

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-001372
C-171219

Sainte-Foy, le vingt-neuf juillet
mil neuf cent quatre-vingt-douze

Membres

Présents:

Richard Beaulieu, j.c.q.
Marcel-R. Plamondon
Armand Guérard

2523-6835 QUÉBEC INC.

appelante

COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

VILLE DE BROMONT

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
LA HAUTE-YAMASKA

FÉDÉRATION DE L'UPA DE
SAINT-HYACINTHE

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelante interjette appel de la décision rendue le 30
janvier 1991 par la Commission de protection du territoire
agricole du Québec dans le dossier 171219.

La Commission, par cette décision, refuse les
autorisations de lotir, d'aliéner et d'utiliser à d'autres
fins que l'agriculture, partie du lot 130 ainsi que la
subdivision 1 à 13 du même lot, du cadastre du canton de
Granby, dans la division d'enregistrement de Shefford,
d'une superficie d'environ 62 acres.

La Commission a refusé pour les motifs suivants :

"Quant à l'autorisation accordée par la Commission au dossier 172246 et portant sur les lots 3, 6, 122, 1025 et 1175, au cadastre officiel des cantons de Shefford et de Granby, la Commission considère qu'il s'agit dans ce cas d'un projet trop différent et localisé à trop grande distance de l'objet de la présente demande pour qu'on puisse tirer des conclusions des motifs invoqués à cette décision.

Quant à l'opinion exprimée par les représentants locaux à l'effet que ce secteur de la municipalité est voué dans un horizon approximatif de dix ans à une vocation autre qu'agricole, il s'agit là d'une opinion qui ne concorde pas avec l'issue des négociations entre la MRC et la Commission relativement au redécoupage du périmètre de la zone non agricole dans la municipalité. La Commission ne peut donc non plus retenir cet argument.

Quant aux droits acquis affectant une partie de la parcelle visée, ceux-ci apparaissent vraisemblables bien que leur existence et leur étendue n'aient pas fait l'objet d'une démonstration adéquate auprès de la Commission.

Par ailleurs, la Commission convient avec la demanderesse de l'existence depuis plusieurs années de chalets et d'un petit lac sur une partie de la parcelle visée. Cependant, elle ne dispose pas de preuve concluante relative à l'existence ou à l'étendue des droits acquis qui en résulteraient en vertu des articles 101 et 103 de la loi.

Il est toutefois acquis que cette situation comporte des contraintes pour l'utilisation de la parcelle visée à des fins agricoles. À celles-ci s'ajoutent les contraintes pédologiques. En effet, les données de l'Inventaire des terres du Canada révèlent un sol de catégories 4 à 7 et affecté plus ou moins gravement selon les endroits par des contraintes de pierrosité et d'humidité. Bien que les diverses photos aériennes montrent que des superficies importantes de la parcelle visée aient par le passé fait l'objet d'agriculture active, aujourd'hui on n'y trouve plus guère que des superficies en friche herbacée ou arbustive dans les secteurs nord et ouest et des superficies boisées dans la demi-sud-est. Malgré la présence de quelques érables à cet endroit, la Commission convient que ce boisé ne représente pas une grande richesse sylvicole.

De même, la superficie de terrain de forme triangulaire comprise entre le boulevard Pierre Laporte à l'ouest, l'autoroute des Cantons de l'Est au nord et le chemin Racine au sud-est ne représente pas une ressource agricole ou sylvicole de très grande valeur, bien qu'elle soit toujours utilisable à de telles fins.

Pour expliquer l'évaluation minimale que l'on faisait du dynamisme agricole du milieu, on a parlé des terres actuellement en friche et du petit nombre de fermes encore actives. À cet égard, la Commission convient que certaines parcelles, autrefois cultivées, retournent aujourd'hui à la friche.

Cependant, tenant compte de la localisation précise de la parcelle visée prise entre l'autoroute numéro 10 au nord, le développement résidentiel de villégiature ainsi que récréo-touristique qui limite le secteur des côtés est et sud-est ainsi que l'immense parc industriel de haute technologie qui le limite côté sud, du fait de compter encore dans ce milieu au moins deux fermes importantes consacrées l'une à l'industrie laitière et l'autre aux grandes cultures, ainsi que deux autres fermes plus modestes où se pratique l'élevage bovin ou à des fins de production laitière, de même que des nombreuses autres superficies de terrain qui apparaissent encore cultivées sur la photo aérienne du 9 septembre 1988, la Commission considère plutôt qu'il s'agit d'un milieu dont le dynamisme agricole est notable et mérite d'être protégé.

Dans ce contexte, le fait d'accorder l'autorisation demandée aurait pour effet direct de soustraire à toute possibilité de récupération agricole une parcelle de terrain au potentiel agricole limité, et déjà affectée dans ses possibilités d'exploitation comme dans son homogénéité par la présence d'un petit lac et de quelques chalets. Il s'agit là somme toute d'un préjudice limité qui ferait difficilement le poids face aux prétentions des autorités municipales à l'effet que le présent projet est important pour "le développement économique de la région" (article 62, deuxième alinéa, neuvième paragraphe).

Cependant, cet aspect de la question apparaît secondaire par rapport à l'impact du projet sur le milieu agricole environnant.

En effet, une telle autorisation contribuerait à la déstructuration de l'ensemble du secteur compris entre le boulevard Pierre Laporte, l'autoroute numéro 10 et le chemin Racine.

De plus, elle contribuerait à la déstructuration de l'ensemble du secteur comprenant les rangs 1 et 2, limités au nord par l'autoroute numéro 10, à l'est par le secteur résidentiel de Bromont et au sud par le parc industriel.

Malgré ce qu'on a pu en dire, ce secteur revêt encore une remarquable homogénéité qui a su se protéger dans une large mesure contre les pressions résidentielles et spéculatives qui s'exercent sur lui.

Face à cette situation, une autorisation aurait pour effet de resserrer l'étau autour des terres cultivées, augmentant d'autant "les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement..." sur les terres agricoles du milieu.

Le fait pour la Commission de permettre la réalisation du projet de la demanderesse constituerait un dangereux précédent dans ce milieu. En fait, il véhiculerait un message implicite à l'effet que la Commission prend pour acquise la faiblesse de la vocation agricole à long terme du secteur. Les conséquences qui en découleraient ne pourraient favoriser la détérioration des conditions d'exploitation des entreprises agricoles existantes.

De plus, se basant sur le cinquième critère de l'article 62 de la loi, la Commission ne peut que constater que par suite de l'émission du décret de zone agricole révisée dans la MRC de la Haute-Yamaska, les espaces alternatifs n'y manquent pas.

Enfin, dans la mesure où la Commission se doit de conserver la ressource sol dans la municipalité et dans la région, et de préserver les activités agricoles qui s'y pratiquent, elle ne peut que constater l'effet néfaste qu'aurait une autorisation à cet égard.

En somme, pour la Commission, la parcelle visée s'insère dans un milieu agricole actif, où l'on compte encore un certain nombre de fermes importantes. Il est vrai que ce milieu revêt une certaine fragilité en conséquence de son encerclement partiel entre l'autoroute, le secteur résidentiel de Bromont et son parc industriel. Cette situation finira-t-elle par venir à bout de la vocation agricole du secteur? Il n'appartient pas à la Commission d'y contribuer.

Aussi, il est bon de rappeler ici certaines considérations évoquées par la Commission dans sa décision du 3 novembre 1989, par laquelle elle rejetait les mêmes conclusions que celles présentement recherchées:

"Dans l'exercice de sa juridiction, la Commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. Elle prend notamment en considération tous les faits qui sont à sa connaissance et elle évalue l'effet de la demande en tenant compte des critères prévus à l'article 62 de la loi.

Faisant le poids des avantages et des inconvénients, comme le prévoit la loi, la Commission en arrive à la conclusion qu'elle ne peut faire droit à cette demande pour les motifs invoqués précédemment, celle-ci étant finalement incompatible avec l'homogénéité du

secteur et des exploitations agricoles environnantes, ainsi qu'avec le maintien et les possibilités d'utilisation de ce milieu à des fins d'agriculture. Vu la pression de développement qui s'exerce sur ce secteur, la Commission doit éviter de permettre l'implantation d'activités susceptibles de créer, à plus ou moins long terme, des conflits d'usage et de mettre en péril la poursuite des activités agricoles." (Dossier numéro 156409, page 12.

La Commission partage toujours le même point de vue et considère que, si elle ne peut éviter de contribuer à l'affectation de l'ensemble du secteur à d'autres fins qu'à l'agriculture, ce n'est pas par une décision sur une demande ponctuelle comme celle-ci qu'il y aurait lieu d'y pourvoir.

Aussi, considérant les préjudices qui résulteraient d'une autorisation dans le présent cas pour la parcelle visée, mais surtout pour le milieu environnant, la Commission ne peut l'accorder."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil, le 30 avril 1992 et une visite des lieux a été effectuée le 9 juin 1992.

MOTIFS DE L'APPEL

Le secteur I figurant sur le plan annexé à la présente décision fait l'objet de droits acquis pour plus du quart de sa superficie. Il est situé au carrefour du boulevard Pierre-Laporte et de la voie d'accès à l'autoroute 10. Il est en friche depuis plusieurs années et son potentiel agricole est de moyen à faible.

Le secteur II est situé au sud des secteurs I et III avec accès pour une de ces parties sur le boulevard Pierre-Laporte. Le potentiel agricole y est faible aussi et il est couvert partiellement par une végétation arbustive et partiellement par des arbres adultes mais de piètre qualité.

Le secteur III est boisé et le potentiel agricole y est également faible.

L'appelante veut réaliser ou voir se réaliser des services d'accueil en restauration, en hébergement et en loisir ainsi que des services spécialisés pour les fardiens.

L'appelante désire que les projets prévus pour les secteurs I et II puissent se réaliser le plus rapidement possible alors que les activités de loisir prévues dans le secteur III pourraient attendre.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Il se pratique de l'agriculture dans le secteur, bien que le potentiel des sols des terrains avoisinants le site varie de moyen à faible. Les activités de services que l'on désire offrir aux automobilistes et aux conducteurs de fardiens peuvent être offerts sans affecter les activités agricoles en imposant des mesures de mitigation appropriées.

En outre, le Tribunal d'appel considère qu'il serait prématuré de se prononcer immédiatement sur la demande formulée à l'égard du secteur III.

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


INFIRME la décision rendue le 30 janvier 1991 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 171219;

AUTORISE, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, de partie du lot 130 ainsi que la subdivision 1 à 13 du même lot, du cadastre du canton de Granby, dans la division d'enregistrement de Shefford, d'une superficie d'environ 62 acres, compris dans les secteurs I et II figurant sur le plan annexé et initialé par les membres du Tribunal d'appel, à la condition que l'on maintienne ou que l'on aménage un lisière de terrain plantée d'arbres d'une largeur de 15 mètres le long de la limite est du secteur II ainsi que le long de la limite sud du même secteur jusqu'à l'emplacement résidentiel. À défaut, la présente décision deviendra caduque et sans effet.

REFUSE la demande quant au reste.



JUGE RICHARD BEAULIEU
Président


MARCEL-R. PLAMONDON
Membre


ARMAND GUÉRARD
Membre

MONTY, COULOMBE, avocats
(M^e André Fournier)
pour l'appelante

