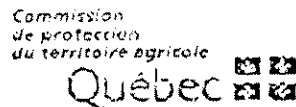


Projet de construction de l'oléoduc Pipeline  
Saint-Laurent entre Lévis et Montréal-Est

Lévis et Montréal-Est 6211-18-011

DÉCISIONIDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 337894  
 Lots : 1840152, 1841109, 1841110, 1841111  
 Cadastre : Cadastre du Québec  
 Superficie : 26,2950 hectares  
 Circonscription foncière : Saint-Hyacinthe  
 Municipalité : Saint-Simon  
 MRC : Les Maskoutains

DEMANDERESSE : Club de Golf St-Simon (1977) inc.

PERSONNES INTÉRESSÉES : Distribution Nobe S.E.N.C.  
Monsieur Alain St-Hilaire

LES MEMBRES PRÉSENTS : Diane Montour, commissaire  
Pierre Rivière, commissaire

LA DATE : Le 14 décembre 2004

LA DEMANDE

La demanderesse possède et opère un terrain de golf de neuf trous sur une superficie d'environ 25 hectares, localisée sur le lot 1840154 du cadastre du Québec. Elle se propose d'acquérir une portion de terre adjacente, représentant une superficie d'environ 26,3 hectares, pour établir un deuxième parcours régulier de neuf trous.

Pour réaliser son objectif, elle sollicite auprès de la Commission les autorisations suivantes :

- l'aliénation d'une superficie d'environ 18,81 hectares, sur les lots 1841109, 1841110 et 1841111, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe. Aux termes de cette aliénation, le vendeur se conservera un droit d'aliénation sur un lot contigu d'environ 14,25 hectares ;
- l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour les fins de l'aménagement d'un parcours de golf, sur une superficie de 26,3 hectares, sur les lots 1840152, 1841109, 1841110 et 1841111, du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe

La demanderesse souhaite également acquérir le lot 1840152 du cadastre du Québec, aucune autorisation de la Commission n'est sollicitée puisque le vendeur ne conserve pas un droit d'aliénation sur un lot contigu.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

Dans une résolution adoptée le 6 juillet 2004, la Municipalité de Saint-Simon appuie la demande. Cette résolution est bien motivée en vertu des critères de l'article 52 comme le requiert l'article 58.2 de la loi.

LA RECOMMANDATION DE L'UPA

Dans une lettre datée du 5 novembre 2004, le syndicat de l'UPA Bagot demande à la Commission de maintenir les conclusions de son orientation préliminaire pour les deux volets de la demande. Les petites parcelles formées ne peuvent être considérées comme des unités foncières autonomes. Le Syndicat ajoute qu'il est inutile d'ajouter des pressions sur les exploitations agricoles et qu'il est impératif de préserver la ressource sol, dont les « acrages » diminuent chaque jour au Québec.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Le 12 octobre 2004, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devrait être refusée, notamment de façon à conserver le plus possible les terres d'un seul tenant, le tout dans le but de préserver au maximum l'homogénéité du milieu agricole et de maintenir les conditions favorables à la pratique et au développement de l'agriculture.

Elle ajoutait que le second volet de la demande devrait également être refusé, puisque l'agrandissement projeté atteindrait la ressource et éliminerait les possibilités d'utilisation du site convoité à des fins agricoles.

LA RENCONTRE PUBLIQUE

Sur réception de l'orientation préliminaire précitée, la demanderesse a requis la tenue d'une rencontre publique. Cette rencontre a eu lieu à Longueuil le 25 novembre 2004. Étaient présents : M. Pierre Lapointe, Club de golf St-Simon, M. Michel Frasnière, Club de golf St-Simon, M<sup>o</sup> Yves Bernier, Club de golf St-Simon, M. Gaétan Villeneuve, agronome et mandataire, M. Alain St-Hilaire, propriétaire d'un des lots et M. Guy Nault, propriétaire d'un des lots.

Les représentations faites lors de cette rencontre peuvent se résumer comme suit :

- D'entrée de jeu, on soumet une demande subsidiaire dont l'objectif est l'implémentation d'un golf intermédiaire. La demande amendée se traduit comme suit :
  - L'aliénation d'une superficie d'environ 5,25 hectares, sur les lots 1841110 et 1841111, et le vendeur conserverait une superficie d'environ 27,61 hectares.
  - L'utilisation à une fin autre que l'agriculture, sur une superficie de 12,73 hectares sur les lots 1840152, 1841110 et 1841111 pour l'implantation d'un golf.
- Il est indiqué que la demande ne s'avère pas être un nouvel immeuble protégé puisque le « club house » existe déjà et qu'il n'y aura pas de nouvel établissement de ce genre sur le site visé.
- Sur le site, les érables ont été endommagés par le verglas et il n'y a pas de production acéricole. D'ailleurs, lors de la construction de l'autoroute, il y a eu des travaux, entre autres d'excavation, qui ont affecté la productivité agricole de ce site.
- On mentionne qu'il y aurait une zone tampon si on laissait une superficie boisée d'environ 10 mètres, sur environ 40 à 50 % du pourtour sur les trois côtés du golf. On compte conserver également près de 50 % de la superficie boisée lors de l'aménagement du golf.

- > Ce futur agrandissement du golf répond à besoin du marché. Cet agrandissement est essentiel à la survie de cette entreprise. Sans cette autorisation, la viabilité du golf peut être en péril. Le site convoité s'inscrit à l'intérieur d'un corridor et la demande subsidiaire fait en sorte que les impacts sont moindres pour l'agriculture. Ce site constitue celui de moindre impact pour l'agrandissement du golf.

### L'APPRECIATION DE LA DEMANDE

La Commission est saisie d'une demande en deux volets, laquelle a été amendée lors de la rencontre publique. Le premier volet de la demande vise à morceler une propriété foncière actuelle d'environ 33 hectares. La parcelle visée, d'une superficie de 5,25 hectares, et la parcelle résiduelle serait d'une superficie de 27,81 hectares. Le second volet de la demande vise essentiellement l'agrandissement du golf, soit un nouvel usage autre qu'agricole, sur une superficie d'environ 12,73 hectares.

De façon générale, la Commission constate que le lot visé fait partie d'un milieu agroforestier où il se fait de l'agriculture de façon active et dynamique. Le secteur environnant est caractérisé par la présence d'entreprises agricoles à vocation animale, principalement laitières et porcines. La céréaliculture est très présente et les parcelles en culture se partagent le territoire en alternance avec des boisés d'érables. Selon les données de l'inventaire des terres du Canada, les sols y sont de très bonne qualité, majoritairement de classe 3.

Dans le secteur immédiat, on remarque que le site visé est entouré d'un golf (au nord-est), de l'autoroute 20 (au sud), de terres en culture (au nord). On note également la présence de résidences qui ne sont pas reliées à l'agriculture, mais bénéficiant pour la majorité d'un droit acquis résidentiel. En bordure de l'autoroute 20, il y a aussi quelques commerces.

Le premier volet de la demande vise à morceler une propriété foncière actuellement d'environ 33 hectares. La parcelle visée, d'une superficie de 5,25 hectares, est majoritairement boisée et composée d'érables. Quant à la parcelle résiduelle, d'une superficie de 27,81 hectares, elle est en partie cultivée, soit sur une superficie de 13 hectares, sous location; l'autre partie est boisée avec érables.

Il s'agit d'une demande de morcellement. Or, dans les cas qui lui sont soumis, la Commission doit demeurer vigilante afin de s'assurer que tant la propriété foncière visée que celle résiduelle constituent des unités de production dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture, respectant ainsi le libellé de l'article 52, paragraphe 8 de la loi.

Malgré la modification de la demande initiale, il n'en demeure pas moins que soustraire une parcelle de 5,25 hectares d'une terre de 33 hectares et composé d'un boisé d'érables, ne constitue pas un morcellement avantageux pour la pratique de l'agriculture et de la sylviculture. Celles-ci exigent habituellement de grandes superficies pour être considérées comme étant une unité foncière autonome, rentable et viable en soi. D'autre part, les propriétés foncières du milieu sont généralement d'une superficie plus importante que celle que l'on souhaite morceler. Dans les circonstances, la Commission estime qu'il est préférable de maintenir les conclusions émises à son orientation préliminaire.

Ce qu'il importe de retenir de l'alternation sollicitée c'est que cette parcelle de 5,25 hectares serait jumelée à une portion boisée, adjacente au sud, pour obtenir une superficie suffisamment grande pour réaliser l'agrandissement du golf projeté.

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 agricole et

