

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE DE
PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-003872
C-242434

Québec, le cinq mars
mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept

Membres

présents: M^e Louis A. Cormier
Armand Guérard
Gérard J. Lavoie

LES QUATRE FEUILLES INC.
appellante

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBÉC

et

THÉÂTRE DE ROUEMONT INC.

MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE
SAINT-MICHEL-DE-ROUEMONT

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
ROUVILLE

FÉDÉRATION DE L'UPA DE SAINT-
HYACINTHE

mis en cause

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appellante interjette appel de la décision rendue
le 19 novembre 1996 par la Commission de protection
du territoire agricole du Québec dans le dossier
242434.

T-003872
C-242434

2

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, d'une partie du lot 494, du cadastre de la paroisse de Saint-Jean-Baptiste, dans la circonscription foncière de Rouville, d'une superficie de 6 270 mètres carrés.

La demande d'autorisation soumise à la Commission vise à permettre la construction d'un bâtiment qui serait utilisé comme théâtre d'été ainsi que l'aménagement d'un stationnement, sur un terrain adjacent à la cabane à sucre et à la salle de réception propriété de Les Quatre Feuilles inc., à Rougemont.

Les principaux motifs du refus de la Commission sont que le projet «viendrait briser l'homogénéité de la communauté agricole concernée et porterait atteinte à la protection du territoire agricole.»

La Commission conclut «qu'il s'agit d'un usage non agricole incompatible au départ avec les usages agricoles du milieu immédiat, » qui « causerait sans nul doute un préjudice marqué au milieu concerné par la soustraction à l'agriculture d'une superficie de bon sol » et que ces activités « pourraient influencer considérablement le maintien et le développement des activités agricoles exercées sur le lot concerné et dans le secteur. »

T-003872
C-242434

3

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Longueuil le 21 janvier 1997.

MOTIFS DE L'APPEL

Les représentants de l'appelante soutiennent que le théâtre d'été pourrait être construit à l'intérieur du périmètre de droits acquis étendu à un hectare. Cette alternative n'est toutefois pas souhaitée car l'aménagement des lieux serait alors très peu fonctionnel et ne permettrait pas de mettre en valeur les importants investissements projetés.

Ils soumettent que la décision de la Commission est mal fondée, car la Commission n'a pas tenu compte de l'expertise de l'agronome Charbonneau ni de l'autorisation accordée pour l'implantation d'une usine d'équipement électronique à proximité du site visé. Ils ajoutent que, lors de l'audience, le commissaire leur a offert une solution partielle, soit une autorisation pour des fins de stationnement uniquement, alors que la décision refuse la demande en totalité.

T-003872
C-242434

4

Sur le mérite de la demande d'autorisation, ils exposent que l'entreprise agricole de l'appelante est constituée de 7 000 pommiers, sur une superficie de 21 hectares de verger et d'une érablière de 3 000 entailles sur 13,3 hectares. La production du verger et de l'érablière est écoulée à 70% à la salle de réception de la cabane à sucre, où ils accueillent environ 60 000 personnes par année.

L'opération d'un théâtre d'été permettrait de prolonger la période d'activités de la salle de réception en offrant des repas pendant l'été aux amateurs de théâtre et d'écouler ainsi une plus grande quantité de produits de l'érable et de la pomme. Le théâtre d'été aurait une capacité d'accueil de 35 000 personnes par année.

Enfin, les représentants de l'appelante exposent que des activités agro-touristiques existent depuis plusieurs années dans ce secteur qui est fréquenté par un grand nombre de visiteurs, pendant la période des sucres, pendant la période de floraison des pommiers ainsi que pendant la période de la récolte des pommes.

MOTIFS DU TRIBUNAL D'APPEL

La présente demande doit être évaluée en prenant en considération les critères énumérés à l'article 62 de la loi.

T-003872
C-242434

5

L'exploitation agricole où se trouvent la cabane à sucre et la salle de réception est située entre un terrain de camping, un parc de maisons mobiles et un embryon de développement résidentiel. La Commission a donc erré en qualifiant ce milieu d'homogène.

Le bâtiment à construire serait encadré entre la forêt et un verger. Environ 70 érables devraient être abattus ainsi qu'une trentaine de pommiers qui ont souffert du gel et qui devraient de toute façon être remplacés. Il s'agit donc d'une soustraction minime compte tenu de la taille du verger et de l'érablière.

Alors que la Commission qualifie de récréo-touristiques les activités visées par la demande, le Tribunal d'appel considère que ces activités peuvent également être qualifiées d'agro-touristiques dans le sens qu'elles favorisent la mise en marché des produits du verger et de l'érablière.

Il est assez fréquent de rencontrer des cabanes à sucre, de type salle de réception, dans les érablières de manière à favoriser la mise en marché des produits de l'érable. Cette approche semble également appropriée dans le présent cas pour la mise en marché des produits de la pomme.

De telles activités, qui ne seraient certainement pas acceptables n'importe où, sont tout à fait compatibles avec le secteur agricole visé, dont la

T-003872
C-242434

6

vocation est essentiellement axée sur l'exploitation des érablières et des vergers.

La présence de la cabane à sucre avec salle de réception, qui accueille environ 60 000 personnes par année, constitue une activité compatible avec la vocation et le caractère agro-touristique de ce milieu. L'ajout d'un volet complémentaire, soit une salle de théâtre et un stationnement, n'aura pas pour effet de créer de contraintes additionnelles sur le type d'activités agricoles que l'on rencontre dans ce secteur. L'achalandage additionnel généré par cette activité favorisera plutôt la vente directe à la ferme, au kiosque ou à la salle de réception déjà existante, des produits agricoles de ce milieu.

Considérant que ce projet est compatible avec les activités agricoles du milieu environnant et complémentaire aux activités agro-touristiques existantes, qu'il ne requiert pas d'importante soustraction de sol agricole et que l'ajout de cette activité sera sans effet sur l'homogénéité de la communauté agricole et n'aura pas pour effet d'ajouter de contrainte aux activités agricoles, il y a lieu d'infirmier la décision de la Commission.

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

INFIRME la décision rendue le 19 novembre 1996 par la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le dossier 242434.

T-003872
C-242434

7

AUTORISE le lotissement, l'aliénation par cession en emphytéose et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit spécifiquement pour la construction et l'exploitation d'une salle pour des représentations théâtrales et pour l'aménagement d'un espace de stationnement, d'une partie du lot 494 du cadastre de la paroisse de Saint-Jean-Baptiste, dans la circonscription foncière de Rouville, d'une superficie de 6 270 mètres carrés décrite comme suit :

«une partie du lot 494 du cadastre de Paroisse de St-Jean-Baptiste, d'une superficie de 0,6270 hectares, mesurant 91,44 mètres au nord-est et au sud-ouest par 68,58 mètres au nord-ouest et au sud-est, plus ou moins, bornée au sud-ouest par une partie du lot 491 du même cadastre ; au nord-ouest et au nord-est, par une partie du lot 494, propriété de l'appelante ; au sud-est également, la ligne nord-est dudit terrain étant parallèle à la limite sud-ouest du chemin Rang de la Montagne et située à environ 45,72 mètres au sud-ouest de celle-ci. La limite nord-ouest dudit terrain est située à environ 83,82 mètres au nord-est de la ligne de division entre les lots 493 et 494. »


LOUIS A. CORMIER, avocat
Président de la séance


ARMAND GUÉRARD
Membre


GÉRARD-J. LAVOIE, d.t.a.
Vice-président

Copie conforme de l'original
déposé au greffe du Tribunal
ce 5^e jour de Mars 1992

ME NICOLE JOBIN
Secrétaire