

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

T-003937  
C-241746

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

Membres

présents: M<sup>e</sup> Jean-Guy Provencher  
M<sup>e</sup> J.-Vincent Fleury  
Boris Grondin

RENÉ DESROSIERS  
MICHEL ET GAËTANNE OUELLETTE

appelants

COMMISSION DE PROTECTION DU  
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

VILLE DE ROCK FOREST  
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ  
DE SHERBROOKE  
FÉDÉRATION DE L'UPA DE L'ESTRIE

mises en cause

---

Date et lieu de l'audience: 21 octobre 1997  
Longueuil  
Visite des lieux: 24 novembre 1997

---

**DÉCISION**

**OBJET DE L'APPEL**

Les appelants interjettent appel de la décision rendue le 13 janvier 1997 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 241746.

T-003937  
C-241746

2

### NATURE DE LA DEMANDE À LA COMMISSION

La Commission était saisie d'une demande d'autorisation pour lotir, aliéner et utiliser à une fin autre que l'agriculture, soit la réalisation d'un développement résidentiel, d'une partie du lot 2A, du rang XIV, du cadastre du canton d'Ascot, dans la circonscription foncière de Sherbrooke, d'une superficie de 6.87 hectares.

### DÉCISION DE LA COMMISSION

La Commission refuse pour les motifs suivants:

#### *« Historique*

*Le 21 octobre 1992, la Commission autorisait, au dossier numéro 191144, la réalisation d'un développement domiciliaire d'une superficie de 22 hectares sur les parcelles voisines à celle visée à la présente. Elle prenait également acte du désistement eu égard à la parcelle visée à la présente demande.*

*Le 29 août 1994, la Commission autorisait, au dossier 214781, certains ajustements au projet domiciliaire précité en vue de viabiliser trois emplacements additionnels et d'aménager un accès routier sécuritaire audit projet.*

#### *La demande*

*Les caractéristiques intrinsèques des parcelles visées et leur localisation, eu égard aux limites de la zone non agricole, font en sorte que la présente demande est très différente de celle au dossier antérieur et pour lequel le demandeur a obtenu une autorisation de la Commission.*

*En effet, la majorité de la superficie autorisée aux dossiers ci-mentionnés était boisée sans érable et bornée au nord par un boisé de plus grande superficie et au sud par des résidences implantées en front de la route 216. Or, les parcelles visées sont des prairies bornées au nord-ouest, à l'ouest et au sud par d'autres prairies dont le potentiel agricole est de classes 3, 4, et 5. De plus, si la Commission devait faire droit à la demande, elle créerait un effet d'enclavement pour le reste des terres défrichées, localisées au nord-ouest et affecterait ainsi l'homogénéité de la communauté agricole environnante.*

*De plus, les caractéristiques de la parcelle nord visée à la demande sont les mêmes que pour les parcelles limitrophes. Conséquemment, en faisant droit à la demande, la Commission engendrerait un effet d'entraînement pour d'autres demandes similaires.*

*Dans le cadre de son mandat, la Commission se doit d'adopter une vision à long terme, eu égard à la protection du territoire agricole, et ce n'est pas en permettant des empiètements ou la création de noyaux de résidences en zone agricole qu'elle assure les conditions propices au maintien ou au développement de l'agriculture.*

*Pour l'ensemble de ces motifs, la Commission conclut qu'elle ne peut accueillir favorablement la présente demande.»*

### **PRÉTENTIONS DES APPELANTS**

Les appelants sont représentés par M<sup>e</sup> Pierre G. Geoffroy. Du témoignage de René Desrosiers, des représentations ainsi que de tous les éléments constituant le dossier, le Tribunal retient les principaux points suivants:

René Desrosiers est un entrepreneur en excavation. Il est cependant copropriétaire avec ses frères d'une ferme bovine à Martinville. Sur les 14 terrains dont le développement résidentiel a été autorisé par la Commission en 1992, il n'en reste que 4 à vendre. René Desrosiers veut maintenant réaliser un autre projet résidentiel de 6 unités sur le site visé.

On invoque que le terrain visé n'est pas cultivé depuis 15 ans, et qu'il ne serait pas rentable d'y faire de l'agriculture à cause de contraintes topographiques dont une forte dénivellation et du fait que le chemin Val du Lac coupe la propriété en deux et qu'un ruisseau important traverse la partie sud-ouest des lieux visés. On ajoute que les contraintes déjà générées par les usages existants à proximité empêcheraient d'y faire de l'épandage.

De plus, on fait valoir que le secteur est surtout à vocation de villégiature due à la présence du Petit Lac Magog, des résidences riveraines, et celles qui longent le chemin Blanchette ainsi que le camping YMCA.

On mentionne que M. Mongeau y exploite à 1.6 kilomètre, au nord-est, une ferme laitière de 30 vaches de même qu'une érablière. Il y a aussi, à moins de 300 mètres à l'ouest, une petite ferme équestre appartenant à un universitaire. Enfin, on rappelle la présence également à l'ouest du site visé, vers le Petit Lac Magog, de l'autre côté du chemin Blanchette, l'Institut Val du Lac qui héberge des jeunes délinquants.

#### MOTIFS DU TRIBUNAL

Au terme de son évaluation, à partir des critères de l'article 62 de la loi et après avoir visité les lieux, le Tribunal conclut qu'il ne peut faire droit à la demande.

T-003937

5

C-241746

Le terrain visé fait partie d'une prairie de plus grande étendue s'étendant au nord et au sud du chemin Val du Lac où se retrouvent des sols de bonne qualité.

Le terrain possède un potentiel agricole variant entre les classes 3, 4 et 5. Il demeure utilisable pour la culture, le pâturage d'animaux ou la récolte de foin.

Il y a encore dans ce milieu en mutation des activités agricoles à protéger. Nous y retrouvons toujours une ferme laitière, une importante ferme de culture de petits fruits, une ferme équestre, de la sylviculture, de l'acériculture et de la récolte des foins pour d'autres fermes de la région.

Au delà de la perte de sol agricole conséquent à une autorisation, le Tribunal juge qu'il faut protéger le site visé de l'envahissement urbain. La Commission s'y est attaquée par ses décisions 181792, 197610 et 225728 sur des espaces du milieu périphérique.

En plus, dans sa décision présentement en appel, la Commission veut éviter l'effet d'enclavement pour le reste des terres défrichées, sises au nord-ouest, et les conséquences contraignantes sur l'homogénéité de la communauté agricole environnante.

La superficie faisant l'objet de l'autorisation accordée au dossier 191144 est bien délimitée par un boisé du côté ouest. Toute intrusion d'usages non agricoles au delà de cette étendue boisée serait néfaste pour le maintien et le développement des activités agricoles de ce secteur.

Le Tribunal conclut que la décision de la Commission est bien fondée.

T-003937

C-241746

6

**DISPOSITIF**

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

CONFIRME la décision rendue le 13 janvier 1997 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 241746.

  
JEAN-GUY PROVANCHER, avocat  
Président de la séance

  
J. VINCENT FLEURY, avocat  
Membre

  
BORIS GRONDIN  
Membre

M<sup>e</sup> Pierre G. Geoffroy, avocat  
pour les appelants

Copie conforme de l'original  
déposé au greffe du Tribunal  
ce 20<sup>e</sup> jour de mai 1998

ME NICOLE JOBIN  
Secrétaire