

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-002357
C-195991

Sainte-Foy, le vingt septembre
mil neuf cent quatre-vingt-treize

Membres
présents: M^e Michel Monat
Gérard-J. Lavoie
Réal Lambert

MICHEL CARON
DENISE MONGRAIN

appelants

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

VILLE DE LAC-BROME

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
BROME-MISSISQUOI

FÉDÉRATION DE L'UPA DE L'ESTRIE

mises en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

Les appelants interjettent appel de la décision rendue le
20 janvier 1993 par la Commission de protection du
territoire agricole du Québec dans le dossier 195991.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction d'une résidence, d'une partie du lot 355 du cadastre du canton de Brome, dans la division d'enregistrement de Brome, d'une superficie de 5 000 mètres carrés.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

"Le propriétaire antérieur a fait une demande similaire au dossier 190667, qui fut refusée par la Commission. Le seul élément nouveau par rapport à la précédente demande, est le projet des présents demandeurs de développer une ferme artisanale axée sur la sylviculture et l'horticulture.

En ce sens, la Commission croit opportun de revoir à nouveau cette demande en tenant compte du projet agricole soumis. La propriété concernée est en partie en friche en partie boisée sans érable à sucre. Le potentiel agricole des sols est faible tandis que le potentiel forestier est qualifié de moyen (classe 4). Ainsi, le projet soumis serait avantageusement réalisable et s'insérerait à l'intérieur d'une aire vastement boisée.

La Commission est consciente que ce coin de territoire, du moins dans un certain rayon, n'est pas le plus dynamique au plan agricole. Toutefois, le chemin Iron Hill sert de limite à la zone non agricole de la municipalité et la présente demande, en plus de son volet sylvicole, vise à introduire un usage résidentiel relié à une entreprise agricole non autonome et très embryonnaire pour l'instant. Ainsi, dans cette optique, la zone non agricole de la municipalité, contiguë du côté ouest du chemin Iron Hill, permettrait la réalisation de ce dernier volet de la demande sans contraintes additionnelles sur les sols agricoles et sans effet d'entraînement intensifié en zone agricole.

Toutefois, la Commission est sensible au besoin de revitaliser le monde rural dans certains secteurs, où il y a eu dépeuplement et abandon d'une pratique agricole active. La perspective sylvicole et horticole véhiculée par la présente demande rencontre à la fois, à notre avis, et les vues de la Commission et les buts poursuivis par la Loi de protection du territoire agricole (article 12).

En d'autres mots, la Commission peut-elle envisager le projet agricole suffisamment engagé pour justifier la construction d'une résidence immédiatement? La Commission peut-elle considérer que la propriété foncière des demandeurs constitue une superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture, compte tenu du projet envisagé?

L'interrelation "agriculture-foresterie" de ces milieux est souvent fragile, notamment à cause de la topographie générale, des activités agricoles ou sylvicoles moins importantes et aussi compte tenu des fortes pressions de développement résidentiel à la recherche d'espaces éloignés mais bénéficiant d'un paysage agréable, maintenu par contre grâce justement à l'agriculture.

Ces milieux sont souvent agressés de façon peu visible mais non moins dommageable pour autant. Que ce soit l'implantation d'une résidence dissimulée dans un boisé ou encore en subissant les effets de la spéculation. Sans une perspective d'ensemble, la protection des activités et des ressources agricoles risque d'être compromise sérieusement.

Dans le cas sous étude, l'analyse du dossier permet à la Commission de réaliser que déjà le milieu environnant subit une déstructuration plus ou moins importante pour laquelle la Commission a contribué partiellement, en accordant des autorisations pour des usages non agricoles sur de petites surfaces déjà enclavées. Il suffit de revoir les dossiers 61607, 95575, 23215, 190833, 131479.

Malgré ces autorisations ponctuelles, plusieurs demandes touchant des superficies plus importantes ont été refusées, savoir: les dossiers 96070, 190667, 23156.

Les demandeurs ont échelonné l'implantation de leur entreprise agricole sur une période d'une dizaine d'années. Ils ont clairement relié leur projet agricole à une activité quand même restreinte pour les trois premières années, laquelle activité serait complémentaire aux activités professionnelles de chacun d'eux.

La plantation de la framboisière est prévue pour 1995 et la taille (émondage) des premiers sapins, plantés au printemps 1993, débiterait selon leurs prévisions en 1996. Il en serait ainsi pour le début de la cueillette des framboises qui, selon notre expérience, n'apparaissent qu'à la deuxième année après la plantation. Entre-temps, il est question de fauchage de terrain, d'arrosage et de plantation d'arbres et d'arbustes. Aux dires même des demandeurs, ces travaux ne demandent que peu d'heures de travail annuellement. Ils peuvent donc, de l'avis de la Commission, être effectués sans une présence régulière et continue des demandeurs sur les lieux.

Toutefois, dans 3 ou 4 ans, le projet agricole de monsieur et madame Caron serait alors bien implanté et la Commission serait mieux placée pour rendre une décision qui rencontrerait les buts et objectifs de la loi et particulièrement les prescriptions de l'article 62 de cette même loi.

La Commission en arrive donc à la conclusion qu'il n'est pas justifié d'ajouter une résidence à cet endroit et qu'elle ne peut, pour le moment, acquiescer à cette demande parce qu'elle irait à l'encontre des critères et objectifs de la loi."

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 5 août 1993.

MOTIFS DE L'APPEL

Les appelants font part de leur projet relatif à la ferme dont ils ont fait l'acquisition en août 1992 et qui est d'une superficie d'environ 20 hectares. Cette dernière n'a pas été cultivée depuis environ 30 ans; les deux tiers de sa surface sont en boisé et le dernier tiers est en friche.

En 1992, les appelants ont fait la plantation de 5 300 arbres de Noël, et ils préparent présentement le terrain pour y planter environ le même nombre d'arbres.

M. Caron travaille à temps plein sur cette terre; il procède à la valorisation du boisé et à la préparation du sol pour la plantation.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

Selon les données des cartes de possibilités d'utilisation agricole des sols réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada, le lot visé est constitué majoritairement de sols de classes 4 et 5, il est rocailleux et comporte des contraintes modérées ou importantes en raison de sa topographie.

Cette demande doit donc être jugée selon les critères des articles 12 et 62 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Les possibilités d'utilisation agricole du lot visé sont favorables à la sylviculture et plus particulièrement à la culture d'arbres de Noël; ce sont d'ailleurs les activités qui dominent dans ce secteur.

L'autorisation recherchée n'aura pas de conséquences significatives sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants; au contraire, elle pourrait mettre en valeur une surface importante de terrain qui formerait alors une entité agricole homogène et représentative de ce secteur.

Étant donné l'absence de bâtiments de production animale dans les environs, une telle autorisation n'entraînera ni contraintes ni effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement.

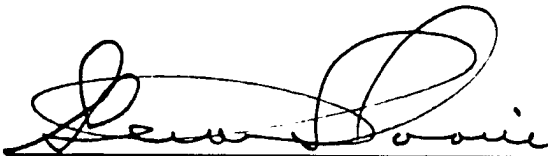
PAR CES MOTIFS, le Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole:

INFIRME la décision rendue le 20 janvier 1993 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 195991;

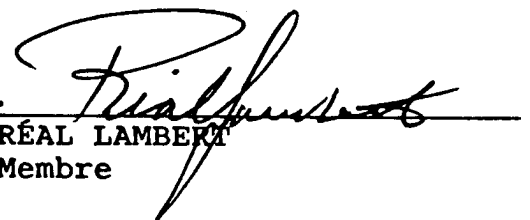
AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour la construction d'une résidence, d'une partie du lot 355 du cadastre du canton de Brome, dans la division d'enregistrement de Brome, en utilisant à cette fin un emplacement d'une superficie n'excédant pas un demi-hectare (5 000 mètres carrés).



M^e MICHEL MONAT, avocat
Président de la séance



GÉRARD-J. LAVOIE, d.t.a.
Membre



RÉAL LAMBERT
Membre

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal

ce _____ jour d _____

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire