

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2016-031
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'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon
Date : Le 10 février 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

La demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) vise l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon (Annexe 1 : Plans de localisation).

Dans les faits, cette demande a pour objet de faire exclure de la zone agricole une partie de la Pointe Saint-Grégoire, située dans ce secteur, d'une superficie totale de 130,1 hectares, laquelle se compose de 54,1 hectares déjà autorisés à des fins non agricoles.

Cette demande vise deux objectifs. D'une part, il s'agit de consolider le développement récréotouristique du site du Boisé de la Chaudière et du Méchoui International déjà implanté, et, d'autre part, de permettre l'essor des activités récréotouristiques qui sont actuellement planifiées pour ce secteur. Cette demande ne comporte pas de volet à caractère résidentiel.

L'objectif est de créer un pôle récréotouristique d'envergure. La localisation du site est de moindre impact, d'un point de vue agricole, et est le seul site qui peut convenir pour les infrastructures qui y sont prévues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (Annexe 2 : Plan des installations existantes et à venir).

Comité consultatif agricole

Le 3 février 2016, 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 majoritairement au conseil de la Ville, par sa résolution CCA-2016-00-06, de donner à la CPTAQ un avis favorable pour l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon, une partie de la Pointe Saint-Grégoire, d'une superficie totale de 130,1 hectares.

Les membres soumettent que cette exclusion des lots visés aura toutefois un effet d'entraînement sur l'augmentation du prix des terres agricoles dans la zone agricole (Annexe 3 : Résolution CCA-2016-00-06).

Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement

Le 8 février 2016, les membres de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement ont tenu une séance de la commission.

Après échanges, les membres de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement recommandent unanimement au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de donner à la CPTAQ un avis favorable pour l'exclusion d'une partie des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon, une partie de la Pointe Saint-Grégoire, d'une superficie totale de 130,1 hectares (Annexe 4 :Résolution : CCUA-2016-00-025).

Décision de la CPTAQ

Rappelons que la Commission par sa décision, datée du 28 octobre 2010, dans le dossier 367591 :

« **AUTORISE** l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins récréatives, notamment pour l'exploitation d'un terrain de camping, d'un jeu de guerre, d'une base de plein air et autres activités sportives et de loisir, d'une superficie de 46,6 hectares et connue comme étant le lot 2 849 083, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.»

« L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

Comme elle le mentionnait dans son orientation préliminaire, la Commission est d'avis qu'elle peut faire droit en partie à la demande, et ce, sur une superficie de 46,6 hectares et permettre l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins récréatives, notamment pour l'exploitation d'un terrain de camping, d'un jeu de guerre, d'une base de plein air et autres activités sportives et de loisir.

Ainsi, une réponse positive à la demande n'aurait pas d'effet négatif additionnel sur ce milieu fortement déstructuré par la présence de multiples usages autres que l'agriculture étant donné qu'au présent dossier, il n'y a pas de morcellement de propriété et qu'en réalité une autorisation permettrait l'agrandissement de superficies où des activités récréatives sont déjà en activité depuis plusieurs années.

De plus, la présente demande permettrait la mise en place d'un terrain de camping présent de l'autre côté (au sud) du chemin public là où la Commission a permis l'agrandissement dudit terrain au dossier 353505. Précisons que le déplacement du terrain de camping est nécessaire, car selon les informations obtenues, il ne peut se réaliser sur la parcelle déjà autorisée puisqu'elle est située en zone inondable.»

Contexte réglementaire

Advenant l'exclusion de ces lots de la zone agricole, le Schéma d'aménagement et de développement révisé devra être modifié pour faire basculer ces lots d'une affectation RESSOURCES à une affectation RURALE.

Analyse

Les dispositions de l'article 65 de la LPTAAQ indiquent qu'une demande d'exclusion doit être déposée, soit par une MRC ou par une municipalité.

Concernant l'actuelle demande d'exclusion, notons que les lots visés ne sont plus considérés comme étant agricoles, et ce, compte tenu des autorisations antérieures de la CPTAQ et plus particulièrement pour le terrain de camping.

Les dispositions de la LPTAAQ applicables à une demande d'exclusion sont celles des articles 65.1 et 62. À cet effet, le demandeur doit démontrer, en plus des critères de l'article 62, qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole, un espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion et que ceci répond à un besoin et à un objectif de développement.

De plus, la CPTAQ, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'exclusion *recherchée* répond à un besoin et à un objectif de développement eu égard aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé.

Les dispositions de l'article 65.1 de la LPTAAQ indiquent que la Commission peut rejeter une demande pour le seul motif que de tels espaces sont disponibles.

Espaces disponibles de l'article 65.1 al. 1

Précisons que l'objectif de la demande d'exclusion est double, soit :

- Consolider le développement récréotouristique du site déjà implanté;
- Permettre l'essor des activités récréotouristiques actuellement planifiées pour le secteur.

À cet effet, l'analyse du territoire de la ville de Lévis démontre qu'il n'existe pas, ailleurs sur le territoire municipal et hors de la zone agricole, un espace approprié disponible aux fins visées par cette demande d'exclusion; il s'agit d'un usage existant dûment autorisé à la décision 367591 de la CPTAQ.

Répond à un besoin et à un objectif de développement de l'article 65.1 al. 2

Le 2^e alinéa de cet article précise :

«La commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'exclusion recherchée répond à un besoin et à un objectif de développement de la municipalité locale, de la municipalité régionale de comté ou de la communauté eu égard aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement ou au plan métropolitain d'aménagement et de développement.».

À cet égard, ce projet répond directement à un besoin pour la Ville en termes de développement économique et touristique, les retombées économiques de la construction et de l'opérationnalisation du projet auront un impact plus que significatif sur les commerces de l'ensemble du territoire. La Direction du développement économique et de la promotion de la Ville est favorable au projet et considère qu'il s'agit d'une opportunité à saisir.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Coûts/revenus	Impacts	2016	2017	2018
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	2016	2017	2018
		_____	_____	_____

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 : 10 / 02 / 2016

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

PERSONNES CONSULTÉES

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

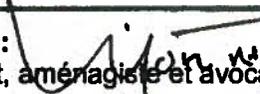
RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de transmettre cette demande d'exclusion et de donner, à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, un avis favorable pour l'exclusion d'une partie des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439 , 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon, une partie de la Pointe Saint-Grégoire, d'une superficie totale de 130,1 hectares, et ce, en tenant compte des critères de l'article 62 annexés à la fiche de prise de décision URBA-2016-031 (Annexe 5 : Critères de l'article 62).

UNE COPIE DOIT ÊTRE EXPÉDIÉE AUX PERSONNES CONSULTÉES

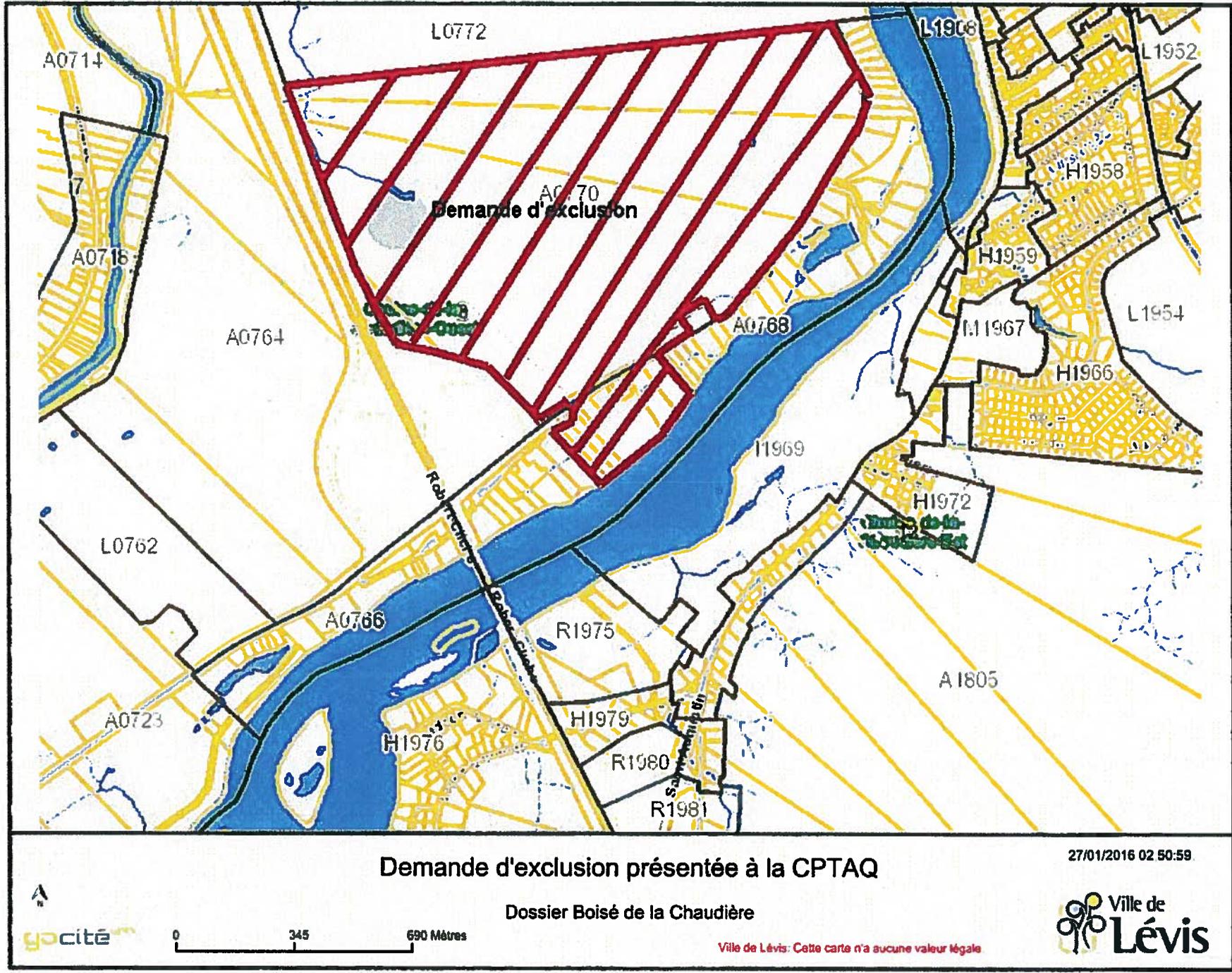
Liste des pièces jointes :

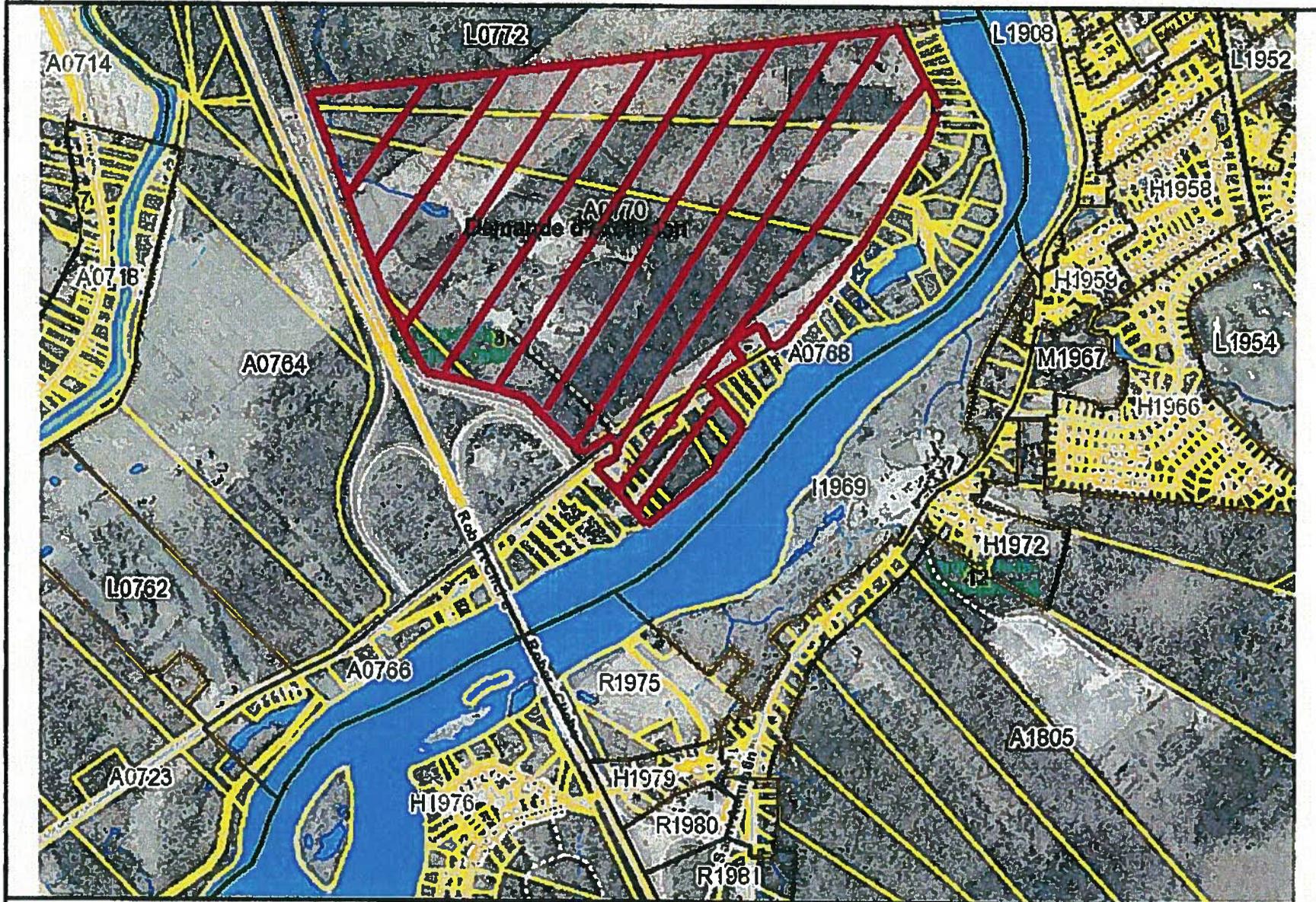
- Annexe 1 : Plans de localisation
- Annexe 2 : Plan du projet
- Annexe 3 : Résolution du CCA
- Annexe 4 : Résolution du CUA
- Annexe 4 : Critères de l'article 62

Préparé par :  Michel Monat, aménagiste et avocat		Titre d'emploi : Conseiller en urbanisme	
Recommandé par :  SÉBASTIEN HURDÉ, GESTIONNAIRE DE PROJETS CORPORATIFS			
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	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 : 2016 02 11	

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

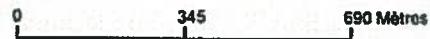
Signature de la Direction générale :  Date 2016, 02, 11





Demande d'exclusion présentée à la CPTAQ

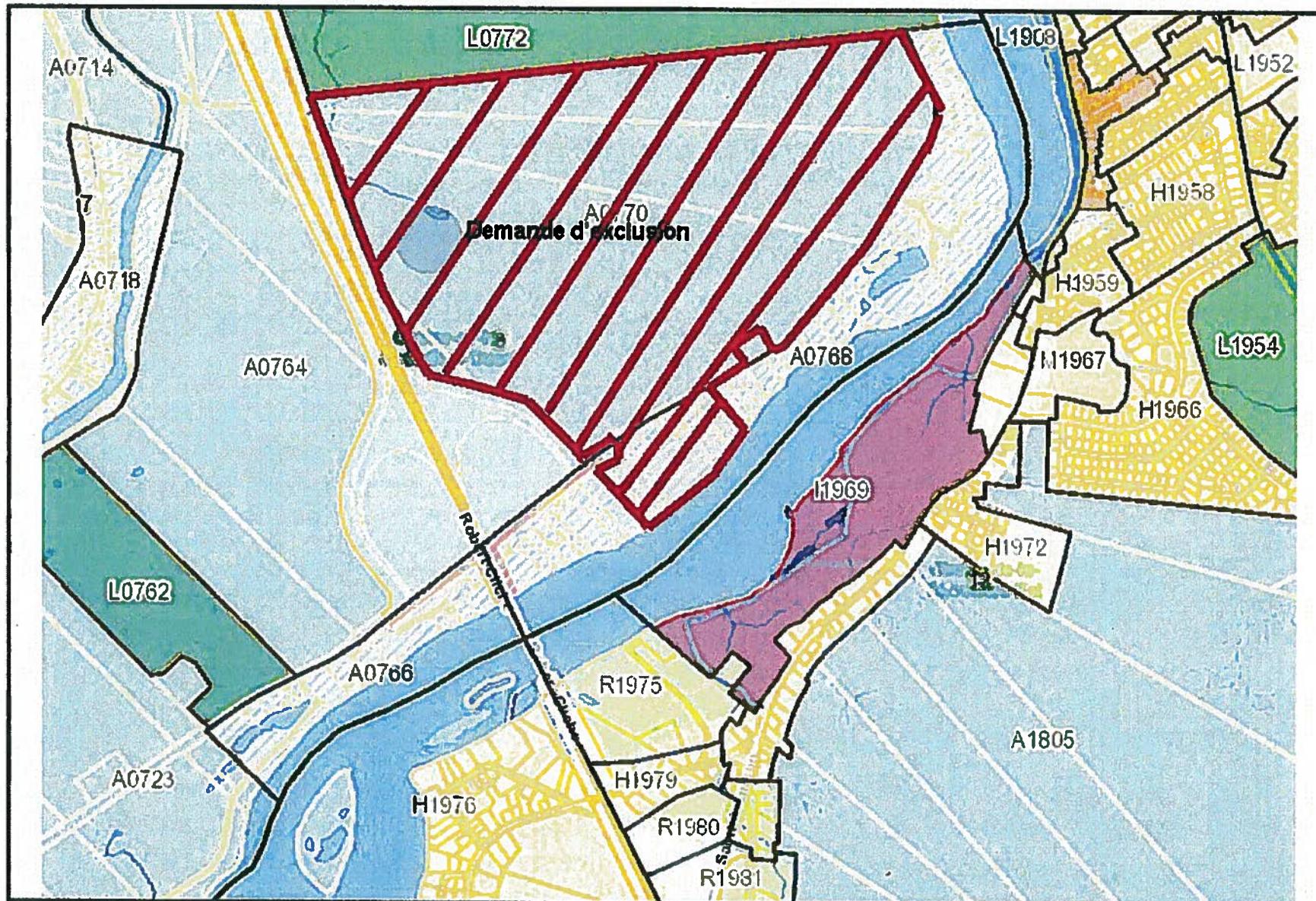
27/01/2016 02:53:49



Dossier Boisé de la Chaudière

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





Demande d'exclusion présentée à la CPTAQ

27/01/2016 03:01:53

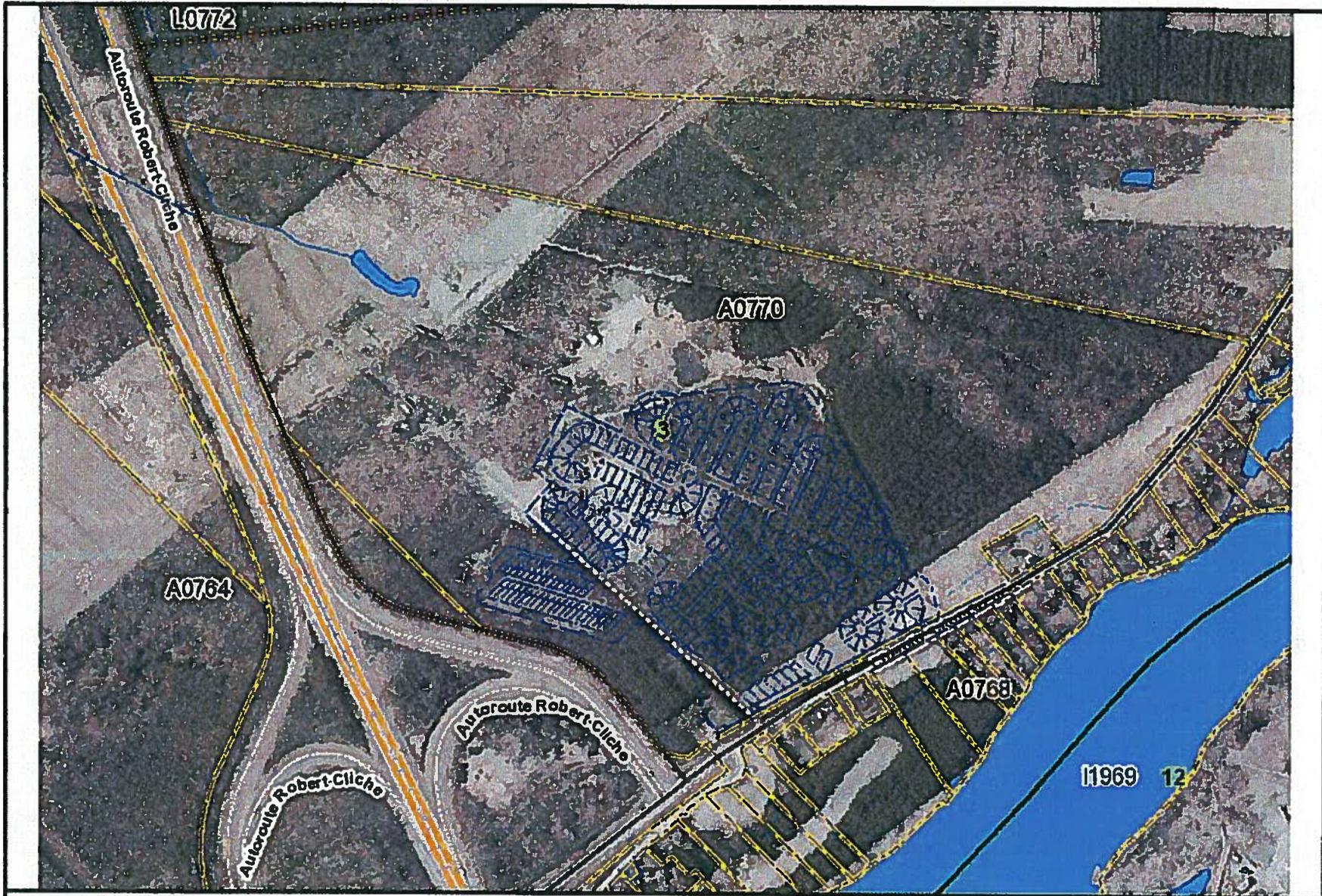


Affectations du territoire au Schéma d'aménagement et de développement révisé



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

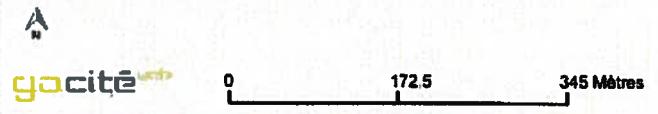




1 / 2

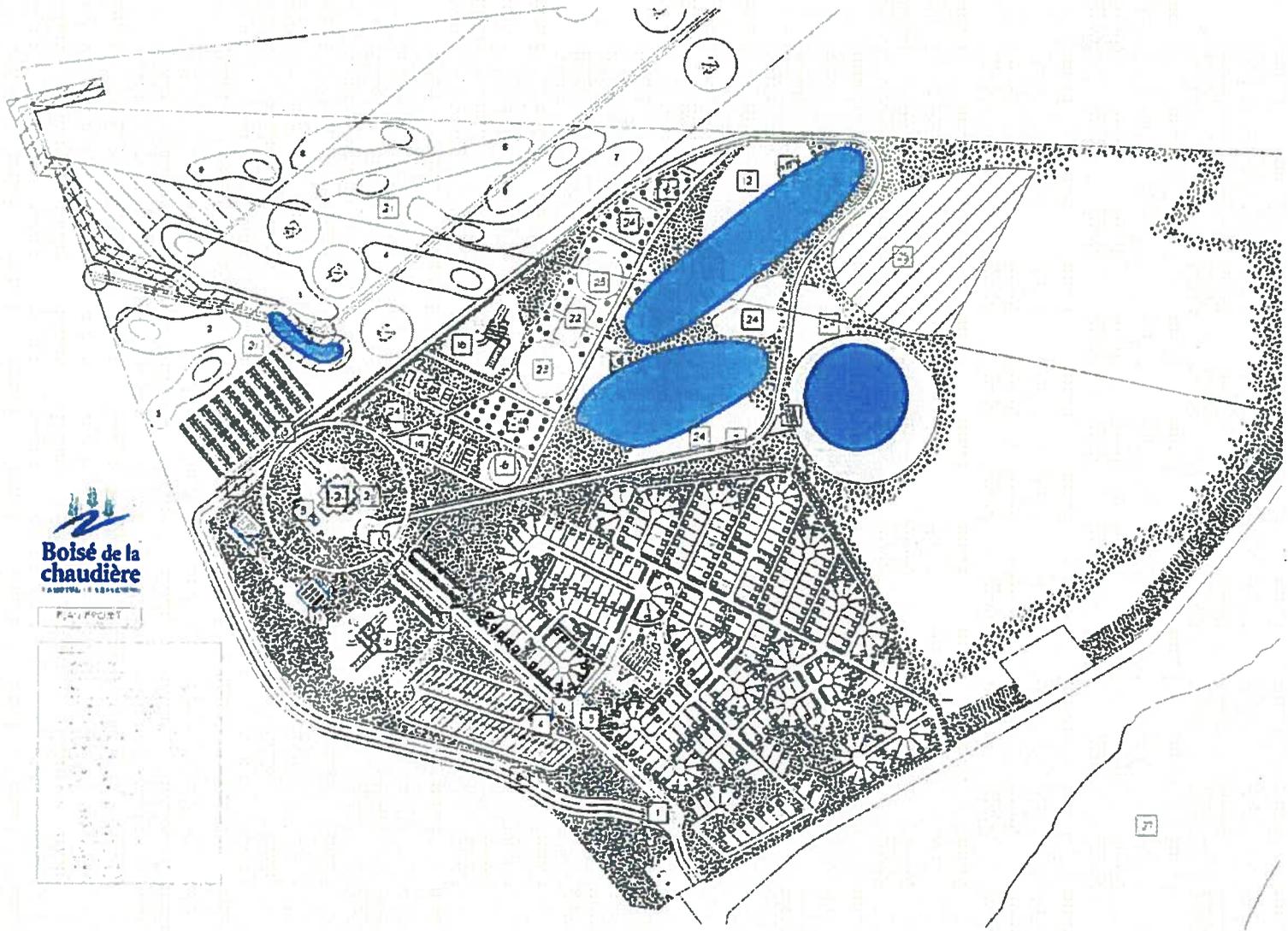
Plan des installations

10/02/2016 11:39:22



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







EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance régulière du comité consultatif agricole (CCA) de la Ville de Lévis, tenue le 3 février 2016, et à laquelle il y avait quorum.

Résolution numéro : CCA-2016-00-06

Demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne

Le 3 février 2016, 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 majoritairement au conseil de la Ville de donner à la CPTAQ un avis favorable pour l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439 , 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne une partie de la Pointe Saint-Grégoire , d'une superficie totale de 130,1 ha.

Les membres soumettent que cette exclusion des lots visés aura toutefois un effet d'entraînement sur l'augmentation du prix des terres agricoles dans la zone agricole.

(Original signé) Guy Dumoulin

(Original signé) Me Michel Monat

Guy Dumoulin, président du CCA

Michel Monat, secrétaire du CCA

**VILLE DE
LÉVIS**

Extrait de la réunion de la commission consultative d'urbanisme tenue le huit février deux mille seize et à laquelle séance il y avait quorum.

CCUA-2016-00-025

Recommandation relative au projet de la FPD URBA-2016-031 rédigée le 5 février 2016 : Demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon

Une copie de la FPD URBA-2016-031 rédigée en date du 5 février 2016 a été transmise à tous les membres avant la rencontre. Un conseiller en urbanisme présente le projet.

La demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) vise l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439 , 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon.

Dans les faits, cette demande a pour objet de faire exclure de la zone agricole une partie de la Pointe Saint-Grégoire, située dans le secteur Saint-Étienne-de-Lauzon, d'une superficie totale de 130,1 hectares, laquelle se compose de 54,1 hectares déjà autorisés à des fins non agricoles.

Cette demande vise deux objectifs. D'une part, il s'agit de consolider le développement récréotouristique du site du *Boisé de la Chaudière* et du *Méchoui International*, déjà implantés, et, d'autre part, permettre l'essor des activités récréotouristiques qui sont actuellement planifiées pour ce secteur.

L'objectif est de créer un pôle récréotouristique d'envergure. La localisation du site est de moindre impact, d'un point de vue agricole, et est le seul site qui peut convenir pour les infrastructures qui y sont prévues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Les membres notent la recommandation positive émise par le comité consultatif agricole sur ce dossier, à la majorité des membres. Aussi, le conseiller en urbanisme énonce que la demande répond aux critères des articles 62 et 65.1 al. 1 et 2 décrits plus spécifiquement à la fiche de prise de décision. Il insiste plus particulièrement sur les éléments suivants :

- ✓ *L'objectif de la demande d'exclusion est double soit :*
 - *Consolider le développement récréotouristique du site déjà implanté ;*
 - *Permettre l'essor des activités récréotouristiques actuellement planifiées pour le secteur.*

- ✓ *L'analyse du territoire de la ville de Lévis démontre qu'il n'existe pas, ailleurs sur le territoire municipal et hors de la zone agricole, un espace approprié disponible aux fins visées par cette demande d'exclusion; il s'agit d'un usage existant dûment autorisé à la décision 367591 de la CPTAQ ;*

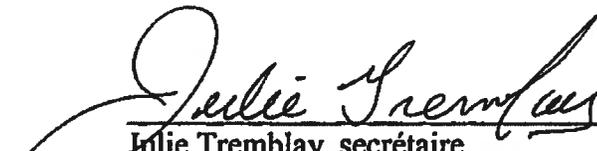
- ✓ *Ce projet répond directement à un besoin pour la Ville en termes de développement économique et touristique. Les retombées économiques de la construction et de l'opérationnalisation du projet auront un impact plus que significatif sur les commerces de l'ensemble du territoire. La Direction du développement économique et de la promotion de la Ville est favorable au projet et considère qu'il s'agit d'une opportunité à saisir.*

Enfin, les membres sont informés qu'advenant l'exclusion de ces lots de la zone agricole, le Schéma d'aménagement et de développement révisé devra être modifié pour faire basculer ces lots d'une affectation RESSOURCES à une affectation RURALE.

Après analyse et discussion, les membres recommandent, à l'unanimité, au conseil de la Ville, de donner à la CPTAQ un avis favorable pour l'exclusion des lots 5 632 034, 5 632 143, 5 632 144, 5 653 325 à 5 653 716, 5 654 343 à 5 654 439, 2 849 063, 2 849 084, 3 416 777, 4 620 143, 4 620 144, 4 620 527, 4 965 761, 4 965 762, 4 965 763 et 4 965 764 du cadastre du Québec, secteur Saint-Étienne-de-Lauzon, une partie de la Pointe Saint-Grégoire, d'une superficie totale de 130,1 hectares, et ce, tel que décrit au projet de FPD URBA-2016-031 rédigée le 5 février 2016.

ADOPTÉE


Guy Dumoulin, président


Julie Tremblay, secrétaire

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

Critères de l'article 62

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 4 avec des contraintes d'humidité et de basse fertilité.

• **Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture :**

Nous observons trois secteurs composant le territoire visé par cette demande.

Le premier est déjà utilisé à des fins autres qu'agricoles, soit récréotouristiques. Il n'y a donc plus d'agriculture dans ce secteur.

Le deuxième est formé de deux lots en friche. La superficie qui pourrait être effectivement utilisée à de telles fins est relativement petite. Trois lignes à haute tension, issues du Poste Lévis les traversent.

Finalement, le troisième secteur se situe à l'intérieur d'un îlot déstructuré.

Conséquemment, le potentiel agricole de la Pointe Saint-Grégoire est donc fortement limité par l'état d'enclave du secteur, la qualité du sol, la présence de l'autoroute, de trois lignes à haute tension ainsi que par les milieux humides.

Les résidences implantées dans un secteur aujourd'hui régi par une décision rendue en vertu de l'article 59 (îlots déstructurés) et l'établissement récréotouristique le long du chemin Saint-Grégoire limitent de plus les possibilités d'utiliser ces terres à des fins d'élevage.

• **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 4^e du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre a-19.1) :**

Un établissement d'élevage se situe à une distance de 760 mètres de la parcelle visée.

La présence des barrières physiques que constituent la Rivière Chaudière et l'autoroute 73 empêche tout impact sur les autres usages agricoles. Il n'y a donc aucune conséquence négative qui peut être envisagée sur les lots agricoles situés à l'ouest de l'autoroute.

Toutefois, une autorisation entraînera une pression sur la valeur des terres agricoles dans la zone agricole.

• **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 :**

Limitées : les résidences existantes limitent déjà l'implantation d'établissement animale.

- **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 :**

Il existe des lots disponibles à l'extérieur de la zone agricole, mais ce projet s'inscrit sur des lots bénéficiant déjà d'autorisations à des fins autres que l'agriculture de la CPTAQ.

De plus, la superficie demandée constitue le site de moindre impact pour l'agriculture sur le territoire de la Communauté métropolitaine et la région métropolitaine de recensement.

- **L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles :**

Les parties des lots à exclure se situent dans un milieu déstructuré par des usages non agricoles.

L'usage récréotouristique existe déjà sur le site. Conséquemment, l'homogénéité ne sera pas affectée par l'agrandissement du site.

- **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 :**

N/A

- **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 :**

Ce projet répond directement à un besoin pour la Ville en termes de développement économique et touristique. Les retombées économiques de la construction et de l'opérationnalisation du projet auront un impact plus que significatif sur les commerces de l'ensemble du territoire; la Direction du développement économique et de la promotion de la Ville est favorable au projet et considère qu'il s'agit d'une opportunité à saisir.

Avec un bassin de population d'un million de personnes dans un rayon de déplacement en voiture d'une heure et situé pratiquement à l'intersection de deux autoroutes (20 et 73), ce site présente un potentiel d'attraction et une très grande facilité d'accès.

- **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 complémentaires transmis par une municipalité régionale de comté ou une communauté :**

La partie des lots à exclure est dans une affectation RESSOURCES au schéma d'aménagement et de développement; une modification au schéma sera requise advenant une exclusion de la zone agricole.

- **Les conséquences d'un refus pour le demandeur :**

La situation actuelle sera maintenue.