

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-002637
C-202777

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

Membres

présents: M^e Michel Monat
Gérard-J. Lavoie
Pierre Mercier

CHANTAL GAREAU
BERNARD BRODEUR

appelants

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE
ROXTON POND

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
LA HAUTE-YAMASKA

FÉDÉRATION DE L'UPA DE SAINT-
HYACINTHE

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelants interjettent appel de la décision
rendue le 8 octobre 1993 par la Commission de
protection du territoire agricole dans le dossier
202777.

T-002637
C-202777

2.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'aménagement d'un développement résidentiel de 48 lots incluant un projet de sentiers et d'activités équestres, des parties de lots 7B et 8A du Rang VIII, du cadastre de la paroisse de Sainte-Pudentienne, dans la circonscription foncière de Shefford, d'une superficie de 81,70 hectares.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

" Afin de rendre une décision éclairée dans cette affaire, la Commission a effectué une visite des lieux le 9 septembre 1993.

Il s'agit d'un milieu agro-forestier actif et homogène, où l'on retrouve de vastes secteurs boisés avec des érablières en production, entrecoupés de parcelles cultivées, de pâturages et de l'élevage. On retrouve également un camp de vacances axé sur l'équitation, le parc de la Haute-Yamaska, le barrage Choinière et plus à l'est, on y retrouve de très belles fermes actives.

Selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 4, 5 et 7 avec contraintes modérées à sévères de topographie, de pierrosité, d'affleurements rocheux ou de sol mince.

La Commission convient avec la partie demanderesse que l'emplacement visé offre peu d'intérêt pour la culture en raison du potentiel agricole sur la plus grande partie des sols qu'on y retrouve, et des contraintes rencontrées dans ce secteur, notamment en ce qui concerne une topographie relativement accidentée par endroits.

Quant au potentiel acéricole du peuplement d'érables rencontré sur les lieux, il est difficile de le nier, bien qu'il ne soit pas suffisant pour justifier en soi une exploitation viable;

Bien que l'on admette que l'agriculture ne soit pas des plus dynamiques dans le secteur immédiat;

La Commission soutient qu'il y a encore suffisamment d'activités agricoles pour bien motiver sa protection. Ainsi, même s'il n'y a pas d'exploitation animale dans le voisinage immédiat du site demandé, certains établissements situés à faible distance méritent respect et protection, et des terres inutilisées pourraient facilement, à faible coût, être remises en valeur.

Une autorisation ne ferait qu'augmenter le prix des terres dans le secteur, ce qui les rendrait inaccessibles aux éventuels acquéreurs et ainsi rendrait encore plus fragile le milieu agricole.

Les conséquences d'une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants risqueraient de créer un effet d'entraînement pour des demandes similaires dans les environs. Aussi la Commission constate que plusieurs lots adjacents ou voisins ont été remis en valeur ou pourraient être remis en valeur et parfois utilisés par les exploitants agricoles du secteur avec l'autorisation de leurs propriétaires. Une autorisation pourrait donc laisser croire que le fait de ne pas utiliser un terrain facilite l'obtention d'une autorisation et inciter quelques propriétaires à interdire l'usage de leur terrain et à en abandonner l'entretien.

Cependant, la Commission constate qu'il y a encore une pratique agricole active en allant vers l'est et que certaines terres ont même été remises en valeur. La Commission agricole y est donc fragile. Et la Commission n'entend pas décourager les efforts apportés par les individus et exploitants qui désirent vivre de l'agriculture ou remettre en valeur, au plan agricole, les terres disponibles. Une autorisation perturberait grandement l'homogénéité de la communauté agricole du milieu.

Malgré la présence du réservoir (lac) Choinière ainsi que du Parc de la Haute-Yamaska, il faut éviter de considérer que la présence de ce lac pourrait autoriser "ipso facto" des non agriculteurs à y installer des résidences permanentes ou de villégiature.

L'article 12 de la loi oblige la Commission à tenir compte de l'intérêt général de protéger non seulement le territoire agricole, mais également les activités agricoles. Or, ce n'est pas parce que ces dernières ne sont pas assez dynamiques au dire de certains qu'il ne faut pas les protéger; au contraire, dans ces conditions, la Loi sur la protection du territoire agricole trouve alors tout son sens.

De plus, de part et d'autre des lots visés par la demande, les lots présentent les mêmes caractéristiques. Faire droit à la présente demande pourrait donc engendrer un effet d'entraînement signifiant la disparition prochaine de la zone agricole de ce milieu.

Permettre le morcellement des parcelles de terre sous étude au profit d'un développement "hobby farms" contribuerait, de l'avis de la Commission, à accroître la pression résidentielle sur ce milieu somme tout relativement homogène et actif sur le plan agricole, permettrait l'envahissement urbain plus loin à l'intérieur des terres au détriment du potentiel acéricole et agricole constaté dans ce secteur de la municipalité de Roxton Pond et constituerait en quelque sorte un acquiescement de la commission à la mise en place d'utilisations non agricoles qui encourageraient d'autres projets semblables dans ce secteur et qui aurait tôt fait de faire disparaître toute agriculture sur les lots avoisinants.

Le lotissement, l'aliénation et l'utilisation non agricole demandés, s'ils étaient acceptés, auraient la même conséquence que si on faisait un zonage résidentiel ponctuel (spot zoning) à cet endroit en plein milieu d'une zone agricole, ce qui serait contraire à la philosophie qui préside à toute forme de zonage.

La Commission ne doute pas du respect que les demandeurs portent à l'agriculture et à ce milieu, mais elle connaît aussi les incompatibilités d'usage entre le caractère résidentiel et les activités agricoles.

Pour préserver l'intégrité de ce milieu, il y a lieu de refuser cette demande."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 20 avril 1994
et les membres du Tribunal d'appel ont visité les
lieux le 28 juin 1994.

T-002637
C-202777

6.

MOTIFS DE L'APPEL

Lors de l'audience, les appelants soumettent que leur projet consiste en un développement axé sur la pratique des sports équestres; celui-ci comprendrait 48 lots de 1,41 hectares chacun, à l'intérieur desquels on retrouverait, en plus d'une résidence, une petite écurie et un garage.

Ce type d'aménagement aurait pour but de permettre aux amateurs d'équitation et amateurs de la nature de vivre sur un petit ranch tout en ayant la possibilité de partager les frais d'entretien des infrastructures et de bénéficier de sentiers équestres pouvant être reliés aux autres sentiers du Ranch Massawipi.

Les appelants précisent que l'utilisation de leurs lots est assujettie à des restrictions liées à la pratique d'activités agricoles, notamment en ce qui concerne l'élevage des animaux, et ce en raison de la proximité du réservoir Choinière.

T-002637
C-202777

7.

Décrivant les lieux, les appelants indiquent qu'il y avait sur ces lots une grange qui fut démolie en 1991; il ne s'y trouve pas d'étable; il existe cependant une petite cabane à sucre désuète, sans équipement acéricole; ils évaluent qu'il y a là environ 500 érables au maximum.

On retrouve, en face des lots visés, le parc Yamaska qui accueille annuellement 100 000 visiteurs. À l'est on retrouve le Ranch Massawipi, où l'on dénombre de 40 à 50 chevaux, et où l'achalandage est de plus de 10 000 cavaliers annuellement. C'est en se dirigeant vers Saint-Joachim, ajoutent-ils, que l'on note la présence de poulaillers et de porcheries.

Les appelants réitèrent qu'il s'agit d'une terre non propice à l'agriculture et que leur projet s'intégrerait bien dans le milieu, compte tenu de la base de plein-air du Parc de la Yamaska, qui existe depuis plusieurs années, et du Ranch Massawipi, situé dans l'environnement immédiat; selon eux, le tout constituerait une aire récréo-touristique.

T-002637
C-202777

8.

Ils estiment que les lots visés, compte tenu des restrictions auxquelles ils sont assujettis au plan des productions animales, constituent un endroit propice pour l'implantation d'un tel projet.

Les appelants prétendent qu'une autorisation ne pourrait guère faire augmenter le prix des terres, la leur étant déjà évaluée à 600 000 \$.

Ils concluent en soulignant que chacun des propriétaires serait tenu de respecter les normes du ministère de l'Environnement quant à la construction des bâtiments et à la disposition des fumiers.

La Municipalité de Roxton Pond et la Municipalité régionale de comté La Haute-Yamaska appuient leur projet.

T-002637
C-202777

9.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Les lots visés sont constitués de sols dont le potentiel agricole est de classes 4, 5 et 7 et présentent des contraintes modérées à sévères de topographie, d'affleurements rocheux ou de sols minces, selon les cartes de l'Inventaire des terres du Canada.

Le Tribunal d'appel doit donc fonder son jugement sur les dispositions des articles 12 et 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole pour disposer de la demande des appelants.

Ces articles s'énoncent 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;

T-002637
C-202777

10.

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 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.".

T-002637
C-202777

11.

Après avoir pris connaissance des documents versés aux dossiers, entendu les représentations des appelants et visité les lieux, les membres du Tribunal d'appel estiment qu'ils doivent considérer en partie la présente demande: l'autorisation portera sur le lot 7B.

En effet, d'une part, compte tenu du potentiel agricole des sols du lot 7B ainsi que des contraintes qu'il présente, et après avoir constaté de visu la topographie du site visé et ses affleurements rocheux, les membres du Tribunal d'appel conviennent qu'effectivement la pratique agricole est très limitée sur ce lot. D'autre part, il est assujetti à certaines restrictions environnementales en raison de la proximité du réservoir Choinière.

Cet état de fait reconnu, le Tribunal d'appel doit évaluer les conséquences qu'aurait une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots voisins, ainsi que les effets d'entraînement qu'une telle autorisation pourrait engendrer pour des demandes similaires.

T-002637
C-202777

12.

Le Tribunal d'appel a d'abord pris note du fait que le lot visé est situé dans une zone qualifiée d'aire mixte (agricole, forestière et récréotouristique) en regard du schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté La Haute-Yamaska (réf.: carte #8 versée au dossier de la Commission et intitulée "Les grandes affectations du territoire Brome-Missisquoi").

Quant aux exploitations de production animale, on note effectivement la présence de porcheries et de poulaillers à l'est, en allant vers Saint-Joachim-de-Shefford. Cependant ces derniers ne peuvent, de l'avis du Tribunal, être affectés par l'autorisation recherchée, considérant la distance où ils se trouvent par rapport aux lots visés; on retrouve en effet des parties de lots en pâturage et en boisé entre les lots visés et ces exploitations de production animale.

T-002637
C-202777

13.

À l'ouest et au sud de la partie visée, il y a du terrain boisé ainsi que le centre équestre Massawipi. Le chemin public trace la démarcation au nord et de l'autre côté de ce chemin, c'est la zone non agricole où on retrouve le réservoir Choinière ainsi que le Parc de la Yamaska.

Comme le souligne la Municipalité régionale de comté La Haute-Yamaska dans sa résolution d'appui au projet des appelants:

"Ce projet est difficilement réalisable à l'intérieur d'un développement domiciliaire considérant la nature des activités (présence d'écuries, granges et garde d'animaux) et la densité d'occupation du sol (un logement par 1,4 hectare).".

Il apparaît au Tribunal d'appel que le site visé se prête bien à un tel aménagement et présente peu de conséquences et d'effets sur l'agriculture.

T-002637
C-202777

14.

Cependant, en regard du lot 8A, considérant que la partie de ce lot comprend, en plus d'une résidence, une grange-étable - même si cette dernière est désaffectée - et est constituée à 50 % d'une prairie en friche, le Tribunal d'appel entend maintenir la vocation actuelle dudit lot. Ce dernier pourrait éventuellement être réhabilité à des fins agricoles, notamment pour la culture de céréales. En outre, ce faisant, le Tribunal d'appel assure le maintien d'une zone-tampon entre la partie de lot 7B à l'ouest, le site visé par le projet et le lot contigu à la partie de lot 8A à l'est.

Ainsi, la partie de lot 7B deviendrait un site aménagé en complémentarité avec le Ranch Massawipi, contigu à l'ouest, et le Parc de la Yamaska, situé au nord. Ce site s'insérerait dans la zone récréo-touristique existante et, de l'avis du Tribunal d'appel, contribuerait à une remise en valeur de ces lots abandonnés ou incultes.

T-002637
C-202777

15.

Le Tribunal d'appel constate qu'une demande de plus en plus forte se fait sentir, notamment dans cette région de la province, pour l'implantation de tels aménagements aux fins de la pratique du sport équestre; il estime opportun, autant que faire se peut, que de tels aménagements puissent se réaliser dans un milieu favorable où l'affectation "d'aire mixte" au schéma d'aménagement permet cette variété de vocations sans pour autant occasionner de préjudice de part et d'autre.

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

INFIRME la décision rendue le 8 octobre 1993 par la Commission de protection du territoire agricole dans le dossier 202777;


AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'aménagement d'un développement résidentiel associé à un projet de sentiers et d'activités équestres, de la partie de lot 7B du Rang VIII, du cadastre de la paroisse de Sainte-Pudentienne, dans la circonscription foncière de Roxton Pond, d'une superficie de 41,06 hectares;



T-002637
C-202777

16.

Le tout apparaît sur le plan joint à la demande
d'autorisation et se trouvant au dossier de la
Commission;

REFUSE la demande quant au reste.


MICHEL MONAT, avocat
Président de la séance


GÉRARD-J. LAVOIE, d.t.a. Membre

PIERRE MERCIER
Membre

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

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire