

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-004046
C-244624

Québec, le vingt-trois décembre
mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept

Membres

présents: M^e Louis Cormier
M^e J.-Vincent Fleury
Boris Grondin

MALCOLM MCPHERSON

appelant

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

VILLE DE LAC-BROME

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE
COMTÉ DE BROME-MISSISQUOI

FÉDÉRATION DE L'U.P.A. DE
SAINT-HYACINTHE

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelant interjette appel de la décision rendue le 25 avril 1997 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 244624.

T-004046
C-244624

2

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit dans le but de réaliser un développement de résidences unifamiliales, d'une partie des lots 941, 942 et 943, du rang VIII, du cadastre officiel du canton de Brome, dans la circonscription foncière de Brome, représentant une superficie totale d'environ 20,18 hectares.

La Commission refuse pour les motifs suivants:

« (...), la Commission n'est pas convaincue qu'il faille perturber davantage ce milieu en encourageant la création d'emplacements résidentiels, qu'ils soient considérés comme «fermettes» ou résidences secondaires.

Si la Commission acceptait de tels usages à cet endroit, elle risquerait de créer un effet d'entraînement qui ferait perdre peu à peu la vocation agroforestière qu'a quand même conservée le secteur.

Les parties de lots 942 et 943 en zone agricole sont principalement en boisé sans érables. Une petite portion est en friche et deux étangs y sont présents. Les sols recèlent un potentiel majoritairement faible pour la grande culture (classes 5 et 7).

Il est possible que le terrain visé soit difficilement récupérable à des fins agricoles à cause de contraintes ponctuelles plus grandes que celles qui affectent généralement les terres du milieu. Cependant, lorsque la Commission a à statuer sur la construction de résidences en milieu agricole, elle se doit non seulement de tenir compte de la qualité du sol, mais aussi et surtout de l'impact que peut avoir une telle construction sur la pratique et les activités agricoles du secteur.

Étant donné que ce terrain se situe à proximité d'une vaste zone non agricole, avec de

T-004046
C-244624

3

vastes terrains disponibles pour la construction résidentielle, une autorisation ne pourrait être justifiable (même pour une seule résidence) en vertu de l'article 62, deuxième alinéa, cinquième paragraphe.

Acquiescer à la demande irait à l'encontre des principes qui président à un aménagement rural harmonieux et qui ont motivé le législateur à promulguer la Loi sur la protection du territoire agricole.

L'effet d'entraînement qui aurait pu être amorcé par des décisions antérieures se doit d'être stoppé. »

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 22 octobre 1997.

MOTIFS DE L'APPEL

M. Jean Bourret, mandataire et directeur général de la Ville de Lac-Brome, au nom de l'appelant, soumet que la MRC de Brome-Missisquoi considère ce secteur comme un secteur de villégiature. Il ajoute que ledit secteur n'est pas propre à l'agriculture, non plus à la foresterie.

La Municipalité du Lac-Brome a entériné le plan d'aménagement de la MRC au titre de "secteur de villégiature". La municipalité considère ce secteur comme ayant les vocations de villégiature et récréotouristique. Quelques petites fermettes

T-004046
C-244624

4

sont situées dans cette région. Le terrain visé est adjacent à la zone non agricole et à des terrains sur lesquels la Commission a autorisé des développements résidentiels.

L'appelant, M. Malcolm McPherson, décrit la partie visée comme une "scrub land" et étant "verry ruftless".

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 variant de la classe 4 à la classe 7, tel qu'inventorié sur les cartes de possibilités d'utilisation agricole des sols réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada.

Aussi, il appert que la parcelle visée est peu propice à l'agriculture, étant pour partie boisée et recelant des sols à faible potentiel agricole.

Le terrain visé est adjacent à la zone non agricole au sud, ainsi qu'à un développement résidentiel autorisé par la Commission au dossier 163869 à l'est, en extension d'un projet amorcé en zone non agricole. Du côté nord, le terrain visé est

T-004046
C-244624

5

limitrophe à un autre développement résidentiel, amorcé avant l'entrée en vigueur de la loi et bénéficiant de diverses autorisations de la Commission.

La Commission a déjà consenti plusieurs autorisations permettant l'aménagement de développements résidentiels sur des lots adjacents, plus particulièrement aux dossiers 115561 et 118964 de même que dans les dossiers 182888 et 163869.

Dans un tel contexte, la récupérabilité agricole des 49,8 acres visées est illusoire.

Compte tenu que l'emplacement faisant l'objet des présentes se trouve contigu à la zone non agricole de la Municipalité du Lac-Brome et compte tenu que permettre l'ajout de résidences à cet endroit serait sans effet sur les activités agricoles du milieu, le Tribunal d'appel considère qu'il y a lieu de faire droit à cette demande.

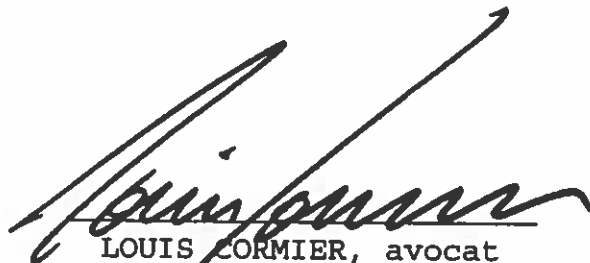
PAR CES MOTIFS, le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole:

INFIRME la décision rendue le 25 avril 1997 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 244624.

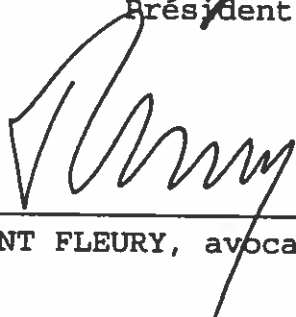
T-004046
C-244624

6


AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit dans le but de réaliser un développement de résidences unifamiliales, d'une partie des lots 941 (1,9 acre), 942 (37,2 acres) et 943 (10,7 acres), du rang VIII, du cadastre officiel du canton de Brome, dans la circonscription foncière de Brome, représentant une superficie totale d'environ 20,18 hectares. Ladite superficie est illustrée au plan préparé à Cowansville le 10 mai 1991, par Claude Migué, arpenteur géomètre, sous le numéro D11 654-A de ses dossiers et 4530 de ses minutes.



LOUIS CORMIER, avocat
Président de la séance



J. -VINCENT FLEURY, avocat
Membre



BORIS GRONDIN
Membre

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal
ce 23^e jour de décembre 1997



ME NICOLE JOBIN
Secrétaire