

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 10 avril 2024

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Objet :** Demande d'accès à l'information  
Dossier 311 313

Madame [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 15 mars 2024 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents que nous possédons concernant le dossier cité en objet. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

De plus, certains fichiers ne peuvent vous être présentés, car ils comportent des données financières fournies par un tiers. En effet, d'après l'article 23 de la *Loi sur l'accès*, un organisme public ne peut dévoiler ce type d'information qui est habituellement traité de façon confidentielle, sans le consentement de cette personne.

Par ailleurs, une décision en lien avec votre demande se retrouve dans le dossier numéro **311313**. Vous pourrez la récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire le numéro ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.



Manon Côté

Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

**Québec**

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage  
Québec (Québec) GR 4X6

**Téléphone : 418 643-3314** (local)

1 800 667-5294 (extérieur)

Télécopieur : 418 643-2261

[www.cptaq.gouv.qc.ca](http://www.cptaq.gouv.qc.ca)

**Longueuil**

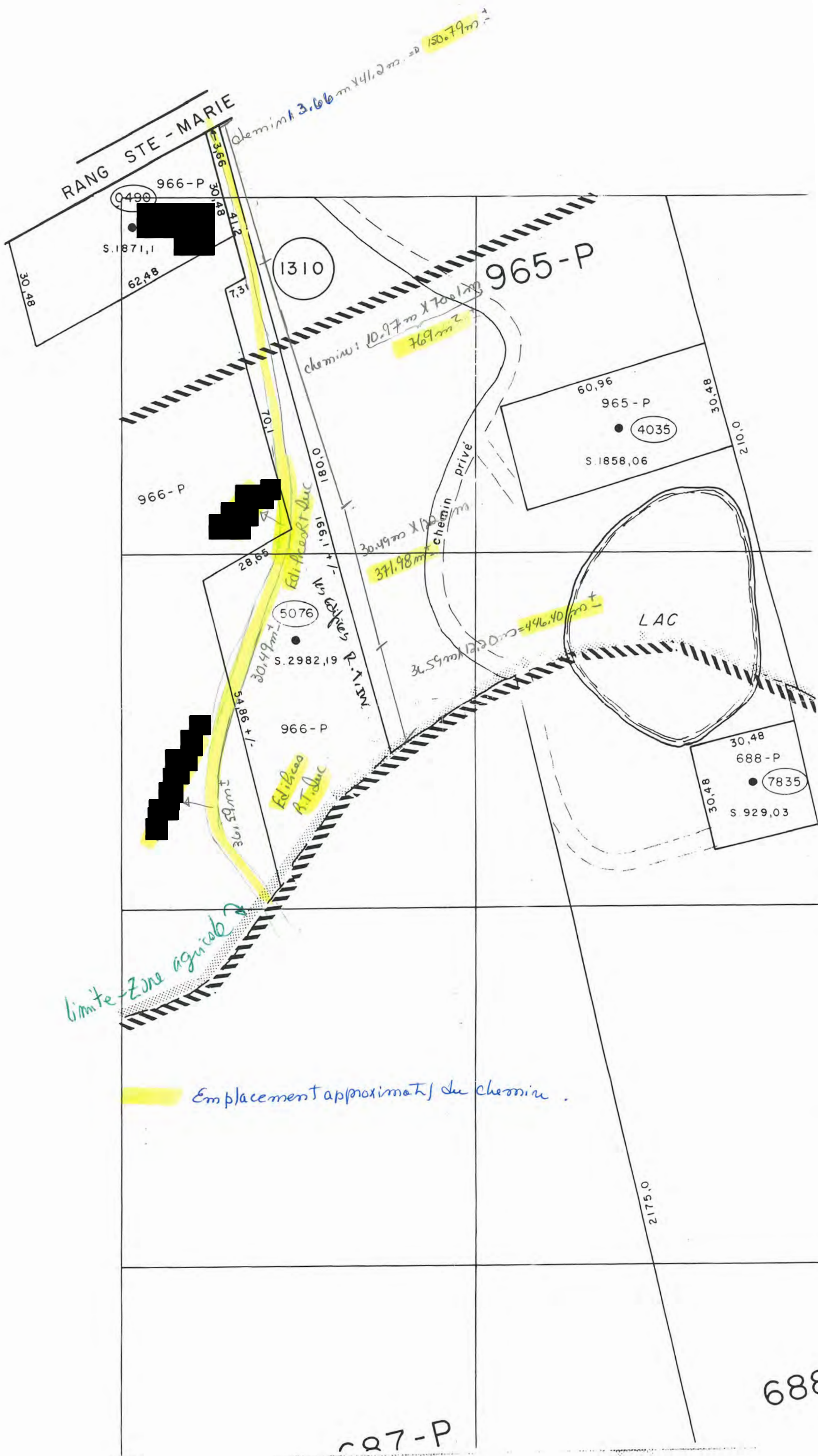
25, boul. La Fayette, 3<sup>e</sup> étage  
Longueuil (Québec) J4K 5C7

**Téléphone : 450 442-7100** (local)

1 800 361-2090 (extérieur)

Télécopieur : 450 651-2258

[www.cptaq.gouv.qc.ca](http://www.cptaq.gouv.qc.ca)



RANG STE-MARIE

chemin  $3,66 \text{ m} \times 41,2 \text{ m} = 150,79 \text{ m}^2$

966-P  
 0499  
 S. 1871,1

1310

965-P

chemin  $10,97 \text{ m} \times 70,1 \text{ m} = 769 \text{ m}^2$

60,96  
 965-P  
 4035  
 S. 1858,06

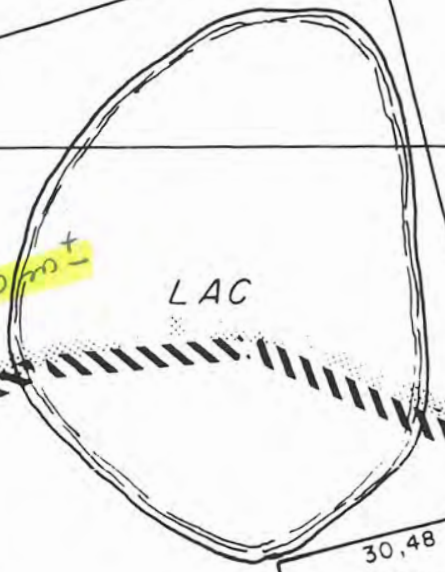
966-P

Edifices  
 R.T. Duc

chemin privé  
 $30,49 \text{ m} \times 120 \text{ m} = 371,98 \text{ m}^2$

5076

$36,59 \text{ m} \times 1230 \text{ m} = 446,40 \text{ m}^2$



28,65  
 Edifices  
 R.T. Duc  
 5076  
 S. 2982,19  
 966-P  
 54,86 +/-  
 36,59 +/-

30,48  
 688-P  
 7835  
 S. 929,03

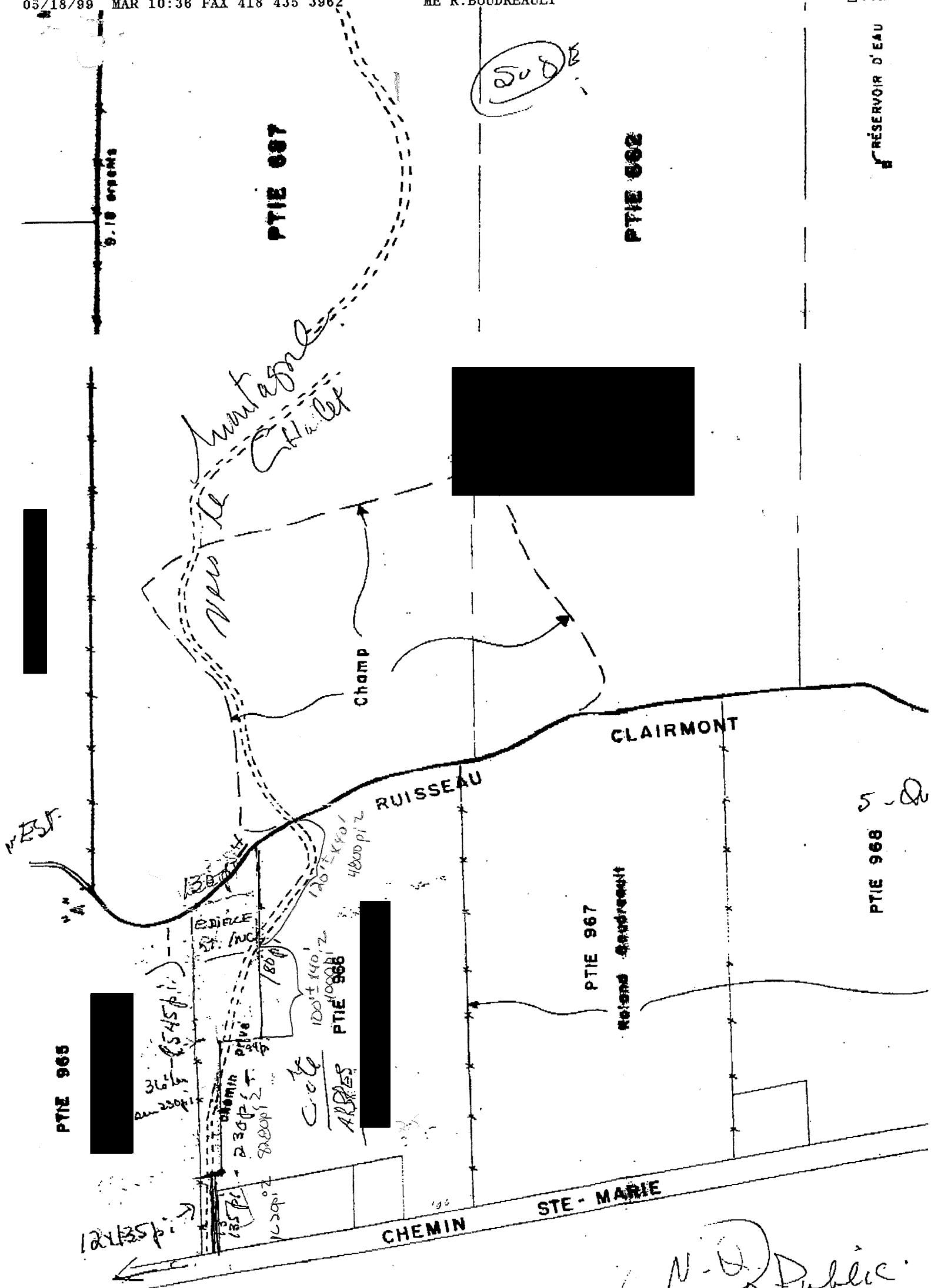
limite Zone agricole

Emplacement approximatif du chemin

2175,0

687-P

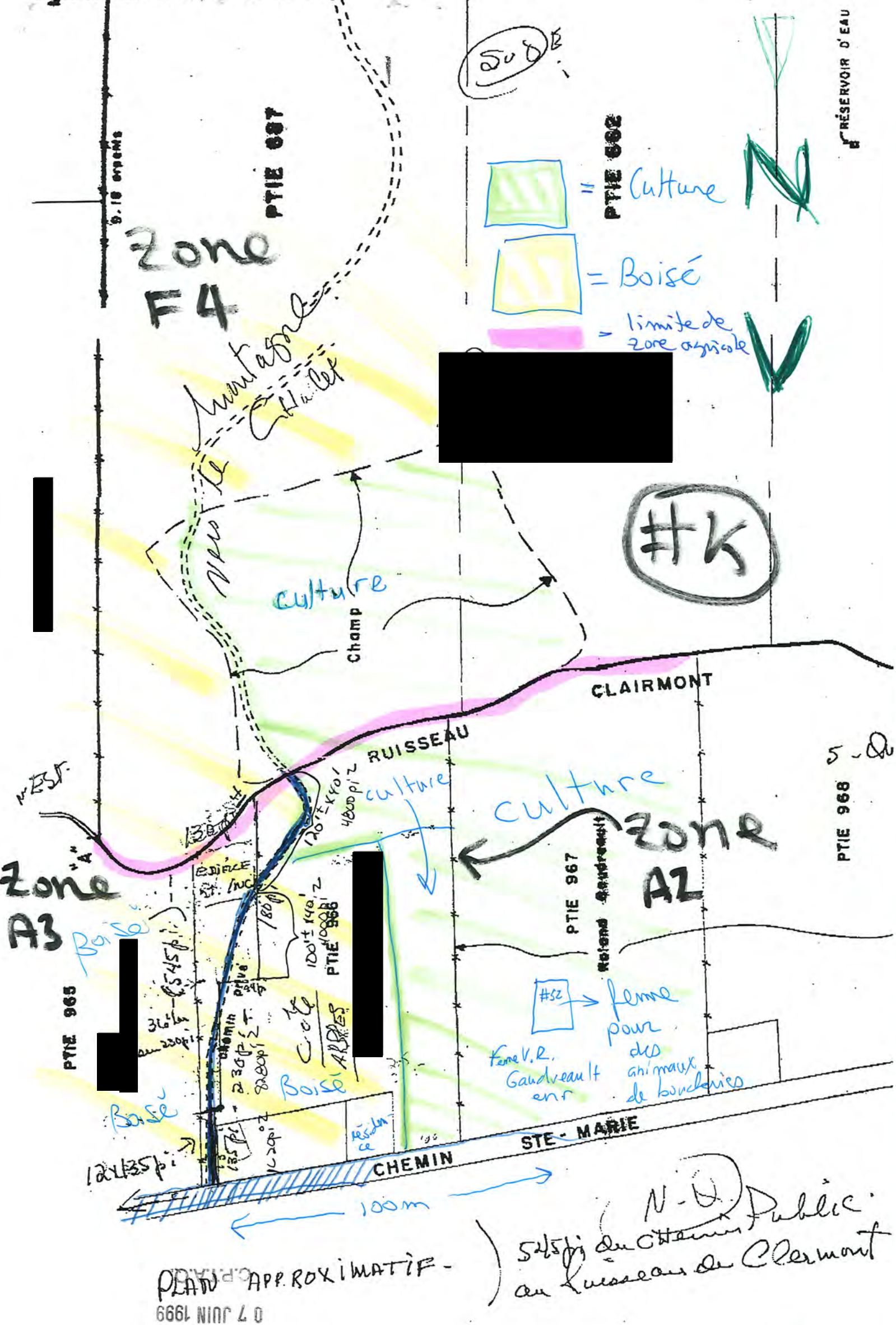
688



PLAN APPROXIMATIF

525 pi (N-D) au Chemin Public au Ruisseau de Clermont

RÉSERVOIR D'EAU



104T

7872  
P  
T W

7872  
P  
T W

39  
P  
W

37  
P  
W

Rang Sainte-Marie

47  
P  
T

53  
P  
T

7  
P  
T

7872  
P  
T W

3  
P

5  
P

4  
W

7674  
P  
T W

Sainte-Marie-de-Charlevoix

La Sainte-Marie

2ième Rang  
Saint-JOSEPH

7971  
P  
T W

2ième Rang  
Saint-Francois

2ième Rang  
Saint-Marc

Les  
Eboulements  
↓  
124

777201  
P  
T W

La Petite

2ième Rang  
Saint-Marc

607 608 609  
019 020 021 022  
2ième Rang Saint-Francois

651 652 653 655 656 657 659 661 662

663 664 665 667 668 669 670

Municipalité: Les Eboulements

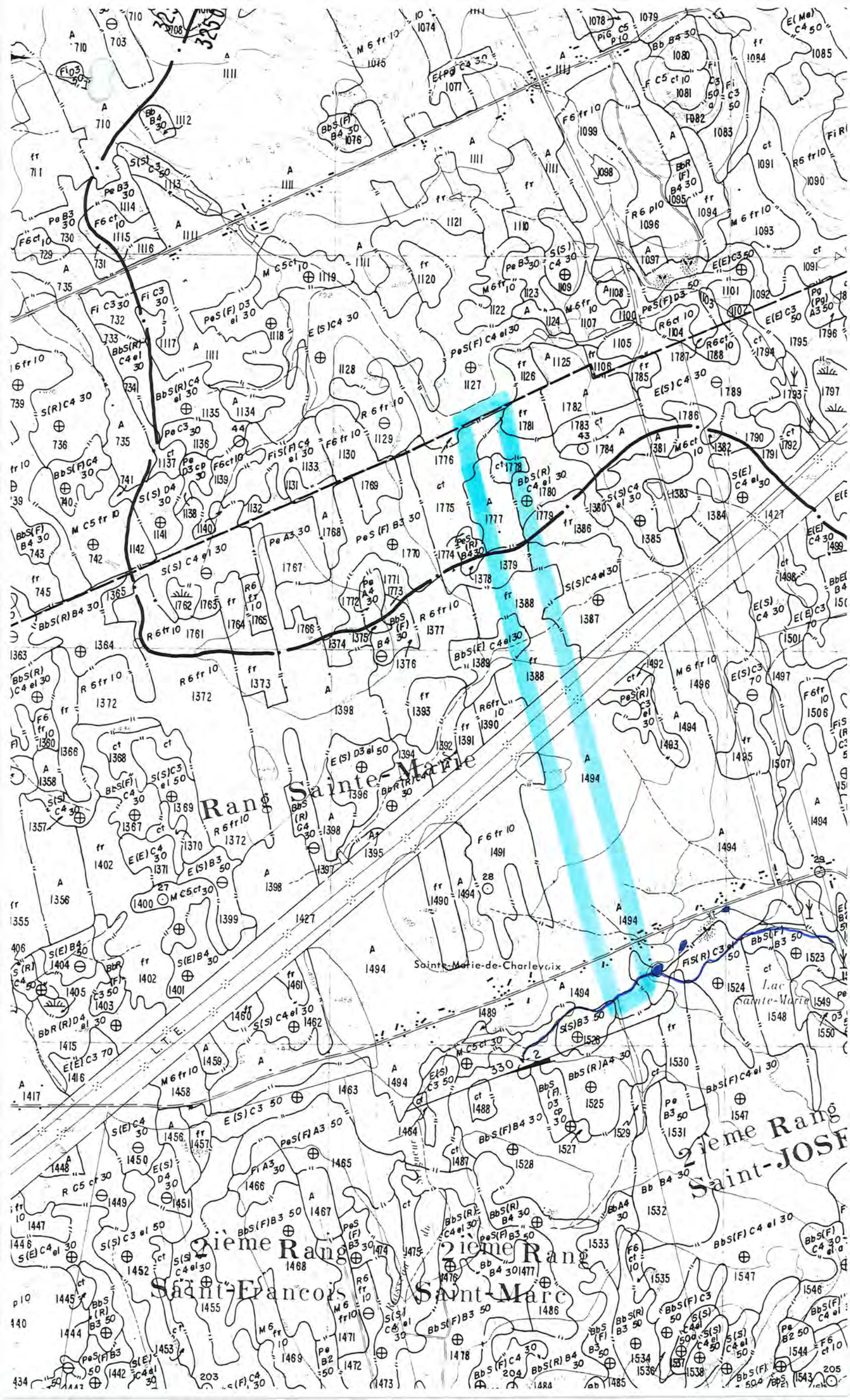
Carte:

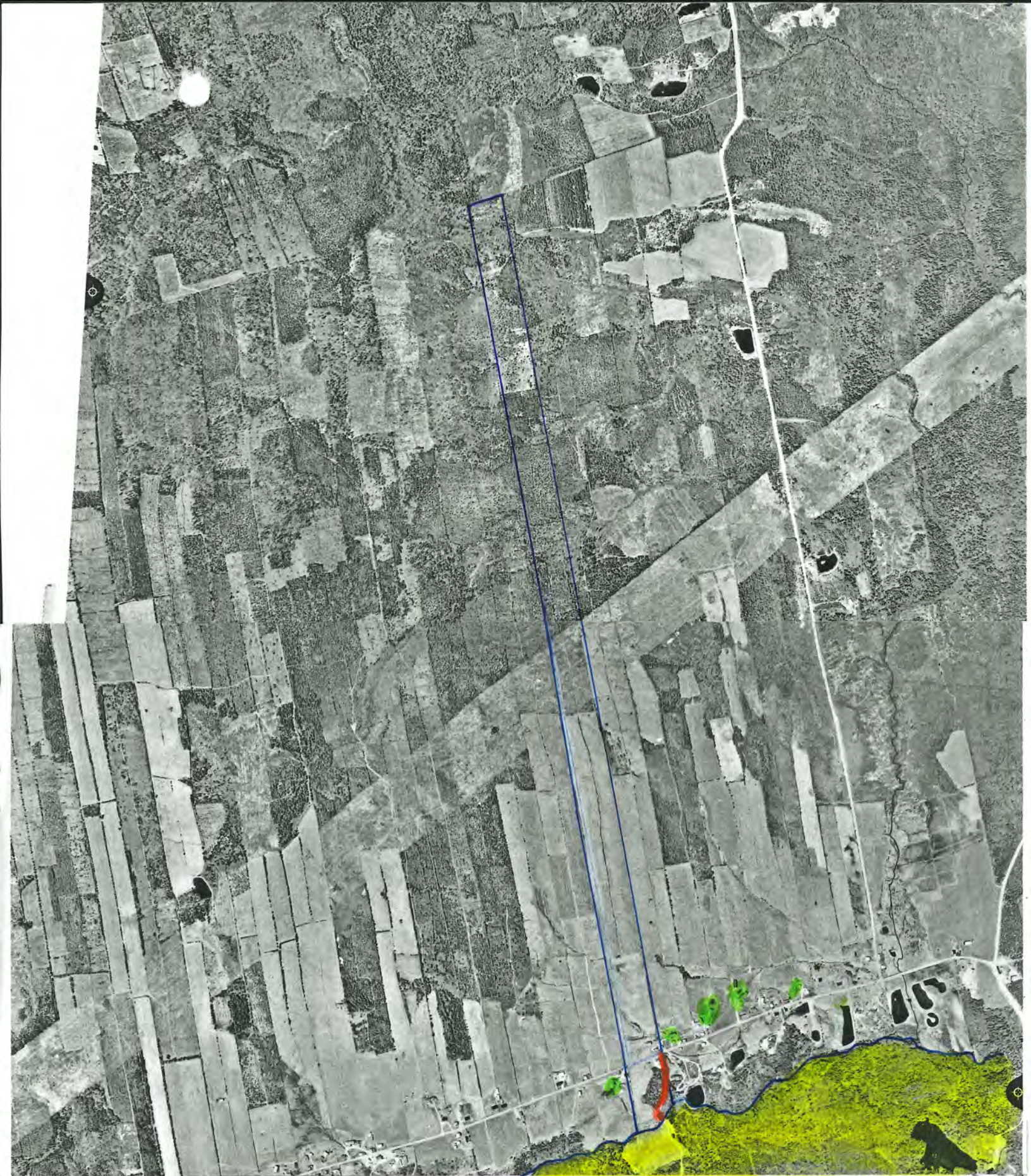
Photo:

Dossier 3113/3

21 m. 9 S.O.

99103119-133





*Voie Issuen d'ingate 309032*

Lot(s) orig.  
Partie visée  
Z.N.A.

Et. agricole  
Résidence(s)  
Routes

**BEAULIEU VALLÉE**AVOCATS  
SOCIÉTÉ NOMINALE

«SOUS TOUTES RÉSERVES»

Par télécopieur : (418) 643-2261

■  
ME LOUISE BEAULIEU  
B. HIST. ART. LL.B., M. URB.

Québec, le 22 septembre 1999

■  
ME FRANCINE VALLÉE  
LL.B., B.A.■  
ME SERGE MATTE  
LL.B.Monsieur Gary Coupland, vice-président  
Monsieur Jacques Gagnon, commissaire  
COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE  
AGRICOLE DU QUÉBEC  
200-A, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage  
Québec, Qc  
G1R 4X6■  
ME CAROLINE GAGNON  
LL.B., M.B.A.■  
ME ANDRÉ CARON  
LL.B.

**Objet : Dossier 309032 : Paul Tremblay – Avis d'infraction**  
**Dossier 311313 : Dominique Audet – Demande d'autorisation**  
**Re : Lot P-966 cadastre de la Paroisse des Éboulements**  
**N/dossier : 90F-1261**

---

Messieurs,

Le 11 août 1999, nous vous faisons part de la demande de notre client d'une rencontre publique concernant les dossiers ci-haut mentionnés.

Or, après analyse exhaustive, nous retirons, au nom de notre client, ladite demande de rencontre publique.

Vous remerciant d'en prendre bonne note, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**BEAULIEU VALLÉE, avocats**  
M<sup>e</sup> FRANCINE VALLÉE  
FV/mt

c.c. Me Caroline Morin, par télécopieur (418) 521-3099

535  
RUE SAINT-FOY  
BUREAU 301  
QUÉBEC  
G1S 2P1TÉLÉPHONE  
18.681.0037  
TÉLÉCOPIEUR  
18.681.0539

**BEAULIEU VALLEE**

AVOCATS

SOCIÉTÉ NOMINALE

«SOUS TOUTES RÉSERVES»

*Par télécopieur  
418-643-2261*ME LOUISE BEAULIEU  
HIST. ART. LL.B., M. URB.

Québec, le 11 août 1999

ME FRANCINE VALLEE  
L.B., B.A.ME SERGE MATTE  
L.B.

**Monsieur Gary Coupland, vice-président**  
**Monsieur Jacques Gagnon, commissaire**  
**COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE**  
**AGRICOLE DU QUÉBEC**  
 200-A, chemin Sainte-Foy, 2e étage  
 Québec (Québec) G1R 4X6

ME CAROLINE GAGNON  
L.B., M.B.A.ME ANDRÉ CARON  
L.B.

**Objet: Dossier 309032: Paul Tremblay - Avis d'infraction**  
**Dossier 311313: Dominique Audet - Demande d'autorisation**  
**Re: Lot p-966 cadastre de la Paroisse des Eboulements**  
**N/dossier: 90F-1261**

Messieurs,

Le 28 juin 1999, la procureure soussignée, au nom de son client Mario Gaudreault, adressait à la Commission de protection du territoire agricole une demande de rencontre publique afin d'intervenir aux dossiers mentionnés ci-haut. Tel que nous le mentionnions dans ladite lettre, notre client s'oppose à la présente demande pour des raisons visant la protection du territoire agricole et des activités agricoles qu'il exerce sur le lot situé immédiatement à l'ouest du terrain visé.

Or, malgré cette intervention fondée et notre demande bien légitime à être informés de tout développement dans le dossier, notre client, non plus que sa procureure, n'ont reçu ni n'ont été informés de l'orientation préliminaire rendue le 21 juillet 1999. La soussignée n'en a pris connaissance que le 10 août 1999, après avoir elle-même contacté la responsable du dossier aux bureaux de la Commission. Bien plus, cette dernière nous apprenait également la tenue d'une audition ex parte le 23 août prochain.

535  
 CHEMIN SAINTE-FOY  
 BUREAU 301  
 QUÉBEC  
 G1S 2P1

TELEPHONE  
 418.681.0037  
 TELECOPIEUR  
 418.681.0539

# McCarthy Tétrault

AVOCATS

Ligne directe: 521-3043  
Internet: [cmor1@mccarthy.ca](mailto:cmor1@mccarthy.ca)

LE COMPLEXE ST-AMABLE  
1150 CLAIRE-FONTAINE #700, QUÉBEC  
(QUÉBEC) CANADA G1R 5G4  
FAX : (418) 521-3099 - TEL. : (418) 521-3000

Québec, le 10 août 1999

**PAR TÉLÉCOPIEUR 643-2261****URGENT**  
**Sous toutes réserves**

Madame Carole Laroche  
Direction de l'analyse et de l'évaluation  
**Commission de protection  
du territoire agricole du Québec**  
200, chemin Sainte-Foy, 2ème étage  
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet: Commission de protection du territoire agricole du Québec  
re: Dominique Audet  
lot: 966 - Ptie  
cadastre: Paroisse de Les Éboulements  
N/D: 171628-254872  
V/D: 311313 Dominique Audet

---

Madame,

Nous sommes les procureurs dûment mandaté par Monsieur Dominique Audet relativement à l'affaire mentionnée en titre.

Auriez-vous l'obligeance de nous faire parvenir par télécopieur (521-3099) dès réception de la présente, une copie du compte rendu de la demande d'autorisation préparée par la Commission. Veuillez noter que la dernière correspondance de la Commission à notre dossier est une lettre du 9 juillet 1999.

Nous vous remercions de votre collaboration et vous prions de recevoir, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**McCarthy Tétrault**  
Caroline Morin

CM/cm

Claudel 311313

**McCarthy Tétrault**

AVOCATS

LE COMPLEXE ST-AMABLE  
1150 CLAIRE-FONTAINE #700, QUÉBEC  
(QUÉBEC) CANADA G1R 5G4  
FAX : (418) 521-3099 · TÉL. : (418) 521-3000

Remis au service de Gestion des Dossiers

08 JUIL. 1999

C.P.T.A.Q.

Québec, le 8 juillet 1999

Ligne directe : (418) 521-3043  
Internet : cmor1@mccarthy.ca

PAR MESSAGER

SOUS TOUTES RÉSERVES

Madame Sylvie Émond  
Service d'ouverture des dossiers et gestion documentaire  
**Commission de la Protection du  
Territoire Agricole du Québec**  
200, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 4X6

CPTAQ 8JUIL99 9:18  
voir LETTRE DU  
15 JUIN 1999  
Dossier 309032  
JA 99/07/12

**Objet :** Demande d'autorisation par Dominique Audet Lot 966-Ptie  
Cadastre de la Paroisse Les Éboulements  
(circonscription foncière de Charlevoix no 2)  
V/D : 311313  
N/D : 171626-254872

Madame,

Pour faire suite à notre conversation téléphonique du 28 juin 1999, veuillez trouver ci-joint copie de l'argumentation à l'appui des droits de notre client, monsieur Dominique Audet, d'utiliser le lot 966-Ptie à des fins non agricoles ainsi que les documents y relatifs. Ces documents ont déjà été transmis à monsieur Gérard Godbout, enquêteur et coordonnateur au Service de l'enquête à la Protection du Territoire Agricole du Québec pour fin d'examen.

Auriez-vous l'obligeance de faire le nécessaire afin que ces documents soient déposés au dossier de la demande d'autorisation pour fin d'analyse.

Nous vous remercions pour votre collaboration et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**McCARTHY TÉTRAULT**



Caroline Morin

CZM/jb  
p. j.

**BEAULIEU VALLEE**AVOCATS  
SOCIÉTÉ NOMINALE

«SOUS TOUTES RÉSERVES»

Par télécopieur : (418) 643-2261

Québec, le 28 juin 1999

ME LOUISE BEAULIEU  
HIST. ART. LL.B., M. URB.ME FRANCINE VALLEE  
L.B., B.A.ME SERGE MATTE  
L.B.ME CAROLINE GAGNON  
L.B., M.B.A.ME ANDRÉ CARON  
L.B.COMMISSION DE PROTECTION  
DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC  
200-A, chemin Sainte-Foy, 2e étage  
Québec, Qc  
G1R 4X6**Objet: Dossier 309032 : Paul Tremblay - Avis d'infraction**  
**Dossier 311313 : Dominique Audet - Demande d'autorisation**  
**Re : Lot P-966 cadastre de la Paroisse des Éboulements**  
**N/dossier : 90F-1261**

Madame, Monsieur,

Nous avons reçu mandat de monsieur Mario Gaudreault d'agir en son nom relativement aux dossiers mentionnés en rubrique. Ce mandat se substitue à celui que détenait monsieur Pierre Laterrière jusqu'à ce jour.

En tant que propriétaire du lot immédiatement voisin de celui visé dans les dossiers mentionnés ci-haut, donc partie intéressée, monsieur Gaudreault intervient par la présente à la fois dans le dossier d'infraction et dans celui de la demande.

En effet, notre client désire présenter ses observations à l'encontre de ladite demande à laquelle il s'objecte pour des raisons touchant la protection du territoire et des activités agricoles. Notre client requiert donc à cette fin une rencontre publique.

À noter que monsieur Gaudreault s'oppose à la demande telle que présentée, soit à l'utilisation d'un chemin d'accès dans sa totalité. Aussi contestera-t-il vivement tout avis émanant des services juridiques de la Commission qui pourrait avoir comme effet d'autoriser en partie ou encore d'absoudre en partie l'infraction dénoncée le 21 janvier 1999 par l'enquêteur Gérard Godbout, à savoir d'utiliser ou de laisser utiliser le chemin dans sa totalité comme accès à une gravière-sablière.

1535  
CHEMIN SAINTE-FOY  
BUREAU 301  
QUÉBEC  
G1S 2P1TÉLÉPHONE  
418.681.0037  
TÉLÉCOPIEUR  
418.681.053911215  
LEBE AVENUE EST  
ST-GEORGES  
BEAUCE  
G5Y 2C2TÉLÉPHONE SANS FRAIS  
1.800.661.8215

À : CPTAQ

Objet : Dossiers 309032 et 311313

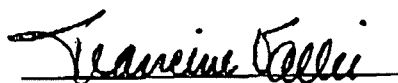
Page 2 de 2

28 juin 1999

Dans l'attente de connaître la date de la rencontre demandée, nous apprécierions recevoir toute correspondance ou être informés de tout développement relativement aux présents dossiers.

Vous remerciant de votre collaboration, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**BEAULIEU VALLÉE, avocats**



M<sup>e</sup> FRANCINE VALLÉE

FV/mt

Québec, le 8 juin 1999.

Remis au service de Gestion des Dossiers

Commission de Protection du Territoire  
Agricole du Québec  
200 A Chemin Ste-Foy  
Québec, QC  
G1R4X6

10 JUIN 1999

C.P.T.A.Q.

CPTAQ 18JUN'99 18:38

Références: Dossier 311313  
Dominique Audet, demandeur  
Paul Tremblay, propriétaire  
Lot P-966, cadastre de la Paroisse des Eboulements  
en la municipalité de Les Eboulements.

A qui de droit,

Mandaté par mon client, M. Mario Gaudreault, propriétaire du terrain situé en zone agricole, immédiatement à l'est du lot visé par la demande, je désire contester la demande d'autorisation et mon client s'oppose à une autorisation pour utilisation non agricole du lot en question.

Nous avons étudié la résolution du conseil municipal et nous affirmons qu'une autorisation nuira à l'agriculture et aux possibilités d'utilisation des lots voisins contrairement à ce qu'affirme la municipalité.

Nous croyons également qu'il peut y avoir des contraintes en matière d'environnement pour les établissements de productions animales, et ce contrairement à ce qu'affirme la municipalité. On retrouve dans le secteur immédiat du lot visé une porcherie, de l'élevage de même qu'une ferme laitière.

Toujours en n'étant pas d'accord avec la résolution de la municipalité, nous affirmons que l'homogénéité du secteur est agricole et que la demande n'est pas créatrice d'emploi supplémentaire.

Les activités para-agricoles de mon client seraient affectées par une autorisation.

Nous demandons à être entendu en audition à la CPTAQ, afin de démontrer nos prétentions.

Merci de votre attention

Pierre Laterrrière, consultant

1980 Du Bocage,  
Neufchâtel, QC  
G2A1W9

07 JUIN 1999

C.P.T.A.Q.

**RÉSOLUTION DE LA COMPAGNIE "LES ÉDIFICES R.T. INC." adoptée ce 19 mai 1999.**

**IL EST RÉSOLU:**

- QUE la compagnie, par ses représentants ci-après autorisés, signe à titre de propriétaires, d'une partie du lot numéro NEUF CENT SOIXANTE-SIX (Ptie 966), du cadastre officiel de la paroisse des Éboulements, circonscription foncière de Charlevoix numéro II, la demande d'autorisation présentée par Monsieur Dominique Audet auprès de la Commission de Protection du Territoire Agricole, concernant l'utilisation à des fins non agricoles d'un chemin de passage jusqu'à concurrence d'une largeur de quarante pieds (40 pi.) traversant la propriété de "Les Édifices R.T. Inc.", et, par la suite, la partie du lot 966, propriété de Monsieur Paul Tremblay, afin de donner un accès depuis le chemin public (chemin Sainte-Marie) à la partie du lot 687, propriété de Monsieur Dominique Audet .

**DÉCLARATION**

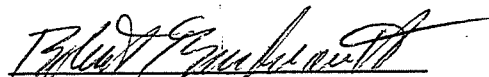
Cette résolution signée par tous les administrateurs de la compagnie a le même effet que si elle avait été adoptée à une réunion régulière du conseil d'administration.

SIGNÉ ce 19 mai 1999.

**SIGNÉ: Rolande TREMBLAY**  
Rolande TREMBLAY

**SIGNÉ: Robert BOUDREAULT**  
Robert BOUDREAULT

COPIE CERTIFIÉE CONFORME ce 19 mai 1999.

  
secrétaire

**MUNICIPALITÉ DE LES ÉBOULEMENTS**  
**BUREAU DU SECRÉTAIRE-TRÉSORIER**

**LES ÉBOULEMENTS (QUÉBEC)**  
**(COMTÉ DE CHARLEVOIX)**

Extrait d'une séance spéciale du conseil municipal, convoquée par lettre le 28 mai 1999 et tenue, mardi le 2 juin 1999, à la salle de l'Edifice municipal sous la présidence de M. Antoine Deschênes et à laquelle il y avait quorum.

CONSIDÉRANT que le Conseil a pris connaissance de la demande présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec par Monsieur Dominique Audet [REDACTÉ] pour autoriser sur une partie du lot 966-P un droit de passage en zone agricole pour accéder au lot 687-P.

CONSIDÉRANT les critères de l'article 62 de la Loi sur la protection des activités et du territoire agricole, savoir :

<b>CRITÈRES OBLIGATOIRES</b>		
1	Le potentiel agricole du ou des lots Le potentiel agricole des lots avoisinants	Catégorie 3 Catégorie 4 et 5
2	Les possibilités d'utilisation du ou des lots à des fins d'agriculture	Secteur en majorité boisé
3	Les conséquences d'une autorisation sur les activités et le développement des activités agricoles ainsi que les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants.	Aucune conséquence
4	Les contraintes résultant de l'application des lois et règlements en matière d'environnement pour les établissements de production animale	Aucune contrainte
5	La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture	Non-applicable
6	L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole	Non-applicable
7	L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région	Non-applicable
8	La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture	Non-applicable
9	L'effet sur le développement économique de la région	Création d'emploi
10	Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire la justifie	Non-applicable

CONSIDÉRANT que cette demande est conforme aux règlements municipaux.

EN CONSÉQUENCE

SUR PROPOSITION de Régis Pilote  
APPUYÉ PAR Harold Audet  
IL EST RÉSOLU

QUE la municipalité de Les Éboulements recommande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, d'approuver la demande pour autoriser sur une partie du lot 966-P un droit de passage en zone agricole pour accéder au lot 687-P présentée par M. Dominique Audet.

QUE le préambule de la résolution en fait partie intégrante.

QUE le formulaire de demande est versé au dossier de la municipalité de Les Éboulements.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME CE 3IÈME JOUR DE JUIN 1999



PAR : Linda Gauthier,  
secrétaire-trésorière

# McCarthy Tétrault

AVOCATS

LE COMPLEXE ST-AMABLE  
1150 CLAIRE-FONTAINE #700, QUÉBEC  
(QUÉBEC) CANADA G1R 5G4  
FAX : (418) 521-3099 - TÉL. : (418) 521-3000

Ligne directe : 418-521-3018  
Internet: btre1@mccarthy.ca

OPTAQ 7JUN99 12:58

Québec, le 7 juin 1999

Remis au service de Gestion des Dossiers

**PAR MESSAGER**

07 JUIN 1999

OPTAQ

**Commission de protection du territoire  
agricole du Québec**

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage  
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Demande d'autorisation d'une utilisation non agricole  
d'un lot par monsieur Dominique Audet  
N/Réf: 171626-246068

---

Madame,  
Monsieur,

Nous vous transmettons avec la présente une demande d'autorisation d'utilisation non agricole d'un lot par monsieur Dominique Audet.

Vous constaterez que ce formulaire est signé par l'Inspecteur municipal de la municipalité Les Éboulements, par monsieur Dominique Audet et les représentants de la compagnie Les Édifices R.T. inc., et accompagné de la résolution pertinente de la municipalité Les Éboulements ainsi que d'une résolution de la compagnie Les Édifices R.T. inc.

Malgré notre demande à cette fin qui lui fut signifiée par huissier le 18 mai 1999, monsieur Paul Tremblay n'a pas apposé sa signature sur ce formulaire d'autorisation à titre de propriétaire du lot 966-Ptie, ce que nous confirme Me France Dufour par lettre du 3 juin 1999. Nous vous joignons à cet effet copie de la nôtre du 18 mai 1999 et du procès-verbal de signification s'y rapportant.

Enfin, vous trouverez avec la présente un croquis préparé par Me France Dufour, notaire, montrant en liséré jaune l'emplacement approximatif du chemin et la superficie s'y rapportant, ainsi qu'un autre croquis transmis à Me Dufour par les procureurs soussignés.

N'hésitez pas à communiquer avec les procureurs soussignés pour obtenir toute information additionnelle en rapport à cette demande.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

**McCarthy Tétrault**



Bernard Tremblay

BMT/dt

pièces jointes

c.c. Monsieur Dominique Audet



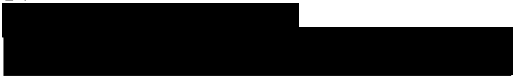
Commission de protection  
du territoire agricole  
du Québec

P-1

Québec, le 21 janvier 1999

RECOMMANDÉ

Monsieur Paul Tremblay



OBJET : N/Dossier 16045 - 309032  
Lot (s) 966-P  
Cadaastre de la paroisse Les Éboulements  
Municipalité Les Éboulements

Monsieur,

Nous sommes informés que vous utilisez ou que vous laissez utiliser comme chemin d'accès à une gravière-sablière une partie du lot ci-haut mentionnée.

L'article 26 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* interdit les usages autres qu'agricoles à moins de pouvoir invoquer un droit prévu à la loi ou aux règlements, ou d'avoir préalablement obtenu de la Commission une autorisation à cet effet. Les vérifications effectuées indiquent qu'aucune autorisation de cette nature n'a été accordée.

Vous êtes donc requis de cesser ou de faire en sorte que cessent immédiatement les activités ci-haut décrites et de procéder au réaménagement du terrain qui en a été l'objet. Nous vous rappelons que vous pouvez produire une demande visant à obtenir l'autorisation de la commission pour poursuivre cette activité si celle-ci est conforme à la réglementation municipale de zonage.

À défaut de ce faire dans les 30 jours de la présente, le soussigné n'aura d'autre alternative que d'acheminer le dossier à un procureur de la Commission pour suivi approprié.

Tout contrevenant à la loi s'expose aux sanctions civiles et pénales qui y sont prévues.

Veillez agir en conséquence.

Gérard Godbout, enquêteur  
Coordonnateur du Service des enquêtes  
GG/sp

c.c. Municipalité Les Éboulements  
200, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 4X6  
Téléphone : (418) 643-3314 (local)  
1-800-667-5294 (extérieur)  
Télécopieur : (418) 643-2261

25, boul. La Fayette, 3<sup>e</sup> étage  
Longueuil (Québec) J4K 5C7  
Téléphone : (450) 442-7100 (local)  
1-800-361-2090 (extérieur)  
Télécopieur : (450) 651-2258



## À L'USAGE DU DEMANDEUR

Remis au service de Gestion des Dossiers

07 JUIN 1999

### 1 Identification

Du demandeur		C.P.T.A.Q.	
Nom	DOMINIQUE AUDET	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)
Occupation		Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal
Du mandataire (le cas échéant)			
Nom		Ind. rég.	N° de téléphone
Occupation		Ind. rég.	N° de télécopieur
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal

### 2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet
<p>Dominique Audet est propriétaire d'une partie du lot 687 qu'il a acquis le 17 avril 1972. L'accès à son terrain a toujours été possible grâce à un chemin sis en partie sur la propriété de Paul Tremblay (lot 966-ptie) l'autre partie du chemin étant située sur la propriété de Édifice R.T. inc. (lot 966-ptie). Ce chemin lui permet ainsi de circuler de sa propriété en direction du chemin public (chemin Sainte-Marie). Paul Tremblay a d'ailleurs consenti un droit de passage sur son lot en faveur du lot de D. Audet, aux termes d'un acte de servitude publié le 17 juillet 1984 sous le numéro 64462, lequel acte a été corrigé et publié sous le numéro 64979. Au surplus, D. Audet a cédé ses droits d'exploiter une sablière sise sur le lot 687 aux Entreprises Jacques Dufour &amp; Fils et, à ce titre, ces derniers doivent circuler sur le chemin ci-avant décrit afin d'effectuer le transport de matières premières. La présente vise donc à ce que soit autorisée une utilisation non agricole du lot 966-pties afin que D. Audet et ses ayants-droit puissent avoir accès au lot 687. À défaut par la C.P.T.A.Q. de reconnaître l'utilisation non agricole du chemin, il en résultera une situation d'enclave.</p> <p style="text-align: right;">Indiquez la superficie totale visée par la demande <span style="float: right;">m<sup>2</sup> (1)</span></p>
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :
<input type="checkbox"/> Aliénation (2) <input type="checkbox"/> Lotissement (2) <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture (2) <input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable <input type="checkbox"/> Inclusion <input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érablière

### 3 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

<b>3.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une nouvelle utilisation à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages déjà existants) :</b>
<b>Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible » (2) pour réaliser ce projet.</b>
<p>Sans ce droit de passage le lot 687 sera enclavé. De ce fait, D. Audet pourra exiger d'un voisin qu'il lui fournisse le passage requis. Le chemin existant s'avère celui qui serait le plus naturellement réclamé. Il existe une présomption qu'il s'agit du trajet le plus avantageux pour le fonds enclavé (998 et 2917 CCQ). Le coût de construction d'un autre chemin serait disproportionné vu l'existence actuelle du chemin. Toute la zone environnante a été décrétée zone agricole. Un nouveau chemin (construction) irait à l'encontre de l'économie générale de la Loi (L.P.T.A.) à l'effet de préserver au maximum les zones agricoles.</p>
<b>3.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière :</b>
<p>Veillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s)      Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site déjà existant?      <input type="checkbox"/> Oui      <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.</p>
<b>3.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :</b>
<p>Veillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc...).</p>

(1) 1 hectare = 10 000 m<sup>2</sup>; 1 m<sup>2</sup> = 10.76 pi<sup>2</sup>.

(2) Voir définition dans la partie explicative du formulaire.

## 4 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

4.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande			
Numéro du lot ou des lots visés			
1 966-Pties			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
	De la paroisse Les Éboulements	Les Éboulements	
MRC ou communauté urbaine	Superficie du lot ou des lots	Superficie visée par la demande	
Charlevoix	2 x 47 arp. ± 321390 m <sup>2</sup>	1738 m <sup>2</sup>	
Numéro du lot ou de lots visés			
2			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie du lot ou des lots	Superficie visée par la demande	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Numéro du lot ou des lots visés			
3			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie du lot ou des lots	Superficie visée par la demande	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
4.2 Identifiez le ou les propriétaires actuels (si différent du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande			
Nom du propriétaire (si différent du demandeur)		Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)
1 PAUL TREMBLAY			
Adresse (N°, rue, ville)		Code postal	
Numéro du lot ou de la partie du lot			
966-Ptie			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
	De la paroisse Les Éboulements	Les Éboulements	
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire	Superficie visée par la demande	
Charlevoix	m <sup>2</sup>	4800 pi.car. ± 446 m <sup>2</sup>	
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lots voisins de l'emplacement visé par la demande?		<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	Si oui, veuillez fournir les renseignements suivants :
Numéro du lot ou de la partie du lot			
Édifices R.T.			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire		
	m <sup>2</sup>		
Nom du propriétaire (si différent du demandeur)		Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)
2 ÉDIFICES R.T. INC.			
Adresse (N°, rue, ville)		Code postal	
144, rue St-Jean-Baptiste, Baie-St-Paul		G, 0, A, 1, B, 0	
Numéro du lot ou de la partie du lot			
966-Ptie			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
	De la paroisse Les Éboulements	Les Éboulements	
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire	Superficie visée par la demande	
	2982,19 m <sup>2</sup> ±	1291 m <sup>2</sup> ±	
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lots voisins de l'emplacement visé par la demande?		<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Si oui, veuillez fournir les renseignements suivants :
Numéro du lot ou de la partie du lot			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire	Superficie visée par la demande	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Nom du propriétaire (si différent du demandeur)		Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)
3			
Adresse (N°, rue, ville)		Code postal	
Numéro du lot ou de la partie du lot			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire	Superficie visée par la demande	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lots voisins de l'emplacement visé par la demande?		<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Si oui, veuillez fournir les renseignements suivants :
Numéro du lot ou de la partie du lot			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire		
	m <sup>2</sup>		

## 4 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande (suite)

<b>4.3</b> Quelle est l'utilisation actuelle de ou des emplacements visés par la demande ainsi que du ou des lots sur lesquels il se situe <sup>(3)</sup>
966-Ptie appartenant à Paul Tremblay: une certaine partie du lot est utilisée pour la coupe du foin. Le début de la coupe est à une distance approximative de 150 pieds du chemin faisant l'objet du droit de passage.
966-Ptie appartenant à Édifices R.T. inc.: ce lot est utilisé seulement pour avoir accès au chemin faisant l'objet du droit de passage. Les actionnaires de Édifices R.T. inc. l'utilisent pour avoir accès aux lots 661 et 662-Ptie sur lesquels est édifié un chalet. L'utilisation est non agricole.
<b>4.4</b> Indiquez la présence de constructions ou de bâtiments ainsi que leurs utilisations actuelles
966-Ptie appartenant à Paul Tremblay: il y a une maison près du chemin faisant l'objet du droit de passage.
966-Ptie appartenant à Édifices R.T. inc.: il n'y a aucune construction sur cette partie de lot autre que le chemin faisant l'objet du droit de passage.

## 5 Les lots voisins

<b>Décrivez à quoi sont présentement utilisés les lots voisins <sup>(3)</sup></b>
Au nord de l'emplacement visé Se situe le chemin public nommé le rang Sainte-Marie
Au sud de l'emplacement visé Se situe le ruisseau Clermont, non situé dans une zone agricole
A l'est de l'emplacement visé Se situe un terrain appartenant à Mario Gaudreault, non utilisé à des fins agricoles
A l'ouest de l'emplacement visé Du lot 966-Ptie appartenant à P. Tremblay se situe un terrain appartenant à Roland Gaudreault, il s'agit d'une terre de pâturages pour les animaux. Pour ce qui est du lot de Édifices R.T. inc. il s'agit d'un terrain de culture.

## 6 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

La demande implique-t-elle de vendre, donner ou échanger le ou les emplacements visés? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	
Si oui : <input type="checkbox"/> Vente ou don <input type="checkbox"/> Échange	Si non, passez à la section 7.
Le propriétaire actuel conservera-t-il une partie de sa propriété? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Si oui, indiquez ci-dessous les numéros de lots ou de parties de lots qui seront conservés
Numéros de lots ou de parties de lots	
<b>Qui sera le nouveau propriétaire du ou des emplacements visés par la demande</b>	
Nom	Ind. rég. N° de téléphone (résidence) Ind. rég. N° de téléphone (travail)
Adresse (N°, rue, ville)	Code postal
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si les parties vendues, données ou échangées <b>conserver en tout ou en partie leur vocation agricole</b>, vous devez remplir en plus l'<b>Annexe A</b>, relative aux morcellements de ferme ou de boisé, et la joindre à ce formulaire.</li> <li>• <b>Dans les autres cas</b>, impliquant un transfert de propriété, veuillez remplir le reste de cette section.</li> </ul>	
Le nouveau propriétaire possède-t-il un ou plusieurs lots contigus ou réputés contigus à l'emplacement visé par la demande? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Si oui, indiquez ci-dessous les numéros de lots ou de parties de lots en cause	
Numéro du lot ou de la partie de lot	
Rang ou concession	Cadastre Municipalité
MRC ou communauté urbaine	Superficie possédée par le propriétaire m <sup>2</sup>

<sup>(3)</sup> Une illustration sur un extrait de la matrice graphique, disponible à la municipalité, peut être utile à cet égard.

## 7 Localisation du projet

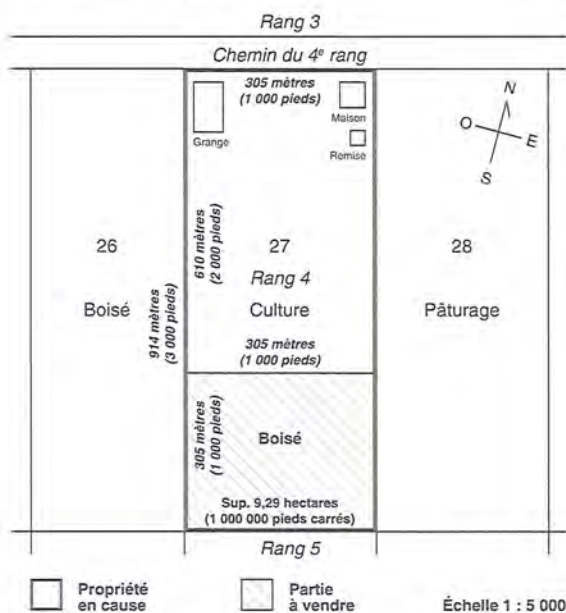
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

- les points cardinaux;
- les mesures de chacun des côtés du lot;
- l'emplacement des lots appartenant au propriétaire en titre qui sont contigus ou réputés contigus au lot concerné (au sens de la loi);
- la superficie du lot concerné;
- la localisation des bâtiments existants sur le lot;
- la localisation de l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- la superficie de l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- l'utilisation des lots des propriétaires voisins.

Pour réaliser ce plan ou ce croquis, vous pouvez utiliser la copie d'un extrait de la matrice graphique que vous pouvez obtenir auprès de la municipalité.

Ce plan ou ce croquis, que vous devez joindre en annexe à ce formulaire, est indispensable pour que la Commission étudie votre demande.

Exemple à titre illustratif :



## 8 Représentations additionnelles

Dès que le rapport d'analyse de votre demande sera rempli, une copie vous sera adressée en vous indiquant la date d'audition. Si vous le jugez utile, il vous est possible de faire parvenir des représentations écrites additionnelles à la Commission, avant cette date.

La Commission peut procéder à l'audition de la demande sans la présence des parties concernées (audition ex parte) ou en présence de ces dernières (audition publique). Si vous jugez utile de faire des représentations additionnelles en personne devant la Commission, vous pouvez demander que la demande soit entendue en audition publique. Vous recevrez alors un avis de convocation vous précisant la date, l'heure et le lieu de l'audition publique.

Si vous désirez obtenir une audition publique, signez ici

Signature

## 9 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

Je déclare que les renseignements fournis au présent formulaire, ainsi qu'aux documents annexés, sont véridiques.

Signature du demandeur	[Signature cachée]	Date	A	M	J
Signature du propriétaire	Si autre que le demandeur LES EDIFICES R.T. INC. [Signature]	Date	99	05	19
Signature du mandataire propriétaire	S'il y a lieu PAR: Robert BOUDREAU PAR: Rolande TREMBLAY [Signature]	Date	99	05	19
		Date			

Paul TREMBLAY

## À NOTER

La Commission est tenue par la loi de requérir l'avis de la MRC ou de la communauté urbaine et l'avis de l'Union des producteurs agricoles sur toute demande d'autorisation formulée par une instance municipale, un ministère, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique. **Si c'est le cas, trois exemplaires** des documents relatifs à la demande d'autorisation formulée devront être fournis par la partie demanderesse, à moins que la MRC ou la communauté urbaine et la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles aient déjà en main ces documents et que leurs avis respectifs soient joints au dossier au moment de la transmission de la demande à la Commission.

**Il est très important que ce formulaire soit soigneusement rempli et que tous les documents requis (copie des titres de propriété, plan, chèque, annexe A s'il y a lieu) y soient joints, afin de permettre l'analyse de votre demande.**

**VOTRE PARTIE DU FORMULAIRE ÉTANT REMPLIE, VEUILLEZ REMETTRE LE FORMULAIRE ET LES DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT À LA MUNICIPALITÉ CONCERNÉE.**

**À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ**

(à remplir par l'officier municipal)

**10 Description du milieu environnant**

Tenant compte des renseignements fournis par le demandeur aux sections 4 et 5 du présent formulaire (voir à les compléter au besoin), veuillez décrire brièvement le milieu environnant le ou les lots visés par la demande.

La matrice graphique peut être utile à cet égard

Selon le plan # K ci-joint

vers le Nord = Rg Ste-Marie

vers le sud = un ruisseau

vers l'ouest = une partie boisée et une autre en culture. Nous retrouvons 2 bâtiments secondaires.

vers l'est = Boisée.

Dans le cas seulement où la demande vise à obtenir une autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture, veuillez :

Indiquer la distance approximative des bâtiments d'élevage les plus rapprochés de l'emplacement visé : 100 mètres <sup>(4)</sup>

Décrire les utilisations de ceux-ci

Du côté Ouest du droit de passage, il existe un bâtiment agricole comme remisage et pour des animaux de boucherie (voir plan # K ci-joint)

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc :  Oui  Non

Date d'adoption du règlement 

A	M	J
A	M	J

Un réseau d'égout :  Oui  Non

Date d'adoption du règlement 

A	M	J

<sup>(4)</sup> 1 mètre = 3.28 pieds

**11 Conformité avec la réglementation municipale**

Indiquez si le projet est conforme au règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire :

Oui  Non

**Si non :** existe-t-il un projet de règlement adopté visant à rendre le projet conforme au règlement de zonage?

Oui  Non

et

ce projet de règlement adopté a-t-il fait l'objet d'un avis de la MRC ou de la communauté urbaine à l'effet que la modification envisagée serait conforme au schéma d'aménagement ou, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire?

Oui  Non

Annexez une copie de ces deux documents.

N.B. : Sans ces deux documents, une demande non conforme à la réglementation municipale sera irrecevable.

**12 Officier municipal**  
(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature

*[Signature]*

## DOCUMENTS QUE LA MUNICIPALITÉ DOIT TRANSMETTRE AVEC LE FORMULAIRE

Tous ces documents doivent obligatoirement accompagner le formulaire de demande pour que la Commission puisse étudier le dossier :

Cochez (✓) pour vous assurer que le dossier est complet

### Documents fournis par le demandeur :

- original du formulaire (partie du demandeur) dûment rempli;
- annexe A dûment remplie dans le cas d'un morcellement de ferme ou de boisé;
- copie complète du document légal établissant la propriété du ou des terrains visés (ex. : titre de propriété ou contrat d'achat);
- plan ou croquis localisant le projet;
- chèque visé ou mandat-poste payable à l'ordre du *Ministre des Finances du Québec* (N.B. : le Service d'information de la Commission ou la municipalité peut vous indiquer le montant requis).

### Documents fournis par la municipalité :

- original du formulaire (partie de la municipalité) dûment rempli;
- recommandation de la municipalité, sous forme de résolution, motivée en fonction des éléments suivants :
  - les critères de décision prévus à l'article 62 de la loi dont la municipalité doit tenir compte à l'égard du lot, du milieu, des activités agricoles, de la disponibilité d'autres emplacements, etc...;
  - la conformité de la demande aux dispositions du règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire;
  - si la demande vise l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture, la recommandation doit également comprendre une indication sur l'existence d'espace approprié disponible ailleurs dans la municipalité et hors de la zone agricole.

## LE CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Voici sommairement les étapes que franchira votre demande :

- 1- Le demandeur complète son dossier et le remet à la **municipalité** \*\*\*.
- 2- La municipalité accuse réception de la demande, étudie le dossier, complète sa partie du formulaire, formule par résolution une recommandation et transmet le dossier à la Commission au plus tard 45 jours après le dépôt de la demande.
- 3- Sur réception d'un dossier complet, la Commission entreprend l'examen de la demande.
- 4- La Direction de l'analyse et de l'évaluation évalue l'impact de la demande et achemine au demandeur et aux autres personnes impliquées une copie de cette évaluation sous la forme d'un rapport d'analyse. Une copie du rapport est aussi envoyée à la municipalité locale, à la MRC ou à la communauté urbaine ainsi qu'à la fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.
- 5- Le demandeur et les autres parties impliquées disposent de 30 jours pour commenter le rapport d'analyse et fournir toute information complémentaire qu'ils jugent pertinente.
- 6- La Commission prévient le demandeur et les autres parties impliquées de la date à laquelle elle étudiera la demande sans la présence des parties (audition ex parte) ou en leur présence (audition publique).
- 7- La décision est acheminée au demandeur, aux autres personnes impliquées ainsi qu'à la municipalité, à la MRC ou à la communauté urbaine, et à la fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.

Lorsque la municipalité achemine un dossier complet à la Commission, celle-ci traite généralement le dossier à l'intérieur d'un délai d'un mois. Il faut ajouter à ce mois, le délai de 30 jours accordé pour permettre au demandeur et aux parties impliquées de réagir au rapport d'analyse. Généralement, la décision est rendue moins de deux semaines après l'audition.

\*\*\* La loi prévoit que le demandeur envoie à la Commission une copie de la demande remise à la municipalité. Cependant, si la municipalité identifie le demandeur, la nature de la demande et les lots sur lesquels elle porte dans l'accusé de réception qu'elle utilise (tel celui fourni avec le formulaire de demande), le demandeur est dispensé d'adresser une copie de sa demande à la Commission.

## DÉFINITION DE TERMES LÉGAUX UTILISÉS DANS CE FORMULAIRE

### Aliénation :

Lorsque votre demande implique la vente d'un lot ou d'une partie de lot contigu à un autre lot que possède le propriétaire en titre, vous devez cocher la case « aliénation ». Aux fins de la loi, deux lots sont réputés contigus lorsqu'ils se touchent par une frontière commune même s'ils sont séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou une superficie de droit acquis.

### Lotissement :

Si votre demande implique le morcellement d'un lot (aliénation d'une partie de lot contigu à une autre partie de lot que possède le propriétaire en titre), vous devez cocher la case « lotissement ». Les exemples mentionnés au paragraphe précédent (le cas où des lots sont réputés contigus) s'appliquent également ici à l'égard de deux parties du même lot.

### Utilisation à une fin autre que l'agriculture :

Si vous désirez utiliser un lot pour faire autre chose que de l'agriculture, soit à une fin résidentielle, industrielle, commerciale, institutionnelle, récréo-touristique ou autres, vous devez cocher la case « utilisation à une fin autre que l'agriculture ».

### Espace approprié disponible :

Une superficie vacante (qu'elle soit mise en vente ou non) où le type d'utilisation recherchée est permis par le règlement de zonage de la municipalité et, le cas échéant, par les mesures de contrôle intérimaire.

Réservé à la municipalité  
N°

Réservé à la Commission  
N°

Remis au service de Gestion des Dossiers

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

31 MAI 1999

C.P.T.A.Q.

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles  
Demande d'autorisation, de permis ou d'inclusion

CPTAQ 31MAY1999

Date de réception de la demande

A	M	J
99	05	26

**Demandeur**

Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
Dominique Audet				
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal

**Mandataire (s'il y a lieu)**

Nom	Ind. rég.	N° de téléphone
Adresse (N°, rue, ville)	Code postal	

**Nature de la demande**

→ Droit de passage en zone agricole

Superficie totale visée

1738	m <sup>2</sup>
------	----------------

**Lot(s) visé(s)**

Rang ou concession	Cadastre
Ste-Marie	Paroisse de Les Eboulements

<b>Municipalité</b>	<b>MRC ou communauté urbaine</b>
Les Eboulements	Les Levoix

Secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité	Signature
	Renaud Gauzeau

Original transmis au demandeur, avec copie conforme transmise à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

# McCarthy Tétrault

AVOCATS

LE COMPLEXE ST-AMABLE  
1150 CLAIRE-FONTAINE #700, QUÉBEC  
(QUÉBEC) CANADA G1R 5G4  
FAX : (418) 521-3099 - TÉL. : (418) 521-3000

Remis au service de Gestion des Dossiers

07 JUIN 1999

C.P.T.A.Q.

Ligne directe : 418-521-3043  
Internet:cmor1@mccarthy.ca

Québec, le 18 mai 1999

PAR HUISSIER

SOUS TOUTES RÉSERVES

Monsieur Paul Tremblay  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Objet : Dominique Audet c. vous-même  
re: Servitude de passage  
- Lot 966-Ptie  
Cadastre de la Paroisse Les Éboulements  
N/Réf: 171626-246068

Monsieur,

Nous sommes les procureurs de monsieur Dominique Audet, lequel nous a mandaté aux fins des présentes.

La présente fait suite à notre conversation téléphonique du 17 mai 1999 par laquelle vous nous informiez de votre refus de signer la demande d'autorisation d'utilisation du chemin sis sur le lot 966-Ptie à une fin autre qu'agricole qui doit être présentée à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec («C.P.T.A.Q.») à moins que monsieur Audet ne vous paie la somme de [REDACTED] \$.

Nous vous informons qu'il n'est pas de l'intention de monsieur Audet de vous verser quelque somme que ce soit pour l'utilisation du chemin menant à la sablière située sur le lot 687 pour motifs ci-après exposés.

## McCarthy Tétrault

page 2

Premièrement, nous vous rappelons que la servitude de passage consentie le 17 juillet 1984 par vous-même et monsieur Lucien Tremblay en faveur du lot de monsieur Audet et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Charlevoix No 2 sous le numéro 64462, ayant fait aussi l'objet d'un avis de correction publié le 4 décembre 1984 sous le numéro 64979, l'a été à titre gratuit afin de lui permettre de circuler sur sa propriété en direction du chemin public.

Toujours suivant les actes ci-avant mentionnés, il appert que ce droit de passage a été consenti à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du lot appartenant à monsieur Audet compte tenu de la situation d'enclave qui prévalait avant que le droit de passage ne fut consenti.

Au surplus, nous vous référons à l'avis de correction publié sous le numéro 64979 où il est clairement indiqué que le droit de passage est consenti à titre de règlement hors cour de trois dossiers pendants à l'époque devant les tribunaux civils. Dans ce même acte, vous avez renoncé à poursuivre toute procédure judiciaire et avez de ce fait, signé une quittance à l'égard de ces mêmes dossiers.

En conséquence, le droit de passage sur le lot 966-Ptie consenti en faveur du lot de monsieur Audet a été valablement consentie par acte de servitude et s'inscrit dans le cadre d'un règlement hors cour librement consenti par vous-même à l'époque et pour contrepartie valable.

De ce fait, en date de ce jour, vous ne pouvez réclamer quoique ce soit à monsieur Audet puisque vous êtes toujours tenu aux termes et obligations du règlement hors cour intervenu à l'époque.

Nous réitérons que nous nous expliquons difficilement votre manque de collaboration dans l'avancement du dossier auprès de la C.P.T.A.Q. puisqu'il en va de votre intérêt que soit reconnue la légalité d'utilisation du chemin à des fins non agricoles sur une partie du lot 966, compte tenu de vos obligations envers monsieur Audet tant aux termes de la servitude de passage que vous lui avez consenti qu'aux termes du règlement hors cour intervenu dans les litiges civils qui vous opposait à monsieur Audet.

Vous êtes donc requis par la présente d'apposer votre signature sur le formulaire de demande d'autorisation auprès de la C.P.T.A.Q. à titre de propriétaire du lot 966-Ptie en vous rendant chez le notaire France Dufour à l'adresse ci-après indiquée d'ici jeudi 17 h00.

McCarthy Tétrault

page 3

SIMARD, LÉVEILLÉ, DUFOUR  
Notaires et conseillers juridiques  
4, rue du Moulin  
Bureau 201  
Baie St-Paul (Québec) GOA 1B0

À défaut par vous d'obtempérer à la présente mise en demeure, notre client n'aura d'autre choix que de prendre tous les moyens nécessaires à la reconnaissance de ses droits incluant tous recours en recouvrement des dommages qu'il a subis et subira en raison de l'impossibilité pour lui-même ou ses ayants droit d'exploiter la carrière de sable sise sur le lot 687.

Veillez agir en conséquence.

McCarthy Tétrault



Caroline Morin

CZM/dt

c.c. Monsieur Dominique Audet  
Me France Dufour, notaire

# McCarthy Tétrault

AVOCATS

LE COMPLEXE ST-AMABLE  
1150 CLAIRE-FONTAINE #700, QUÉBEC  
(QUÉBEC) CANADA G1R 5G4  
FAX : (418) 521-3099 · TÉL. : (418) 521-3000

Ligne directe 521-3043

Internet: cmor1@mccarthy.ca

Québec, le 6 mai 1999

**PAR MESSAGEUR**

«SANS PRÉJUDICE»

Commission de la Protection  
du Territoire Agricole du Québec  
**Service du contentieux**  
200, chemin Sainte-Foy  
2e étage  
Québec, Québec  
G1R 4X6

**Objet:** Droit de passage sur le lot 966-Ptie  
Cadastre de la Paroisse Les Éboulements  
(circonscription foncière de Charlevoix No 2)  
**Re:** Droit de passage sur le lot 966-Ptie  
N/Réf: 171626-246068

---

Madame, Monsieur,

Nous sommes les procureurs de monsieur Dominique Audet («Audet») et de Les Entreprises Jacques Dufour et Fils inc. («les Entreprises»), lesquels nous ont mandaté aux fins des présentes.

La présente fait suite à l'envoi par la Commissions de la Protection du Territoire Agricole du Québec («C.P.T.A.Q.») d'une mise en demeure datée du 21 janvier 1999, adressée à Monsieur Paul Tremblay, afin qu'il cesse d'utiliser ou laisse utiliser comme chemin d'accès menant à une sablière une partie du lot 966 dont il est propriétaire.

Au moment de transmettre la mise en demeure, la C.P.T.A.Q. ignorait jusqu'alors qu'il y avait sur ce lot, une servitude de passage qui avait été consentie par le propriétaire du lot servant. Qui plus est, depuis plusieurs années, le chemin privé dont il est question était utilisé à des fins autres qu'agricoles et conséquemment l'utilisation non conforme bénéficie de droits acquis.

Nous requérons donc de la C.P.T.A.Q. qu'elle revise sa position à l'effet que l'utilisation d'une partie du lot 966-Ptie comme chemin d'accès à une sablière est interdite.

À cet effet, nous vous soumettons nos prétentions et les documents pertinents démontrant que l'utilisation d'un chemin d'accès pour des fins autres qu'agricoles sur une partie du lot 966 par Audet et les Entreprises est protégée par des droits acquis.

### **LES FAITS**

Par lettre du 21 janvier 1999 (**Pièce P-1**), la C.P.T.A.Q. a mis en demeure Monsieur Paul Tremblay de cesser d'utiliser ou de ne pas laisser utiliser comme chemin d'accès menant à une gravière-sablière une partie de sa propriété soit le lot 966-Ptie au motif que la *Loi sur la protection du territoire agricole* («L.P.T.A.Q.»)<sup>1</sup> interdisait tout usage sur ce lot autre que pour des fins agricoles. Dans un même temps, la C.P.T.A.Q. a requis de ce dernier qu'il procède au réaménagement du terrain.

Monsieur Audet est propriétaire d'une partie du lot 687 qu'il a acquis le 17 avril 1972 par acte de donation de Madame Florence Simard, lequel acte a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Charlevoix No 2, le 27 avril 1972 sous le numéro 46363 (**Pièce P-2**). L'accès à son terrain a toujours été rendu possible grâce à un chemin sis en partie sur la propriété de Monsieur Paul Tremblay (lot 966 Ptie) lui permettant ainsi de circuler de sa propriété en direction du chemin public (chemin Sainte-Marie).

Ainsi, le 17 mars 1999, les procureurs soussignés informaient par écrit Paul Tremblay (**Pièce P-3**) que Monsieur Audet et ses ayants droit étaient légalement bénéficiaires d'une servitude de passage sur le lot faisant l'objet de la mise en demeure de la C.P.T.A.Q. et avons requis qu'il respecte les obligations qui lui incombent aux termes de la servitude de passage consentie le 17 juillet 1984 et publiée sous le numéro 64462 en faveur du lot 687 propriété de Monsieur Audet, lequel acte a fait l'objet d'un avis de correction publié le 4 décembre 1984 sous le numéro 64979 (**Pièce P-4 en liasse**). Dans un même temps, nous avons requis qu'il effectue les représentations appropriées auprès de la C.P.T.A.Q. afin que soit autorisée l'utilisation du droit de passage sur le lot 966-Ptie sur la totalité de l'assiette de ce chemin, soit 40 pieds.

Par lettre du 18 mars 1999, Monsieur Tremblay nous avisait qu'il n'était pas de son intention de faire suite à la nôtre aux motifs que les démarches auprès de la C.P.T.A.Q. devaient être initiées par l'utilisateur (**Pièce P-5**).

Or, le 3 juillet 1998, Audet a cédé aux Entreprises le droit d'exploiter une sablière sur une partie du lot 687 du cadastre de la Paroisse de Les Éboulements de la circonscription

---

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

foncière de Charlevoix No 2, le tout tel qu'il appert de la convention intervenue entre les parties (**Pièce P-6**).

Suite à la conclusion de ce contrat, les Entreprises ont fait une demande de certificat d'autorisation d'exploiter une sablière conformément aux articles 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* L.R.Q. c.Q-2 et 2 de *Règlement sur les carrières et sablières* R.R.Q. c.Q-2. r.2

C'est ainsi que le 8 février 1999, le Ministère de l'environnement émettait un certificat d'autorisation d'exploiter une sablière aux Entreprises sur une partie du lot 687 de la municipalité de Les Éboulements, tel qu'il appert du certificat d'exploitation portant cette date (**Pièce P-7**).

Il est primordial que le droit de passage sur le lot 966-Ptie soit clairement établi afin que les Entreprises puissent exploiter, en toute légitimité, la sablière se situant sur le lot 687-Ptie, propriété de Monsieur Audet. Nous vous rappelons que l'accès à cette sablière est rendu possible grâce à ce chemin privé et qu'aucune autre issue n'est possible.

La reconnaissance du droit de passage dont il est question aux présentes sera déterminante notamment quant aux contrats de fourniture de matériaux que pourra consentir les Entreprises dans l'avenir.

#### **DÉSIGNATION DU DROIT DE PASSAGE**

Le chemin d'accès faisant l'objet de l'avis de la C.P.T.A.Q. se situe en grande partie sur la parcelle de terrain appartenant à Édifices R.T. Inc. acquise de Monsieur Stanislas Gaudreault en 1996 (**Pièce P-8**). Ce chemin empiète légèrement sur la propriété de Monsieur Paul Tremblay également. Nous vous joignons une carte démontrant l'assiette du chemin privé par rapport aux lots avoisinants (**Pièce P-9**).

Dans ce dernier cas, Messieurs Paul Tremblay et Lucien Tremblay ont, le 17 juillet 1984, consenti à Monsieur Audet une servitude de passage tel que décrit précédemment (**Pièce P-4 en liasse**).

Quant à la portion du chemin située sur une partie du lot 966 appartenant à Les Édifices R.T. Inc, la Compagnie a accordé un droit de passage en faveur du lot 687 tel qu'il appert de l'acte de vente ci-avant mentionné (**Pièce P-8**):

*«L'acquéreur convient d'accorder aux propriétaires des lopins de terre voisins, Messieurs Paul et Lucien Tremblay ainsi que Monsieur Dominique Audet, le droit*

*de circuler et/ou passer dans le chemin de sortie traversant l'immeuble y décrit pour communiquer de leur propriété respective jusqu'au chemin public (chemin Sainte-Marie).»*

Aussi, Me Robert Boudreault, actionnaire de Les Édifices R.T. Inc., s'est engagé à consentir une servitude de passage sur sa partie de lot 966 à Monsieur Audet en faveur du lot 687 (**Pièce P-8**). Les Édifices R.T. Inc. ont acquis la parcelle du lot 966 afin de s'assurer d'avoir un droit de passage jusqu'au chemin public.

De plus, le chemin en question existe depuis au moins depuis 1925 puisque les vestiges d'un ancien moulin à scie auxquels il est fait référence dans un acte de cette date, publié sous le numéro 21552, sont toujours existants (**Pièce P-10**). Déjà, en 1925, il était fait mention de la vente d'un chemin sur le lot 966-Ptie (**Pièce P-10**).

### **LA LÉGISLATION APPLICABLE**

Comme mentionné précédemment, le 17 juillet 1984, Paul Tremblay et Lucien Tremblay ont consenti à Monsieur Audet une servitude de passage sur le lot 966-Ptie au profit du lot 687 (**Pièce P-4 en liasse**).

À cette époque, le lot 966-Ptie était désigné «zone agricole» aux termes du décret entré en vigueur le 19 juin 1981. En conséquence, la *Loi sur la protection du territoire agricole* trouvait application et seules les activités agricoles étaient donc permises sur cette terre.

Selon cette Loi, une personne ne peut, sans l'autorisation de la Commission utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture.<sup>2</sup> Le chemin dont il est question est une voie d'accès du lot 687 jusqu'au chemin public notamment pour les camions et autres véhicules et partant, nous pouvons prétendre qu'il s'agit d'une utilisation non-agricole.

### **Le cas de la servitude de passage**

La L.P.T.A. ne comporte aucun article qui traite spécifiquement des servitudes. Cependant, les tribunaux ont reconnu qu'une servitude peut nécessiter une autorisation de la Commission si elle implique une utilisation dont la finalité est autre qu'agricole comme c'est le cas en l'espèce.

Du 1er juillet 1982 jusqu'au 20 juin 1985, l'enregistrement d'une servitude réelle grevant une partie de lot au sens de la loi était considérée par le législateur comme un lotissement.

---

<sup>2</sup> Article 26 L.P.T.A.

C'est ce qui se dégage des différentes définitions de «lotissement» qui ont été successivement en vigueur.

C'est l'article 1 paragraphe 10 L.P.T.A. en vigueur lors de la publication de la servitude de passage qui définit la servitude réelle comme étant un lotissement, à savoir:

*«lotissement: le morcellement d'un lot au moyen du dépôt du plan et livre de renvoi résultant notamment de l'article 2175 Code civil ou au moyen de l'enregistrement d'un acte d'aliénation d'une partie de ce lot ou d'une servitude réelle affectant une partie de ce lot.» (nos soulignés)*

Ainsi, du 1er juillet 1982 au 20 juin 1985, une autorisation de «lotir» était donc requise en vertu de l'article 28 L.P.T.A. pour l'enregistrement d'une servitude réelle sur une partie de lot. Par contre, l'autorisation de lotir n'est plus requise depuis le 20 juin 1985 pour constituer une servitude réelle sur une partie de lot puisque la dernière partie de la définition concernant les servitudes a été soustraite de la définition.

En conséquence, Paul Tremblay et Lucien Tremblay auraient dû, selon les termes de la loi en vigueur à l'époque, demander une autorisation à la Commission pour consentir la servitude à Monsieur Audet. Cependant, la L.P.T.A. apporte un tempérament à cette obligation de demander l'autorisation de lotir ou d'utiliser un lot à une fin autre qu'agricole soit dans le cas où une présomption légale s'applique ou dans le cas de droits acquis.<sup>3</sup> Or, nous sommes d'opinion qu'il n'était pas nécessaire d'obtenir une autorisation puisque les deux exceptions s'appliquent dans le cas qui nous occupe pour les motifs ci-après exposés.

#### 1° La reconnaissance de droits acquis

C'est l'article 101 de la L.P.T.A. qui prévoit les cas où l'autorisation de la Commission n'est pas requise dans le cas des droits acquis.

*«Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.*

---

3 Article 28 L.P.T.A.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot.» (nos soulignés)

Un droit acquis, au sens de l'article 101 de la Loi a pour effet de soustraire la superficie de l'immeuble sur laquelle il porte à l'application des articles 26 de la Loi dans le cas de l'utilisation à des fins non-agricoles sans demande d'autorisation de la Commission à cet effet. Il s'agit d'une exception qui a un caractère réel car c'est la superficie du lot qui bénéficie du droit acquis et advenant l'aliénation du lot par ventes successives, le droit acquis suivra le lot auquel il s'attache.

En vertu du premier alinéa de l'article 100, il faut comprendre qu'un lot bénéficie d'un droit acquis si, au moment où il est devenu et n'a cessé par la suite d'être compris dans une zone préservée à des fins d'agriculture (date d'entrée en vigueur du décret), il faisait alors l'objet d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture.

Pour apprécier la situation qui nous occupe, on doit se référer à la définition «agriculture» édictée à l'article 1 paragraphe 1 L.P.T.A. et interpréter cette dernière par ce qui est exclu.

*«la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des résidences.»*

Les tribunaux ont souvent été appelés à se prononcer sur l'existence d'un droit acquis fondé sur l'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture. Une revue de la jurisprudence permet de dégager trois principes, qui appliqués au cas sous étude, nous permet de conclure à des droits acquis sur le chemin sis sur le lot 966-Ptie.

Premièrement, pour bénéficier d'un droit acquis, l'utilisation non agricole du lot devait être «effective» lors de l'entrée en vigueur du décret, en ce sens qu'elle devait se traduire par des actes réels et ce, sans égard à la qualité de l'usager.<sup>4</sup>

La Cour Suprême du Canada a d'ailleurs déjà eu l'occasion de préciser ce qu'elle entendait par une utilisation effective et actualisée:

---

4 *Ministre de l'Énergie et Ressources, C.P.T.A.Q., 62095, [1986] Déc. 44, 46*

*«Une utilisation effective et actualisée ne peut se manifester que par une intervention humaine vérifiable qui indiquerait que les lots servent actuellement à une fin autre que l'agriculture.»<sup>5</sup>*

Comme un terrain sous couverture végétale constitue en principe de l'agriculture, la tenue d'activités sur une surface découverte, sans couverture végétale (tel un chemin), donnera au terrain une vocation particulière.

Dans le cas qui nous occupe, Monsieur Audet a acquis le lot 687 en 1972 par donation. En effet, lors de l'acquisition de sa terre, le chemin était déjà en place puisqu'un ancien moulin à scie avait déjà été en fonction sur une partie du lot 966. En effet, l'acte inscrit sous le numéro 21552 fait état d'un ancien moulin à scie et de la vente d'un chemin (**Pièce P-10**). Cependant, il faut se replacer à la date de l'entrée en vigueur du décret, soit le 19 juin 1981, pour apprécier le caractère non agricole de l'utilisation du chemin. À ce moment, Monsieur Audet exploitait déjà la sablière sur le lot 687 et pour ce faire, il devait nécessairement transporter du sable. De plus, plusieurs camions y transportaient du bois.

La nature des activités ci-haut décrite nous permet d'apprécier le caractère non agricole de la superficie en question.

Deuxièmement, pour générer un droit acquis, l'utilisation effective du lot doit également être non équivoque quant à la finalité autre qu'agricole de l'utilisation du chemin. De toute évidence, ce chemin était le seul pouvant mener au chemin public et il était utilisé en conséquence par tout véhicule routier notamment lors du transport de bois (utilisation commerciale).

Troisièmement, pour générer un droit acquis, l'utilisation du lot devait être légale lors de l'entrée en vigueur du décret de zonage en 1981.

À ce chapitre, il appert de l'étude de l'historique de la réglementation de zonage de la Municipalité de Les Éboulements que l'utilisation a toujours été conforme.

Vous trouverez en liasse les deux règlements de zonage dans l'histoire de la Municipalité soit le règlement 99 et le règlement 141 ainsi que leur preuve d'adoption et d'entrée en vigueur (**Pièce P-11 en liasse**).

Lors de l'entrée en vigueur du décret de zonage en 1981, seul le règlement de zonage 99 était en vigueur. Ce règlement ne visait que les permis de construction de bâtiment sur tout le territoire. C'est le règlement 141 qui fut le premier règlement d'urbanisme ayant pour

---

6 *Gauthier c. Québec (C.P.T.A.Q.)*, [1989] 1 R.C.S. 859, 870

objet de régir les différents usages sur le territoire (nonobstant ceux déjà établis par la L.P.T.A.). Ainsi, à la date pertinente pour les fins de déterminer les droits acquis, il appert de la législation municipale en vigueur alors, que toutes les utilisations étaient permises sur tout le territoire de la Municipalité y compris une utilisation commerciale sur le lot 966.

En conséquence de ce qui précède, au moment où le lot 966 est devenu et n'a cessé par la suite d'être compris dans une zone réservée à des fins d'agriculture, son utilisation était légale, effective et non équivoque quant à sa finalité autre qu'agricole.

Une fois établi que le droit de passage peut bénéficier d'un droit acquis suivant les principes ci-avant relatés, il faut maintenant tenir compte du désir des Entreprises de bénéficier de la totalité de l'assiette de la servitude consentie et partant, d'élargir l'assiette actuellement utilisée sur une largeur d'au plus quarante (40) pieds.

Pour déterminer la superficie sur laquelle porte le droit acquis de l'article 101, il faut s'en rapporter à l'alinéa 2 de l'article 101 et à l'article 103 de la L.P.T.A.

*«Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, étendre la superficie sur laquelle un droit est reconnu par l'article 101.*

*(...) Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.* (nos soulignés)

Ainsi, la superficie sur laquelle porte le droit acquis correspond à celle qui, à l'époque, faisait l'objet de l'utilisation effective ou permise qui a conféré le droit acquis.

La détermination de la superficie repose donc sur la preuve d'événements qui datent de plusieurs années.

On doit d'abord qualifier la finalité commerciale de l'utilisation effective qui a conféré le droit acquis, comme c'est le cas ici (transport de bois), et s'assurer que la superficie n'excède pas l'hectare prévu, ce qui est le cas. En conséquence, une fois établi le droit acquis, rien n'empêcherait l'augmentation de la superficie du chemin sur une largeur de 40 pieds tel que décrit à l'acte de servitude (**Pièce P-4 en liasse**).

Bien que que l'argument du droit acquis soit suffisant en soi pour établir la légalité de l'utilisation du chemin par Audet et Les Entreprises, nous vous soumettons que cette utilisation est présumée légale par l'application de la L.P.T.A.. Il s'agit de la deuxième exception sur lequel nous basons notre argumentation.

## 2° Application d'une présomption légale

L'article 100.1 alinéa 4 de la L.P.T.A. édicte une présomption qui permet de conclure à la légalité présumée des servitudes constituées par actes dûment enregistrés plus de cinq ans auparavant de même que dans le cas d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture.

*«Dans le cas d'une aliénation, d'un lotissement, d'une construction ou d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture à l'égard desquelles la présente loi ne prescrit pas l'obligation de produire une telle déclaration, la présomption prévue par le premier alinéa existe lorsqu'il s'est écoulé plus de cinq ans à compter de la date de l'enregistrement de l'acte d'aliénation, d'un lotissement ou, dans le cas d'une construction, à compter de la date du premier compte de taxe municipale expédié à l'égard de cette construction.»*  
(nos soulignés)

Dans le cas qui nous occupe, l'acte de servitude a été publié en juillet 1984 et il s'est écoulé presque quinze ans depuis. Or, nous sommes d'avis que le lotissement consenti par acte de servitude ou même l'utilisation du chemin sans obtenir au préalable l'autorisation de la Commission sera présumée conforme en application de l'article précité.

## CRITÈRES DE DÉCISION

Lors de l'étude du présent dossier, la C.P.T.A.Q. doit tenir compte de plusieurs critères édictés par la L.P.T.A., lesquels sont énoncés ci-après:

1. le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
2. les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
3. les conséquences d'une autorisation sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants;
4. 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;

5. la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture;
6. l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;
7. l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources en eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;
8. la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;
9. 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.

Bien que le sol du lot 966 en soit un de haut potentiel agricole (3) (**Pièce P-12**), nous croyons qu'une autorisation de la C.P.T.A.Q. à l'égard de l'utilisation du chemin en zone agricole n'aurait pas de conséquences négatives sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants puisqu'il ne s'agit que du transport de matières premières. La reconnaissance des droits acquis et l'autorisation recherchée n'ajouteraient pas de contrainte, n'auraient pas d'effets négatifs pour l'agriculture et n'affecteraient aucunement l'homogénéité du secteur puisque le chemin est déjà tracé et utilisé depuis 1925. De plus, faire droit à cette reconnaissance n'irait pas à l'encontre des objectifs de la loi et satisferait tous les critères ci-avant mentionnés.

De plus, nous vous soumettons que la Commission devra prendre en considération les conséquences d'un refus pour les demandeurs.<sup>6</sup>

À ce titre, nous vous rappelons que l'interdiction de passer sur le lot 966 aura pour conséquence de créer une situation d'enclave pour plusieurs propriétaires de lots avoisinants notamment dans le cas de Monsieur Audet et des Édifices R.T.Inc. Cette dernière a acquis de Monsieur Audet une autre partie du lot 687 (**Pièce P-13**) incluant un droit de passage afin:

*«(...) de permettre à l'acquéreur et ses ayants-droits d'avoir un meilleur accès et une meilleure communication depuis son immeuble y décrit FONDS DOMINANT jusqu'à la propriété de M. Paul Tremblyay, partie du lot SIX CENT QUATRE VINGT-SEPT (Ptie 687) audit cadastre, sur laquelle propriété le vendeur, Monsieur Dominique Audet, a acquis un droit de passage (...)*

---

6 Article 62 L.P.T.A.

*Ledit passage pourra être emprunté à pieds ou en voiture de toutes sortes (...)*»

Nous croyons opportun d'apporter quelques précisions sur la situation d'enclave qui pourrait exister suite à un refus de la Commission de reconnaître le droit de passage.

### **Situation d'enclave**

Le *Code civil du Québec* («C.c.Q.») établit qu'un fonds est enclavé notamment s'il n'a pas d'issue sur la voie publique tel que prescrit à l'article 997. Cependant, la jurisprudence précise que le fonds ne pourra être enclavé si le propriétaire du fonds jouit d'une servitude de passage ou même d'un passage de tolérance qui donne accès à la voie publique. Il est manifeste alors que la conséquence d'un refus de la Commission résulterait en une situation d'enclave.

Qui plus est, «Un fonds enclavé n'a aucune valeur en soi»<sup>7</sup>. Quoiqu'il en soit Monsieur Audet pourrait toujours exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage requis.

En principe, le droit de passage s'exercera contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé<sup>8</sup>. Cela permettra de considérer toutes les circonstances de l'avantage du fonds enclavé et des inconvénients que le passage occasionne au fonds. Ainsi, le passage existant sera celui qui serait naturellement réclamé.

Au surplus, l'utilisation d'un passage pendant dix ans établira aussi une présomption absolue qu'il s'agit du trajet le plus avantageux pour le fonds enclavé et le moins désavantageux pour le fonds servant (Articles 998 et 2917 C.c.Q.)<sup>9</sup>.

Nous croyons, compte tenu des titres invoqués et de la façon dont l'utilisation de la servitude s'est exercée de façon continue dans le temps que la C.P.T.A.Q. ou un tribunal ne pourrait que constater qu'il s'agit d'une servitude réelle visant à accorder un chemin de sortie pour les propriétaires des parties du lot 687 et de leurs ayants droit.

---

<sup>7</sup> LAMONTAGNE, Denys-Claude Lamontagne, Biens et propriétés, Ed. Yvon Blais, p. 188.

<sup>8</sup> Article 998 C.c.Q.

<sup>9</sup> Selon la Cour d'appel, l'assiette du droit de passage et son mode d'exercice peuvent s'acquérir par prescription: *Whitworth c. Martin* [1995]R.J.Q. 2388 (C.A.)

Au surplus, le coût de construction d'un autre chemin serait disproportionné compte tenu de l'existence actuelle d'un tel chemin. Qui plus est, toute la zone environnante a été décrétée zone agricole. La construction d'un nouveau chemin irait à l'encontre de l'économie générale de la L.P.T.A. à l'effet de préserver au maximum les zones à caractère agricole.

En conséquence, il s'avère impératif que le chemin actuellement utilisé est celui qui doit être réclaté par droit acquis.

**DEMANDE À LA C.P.T.A.Q.**

En conséquence, nous vous demandons de réviser votre position à l'égard de la mise en demeure transmise à Monsieur Paul Tremblay le 21 janvier 1999 et de confirmer que l'utilisation du chemin sis sur le lot 966 Ptie à des fins non agricoles n'est pas contraire à la L.P.T.A. puisque protégée par des droits acquis.

Nous comprenons que vous verrez à nous faire connaître votre position en regard des présentes par écrit dans les meilleurs délais compte tenu des enjeux économiques qui en découlent.

**LE TOUT RESPECTUEUSEMENT SOUMIS**

**McCARTHY TÉTRAULT**



Caroline Morin

CM/sg

p.j.

c.c. Monsieur Dominique Audet  
Monsieur Gilles Dufour

