



## D É C I S I O N

### IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 307742  
Lots : 774, P.773, P.774  
Cadastre : canton de Bulstrode  
Circonscription foncière : Arthabaska  
Superficie visée : 2,669 hectares  
Municipalité : Saint-Valère  
M.R.C. : Arthabaska

---

DEMANDERESSE 9029-0172 Québec inc.

PERSONNES INTÉRESSÉES Pierre Hamel  
Linda Audet  
Jessy Lemay

---

MEMBRE PRÉSENT Gary Coupland, vice-président

DATE Le 18 janvier 1999

---

### DEMANDE

Cette demande comporte deux volets.

D'une part, la demanderesse, la compagnie 9029-0172 Québec inc., sollicite les autorisations de lotir au moyen d'un acte d'aliénation en faveur de Jessy Lemay et Linda Audet et d'utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'implantation d'une résidence, un emplacement de terrain d'une superficie de 5 400 mètres carrés formé d'une partie des lots 773 et 774 du rang 12, du cadastre officiel pour le canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska.

En second lieu, la demanderesse sollicite les autorisations de lotir et d'aliéner en faveur de Pierre Hamel une superficie de terrain de 21 290,4 mètres carrés, avec résidence et bâtiments agricoles dessus érigés, dont 5 000 mètres carrés bénéficieraient des droits reconnus par les articles 101 et 103 de la loi selon la déclaration au dossier, cette superficie étant connue comme une partie du lot 774, rang 12, du cadastre officiel pour le canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska.

La demanderesse désire détacher un emplacement d'une superficie de 5 400 mètres carrés de cette ferme en faveur des mis en cause avec le droit d'y relocaliser leur résidence sise sur un terrain contigu.

Également, elle désire détacher une parcelle d'une superficie de 2,13 hectares de cette ferme avec étable comprenant une résidence y construite et bénéficiant de droits acquis, selon ses prétentions.

Après ces transaction, elle conserverait une superficie de 48 hectares.

**RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE**

Le 2 novembre 1998, la Commission a acheminé une orientation préliminaire annonçant qu'elle s'apprêtait à autoriser en partie la demande pour le détachement d'un emplacement résidentiel afin de relocaliser la résidence de Jessy Lemay et Linda Audet, soit avec la superficie minimale établie par la municipalité pour respecter la réglementation municipale dans ces conditions, incluant celle de leur propriété actuelle, et ce, à la condition qu'il n'existe qu'un usage résidentiel principal sur leur propriété actuelle et la parcelle autorisée, notamment parce qu'il s'agit de déplacer une résidence; et à refuser le morcellement agricole telle que formulée dans le compte rendu, notamment pour éviter de démanteler les fermes laitières morceau par morceau.

Le 5 janvier 1999, la Commission a acheminé un préavis annonçant que suite aux nouveaux faits soumis lors de la rencontre publique, elle s'apprêtait à autoriser le morcellement agricole et une superficie de 3 000 mètres carrés pour la relocalisation de la résidence de Lynda Audet et Jessy Lemay.

**AVIS DE LA MUNICIPALITÉ**

La demande d'autorisation a été soumise à la municipalité de Saint-Valère, laquelle l'a appuyée par la résolution 134-98 adoptée le 8 septembre 1998.

Cette résolution précise que la demande est conforme à la réglementation municipale.

**OBSERVATIONS ADDITIONNELLES / RENCONTRE PUBLIQUE**

Une rencontre ayant été sollicitée, celle-ci s'est tenue à Québec, le 16 décembre 1998, à laquelle assistaient Mme Lynda Audet, mise en cause, M. Jessy Lemay, mis en cause, Mme Gisèle Boulet, pour la demanderesse, M. Pierre Hamel, mis en cause et M. Denis Hamel.

Les représentations soumises peuvent se résumer comme suit:

- suite à l'acheminement de l'orientation préliminaire, un nouveau plan a été préparé pour délimiter la superficie nécessaire pour relocaliser la résidence des mis en cause, Lynda Audet et Jessy Lemay;
- cette superficie est de 3 000 mètres carrés (*le 16 décembre, l'inspecteur en bâtiment a confirmé par téléphone à la Commission qu'avec la parcelle de 3 000 mètres carrés, la demande serait conforme à la réglementation municipale*);
- ils aimeraient acquérir quand même la superficie originale de 5 400 mètres carrés parce que le résidu n'est pas cultivable;
- pour l'autre volet, Pierre Hamel a signé un contrat de service avec Les Industries Agroveau inc. pour l'élevage de 300 veaux de lait;
- il projette investir 245 900\$ d'ici 2003 afin d'acquérir la parcelle visée, agrandir l'étable et construire une fosse à purin, etc;
- il projette obtenir un prêt de la Société du crédit agricole;
- il aura une entente pour l'épandage avec l'acquéreur du résidu de cette ferme;
- il n'a pas les moyens financiers de tout acheter.

**APPRÉCIATION DE LA DEMANDE**

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

À cet égard, la Commission peut faire droit à la demande (sauf pour la superficie excédentaire à 3 000 mètres carrés pour l'emplacement résidentiel) pour les motifs suivants:

- le potentiel agricole des sols des lots et de ce secteur est de classes 3, 4 et 5, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada;
- le terrain visé s'inscrit dans un milieu agricole actif;
- ce milieu est homogène malgré la présence d'îlots ponctuels de villégiature en bordure de la rivière;

volet résidentiel:

- l'emplacement de 5 400 mètres carrés est en culture et contigu aux usages de villégiature et la résidence des mis en cause;
- les mis en cause doivent déplacer leur résidence en raison du danger d'éboulis;
- une superficie de 3 000 mètres carrés, combinée avec celle de leur propriété actuelle, est suffisante pour réaliser cette **relocalisation**;
- dans un tel contexte, ni l'homogénéité, ni la pratique des activités agricoles serait affectée par le déplacement de la résidence.

Toutefois, il n'y pas lieu d'autoriser plus que la superficie minimale.

volet morcellement agricole:

- sur la superficie de 2,13 hectares, on retrouve la résidence de ferme et une étable de 30 pieds sur 170 pieds où le mis en cause, Pierre Hamel, projette développer un élevage de veaux de grains;
- il a un contrat de service avec Les Industries Agroveau inc. pour la production de 300 veaux de grain;
- l'étable laitière sur place sera aménagée pour cette production;
- cette unité foncière avec cette infrastructure agricole constituerait une unité agricole dont la production agricole serait autonome au sens du 8<sup>e</sup> critère de l'article 62;
- la demanderesse conserverait cette ancienne ferme laitière d'une superficie de 48 hectares, constituée principalement de champs en culture;
- dans ce contexte, l'homogénéité de ce milieu serait peu affectée.

**PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION**

**AUTORISE** l'aliénation d'une partie de lots en faveur de Jessy Lemay et Linda Audet et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'implantation ou la relocalisation d'une résidence à la condition qu'il n'existe qu'un seul usage résidentiel sur cette parcelle et leur propriété actuelle, d'un emplacement de terrain d'une superficie de 3 000 mètres carrés formé d'une partie des lots 773 et 774 du rang 12, du cadastre officiel pour le canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska;

**REFUSE** quant à la superficie excédentaire, soit 2 400 mètres carrés.

Ce terrain est illustré sur un plan préparé par André Morin, arpenteur-géomètre, le 27 novembre 1998, sous le numéro 7377 de ses minutes versé au dossier lors de la rencontre publique, dont une photocopie est annexée à la présente décision pour en faire partie intégrante.

**AUTORISE** l'aliénation d'une partie de lot en faveur de Pierre Hamel, d'un terrain d'une superficie de 21 290,4 mètres carrés, avec résidence et bâtiments agricoles dessus érigés, dont 5 000 mètres carrés bénéficieraient des droits reconnus par les articles 101 et 103 de la loi selon la déclaration au dossier, cette superficie étant connue comme une partie du lot 774 du rang 12, du cadastre officiel pour le canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska.

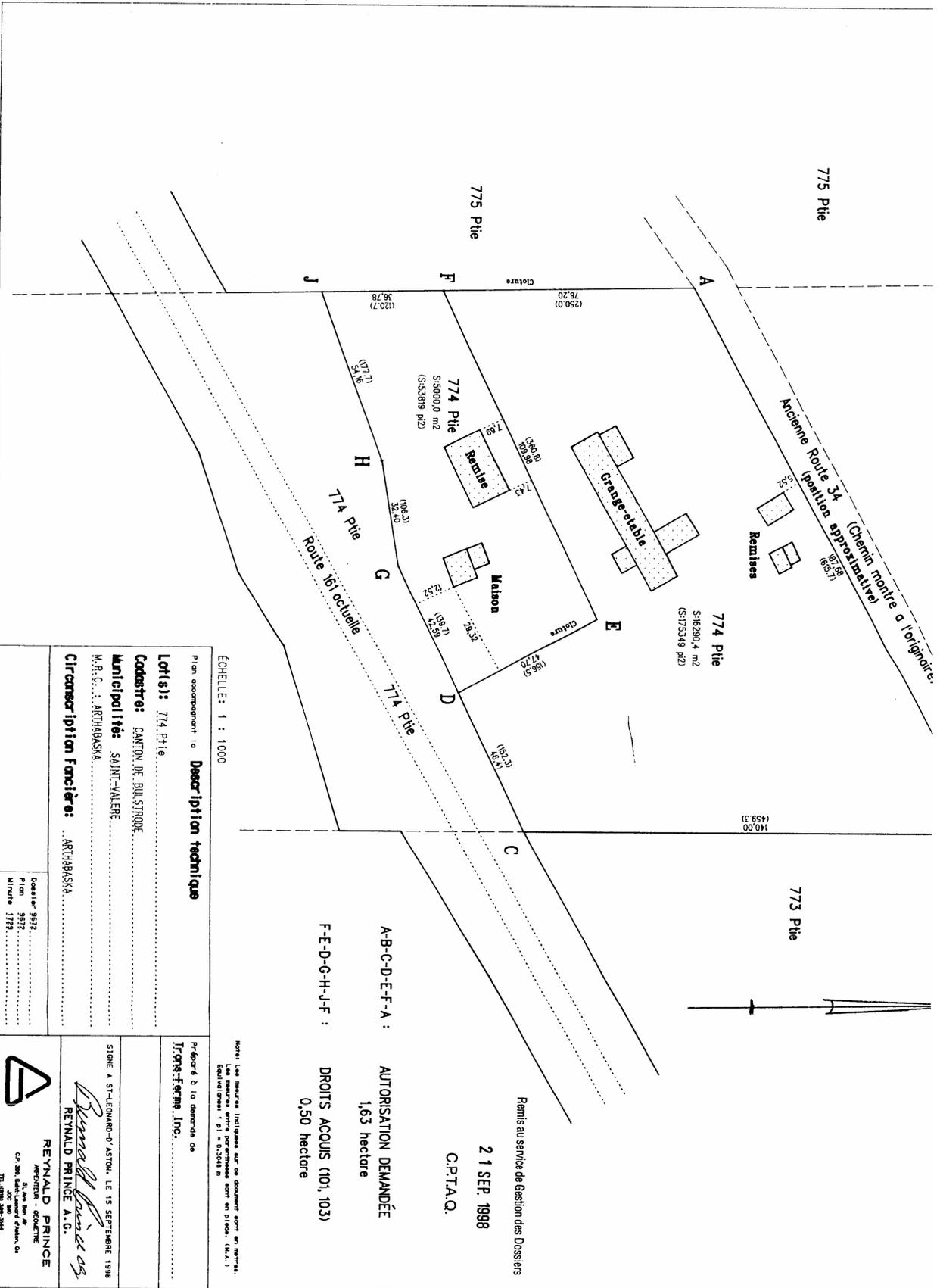
Ce terrain est illustré sur un plan préparé par Reynald Prince, arpenteur-géomètre, le 15 septembre 1998, sous le numéro 7377 de ses minutes versé au dossier, dont une photocopie est annexée à la présente décision pour en faire partie intégrante.



---

Gary Coupland, vice-président

/hg



ÉCHELLE: 1 : 1000

Plan accompagnant la Description technique

Lot(s): 774 Ptie  
 Cadastre: CANTON DE BILLY-STRODE  
 Mairie: SAINT-VALERE  
 M.R.G.: ARTHABASKA  
 Circonscription Foncière: ARTHABASKA

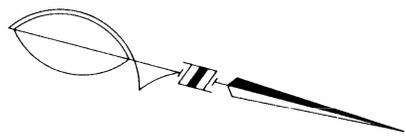
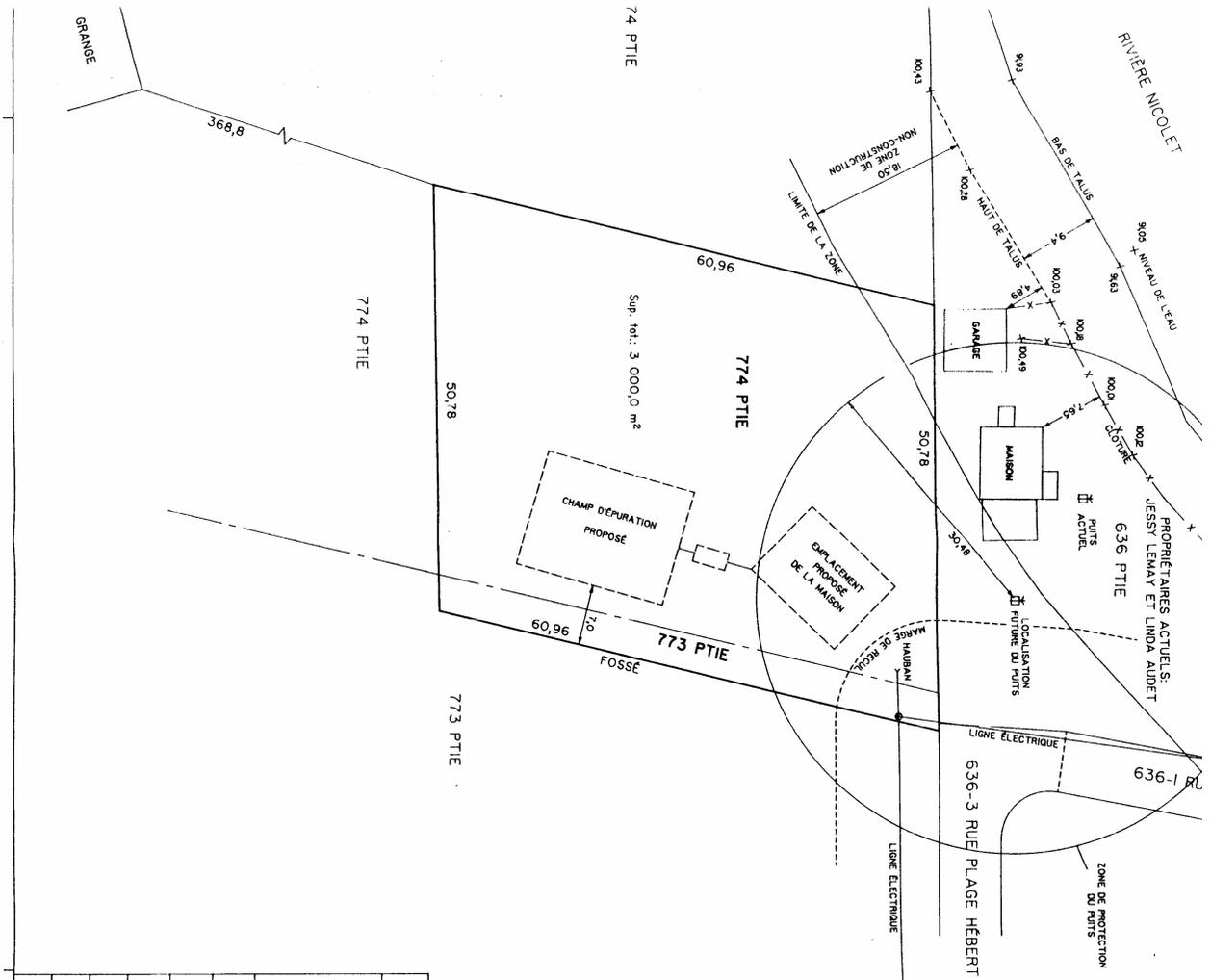
Dossier 9872  
 Plan 9872  
 Mètre 1729

Préparé à la demande de  
 Tricote-Ferme, Inc.  
 STONE A ST-LEONARD-D'ASTON, LE 15 SEPTEMBRE 1998  
 REYNALD PRINCE A.G.  
 REYNALD PRINCE  
 ARTHABASKA - QUÉBEC  
 C.P. 300, 1000  
 TEL. (819) 386-3344

Remis au service de Gestion des Dossiers  
 21 SEP 1998  
 C.P.T.A.Q.

A-B-C-D-E-F-A : AUTORISATION DEMANDÉE  
 1,63 hectare  
 F-E-D-G-H-J-F : DROITS ACQUIS (101, 103)  
 0,50 hectare

Annexe ..... faisant partie  
 intégrante de la décision  
 307742



**DEMANDE D'AUTORISATION C.P.T.A.Q.**

LOT (S): 773 PTIE ET 774 PTIE  
 CADASTRE: CANTON DE BULSTRODE  
 CIRCONSCRIPTION FONCIERE: ARTHABASKA  
 MUNICIPALITE: SAINT-VALERE  
 M.R.C.: ARTHABASKA

CLIENT: LINDA AUDET

N.B.: Ce plan doit être compris et utilisé dans le contexte du document écrit dont il fait partie intégrante.

N.B.: Les directions sont conventionnelles

ÉCHELLE: 1:500  
 VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

DOSSIER: 25070A  
 Emise le 30-11-98

MINUTE: 7377  
 Par Arpenteur-géomètre

**ST-PIERRE ■ MORIN ■ COLLIN**  
 ARPENTEURS - GÉOMÈTRES  
 VICTORIAVILLE LE 27-11-1998

ANDRÉ MORIN  
 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Annexe ..... faisant partie  
 intégrante de la décision  
 no 307742