

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2015-217
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour l'utilisation à des fins non agricoles d'une partie du lot 2 332 153 et une aliénation des parties des lots 2 332 153 et 2 245 246 du cadastre du Québec, chemin Vire-Crêpes, secteur Saint-Nicolas
Date : Le 24 septembre 2015

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

La demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) vise l'utilisation à des fins non agricoles d'une partie du lot 2 332 153 et une aliénation des parties des lots 2 332 153 et 2 245 246 du cadastre du Québec, chemin Vire-Crêpes, secteur Saint-Nicolas (Annexe 1 : Plans de localisation).

Au formulaire de la demande d'autorisation, le demandeur précise l'objet de sa demande, soit :

« La demanderesse, Ferme Luga SENC, s'adresse à la Commission pour obtenir une autorisation en deux volets.

Au volet 1, elle souhaite obtenir une autorisation d'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour des fins commerciales, d'une superficie d'environ 1 200 mètres carrés faisant partie du lot 2 332 153, du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Lévis, situé sur le territoire de la Ville de Lévis. L'utilisation prévue est l'entreposage et la vente de bois de chauffage.

Au volet 2, elle souhaite obtenir une autorisation d'aliénation, d'une superficie totale d'environ 2 020 mètres carrés, étant des parties des lots 2 332 153 et 2 245 246, des mêmes cadastre et circonscription foncière. Ces parcelles seraient utilisées pour agrandir la superficie des emplacements résidentiels existants contigus. Toutefois, ces parcelles ne seraient pas utilisées pour des fins résidentielles accessoires, puisque cela ne serait pas conforme à la réglementation en vigueur sur le territoire de la municipalité.

Il est à noter que la demande d'aliénation est faite en faveur de Luc Gingras. Dans les faits, la transaction de cette parcelle serait faite en faveur de Luc Gingras en même temps que la transaction pour l'emplacement résidentiel situé dans l'îlot déstructuré. Ensuite, Luc Gingras céderait une partie du site en faveur de ses frères Richard et François, qui possèdent les lots contigus.

En échange de ces parcelles, Ferme Luga SENC récupérerait à des fins agricoles une partie de la propriété résidentielle de Luc Gingras, d'une superficie d'environ 1 034 mètres carrés, représentant une partie du lot 1 963 048, des mêmes cadastre et circonscription foncière. Cette dernière transaction ne nécessite pas d'autorisation de la Commission puisque cette parcelle bénéficie de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.»

Analyse

Pour bien saisir les différents objets de cette demande, nous en ferons l'analyse item par item.

1° Volet - utilisation non agricole

Ce volet vise l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'entreposage et la vente de bois de chauffage, sur une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec, et ce, sur une superficie de 1 200 mètres ². Cette superficie se localise au sud du chemin Dion et est bornée par un cap rocheux. Le demandeur précise que ce cap n'offre aucune possibilité d'utilisation agricole (Annexe 2 : Plan de localisation de l'emplacement).

D'autre part, selon le demandeur, « *permettre le déplacement de l'utilisation commerciale sur le terrain visé libérerait une superficie d'environ 1 650 mètres carrés qui pourrait être utilisée à des fins agricoles par Ferme Luga SENC.* ».

Finalement, notons que la partie visée est située dans un îlot déstructuré.

2° Volet - aliénation de parties de lot

Ce volet vise l'aliénation de trois parties de lots, soit :

- une partie du lot 2 245 246 du cadastre du Québec, d'une superficie de 885 mètres carrés, en faveur des lots 1 963 070 et 2 245 215;
- une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec pour deux emplacements : l'un de 555 mètres carrés en faveur du lot 1 963 069. L'autre emplacement est d'une superficie de 712 mètres carrés qui sera adjacent à l'îlot déstructuré.

Précisons que toutes ces parties de lots sont situées dans un cap rocheux et ne sont pas destinées à des fins résidentielles (Annexe 3 : Localisation des parties de lots).

Comité consultatif agricole

Le 17 septembre 2015, les membres du comité consultatif agricole de la Ville de Lévis ont procédé à l'étude de cette demande.

Après analyse et discussion, les membres présents recommandent unanimement au conseil de la Ville, par sa résolution CCA-2015-00-23, de donner à la CPTAQ les avis suivants :

Volet 1

Un avis favorable pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'entreposage et la vente de bois de chauffage, sur une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec, et ce, sur une superficie de 1200 mètres ². Cette superficie se localise au sud du chemin Dion et est bornée par un cap rocheux.

Volet 2

Un avis favorable pour :

- l'aliénation d'une partie du lot 2 245 246 du cadastre du Québec, d'une superficie de 885 mètres carrés, en faveur des lots 1 963 070 et 2 245 215;
- l'aliénation d'une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec pour deux emplacements : l'un de 555 mètres carrés en faveur du lot 1 963 069 et l'autre emplacement est d'une superficie de 712 mètres carrés et sera adjacent à un îlot déstructuré.

(Annexe 4 : Résolution CCA-2015-00-23)

Analyse

En regard des dispositions de l'article 58.2 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec, la Ville doit formuler une recommandation motivée selon les critères de l'article 62 de cette loi. Vous trouverez ces critères à l'annexe 5 de la présente fiche de prise de décision. Selon l'inspecteur de la Ville, cette demande est conforme à la réglementation municipale.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/poste budgétaire/impacts budgétaires 2015-2016-2017)

Coûts	Impacts	2015	2016	2017
-------	---------	------	------	------

N/A

Conformément au Règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires Oui Non

Commentaires

- Financement déjà autorisé par :
 - Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : _____
 - Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____
 - Règlement « Omnibus » RV-_____, résolution CE-_____
 - Autre (spécifier) : _____, résolution CV-_____

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

Commentaires

Numéro du projet PTI : _____	Montants	2015	2016	2017
		_____	_____	_____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable d'activité budgétaire  Date : 2015 / 09 / 29

ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

Prochaine séance du conseil de la Ville.

PERSONNES CONSULTÉES

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence

RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de donner, à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, les avis suivants :

Volet 1

Un avis favorable pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'entreposage et la vente de bois de chauffage, sur une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec, et ce, sur une superficie de 1200 mètres ². Cette superficie se localise au sud du chemin Dion et est bornée par un cap rocheux.

Volet 2

Un avis favorable pour :

- l'aliénation d'une partie du lot 2 245 246 du cadastre du Québec, d'une superficie de 885 mètres carrés, en faveur des lots 1 963 070 et 2 245 215;
- l'aliénation d'une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec pour deux emplacements : l'un de 555 mètres carrés en faveur du lot 1 963 069 et l'autre emplacement est d'une superficie de 712 mètres carrés et sera adjacent à un îlot déstructuré.

Ces avis tiennent compte des critères de l'article 62 annexés à la fiche de prise de décision URBA-2015-217 (Annexe 5 : Critères de l'article 62).

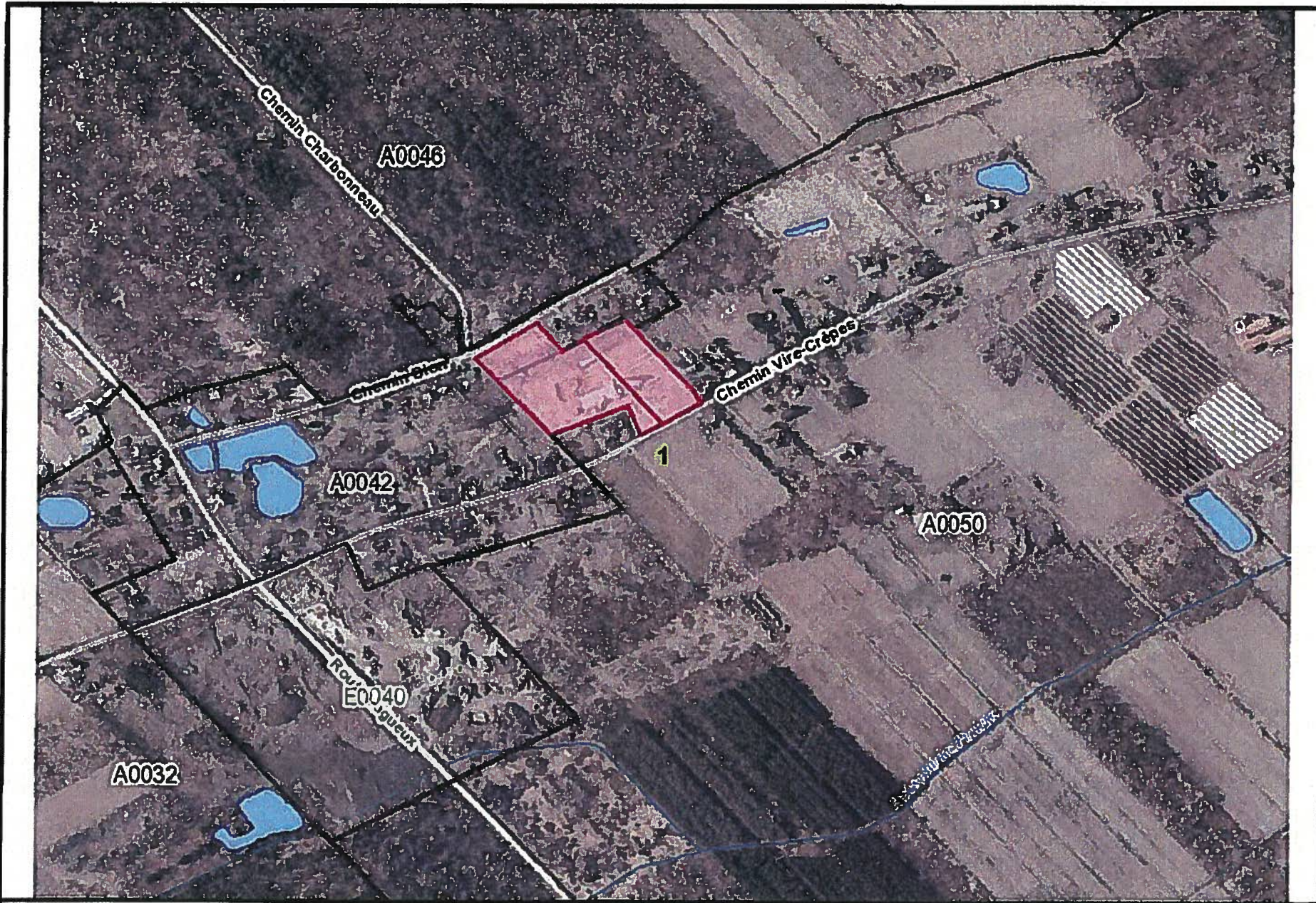
UNE COPIE DOIT ÊTRE EXPÉDIÉE AUX PERSONNES CONSULTÉES

- Liste des pièces jointes :
- Annexe 1 : Plans de localisation
 - Annexe 2 : Localisation de la parcelle
 - Annexe 3 : Localisation des parties de lots
 - Annexe 4 : Résolution du CCA-2015-00-23
 - Annexe 5 : Critères de l'article 62 de la LPTAAQ

Préparé par : Michel Monat, aménageur et avocat	Titre d'emploi : Conseiller en urbanisme	
Recommandé par :		
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la Direction :		Date : 2015/09/29

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale : **Date :** 2015/09/29



Lots 2 332 153 et 2 245 246

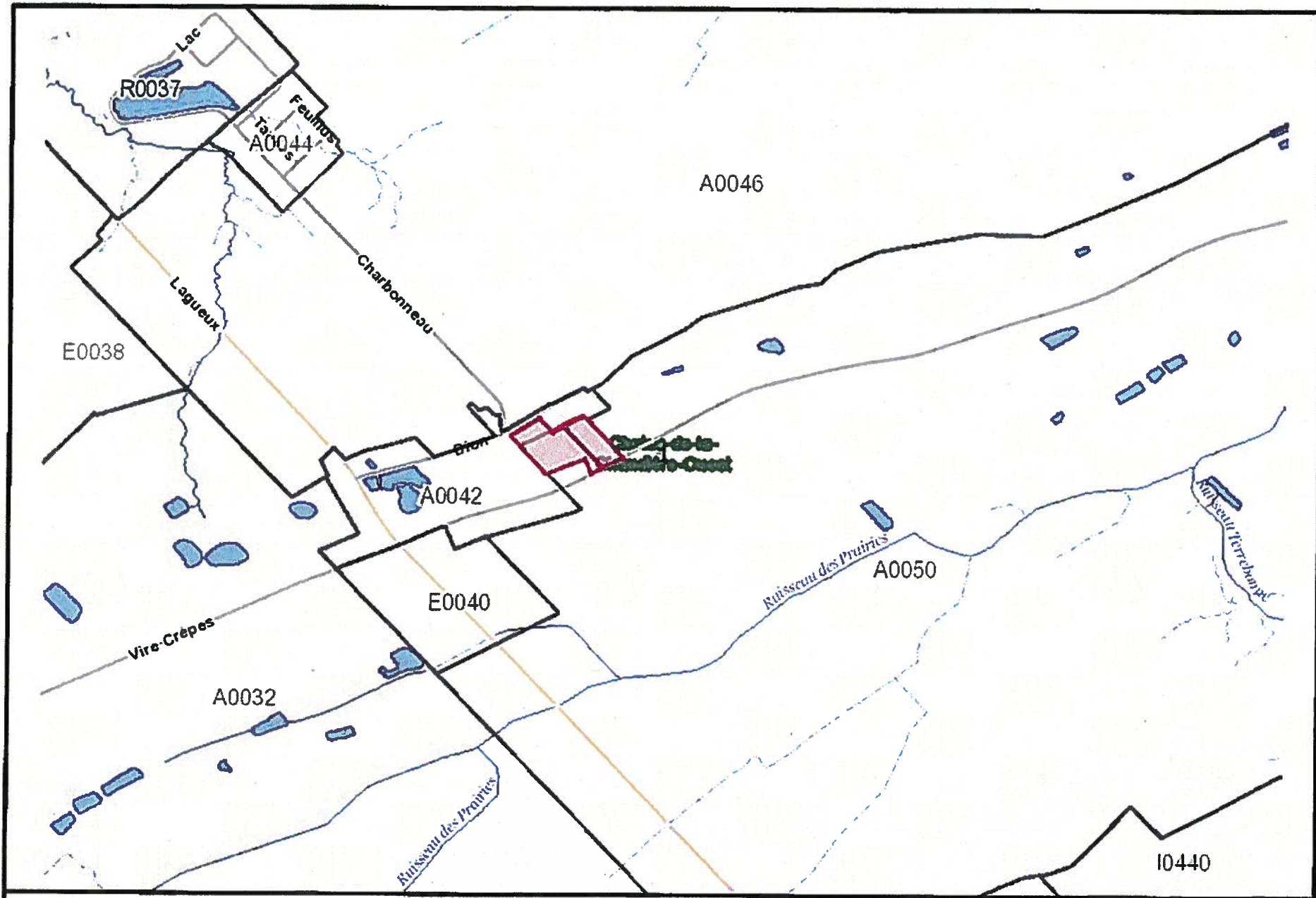
04/09/2015 04:32:27



Lots visés

Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale.





Lots 2 332 153 et 2 245 246

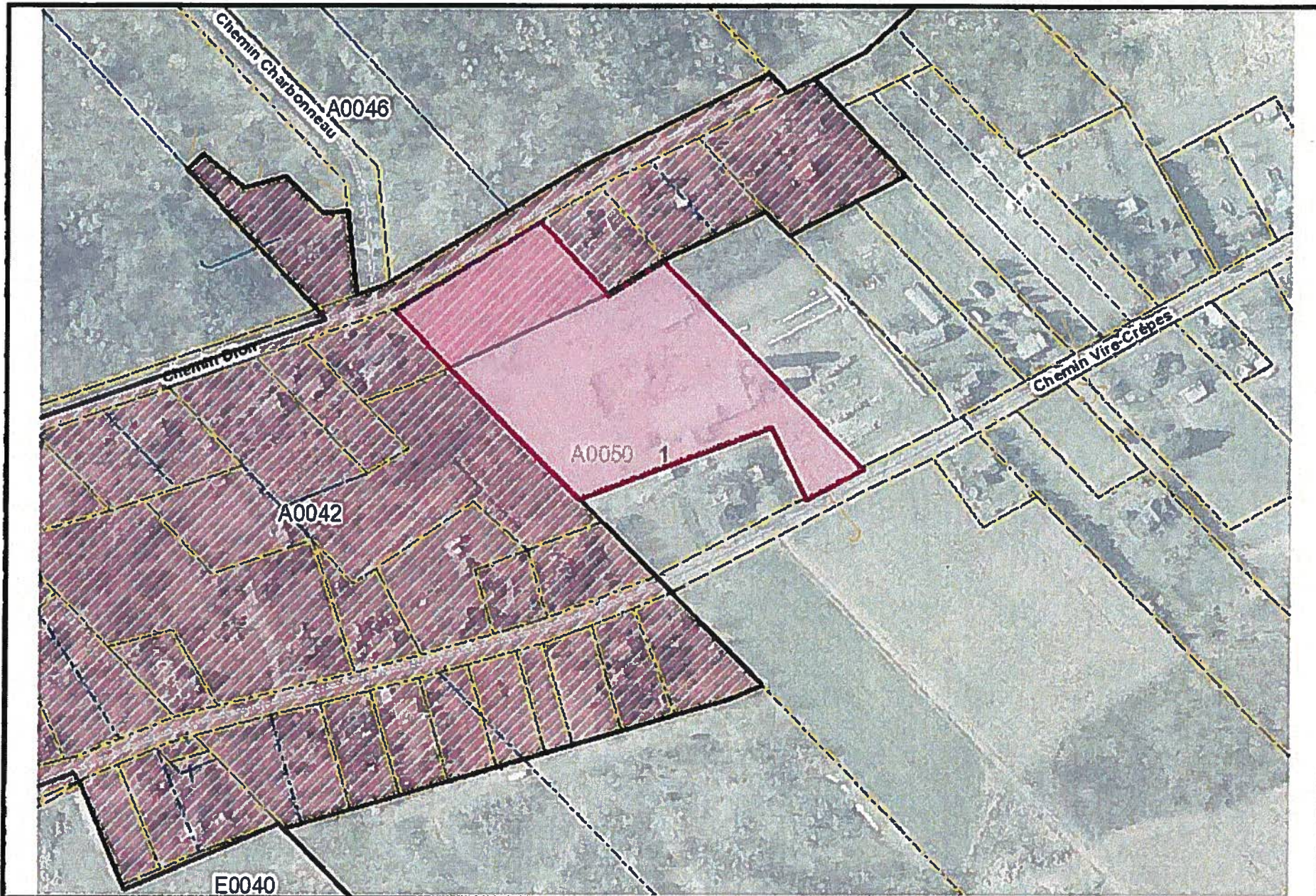
04/09/2015 04:30:52



Lots visés

Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale





Lot 2 332 153

08/09/2015 02:46:43

Partie du lot dans un îlot déstructuré



gacitè



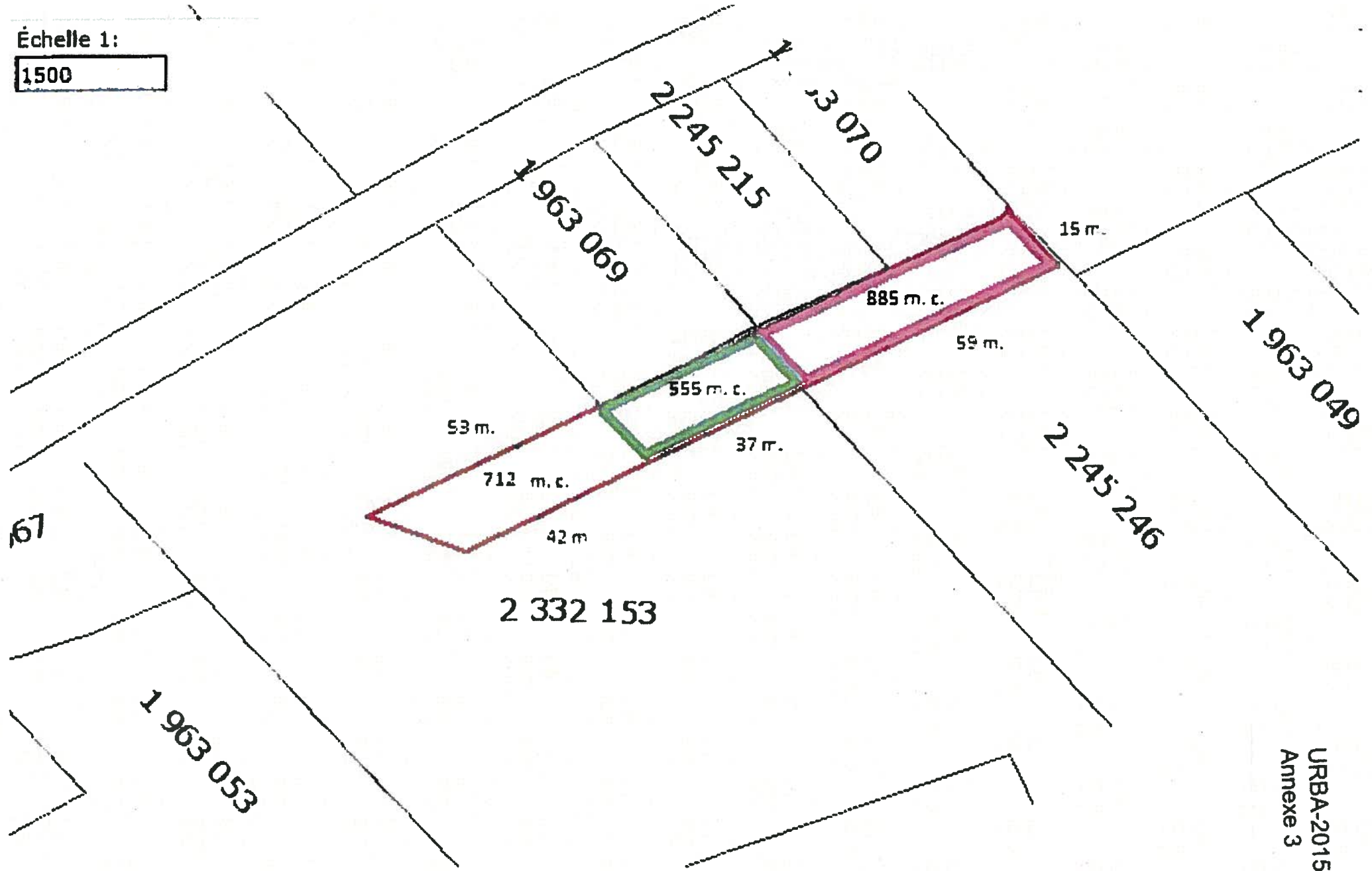
Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale.

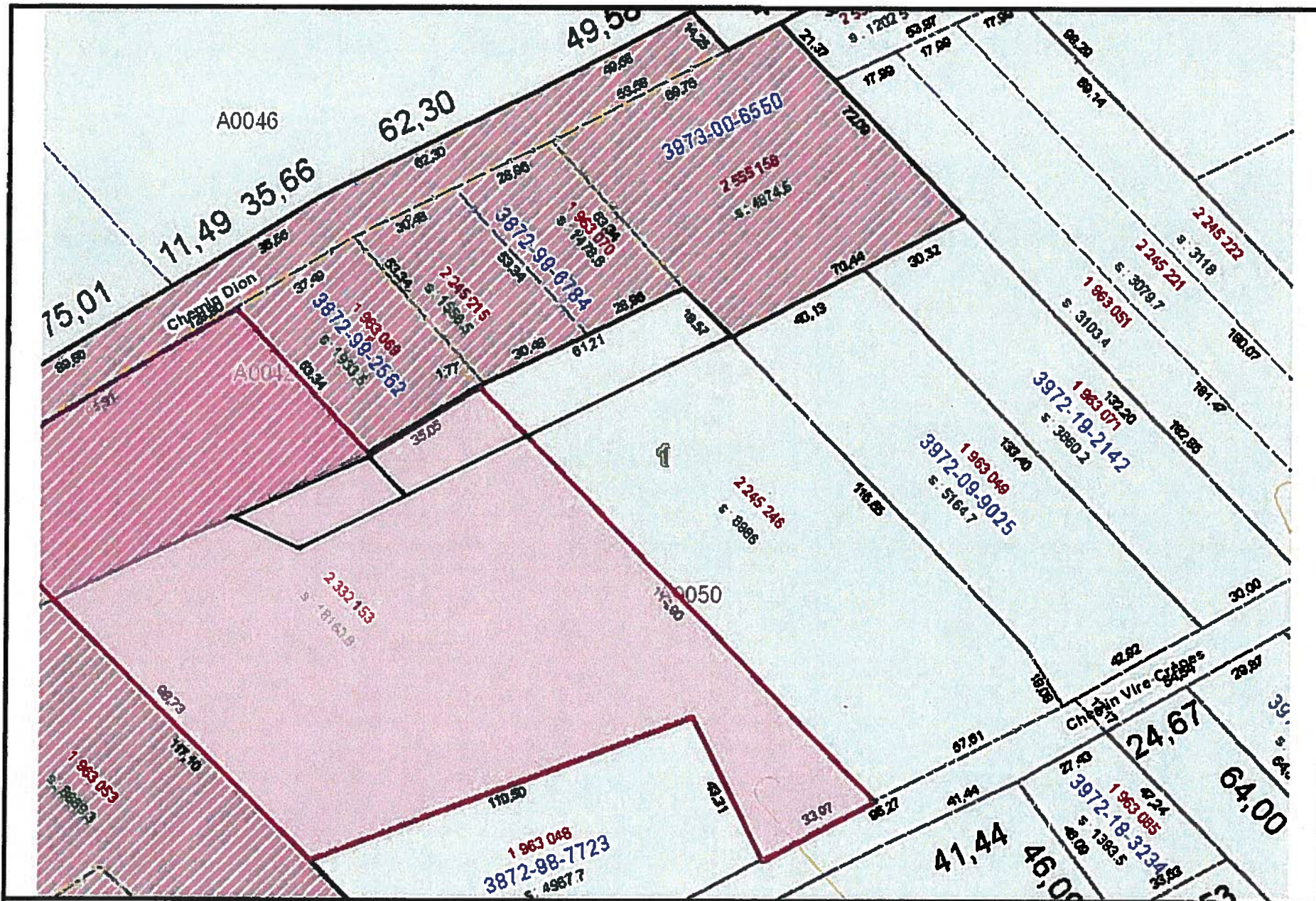


Échelle 1:

1500

1/4



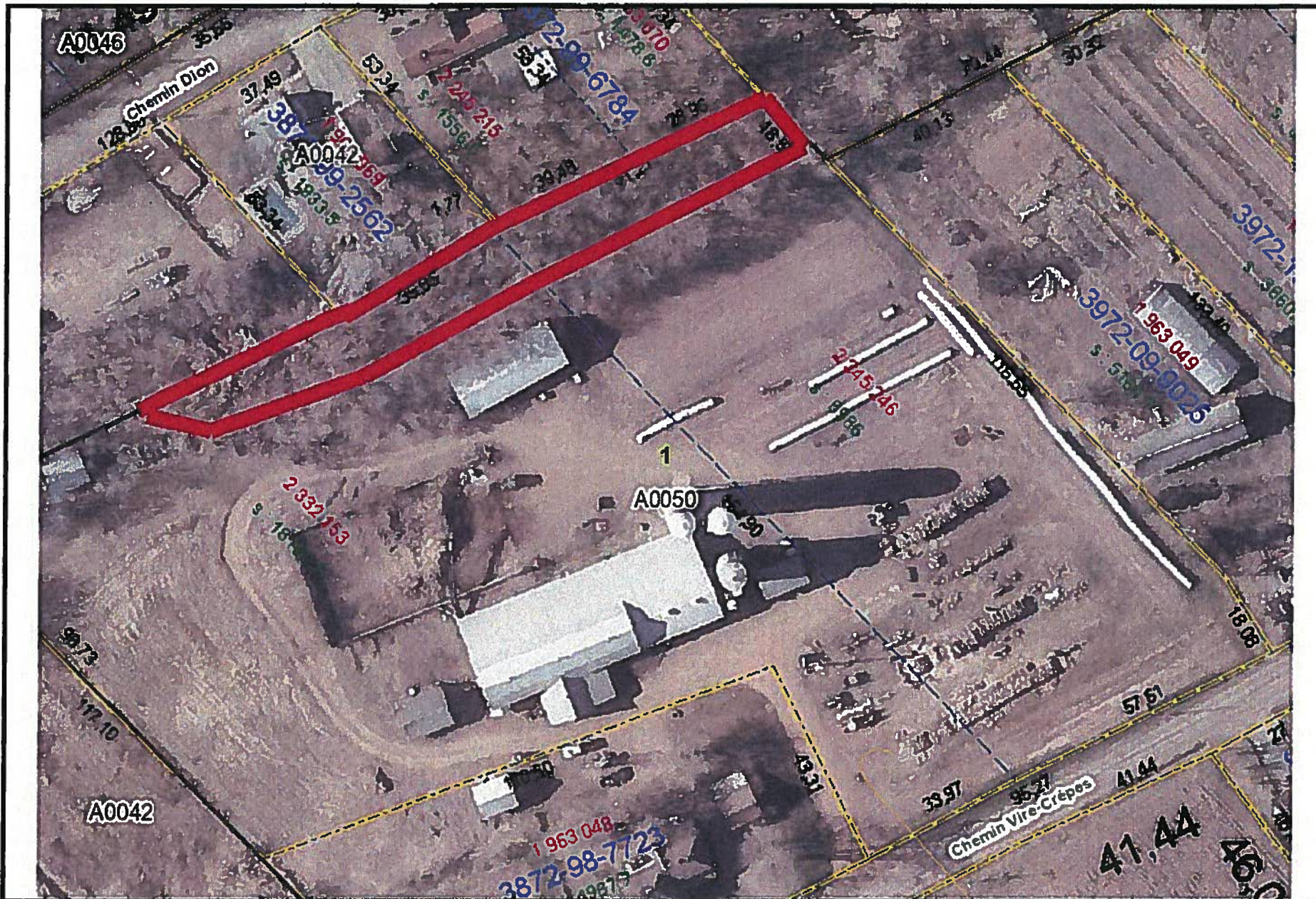


09/09/2015 03:00:20



Ville de Lévis. Cette carte n'a aucune valeur légale.





Localisation du cran rocheux

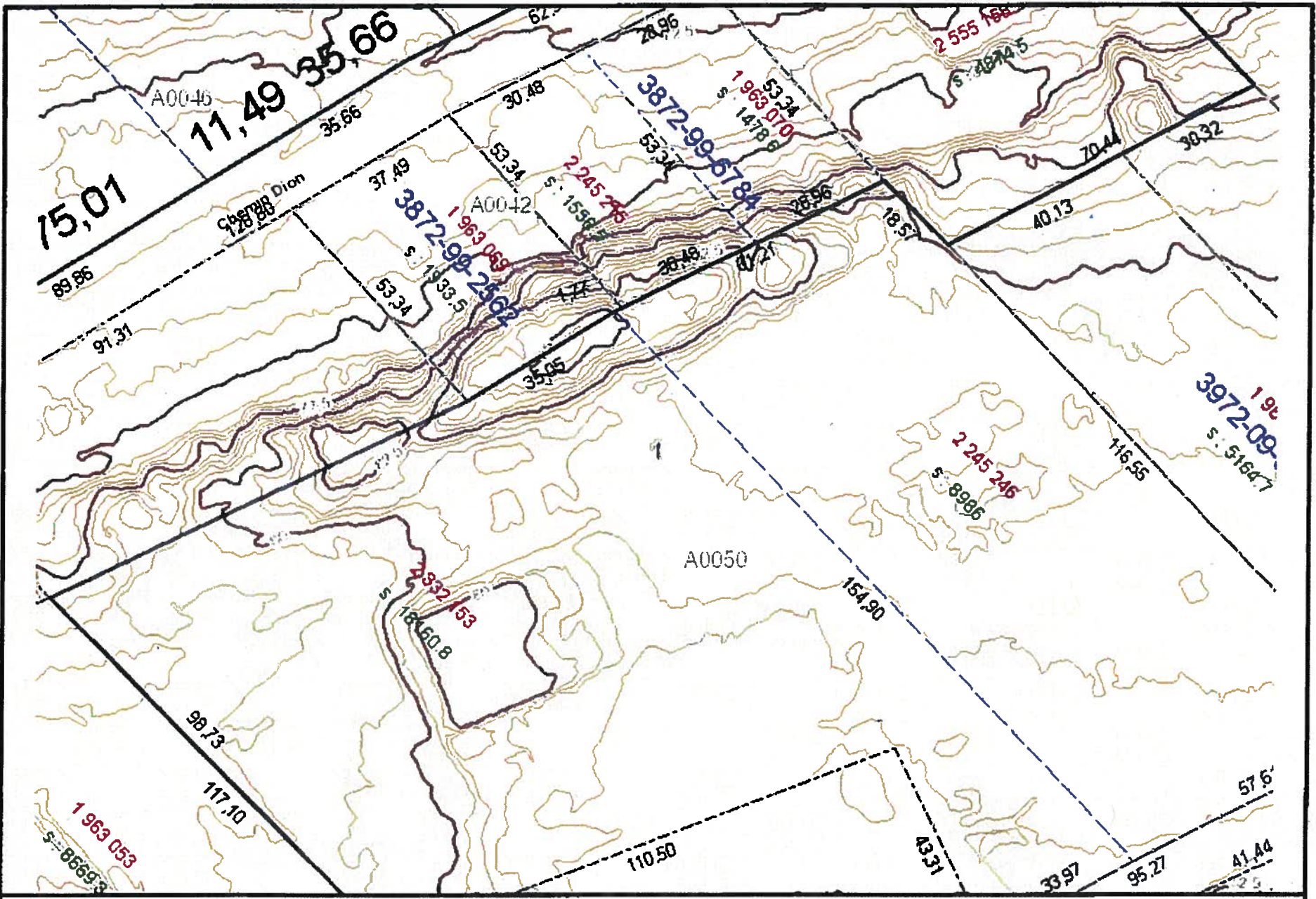
14/09/2015 11:14:23



gacit 

Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale.





Topographie

14/09/2015 02:14:15



Ville de Lévis. Cette carte n'a aucune valeur légale.





Lot 2 332 153

08/09/2015 02:44:21



gacité

0 70 140 Mètres

Ville de Lévis: Cette carte n'a aucune valeur légale.

Ville de
Lévis

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance régulière du comité consultatif agricole (CCA) de la Ville de Lévis, tenue le 17 septembre 2015, et à laquelle il y avait quorum.

Résolution numéro : CCA-2015-00-23

Demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour l'utilisation à des fins non agricoles d'une partie du lot 2 332 153 et une aliénation des parties des lots 2 332 153 et 2 245 246 du cadastre du Québec, chemin Vire-Crêpes, secteur Saint-Nicolas

Après analyse et discussion, les membres présents recommandent unanimement au conseil de la Ville de donner à la CPTAQ les avis suivants :

Volet 1

Un avis favorable pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'entreposage et la vente de bois de chauffage, sur une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec, et ce, sur une superficie de 1200 mètres². Cette superficie se localise au sud du chemin Dion et est bornée par un cap rocheux.

Volet 2

Un avis favorable pour :

- l'aliénation d'une partie du lot 2 245 246 du cadastre du Québec, d'une superficie de 885 mètres carrés, en faveur des lots 1 963 070 et 2 245 215;
- l'aliénation d'une partie du lot 2 332 153 du cadastre du Québec pour deux emplacements : l'un de 555 mètres carrés en faveur du lot 1 963 069 et l'autre emplacement est d'une superficie de 712 mètres carrés et sera adjacent à un îlot déstructuré.

(Original signé) Guy Dumoulin

(Original signé) Me Michel Monat

Guy Dumoulin, président du CCA

Michel Monat, secrétaire du CCA

Analyse de la demande en regard des critères de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec

Critères obligatoires :

- **Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants :**
Selon les données des cartes de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole des sols des lots visés et du secteur est de classe 3,4 et 7 avec contraintes de fertilité, de manque d'humidité et de roc à nu.
- **Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture :**
Pour les parties de lots situées dans le cran rocheux, les possibilités sont nulles pour la culture. Tandis que la partie pour le commerce du bois de chauffage est située dans un îlot déstructuré.
- **Les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4e du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre a-19.1) :**
N/A
- **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 :**
N/A
- **La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté :**
N/A
- **L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles :**
Cette dernière sera maintenue.
- **L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région :**
Aucun effet.
- **La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture :**
La superficie visée est majoritairement composée de boisés, elle est insuffisante pour la culture.
- **L'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique :**
N/A
- **Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie :**
N/A

Critères facultatifs :

- **Un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions des documents complémentaire transmis par une municipalité régionale de comté ou une communauté :**
N/A
- **Les conséquences d'un refus pour le demandeur :**
Le maintien de la situation actuelle.

Article 58.2 : Espace approprié

Considérant que la finalité de cette demande est une aliénation : nous sommes en présence d'un espace approprié.