

TRIBUNAL D'APPEL EN MATIÈRE  
DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

T-002802  
C-213040

Sainte-Foy, le quatorze octobre  
mil neuf cent quatre-vingt-quatorze

Membres  
présents: M<sup>e</sup> Michel Monat  
Réal Lambert  
Marcel-R. Plamondon

FERME LA TORTUE ENR.

appelante

COMMISSION DE PROTECTION DU  
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

et

GÉRARD SAINT-PIERRE

MUNICIPALITÉ DE L'ISLET-SUR-MER

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ  
L'ISLET

FÉDÉRATION DE L'UPA DE LA CÔTE-  
DU-SUD

mis en cause

---

DÉCISION

OBJET DE L'APPEL

L'appelante interjette appel de la décision rendue  
le 27 avril 1994 par la Commission de protection du  
territoire agricole dans le dossier 213040.

T-002802  
C-213040

2.

La Commission, par cette décision, refuse d'autoriser le lotissement et l'aliénation en faveur du mis en cause, M. Gérard Saint-Pierre, ainsi que l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'agrandissement d'un terrain résidentiel, d'une partie du lot 60 du Rang 1, du cadastre de la paroisse de L'Islet-sur-Mer, dans la circonscription foncière de L'Islet, d'une superficie approximative de 715,33 mètres carrés, alors que l'appelante demeurerait propriétaire d'une partie contiguë du même lot.

Les motifs du refus de la Commission sont les suivants:

"Selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 3, 4, 5 et 7, et les sols présentent des contraintes de fertilité, de drainage, d'affleurements rocheux ou de sols minces et de manque d'humidité.

Le potentiel agricole des sols que l'on retrouve sur le lot visé est majoritairement constitué de sols de classe 3. Le demandeur doit donc ici démontrer à la Commission " *qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité, d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande et que celle-ci est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole.* " (art. 69.0.8)

On ne peut pas chercher ailleurs sur le territoire de la municipalité puisqu'il s'agit de l'agrandissement d'un terrain résidentiel. On ne peut certainement pas affirmer que la demande est compatible avec l'agriculture et sans effet sur la protection du territoire agricole.

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu agricole homogène caractérisé par des grandes cultures, de l'industrie laitière, de l'élevage et quelques résidences distribuées en bordure de la Route 132.

Malgré cette présence et eu égard des buts et objectifs de la Loi, la Commission considère que le milieu concerné doit être préservé pour des activités agricoles ou sylvicoles. Elle ne doit pas permettre, par l'un de ses décisions, de lui causer des contraintes supplémentaires.

Les transactions proposées diminueraient considérablement l'espace déjà très restreint entre le terrain résidentiel et une grange-étable active.

Si la Commission faisait droit à cette demande, elle pourrait susciter de l'intérêt pour l'agrandissement de périmètre de droits acquis aux fins de construire deux résidences.

Or, cette demande s'inscrit dans un secteur de la municipalité de L'Islet-sur-Mer où l'agriculture est pratiquée de façon intensive, dans un milieu où il n'y a pas lieu de favoriser la construction de résidences additionnelles. Ainsi, à long terme, une autorisation à cette demande pourrait affecter les possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture des lots avoisinants."

T-002802  
C-213040

4.

AUDIENCE

L'audience s'est tenue à Sainte-Foy le 17 août 1994.

MOTIFS DE L'APPEL

Lors de son témoignage, M. Gérard Saint-Pierre, administrateur de la Ferme La Tortue enr., indique qu'il est propriétaire d'une partie du lot 60, d'une superficie approximative de 3 100 mètres carrés. On retrouve sur ce terrain une résidence construite avant l'entrée en vigueur de la loi, ainsi qu'une dépendance.

L'objet de leur demande est de céder à la compagnie une partie de ce terrain, soit 30,40 mètres par 42,67 mètres, pour une superficie de 1 300 mètres carrés. M. Saint-Pierre précise que celle-ci sera utilisée par la compagnie pour y construire une résidence, suivant les dispositions de l'article 40 de la loi.

"69.0.8 À compter de l'entrée en vigueur d'un décret approuvant un plan de zone agricole comprenant un secteur exclusif, la commission ne peut autoriser, dans ce secteur, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement ou l'aliénation d'un lot, la coupe des érables ou émettre un permis d'enlèvement de sol arable, à moins qu'il lui soit démontré qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la corporation municipale, d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande et que celle-ci est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole, compte tenu des dispositions des paragraphes 1 à 8 du deuxième alinéa de l'article 62."

Comme l'indique la lecture de cet alinéa, l'appelant doit démontrer qu'il n'existe pas, dans la territoire de la municipalité locale, d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande. À cet effet, tout comme la Commission d'ailleurs, le Tribunal d'appel conclut qu'il est difficile de chercher ailleurs un emplacement visant à agrandir un terrain résidentiel. Il s'agit d'en évaluer les effets selon les dispositions 1 à 8 deuxième alinéa de l'article 62, l'usage recherché n'étant pas compatible avec l'agriculture. Il est pertinent de reproduire ces critères:

"62. (...)

Pour rendre une décision ou émettre un avis ou un permis dans une affaire qui lui est soumise, la commission doit se baser sur:

T-002802  
C-213040

7.

1° le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;

2° les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;

3° les conséquences d'une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants;

4° les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;

5° la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture;

6° l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;

7° l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région;

8° la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;.

Rappelons que la demande d'autorisation vise un morcellement et une utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit spécifiquement une utilisation accessoire à la résidence existante et non la construction d'une nouvelle résidence. Notons en passant que la nouvelle résidence, construite par la compagnie, tombera sous les dispositions de l'article 40, ce qui n'est pas l'objet de cette demande.

T-002802  
C-213040

8.

En regard de l'application des critères de l'article 62, le Tribunal d'appel constate que la partie visée n'est pas en culture et est située à proximité de la résidence déjà existante; l'aliénation de ce morceau de lot n'entraînera pas d'effets négatifs.

En ce qui concerne l'homogénéité du milieu, il appert, à la suite de l'étude de la preuve, que l'utilisation non agricole recherchée apportera peu de contraintes sur ce milieu puisqu'il s'agit d'agrandir l'emplacement d'une utilisation existante.

En conclusion, l'agrandissement de ce terrain résidentiel n'entraînera que peu d'effets négatifs sur ce milieu.

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

INFIRME la décision rendue le 27 avril 1994 par la Commission de protection du territoire agricole dans le dossier 213040;

T-002802  
C-213040

9.

AUTORISE l'aliénation, le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'agrandissement d'un terrain résidentiel, d'une partie du lot 60 du Rang 5, du cadastre de la paroisse de L'Islet-sur-Mer, dans la circonscription foncière de L'Islet, d'une superficie approximative de 715 mètres carrés, le tout tel que décrit sur le plan accompagnant la demande d'autorisation et se trouvant au dossier de la Commission.




T-002802  
C-213040

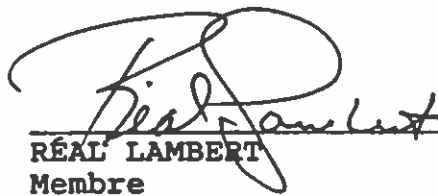
10.

La présente autorisation est toutefois assujettie  
à la condition suivante:

Deux copies d'un plan et d'une description  
technique préparés par un arpenteur-géomètre  
devront être transmises au greffe du Tribunal  
d'appel dans les six (6) mois de la date de cette  
décision.

À défaut du respect de cette condition, la présente  
autorisation deviendra caduque et de nul effet.

  
M<sup>e</sup> MICHEL MONAT, avocat  
Président de la séance

  
RÉAL LAMBERT  
Membre

  
MARCEL-R. PLAMONDON  
Membre

Copie certifiée de l'original  
déposé au Tribunal  
ce \_\_\_\_\_ jour d

LE JOBIN