa décision du 13 décembre 1988 (C-145061), "que l'autorisation demandée aura peu d'effet préjudiciable additionnel sur le milieu agricole;".

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


INFIRME la décision rendue le 10 mai 1994 par la Commission de protection du territoire agricole dans le dossier 212669;

T-002835
C-212669


11.

AUTORISE l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction de résidences, du lot P.8C du Rang 14 et du lot P.8D du Rang 15, du cadastre du canton de Magog, dans la circonscription foncière de Stanstead, d'une superficie approximative de 22,55 hectares.

L'emplacement apparaît sur le plan versé au dossier de la Commission.


MICHEL MONAT, avocat
Président de la séance


LOUISE COBETTO, avocate
Membre


RÉAL LAMBERT
Membre

M^e Pierre Geoffroy, avocat
Procureur pour les appelantes

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal
ce _____ d _____

ME NICCLE JOBIN
Secrétaire