



Montréal, le 1 août 2005

**Lévis et Montréal-Est 6211-18-011**

Me Yves Bernier  
875, rue Des Tours  
Boucherville QC J4B 5J9

No dossier TAQ : STE-M-100172-0412

No dossier de la partie intimée :  
337891

Club de Golf St-Simon (1977) inc., partie requérante  
Commission de protection du territoire agricole du Québec, partie intimée  
Municipalité Saint-Simon (et als), partie mise en cause

c.  
et

### **TRANSMISSION D'UNE DÉCISION**

Vous trouverez, ci-joint, copie certifiée conforme de la décision rendue par le Tribunal administratif du Québec dans le dossier mentionné en titre.

Nous vous rappelons qu'en vertu de la loi, il incombe aux parties qui ont produit des documents au dossier d'en reprendre possession, à défaut de quoi, ils pourront être détruits à l'expiration d'un délai d'un an.

La Secrétaire du Tribunal

# Tribunal administratif du Québec

---

## Section du territoire et de l'environnement

**Date :** 01 AOÛT 2005

**Référence neutre :** 2005 QCTAQ 0730

**Dossier :** STE-M-100172-0412

### Membres du Tribunal :

Gérard-J. Lavoie  
Odette Laverdière

CLUB DE GOLF ST-SIMON (1977) INC.

Partie requérante

c.

COMMISSION DE PROTECTION DU  
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

Partie intimée

et

ALAIN ST-HILAIRE

MUNICIPALITÉ DE SAINT-SIMON

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ  
LES MASKOUTAINS

FÉDÉRATION DE L'UPA DE SAINT-  
HYACINTHE



Z14DVNRUWG\$

DISTRIBUTION NOBE S.E.N.C.

Parties mises en cause

---



059C032C5D

## DÉCISION

[1] Club de golf St-Simon (1977) inc., ci-après « le Club de golf », conteste une décision rendue le 14 décembre 2004 par laquelle la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ci-après « la Commission », refuse sa demande d'aliéner une superficie de 5,253 hectares et d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, une superficie de 12,735 hectares. Cette décision a été rendue en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup>, ci-après « la loi ».

[2] Le Club de golf possède et exploite un terrain de golf régulier de 9 trous sur une superficie d'environ 25 hectares. Ce terrain de golf a été aménagé avant l'entrée en vigueur de la loi et, par conséquent, bénéficie d'un droit acquis à une utilisation non agricole.

[3] Le Club de golf désire aménager un autre parcours de 9 trous dans le boisé contigu au terrain de golf actuel pour devenir concurrentiel avec les clubs de golf de la région qui exploitent tous des parcours de 18 trous.

[4] Initialement, la demande déposée par le Club de golf visait une superficie d'environ 26 hectares, laquelle a été réduite, devant la Commission, à 12,735 hectares. Le lot 1841109 a été retranché de la demande<sup>2</sup>.

[5] Plus précisément, le Club de golf demande l'autorisation d'aliéner une superficie de 5,253 hectares sur les lots 1841110 et 1841111 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe, alors qu'au terme de cette aliénation, le vendeur conservera une superficie de 27,817 hectares. Le Club de golf demande aussi l'autorisation d'utiliser, à une fin autre que l'agriculture, une superficie de 12,735 hectares sur les lots 1840152, 1841110 et 1841111 du cadastre du Québec<sup>3</sup>, dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe.

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. P-41.1.

<sup>2</sup> Dossier de la Commission, onglet 15.

<sup>3</sup> Pour fins de commodité, la décision ne référera qu'aux trois derniers chiffres des lots concernés, soit les lots 152, 110 et 111.



[6] La Commission a refusé la demande pour les motifs suivants :

*« Or, le second volet de la demande permettrait l'agrandissement du golf afin d'ériger un deuxième parcours de 9 trous, sur une superficie d'environ 12,73 hectares. Pour ce volet de la demande, la Commission considère que l'autorisation recherchée conduirait à une perte pour la ressource acéricole et forestière. Il s'agit d'un boisé comprenant des érables et la qualité des sols est certainement élevée (classe 3) et ce, malgré certaines contraintes. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un immeuble protégé, la Commission considère toujours que le projet d'agrandissement soumis affecterait les possibilités d'utilisation des lots visés à des fins d'agriculture et augmenterait les contraintes pour les activités agricoles avoisinantes et ce, bien que l'on propose des mesures de protection autour du golf et un déboisement minimum pour la réalisation de ce projet.*

*Dans ce genre de dossier, il est à propos de se poser la question suivante : est-ce que la Commission autoriserait l'agrandissement d'un golf à même une érablière, sur des sols de très bonne qualité (classe 3) dans une zone où les activités sont limitées (soit dans un secteur où la recherche de terres cultivables est très prisée) ?*

*Il est évident que la réponse est non. La zone agricole doit demeurer l'endroit par excellence pour la pratique de l'agriculture. Les usages autres qu'agricoles implantés avant l'entrée en vigueur de la loi ne doivent pas tenir pour acquis que tout agrandissement va de soi, particulièrement lorsqu'il se situe dans un milieu agricole hautement dynamique où l'acquisition de terres devient primordial pour assurer la survie et la croissance des exploitations agricoles en place. »*

(TRANSCRIPTION CONFORME)

[7] Selon le Club de golf, la décision de la Commission contient trois erreurs de faits déterminantes. La première est à l'effet qu'il n'y a pas d'érablière sur le site visé, la deuxième est que le sol n'est pas de très haute qualité et la troisième est que le milieu agricole environnant est déstructuré.

## **CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES**

[8] Le 24 mars 2005, M<sup>e</sup> Dominique Bélanger et M. Gérard-J. Lavoie, membres du Tribunal administratif du Québec, entendent le présent recours et prennent le tout en délibéré.



[9] Le 22 avril 2005, M<sup>e</sup> Bélanger est nommée juge à la Cour supérieure du Québec et cesse d'exercer ses fonctions au Tribunal.

[10] Le 28 avril 2005, M<sup>e</sup> Odette Laverdière, vice-présidente de la Section du territoire et de l'environnement, informe les parties que les articles 147, 148 et 149 de la *Loi sur la justice administrative*<sup>4</sup> permettent, avec le consentement des parties, qu'une nouvelle formation, composée de M. Gérard-J. Lavoie et d'un autre membre juriste, statue sur le recours en utilisant les documents produits au dossier et l'enregistrement de l'audience du 24 mars 2005, sans entendre l'affaire de nouveau. Les parties sont invitées à faire part de leur objection à procéder de cette façon avant le 27 mai 2005.

[11] Étant donné que les parties ne se sont pas opposées à l'utilisation des documents et de l'enregistrement de l'audience versés au dossier, l'affaire est prise en délibéré le 6 juin 2005 par une nouvelle formation composée de M. Gérard-J. Lavoie et M<sup>e</sup> Odette Laverdière.

### **Y a-t-il perte pour les ressources acéricole et forestière?**

[12] L'orientation préliminaire de la Commission fait état de la présence d'une érablière d'une superficie d'environ 16,6 hectares sur le site initialement visé, soit sur les lots 109, 110 et 111<sup>5</sup>. Nous l'avons vu, le lot 109 ne fait plus l'objet de la demande.

[13] La décision de la Commission fait également état de la présence d'une érablière sur le site visé sans toutefois spécifier sur quel lot on peut noter sa présence. La présence de l'érablière est l'un des motifs du refus. Également, la Commission considère que l'autorisation recherchée conduirait à une perte pour la ressource forestière.

[14] La question de la présence d'une érablière est déterminante. En effet, les érablières sont protégées par la loi d'une façon particulière. Une érablière, définie comme étant un peuplement forestier propice à la production de sirop d'érable d'une superficie minimale de 4 hectares<sup>6</sup>, ne peut, sans l'autorisation

<sup>4</sup> L.R.Q., c. J-3.

<sup>5</sup> Dossier de la Commission, onglet 10, page 2.

<sup>6</sup> Article 1, paragraphe 7<sup>o</sup>, de la loi.



de la Commission, être utilisée à une autre fin que l'agriculture ni faire l'objet de coupes, sauf à des fins sylvicoles de sélection ou d'éclaircie<sup>7</sup>.

[15] La Commission n'a pas déposé les cartes d'inventaire forestier du ministère des Ressources naturelles. Ces cartes, lorsqu'elles identifient un peuplement forestier par les symboles ER, ERFI, ERFT, ERBB, ERBJ ou ERO, créent une présomption à l'effet que le peuplement forestier est propice à la production de sirop d'érable<sup>8</sup>.

[16] En conséquence, aucune présomption d'existence d'une érablière sur les lieux ne joue dans le présent dossier. De plus, la preuve prépondérante est à l'effet qu'il n'y a pas d'érablière sur le site visé.

[17] L'expert de Club de golf, M. Gaétan Villeneuve, est agronome et travaille dans la région depuis 25 ans. Il a visité les lieux le 19 mai 2004.

[18] M. Villeneuve a constaté une absence totale d'érables à sucre ou de plaines sur le site visé. Il a toutefois constaté la présence de souches d'érables.

[19] Il souligne que le sol de la partie longeant l'autoroute 20, sur une largeur variant de 50 à 100 pieds, a été brassé et remanié pour la construction de cette autoroute. De plus, un gazoduc a été construit le long du lot 152, à environ 10 pieds de la clôture qui longe l'autoroute. La terre a alors été extraite, excavée ou tassée et l'emplacement comporte des pentes variant de un à trois mètres.

[20] L'agronome Villeneuve témoigne du fait que le boisé mixte de feuillus mélangés situé sur le site est de faible qualité et sans valeur exploitable, même pour du bois de chauffage. L'état d'égouttement de la majorité du boisé est médiocre, ce qui explique la faible qualité de la couverture boisée. Ainsi, même à des fins de sylviculture, le site visé ne présente pas d'intérêt.

[21] Il souligne que les normes environnementales ne permettent pas que cet espace soit déboisé pour être utilisé à des fins de culture avec épandage de matières fertilisantes. Ainsi, il ne saurait être question que cet emplacement soit acquis à des fins de déboisement et d'épandage de lisier<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Article 27 de la loi.

<sup>8</sup> Voir deuxième alinéa de l'article 1 de la loi.

<sup>9</sup> *Règlement sur les exploitations agricoles*, (2002) 134 G.O. II, p. 3525.



[22] Distribution Nobe S.E.N.C. est propriétaire du lot 152 depuis janvier 1999. M. Guy Nault, membre de cette société, témoigne qu'il a constaté la présence de souches d'érables. Il a aussi eu connaissance que l'érablière située sur les lots contigus au sud-ouest, propriété de M. St-Germain, a complètement été bûchée. La cabane à sucre a également été démolie.

[23] M. Nault, qui fut lui-même agriculteur, confirme que le lot 152 est inintéressant pour l'agriculture. Il s'agit d'une parcelle enclavée. Il confirme qu'une portion le long de l'autoroute n'a aucune possibilité d'utilisation agricole puisqu'il y a présence d'une clôture et d'une servitude concernant le gazoduc. Par ailleurs, la présence de buttes et le sol durci par les travaux d'infrastructure de l'autoroute et du gazoduc rendent cette parcelle peu propice à l'agriculture. Enfin, le boisé est de piètre qualité.

[24] Quant au propriétaire actuel des lots 109, 110 et 111, M. Alain St-Hilaire, il témoigne que ces lots, qu'il possède depuis 1974, ne contiennent pas d'érables mais majoritairement du bouleau et du tremble. Il a une bonne connaissance des arbres puisqu'il a travaillé pendant dix ans pour une entreprise arboricole. Ce dernier a tenté d'exploiter le boisé qui contient le même genre de bois que celui que l'on retrouve sur le lot 152. Il a tenté de récolter le tremble pour en faire du bois destiné à la fabrication de palettes. Les acheteurs n'ont pas voulu de ce bois car la dimension des tiges était trop petite. Il a, par ailleurs, tenté de faire un chemin pour pouvoir circuler avec sa machinerie. Compte tenu du fait que le terrain est mal drainé et qu'il y a des bas-fonds, il ne pouvait s'y rendre avant le mois de juillet. Il a donc abandonné l'idée d'exploiter ce boisé qu'il considère, par ailleurs, en meilleur état que celui situé sur le lot 152.

[25] M. St-Hilaire témoigne aussi d'une coupe d'érables survenue en 1997 et, ensuite, du fait que la terre du voisin a été bûchée au complet en 2003 et la cabane à sucre démolie.

[26] Selon le Tribunal, la preuve prépondérante est à l'effet qu'il n'y a pas d'érablière sur le site visé. La Commission aurait pu tenter de contredire cette preuve, mais elle ne l'a pas fait.

[27] Également, la preuve prépondérante est à l'effet que les peuplements sont de piètre qualité, sans valeur marchande.





[28] Le fait que la Commission ait tenu pour acquis la présence d'une érablière et ait conclu qu'il y aurait perte pour les ressources acéricole et forestière constitue une erreur de droit déterminante.

### **Quel est le potentiel agricole du sol?**

[29] Bien que l'Inventaire des terres du Canada fasse état d'un sol de classe 3, l'agronome Villeneuve témoigne que sa visite sur les lieux lui indique qu'il s'agit plutôt d'un sol de classe 4, soit de type sableux graveleux Ste-Hélène. Il admet que du sol de classe 4 peut être propice à l'agriculture, mais précise que le sol à cet endroit est très acide et n'a jamais été amendé.

[30] L'agronome Villeneuve n'est pas un expert en sols, n'a effectué aucune analyse de sol et ne se réfère à aucun document pouvant confirmer ses dires. Une simple observation visuelle des lieux ne constitue pas une preuve concluante et prépondérante. La Commission n'a donc pas commis d'erreur de fait déterminante en concluant que les sols du site visé sont majoritairement de classe 3, en se basant sur la carte produite au dossier<sup>10</sup>.

### **La communauté agricole est-elle homogène?**

[31] Dans son rapport, l'agronome Villeneuve indique que le projet ne déstructurera pas davantage l'homogénéité du secteur puisqu'on y retrouve à proximité plusieurs usages non agricoles importants dont quarante résidences, une usine de fabrication, dix commerces et d'importants aménagements d'utilité publique. Il précise qu'il n'y a pas d'agriculture intensive à proximité, que l'activité du golf est réalisée depuis longtemps et que le fait d'agrandir le site ne changera rien au niveau de l'homogénéité du secteur.

[32] Dans sa décision, la Commission rapporte que les lots visés font partie d'un milieu agroforestier où il se fait de l'agriculture de façon active et dynamique. Elle précise que le secteur environnant est caractérisé par la présence d'entreprises agricoles à vocation animale, principalement laitières et porcines. La céréaliculture y est également présente. Pour le secteur immédiat, elle précise que le site visé est entouré d'un golf, de l'autoroute 20 et de terres en culture. Elle fait également état de la présence de résidences bénéficiant de droits acquis et de la présence de quelques commerces le long de l'autoroute 20.

<sup>10</sup> Dossier de la Commission, onglet 6.



[33] À l'examen de la photographie aérienne #Q00-804-028, le Tribunal note que l'ensemble de la zone démontre la dominance de l'utilisation agricole, mais que le secteur immédiat situé au nord-est du terrain de golf est passablement déstructuré<sup>11</sup>.

[34] Il ne s'agit pas ici d'introduire une nouvelle utilisation, mais de permettre l'agrandissement d'une utilisation existante. Tel que le rappelle le Tribunal dans l'affaire *Les Entreprises Louis Roy de Beauce inc. c. CPTAQ*<sup>12</sup>, l'agrandissement d'une utilisation existante ne doit pas être considéré « *comme une atteinte à l'homogénéité agricole aussi grave et déstructurante que l'introduction d'une nouvelle utilisation* ».

[35] À cet égard, M. Michel Frenière, actionnaire principal du Club de golf, a témoigné à l'effet que le terrain de golf est limité à un parcours régulier de 9 trous seulement et que les clubs de golf concurrents de la région ont tous des parcours de 18 trous et plus. La clientèle du Club de golf tend donc à diminuer d'année en année, ce qui affecte la rentabilité de l'entreprise. Sans l'agrandissement, le Club de golf peut difficilement faire face à la concurrence.

[36] Il ne s'agit pas ici d'implanter un nouveau terrain de golf en territoire agricole, mais d'agrandir un terrain de golf qui cohabite avec l'agriculture dans ce secteur depuis bien avant l'entrée en vigueur de la loi.

**La demande, telle que modifiée, aurait-elle dû être accordée compte tenu de l'article 62 de la loi?**

[37] La Commission a refusé la demande d'aliénation pour le motif que la soustraction d'une parcelle de 5,25 hectares d'une terre de 33 hectares « *ne constitue pas un morcellement avantageux pour la pratique de l'acériculture et de la sylviculture* ». Elle ajoute que les propriétés foncières du secteur sont généralement d'une superficie plus importante que celle que l'on veut morceler.

[38] L'agronome Villeneuve contredit cette dernière affirmation. La partie résiduelle, une terre de 27 hectares, serait constituée de deux parties, soit environ 12 hectares en boisé et 15 hectares en culture, comprenant une résidence, une grange et un hangar, ce qui constitue une grandeur

<sup>11</sup> Dossier de la Commission, onglet 7.

<sup>12</sup> STE-Q-083555-0201, 4 mars 2003, paragraphes [41] et [42].



raisonnable, typique de ce secteur et suffisante pour pratiquer l'agriculture. Le Tribunal retiendra ce témoignage.

[39] Rappelons que la preuve prépondérante est à l'effet qu'il n'y a plus d'érablière sur le site visé ni dans le voisinage immédiat. Il a également été démontré que bien que constitué d'un sol de classe 3, le site offre de faibles possibilités d'utilisation agricole en raison de difficultés d'égouttement et de la présence d'infrastructures et de buttes. La preuve est également à l'effet que le peuplement forestier est de faible qualité.

[40] Par ailleurs, le site visé constitue l'endroit de moindre impact pour agrandir le golf, compte tenu des contraintes que comporte ce site enclavé entre l'autoroute 20, une terre au sud-ouest qui a été bûchée, un boisé de mauvaise qualité au nord et un terrain de golf à l'est. Il n'existe d'ailleurs aucun accès direct à une partie du site, soit le lot 152. L'emplacement ne crée aucune contrainte additionnelle quant aux distances séparatrices, vu que plusieurs autres usages contraignants sont déjà en place. Aucun autre bâtiment ne sera d'ailleurs implanté sur le site visé. Le club-house déjà implanté étant lui-même un immeuble protégé, il engendre déjà son propre rayon de protection. Ainsi, l'agrandissement du terrain de golf ne créera aucune contrainte environnementale additionnelle.

[41] Rappelons également que le secteur immédiat situé près du terrain de golf est déjà passablement déstructuré, que les activités agricoles intensives ne sont pas contiguës au site visé et qu'il s'agit d'un agrandissement d'une utilisation existante intégrée au milieu. L'homogénéité de la communauté agricole ne saurait donc être modifiée de façon significative par cet agrandissement.

[42] PAR CES MOTIFS, le Tribunal :


ACCUEILLE le recours de Club de golf St-Simon (1977) inc.;

AUTORISE l'aliénation, à des fins autres qu'agricoles, d'une superficie de 5,253 hectares sur les lots 1841110 et 1841111 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe;

AUTORISE l'utilisation, à une fin autre que l'agriculture, soit pour les fins de l'aménagement d'un parcours de golf sans bâtiment, sur une superficie de 12,735 hectares sur les lots 1840152, 1841110 et 1841111 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe.



L'autorisation deviendra effective sur réception, par la Commission, d'un plan démontrant l'emplacement exact du site visé.

  
GÉRARD-J. LAVOIE

  
ODETTE LAVERDIÈRE

M<sup>e</sup> Yves Bernier  
Procureur de la partie requérante

M<sup>e</sup> Louise Mousseau  
Procureure de la partie intimée

/cf

0 1 AOUT 2005

