

## COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

### IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 406128  
 Lot : 5 084 517-P  
 Cadastre : Cadastre du Québec  
 Superficie : 6 hectares  
 Circonscription foncière : Deux-Montagnes  
 Municipalité : Mirabel (V)  
 MRC : Mirabel  
  
 Date : Le 28 octobre 2014

---

**LE MEMBRE PRÉSENT** Geneviève Côté, commissaire

---

**DEMANDERESSE** 9274-7948 Québec inc.

**PERSONNE INTÉRESSÉE** GDI inc.

---

### DÉCISION

---

#### LA DEMANDE

- [1] La demanderesse s'adresse à la Commission afin qu'elle autorise l'aliénation en sa faveur d'une superficie approximative de 6,0 hectares, correspondant à une partie du lot 5 084 517 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.
- [2] À la suite de cette transaction, la venderesse, l'entreprise GDI inc., conserverait un droit d'aliénation sur la partie résiduelle et contiguë du lot en question ainsi que sur le lot contigu 5 084 516, de ce même cadastre, d'une superficie totale de 16,8 hectares.
- [3] La demanderesse et future acquéresse, connue sous le nom des Serres Sagami St-Janvier inc., ne possède pas de lot ou de parties de lots contigus au site visé par la demande.

#### LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

- [4] La Ville de Mirabel appuie la demande, comme le confirme la résolution n° 815-10-2013 adoptée le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

- [5] La résolution est motivée sur la base des critères de l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup> (la Loi), conformément à l'article 58.2 de la Loi. On peut notamment lire que les possibilités d'utilisation agricole du site visé seront préservées (serres) et le reste de la propriété pourra continuer à être utilisé pour la culture. Étant donné que physiquement la situation demeurerait inchangée, la transaction projetée n'aurait pas d'effet sur l'homogénéité de la zone agricole.
- [6] Enfin, la résolution précise que la demande est conforme à la réglementation municipale en vigueur.

### LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [7] Le 4 février 2014, la Commission émettait son orientation préliminaire, dans laquelle elle indiquait son intention de refuser la demande. Elle motivait le refus annoncé dans les termes suivants :

*« Pour autoriser le morcellement d'une terre, la Commission doit avoir l'assurance que les nouvelles entités foncières créées seront de dimension suffisante pour y pratiquer l'agriculture, au sens du paragraphe 8 du second alinéa de l'article 62 de la Loi.*

*Dans le dossier à l'étude, le morcellement recherché vise à scinder en deux une propriété de 22,8 hectares sans qu'aucune des deux parcelles ne soit remembrée à une exploitation agricole contiguë. En fait, ce morcellement donnerait lieu à deux petites propriétés foncières de 6,0 et 16,8 hectares. Toutefois, c'est la dimension de la parcelle résiduelle de 16,8 hectares qui préoccupe le plus la Commission. Compte tenu des caractéristiques de ses sols, du type d'activité agricole qu'on y pratique et considérant qu'une partie de cette superficie est occupée à des fins d'exploitation d'un hélicoptère, elle doute en effet que la superficie disponible à des fins agricoles ait une dimension et un potentiel suffisants pour assurer l'autonomie, la rentabilité et la viabilité de l'exploitation agricole résultant du morcellement demandé.*

*Quant au site visé par la demande d'aliénation, il ne fait pas de doute que les revenus générés par les activités de production de tomates sont suffisants pour assurer l'autonomie de la nouvelle entité foncière créée.*

*Par contre, dans une perspective de long terme, la Commission croit que le morcellement recherché vienne compromettre le développement futur de l'entreprise serricole. En effet, puisque l'entreprise Les Serres Sagami Saint-Janvier inc. souhaite aujourd'hui acquérir le site de 6,0 hectares afin de prendre de l'expansion, pourquoi ne voudrait-elle pas s'agrandir encore dans quelques années? Dans cet esprit, la Commission est d'avis qu'il est préférable de garder l'exploitation serricole rattachée au reste de la terre.*

---

1 RLRQ, c. P-41.1

*De même, elle craint que le morcellement demandé réduise de beaucoup les possibilités d'utilisation agricole du site visé par la demande d'aliénation, dans une perspective de long terme. Advenant qu'un jour l'entreprise Les serres Sagami St-Janvier inc. cesse ses activités à cet endroit, on peut en effet penser qu'il sera plus facile de trouver une nouvelle vocation agricole au site visé si celui-ci n'a pas été détaché de sa terre d'appartenance. Ainsi, la Commission estime que les possibilités d'utilisation agricole de la propriété en cause sont supérieures si elle est maintenue d'un seul tenant que si on prend isolément les deux nouvelles entités foncières créées.*

*De plus, selon la Commission, la présence d'un hélicoptère, d'un centre de formation de pilotes et d'un centre d'entretien d'hélicoptères fragilise la vocation agricole de la propriété en cause. Il est, de ce fait, encore plus important de préserver l'intégrité de la partie de cette propriété encore vouée à l'agriculture et ainsi éviter d'altérer davantage l'homogénéité de l'exploitation agricole concernée. »*

- [8] Comme prévu par la Loi, un délai de 30 jours après l'acheminement du *Compte rendu de la demande et orientation préliminaire* a été accordé à toute personne intéressée pour présenter des observations écrites ou demander la tenue d'une rencontre avec la Commission.

#### **LA RENCONTRE PUBLIQUE / LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES**

- [9] Le 6 février 2014, à la suite de la réception de l'orientation préliminaire précitée, monsieur Sylvain Royer, urbaniste et mandataire, a sollicité une rencontre avec la Commission.
- [10] Cette rencontre a eu lieu le 9 juillet 2014 à Longueuil, en présence de :
- Monsieur Stéphane Roy, président de 9274-7948 Québec inc. (Les Serres Sagami Saint-Janvier inc.), demanderesse
  - Monsieur Sylvain Royer, urbaniste chez Zonage.com et mandataire
  - Monsieur Jean Dubé, actionnaire et administrateur de GDI inc., venderesse
- [11] Un document résumant l'argumentaire a été déposé lors de la rencontre (pièce D-1).
- [12] Les représentations faites lors de la rencontre publique que la Commission retient sont résumées dans les paragraphes qui suivent.

- [13] Pour commencer, la Commission expose les grandes lignes de son orientation préliminaire du 4 février 2014, en mettant l'accent sur les activités qui ont cours sur la propriété et les motifs appuyant son intention de refuser la demande. Elle invite ensuite les personnes présentes à lui signaler toute erreur, toute imprécision et tout désaccord avec son contenu, en plus des observations additionnelles et arguments qu'ils veulent porter à son attention.
- [14] Monsieur Stéphane Roy enchaîne immédiatement en précisant que la production de tomates sur le site visé par la demande est de 1,3 million de kilogrammes par année et non pas de 1,3 million de tonnes (6<sup>e</sup> paragraphe de la page 3 de l'orientation préliminaire).
- [15] Il fait part ensuite de son désaccord avec la Commission quand elle écrit que l'aliénation recherchée pourrait compromettre le développement futur de l'entreprise serricole en place. Il explique que Les Serres Sagami ont quatre sites d'exploitation et que le plus gros d'entre eux, soit le site de Sainte-Sophie, est établi sur 3,5 hectares. Avec ses 6,0 hectares, le site visé par la demande est plus que suffisant pour y faire de la serriculture. Selon lui, les serres qu'on trouve sur ce site sont aménagées d'une façon telle que l'agrandissement du complexe peut difficilement dépassé ce que l'entreprise prévoit avec l'acquisition souhaitée, soit une augmentation de la superficie en serres de 1,5 hectare.
- [16] Il ajoute qu'au Québec, par exemple, les complexes de serre ne sont pas comparables à ceux exploités en Ontario. La dimension des complexes de serres au Québec est adaptée à la grandeur du marché qu'ils desservent. Les entreprises québécoises peuvent difficilement concurrencer les entreprises ontariennes qui sont mieux localisées par rapport aux marchés canadien et étasunien.
- [17] Monsieur Sylvain Royer mentionne ensuite que des changements ont eu lieu sur la propriété en cause qui changent considérablement le portrait de la situation à l'égard de la partie résiduelle de la propriété qui serait conservée par GDI inc.
- [18] Premièrement, l'entrepôt frigorifique a été loué pour une période de cinq ans à Urban Barns Foods inc., qui est une entreprise cotée en bourse qui fait de la culture abritée et automatisée de diverses variétés de laitues, de micro-pousses et de fines herbes à l'aide de la technologie des LED (diodes électroluminescentes). Non seulement ce type de culture requiert beaucoup moins d'espace et d'eau, mais la croissance des légumes est beaucoup plus rapide. Comme le cycle de croissance des laitues et des fines herbes est de seulement 21 jours, l'entreprise produit que sur commande, ce qui limite les pertes.
- [19] Monsieur Jean Dubé précise que l'entreprise a une option d'achat prévue dans son bail et qu'elle prévoit ajouter trois autres bâtiments de même type au cours des prochaines années à son nouveau site de Mirabel.
- [20] Deuxièmement, des travaux d'amélioration de la terre sont en cours derrière le bâtiment dédié notamment à l'exploitation de l'héliport, et ce, afin d'en permettre la remise en culture par un agriculteur voisin.

- [21] Selon monsieur Royer, ces nouvelles informations devraient convaincre la Commission que le morcellement recherché ne mettrait pas en péril la vocation agricole de la partie résiduelle de la propriété conservée par la venderesse. Il ajoute que ces nouvelles activités agricoles assurent l'autonomie, la rentabilité et la viabilité de la parcelle résiduelle. Il souligne, par contre, qu'un refus pourrait compromettre l'avenir de l'entreprise serricole en exploitation sur la propriété en cause.
- [22] Monsieur Roy explique que son entreprise doit absolument investir dans le complexe de serres de Saint-Janvier pour en améliorer la performance énergétique et qu'elle le fera seulement si elle en est propriétaire. Les coûts de chauffage ont augmenté de 30 % l'hiver dernier et le prix des tomates était plus bas au printemps de 30 %, de sorte que ce site d'exploitation est déficitaire. Pour diminuer ses coûts énergétiques, l'entreprise prévoit changer le système de chauffage pour un système à la biomasse. De plus, environ 25 % des vitres des serres doivent être remplacées et l'entreprise veut les changer pour du verre qui offre un meilleur rendement énergétique.
- [23] L'entreprise a déposé une demande de subvention au Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques (BEIE). Il explique que les fonds sont gelés pour le moment, mais qu'il est persuadé qu'ils seront disponibles en septembre prochain. Puisque le programme d'aide est financé par le Fonds vert, les ressources financières sont nécessairement disponibles. Monsieur Roy mentionne également que pour obtenir la contribution financière escomptée, l'entreprise devra signer une entente de contribution financière avec le BEIE, dans laquelle elle devra s'engager à maintenir le site en exploitation pour au moins dix ans.
- [24] Monsieur Roy précise également que son bail prend fin en janvier 2015 et qu'il doit mettre en terre des nouveaux plants en décembre prochain. Il doit donc savoir rapidement s'il peut acquérir ou non le site des Serres Sagami St-Janvier inc. à Mirabel.
- [25] Monsieur Dubé affirme que son entreprise démantèlera les serres si le locataire actuel s'en va parce qu'il ne veut pas avoir à les chauffer. Selon monsieur Roy, les coûts de chauffage ont été d'environ 500 000 \$ l'hiver dernier et les serres doivent être chauffées pour demeurer en bon état de fonctionner parce qu'autrement les tuyaux gèleraient.
- [26] Il porte également à l'attention de la Commission que son entreprise est en plein essor et que le site de Saint-Janvier à Mirabel est le quatrième site que l'entreprise achèterait. Le site de Sainte-Sophie a été acquis en 1994 ou 1995, celui de Chicoutimi (Saguenay) en 2000, celui de Sainte-Marthe en 2012 et celui de Saint-Janvier est loué depuis 2013. Aucune entreprise ne fait de la production biologique comme Les Serres Sagami et les affaires vont très bien.
- [27] Interrogé par la Commission sur les raisons pour lesquelles GDI inc. a acheté des Serres du St-Laurent inc. (Savoura) la propriété en cause, monsieur Dubé répond que c'était pour y construire un héliport et qu'il comptait rentabiliser cet investissement en louant le complexe de serres et l'entrepôt frigorifique.

- [28] Il allègue que l'héliport a été construit sur une partie non exploitable de la terre à des fins agricoles à cause de la présence de roches et que le bâtiment sert à l'entreposage d'hélicoptères. Il confirme cependant à la Commission qu'une école de pilotage d'hélicoptères (Hélicoptère) et qu'un centre d'entretien d'hélicoptères sont également établis dans le bâtiment. Il évalue la superficie de ce bâtiment à 40 000 pieds carrés [3 716 mètres carrés].
- [29] La Commission informe monsieur Dubé qu'elle doute que les activités connexes à l'exploitation d'un héliport (école de pilotage et centre d'entretien) soient de compétence fédérale, contrairement à l'exploitation d'un héliport. Le cas échéant, une autorisation de la Commission serait requise pour maintenir ces activités sur le site de l'héliport. Elle précise que les services juridiques de la Commission se chargeront de cet aspect du dossier, aspect qui n'a pas besoin d'être éclairci pour finaliser le traitement de la présente demande.
- [30] À la fin de la rencontre, la Commission suspend le délibéré jusqu'au 18 juillet 2014 pour permettre à la venderesse, GDI inc., de déposer une copie du bail signé avec Urban Barns, des photographies des travaux d'amélioration qui sont en cours derrière l'héliport en vue de la remise en culture des parcelles non cultivées et, si possible, le plan d'affaires de Urban Barns Foods inc. pour ce nouveau site.
- [31] Le 15 juillet 2014, la Commission a reçu les pièces attendues.
- [32] Un bail d'une durée de cinq ans, prenant fin le 31 mars 2019, a effectivement été signé entre GDI inc. et Les Aliments Urban Barns Canada inc. (Urban Barns). La superficie en location est de 18 000 pieds carrés [1 672 mètres carrés]. Une clause prévoit que les lieux ne pourront être utilisés qu'à des fins de production, d'entreposage et de vente en gros de fruits et de légumes. De plus, tel que mentionné lors de la rencontre publique, ce bail contient une clause en vertu de laquelle Urban Barns a une option d'achat sur le bâtiment qu'elle loue.
- [33] Bien que succinct, le plan d'affaires de Urban Barns<sup>2</sup> révèle que cette entreprise spécialisée dans la production de laitues, fines herbes et micro-pousses fraîches, cultivées sans OGM, pesticides, herbicides et fongicides, a conclu un partenariat de recherche de cinq ans avec le département du génie des bioressources de la Faculté des sciences de l'agriculture et de l'environnement du Campus Macdonald de l'Université McGill, pour améliorer l'efficacité et la productivité de sa technologie *Cubic Farming*.
- [34] Ce type de production s'adresse à un marché local. L'entreprise cible les hôtels et restaurants, les cafétérias institutionnelles et la vente au détail. Aussi, Urban Barns considère que le marché se trouvant dans un rayon de 200 kilomètres du site de Mirabel est fort intéressant. Ce marché est d'autant plus intéressant que le Canada importe davantage de fruits et de légumes frais et transformés qu'il n'en exporte. Le document souligne qu'en 2010, le déficit commercial du Canada pour cette catégorie de denrées atteignait 1,6 milliard de dollars (1,6 G\$).

---

2 Urban Barns, *Marketing Plan*, July 2014, 9 pages.

- [35] Le plan d'affaires prévoit quatre phases de développement sur trois ans pour le site de Mirabel. À la première phase, prévue pour avril 2014, l'entreprise prévoit mettre en production dix machines. En février 2015, elle envisage en ajouter cinq autres, en juillet 2015, 35 autres et en avril 2016, 250 de plus. Ainsi, après trois ans, l'entreprise prévoit avoir 300 machines en production à Mirabel.
- [36] Enfin, la photographie reçue montre que des travaux sont en cours dans le champ derrière l'héliport et qu'une bonne partie de celui-ci semble prête à être cultivée.

### L'AVIS DE MODIFICATION

- [37] Le 19 septembre 2014, après avoir pris en considération l'ensemble des éléments au dossier et les représentations faites lors de la rencontre publique, la Commission a transmis à la demanderesse et aux autres parties intéressées un *Avis de modification de l'orientation préliminaire*, dans lequel elle annonçait qu'elle prévoyait maintenant autoriser la demande.
- [38] Une nouvelle période de dix jours suivant l'acheminement de cet avis de modification a été accordée à toute personne intéressée pour soumettre des observations écrites.
- [39] Depuis, la Commission n'a reçu aucune observation écrite additionnelle.

### L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- [40] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12 et 62 de la Loi, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.
- [41] Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit.

### LE CONTEXTE

#### Géographique

- [42] La ville de Mirabel est située dans la région des Laurentides, à une cinquantaine de kilomètres au nord de Montréal. Son territoire est compris dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et s'intègre à la vaste plaine argileuse et fertile de la vallée du Saint-Laurent.
- [43] Plus précisément, le site visé se trouve à l'intersection nord-ouest des chemins Victor et Bélanger, à environ 400 mètres au sud-ouest de l'autoroute 15.

Agricole

- [44] La demande s'inscrit dans un milieu agricole dynamique et homogène, abstraction faite du secteur urbanisé de Saint-Janvier et du site de l'Aéroport international de Mirabel. Dans ce secteur, les activités agricoles sont axées principalement sur les grandes cultures et les cultures fourragères. Une ferme laitière est présente dans le voisinage. Au nord-ouest, on trouve un massif boisé comprenant des érablières. Plusieurs résidences sont érigées le long des chemins publics, dont certaines sont rattachées à des fermes et d'autres ont été détachées de leur ferme d'origine en raison de droits acquis résidentiels. On note également la présence d'usages non agricoles de type commercial.
- [45] Selon l'Inventaire des terres du Canada, les sols dans ce milieu présentent généralement un excellent potentiel agricole, puisqu'ils sont principalement de classes 2 et 3. Dans une moindre proportion, on trouve des sols moins propices aux cultures (classe 5), particulièrement dans le massif forestier.
- [46] Plus précisément, le site visé par la demande d'aliénation supporte un complexe de serres (une serre de 22 176 mètres carrés, un entrepôt et un centre de traitement), ainsi qu'une résidence utilisée pour loger les employés.
- [47] La partie résiduelle de la propriété, d'une superficie d'environ 16,8 hectares, supporte un entrepôt frigorifique loué, un centre de formation de pilotes et un centre d'entretien d'hélicoptères ainsi qu'un héliport. Une superficie d'environ 5,7 hectares est cultivée en grandes cultures, selon les données de 2012 de la Financière agricole du Québec. La partie boisée comprend un peuplement d'érables de quelque 3,3 hectares, lequel s'intègre à une érablière d'environ 4,6 hectares, selon le 4<sup>e</sup> inventaire forestier réalisé par le ministère des Ressources naturelles.

De planification régionale et locale

- [48] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la municipalité régionale de comté (MRC) de Mirabel est en vigueur depuis le 30 avril 1996. Le site visé est compris dans une affectation « Rurale ».

**LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS**Description et justification du morcellement demandé selon la demanderesse

- [49] La demanderesse, l'entreprise 9274-7948 Québec inc., connue sous le nom de Les Serres Sagami St-Janvier inc., a déposé un rapport justificatif<sup>3</sup> en soutien à sa requête, dont les principaux éléments sont résumés dans les paragraphes qui suivent.

<sup>3</sup> ZONAGE.COM, *Demande d'autorisation à la CPTAQ - Aliénation d'une propriété constituée des lots #5 084 515 & 5 084 517 du cadastre du Québec (Ville de Mirabel)*, octobre 2013, 15 pages.

- [50] La demande vise à permettre à l'entreprise 9274-7948 Québec inc. d'acquérir le site sur lequel elle exploite en location une entreprise de production de tomates de serre et sur lequel on trouve une serre de 22 176 mètres carrés, un entrepôt, un centre de traitement, une chaufferie et une résidence pour les employés. On y produit annuellement 1,3 million de kilogrammes de tomates, générant des revenus de 2,7 millions de dollars (2,7 M\$).
- [51] La demanderesse prévoit accroître d'environ 1,5 hectare la superficie de serres sur le site en cause, ce qui lui permettrait d'augmenter ses revenus de l'ordre de deux millions de dollars (2,0 M\$) par année. Le rapport mentionne que l'aliénation demandée est essentielle au maintien et à la progression de l'entreprise agricole à cet endroit. On fait valoir à cet égard qu'il est difficile d'obtenir du financement quand l'entreprise n'est pas propriétaire du fonds de terrain. On souligne également que la propriétaire actuelle, une entreprise de gestion immobilière, prévoit démolir le complexe de serres advenant la cessation des activités.
- [52] Le rapport fournit une appréciation de la demande sur la base des critères prévus à l'article 62 de la Loi. Essentiellement, le mandataire soutient qu'une autorisation n'aurait pas d'impacts négatifs sur les activités agricoles existantes et leur développement et ne modifierait pas le paysage agricole, puisque l'utilisation de la propriété demeurerait inchangée et qu'aucun usage non agricole n'est demandé. Il affirme par ailleurs que la réalisation du projet affecterait de façon positive l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles concernées en permettant de dynamiser la partie sud de la propriété. Quant à la dimension des deux nouvelles entités foncières résultant du morcellement recherché, il souligne que leur viabilité respective est déjà assurée. La culture en serre ne requiert pas une grande superficie pour dégager des revenus substantiels, à preuve les revenus annuels que génèrent les serres sur le site visé.

#### Décisions pertinentes de la Commission concernant les lots visés et avoisinants

- [53] Au dossier 250445<sup>4</sup>, qui vise une partie de la propriété en cause dans la présente affaire, la Commission a autorisé un échange de parcelles, soit l'aliénation en faveur de monsieur Bélanger du lot 59-312 du cadastre de Mirabel, de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, d'une superficie de 5,66 hectares, et l'aliénation en faveur de l'entreprise 9014-7661 Québec inc. du lot 59-314 de ce même cadastre, d'une superficie de 5,30 hectares. Elle motive cette décision dans les termes suivants :

*« Les deux parties exploitent des entreprises agricoles voisines; l'une est vouée à la serriculture et l'autre à la culture de céréales.*

*Toutes deux sont de taille comparable et le projet d'échange s'inscrit dans une perspective de consolidation des entreprises respectives.*

*De plus, la présente demande ne modifie aucunement l'homogénéité desdites exploitations alors qu'elle favorisera les pratiques des activités agricoles.*

4 9014-7661 QUÉBEC INC., n° 250445, le 18 novembre 1997

*Dans ces circonstances, la Commission conclut que la demande est favorable à l'agriculture. »*

- [54] Au dossier 129805<sup>5</sup>, qui concerne une propriété située tout près du site visé, de l'autre côté du chemin Victor, la Commission a refusé de faire droit à une demande de lotissement et d'aliénation d'une superficie de 6,32 hectares, où la future acquéresse souhaitait construire des serres. Dans sa décision, elle questionne le choix du site comme suit :

*« La demanderesse ne soumet pas de site alternatif. Pourquoi convertir de la terre labourée et cultivée et utilisée pour la production laitière pour y construire des serres? La valeur agricole de la future entreprise de la demanderesse n'est pas mise en doute, mais les serres pourraient tout aussi bien être construites sur une parcelle de terre non défrichée et non cultivée, puisqu'il s'agit de ce qu'il est communément convenu d'appeler une entreprise de production sans sol. Il serait donc préférable d'installer les serres où le sol n'a pas de valeur agricole.*

*D'autre part, il ne ne voit pas l'intérêt de morceler la ferme que le mis-en-cause Bélanger exploite actuellement en production laitière par location, au moment même où il en deviendra propriétaire. »* [rétrocession des terres expropriées en trop aux fins de la construction et de l'exploitation de l'aéroport international de Mirabel].

Informations complémentaires dont dispose la Commission sur la propriété en cause

- [55] La propriété en cause appartient à la compagnie de gestion immobilière GDI inc., dont l'actionnaire majoritaire est Groupe Dubé Investissement inc. L'acte d'acquisition, publié le 9 janvier 2012 sous le numéro 18 755 825 au Bureau de la publicité des droits de Deux-Montagnes, comprend des clauses locatives en vertu desquelles le complexe serricole et la résidence se trouvant sur le site visé étaient loués à la venderesse, Les serres du St-Laurent inc., pour la période allant du 6 janvier 2012 au 15 mars 2014 et moyennant une somme de quelque 395 000 \$.
- [56] Une entreprise serricole est installée sur le site visé par la demande d'aliénation depuis 1988. En effet, le 29 juin 1988, l'entreprise Cedels Agriculture inc. a obtenu un avis de conformité de la Commission, au dossier 140037, pour la construction d'un bâtiment agricole, soit plus précisément pour la construction de serres. Il s'agit de l'entreprise qui s'est fait refuser la possibilité d'acquérir une parcelle de terre de l'autre côté du chemin Victor, au dossier 129805 cité précédemment. Il est à noter que depuis 1998, il n'est plus nécessaire de déposer une déclaration à la Commission aux fins d'obtention d'un permis de construction d'un bâtiment agricole.

<sup>5</sup> Cedels Agriculture inc. n° 129805, le 30 octobre 1987

- [57] Pour sa part, la résidence servant à loger les employés de la serre se trouvant aussi sur le site visé a été construite en vertu du privilège prévu à l'article 40 de la Loi, tel que spécifié sur le formulaire de demande. Le 12 décembre 1988, la Commission a effectivement émis un avis de conformité, au dossier 149282, d'une autre déclaration déposée par Cedels Agriculture inc., cette fois pour la construction d'une résidence sur la base de l'article 40 de la Loi.
- [58] Il est à noter qu'une résidence construite en vertu de cet article a un statut précaire, ce privilège étant personnel et non pas rattaché à la propriété. Pour se prévaloir de ce privilège, une personne physique ou morale doit répondre à certaines exigences prévues dans le texte de loi, lesquelles ont été précisées et balisées par les tribunaux supérieurs. À titre informatif, l'article 40 de la Loi se lit comme suit :

*« 40. Dans l'aire retenue pour fins de contrôle, une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, peut, sans l'autorisation de la commission, construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé.*

*Une personne morale ou une société d'exploitation agricole peut également construire une résidence pour son actionnaire ou son sociétaire dont la principale occupation est l'agriculture sur un lot dont elle est propriétaire et où cet actionnaire ou ce sociétaire exerce sa principale occupation.*

*Une personne morale ou une société d'exploitation agricole peut également construire sur un tel lot une résidence pour un employé affecté aux activités agricoles de l'exploitation.*

*La construction d'une résidence en vertu du présent article n'a pas pour effet de soustraire le lot ou la partie du lot sur laquelle elle est construite à l'application des articles 28 à 30. »*

- [59] Quant à l'entrepôt frigorifique localisé sur la partie de la propriété que GDI inc. veut conserver, il est inscrit sur le formulaire de demande que cet entrepôt est loué à l'entreprise Savoura. Cet entrepôt, à vocation agricole, a été construit après l'entrée en vigueur de la Loi à cet endroit.
- [60] Enfin, les bâtiments, infrastructures et activités nécessaires à l'exploitation d'un hélicoptère ne requièrent pas d'autorisation de la Commission, puisque la Cour suprême du Canada a statué, dans l'affaire Laferrière<sup>6</sup>, que la Loi est inapplicable à un aéroport en vertu du principe de l'exclusivité des compétences. Selon la Cour Suprême, la compétence fédérale en matière d'aéronautique comprend non seulement la réglementation relative à l'exploitation des aéronefs, des aéroports et des aérodromes, mais aussi le pouvoir de déterminer l'emplacement des aéroports et aérodromes. La Commission s'interroge toutefois si la portée de ce jugement s'étend au centre de formation de pilotes et au centre d'entretien d'hélicoptères qu'on trouve sur la propriété.

6 Québec (Procureur général) c. Canadian Owners and Pilots Association, 2010 CSC 39, [2010] 2 R.C.S. 536

**L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE**

- [61] Ainsi, la demanderesse, la compagnie 9274-7948 Québec inc., connue sous le nom de Les Serres Sagami St-Janvier inc., veut acquérir une superficie approximative de 6,0 hectares, correspondant à une partie du lot 5 084 517 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, sur laquelle elle exploite en location, depuis 2013, une entreprise de production de tomates de serre. La vocation serricole de ce site remonte à 1988. On y trouve un complexe de serres d'environ 2,2 hectares, un entrepôt, un centre de traitement et une résidence pour employés construite en vertu du privilège de l'article 40 de la Loi.
- [62] Cette acquisition permettrait à la demanderesse de procéder à des investissements visant à améliorer la performance énergétique du complexe serricole et d'en accroître la rentabilité. L'entreprise veut aussi agrandir les serres sur une superficie d'environ 1,5 hectare, ce qui générerait une augmentation de revenus de l'ordre de deux millions de dollars (2,0 M\$) par année.
- [63] La demanderesse a soutenu lors de la rencontre publique que cette acquisition est essentielle au maintien et à la progression de son entreprise sur ce site, alors que monsieur Jean Dubé, actionnaire et administrateur de GDI inc., propriétaire des lieux, a fait valoir que sa compagnie allait faire démolir les serres si les activités cessent. Pour garder ces serres en bon état de fonctionnement, il faudrait en effet les chauffer tout l'hiver, ce qui implique des dépenses trop considérables.
- [64] Après avoir pris en considération l'ensemble des éléments au dossier et les représentations faites lors de la rencontre publique, la Commission a transmis à la demanderesse et aux autres parties intéressées, le 19 septembre 2014, un *Avis de modification de l'orientation préliminaire*, dans lequel elle annonce son intention d'autoriser l'aliénation demandée. Elle y explique et motive ce changement d'orientation dans les termes suivants :

*« Dans son orientation préliminaire du 6 février 2014, la Commission a écrit : "... il ne fait pas de doute que les revenus générés par les activités de production de tomates sont suffisants pour assurer l'autonomie de la nouvelle entité foncière créée". Par contre, elle indiquait craindre que Les Serres Sagami St-Janvier inc. se trouve un jour à l'étroit sur le site de 6,0 hectares. Or, le président de la compagnie a soutenu que le complexe serricole existant pourrait difficilement être agrandi au-delà de la superficie de 1,5 hectare prévue et comprise dans le site demandé. La compagnie a plusieurs sites et aucun n'atteint la dimension de celle prévue à Mirabel. La Commission ne peut que se rendre à ces arguments. Aussi, pour éviter le démantèlement de ce complexe de serres, elle préfère donner son aval au morcellement demandé.*

Par ailleurs, dans son orientation préliminaire, la Commission mentionnait que c'est la parcelle résiduelle de 16,8 hectares que GDI inc. veut conserver qui la préoccupe le plus. À cet égard, la Commission a été saisie de nouvelles informations lors de la rencontre publique et dans les jours suivants qui changent significativement le portrait de la situation.

Premièrement, elle a été informée que l'entrepôt frigorifique a été transformé en usine "high-tech" de production de laitues, de fines herbes et de micro-pousses par Urban Barns, compagnie spécialisée dans la culture abritée et automatisée. Cette compagnie internationale, qui fait ainsi son entrée sur le marché canadien, a signé un bail de cinq ans avec GDI inc. et a conclu une entente de partenariat de cinq ans avec le département du génie des bioressources de l'Université McGill pour améliorer l'efficacité et la productivité de la technologie qu'elle utilise (Cubic Farming). Il paraît toutefois utile de rappeler ici que ce bâtiment ne peut servir à l'entreposage et à la vente en gros de fruits et de légumes que si la majorité (plus de 50 % de la valeur) des denrées entreposées sont produites sur place.

Deuxièmement, le mandataire, monsieur Sylvain Royer, et le représentant de GDI inc., monsieur Jean Dubé, ont informé la Commission lors de la rencontre publique que des travaux d'amélioration étaient en cours pour remettre en culture la parcelle de terre se trouvant derrière l'héliport. La photographie transmise dans les jours qui ont suivi corrobore leurs dires.

Pour la Commission, l'arrivée de Urban Barns sur la propriété en cause assure maintenant une vocation agricole à l'entrepôt frigorifique. De plus, cette compagnie bien établie aux États-Unis semble avoir des projets de développement pour ce site. Sur la base du loyer convenu, la Commission comprend que la production issue des machines installées dans le bâtiment devrait générer des revenus substantiels. Dès lors, avec ce créneau particulier qui prend place sur la parcelle résiduelle, celle-ci peut être considérée de dimension suffisante pour y pratiquer l'agriculture au sens du paragraphe 8 du deuxième alinéa de l'article 62 de la Loi, au même titre que le complexe de serres exploité par Les Serres Sagami St-Janvier inc.

Avec leurs projets d'investissements respectifs, la Commission conçoit très bien que ces deux entreprises pensent à acquérir le site ou les bâtiments où ils produisent. Dans ce cas particulier, le morcellement recherché viendrait même faciliter le développement des possibilités d'utilisation agricole du lot visé.

De plus, considérant les activités agricoles qui ont maintenant cours sur la parcelle que la venderesse (GDI inc.) veut conserver, la Commission pense que le morcellement demandé ne viendrait pas altérer de façon significative l'homogénéité de la communauté agricole concernée. Elle ne peut d'ailleurs ignorer le fait que cette propriété est déjà grandement affectée par la présence d'un héliport.

*Pour ces raisons, la Commission est maintenant d'avis qu'elle peut autoriser la demande sans causer de préjudices sérieux à l'agriculture.*

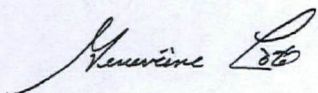
*Il est à noter que pour se prévaloir de l'option d'achat prévue au bail, Urban Barns devra obtenir une autorisation de la Commission si elle n'acquiert pas la totalité de la partie résiduelle de la propriété que conserverait GDI inc. si l'aliénation visée par la présente demande est autorisée et se concrétise. Par ailleurs, si cette acquisition visait seulement le bâtiment loué, une autorisation de la Commission serait également requise parce que l'acquisition d'une propriété superficière est aussi une aliénation au sens de la Loi. »*

- [65] Puisque la Commission n'a reçu aucune observation additionnelle qui va à l'encontre de cette seconde orientation, elle considère, après analyse des faits ci-haut sur la base des dispositions applicables de la Loi, qu'elle peut maintenir les conclusions favorables de l'*Avis de modification de l'orientation préliminaire* émis le 19 septembre 2014, et ce, pour les motifs énoncés dans celui-ci et cités ci-haut.

#### **PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION**

**AUTORISE** l'aliénation en faveur de la compagnie 9274-7948 Québec inc., connue sous le nom de Les Serres Sagami St-Janvier inc., d'une superficie approximative de 6,0 hectares, correspondant à une partie du lot 5 084 517 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

La superficie visée par cette autorisation est illustrée sur l'orthographie préparée par le Service cartographique de la Commission à partir du croquis déposé par la demanderesse, et dont copie est jointe à la présente décision pour en faire partie intégrante.



Geneviève Côté, commissaire

p. j. Avis de recours autres que judiciaires prévus par la Loi, ainsi que les délais de recours







Mètres 100 200

Dossier: 406128  
Mirabel (V) 74005  
Orthophoto: C09 270 5061 10cm (avril 2009)

Échelle 1:5000

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
Impression : 2013-10-21 11:06:35

-  Secteur demandé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion



# COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

## IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 369796  
Lots : 11-P Rang 4, 12-P Rang 4  
Cadastre : Décarie, canton de  
Superficie : 1,5800 hectare  
Circonscription foncière : Labelle  
Municipalité : Mont-Saint-Michel  
MRC : Antoine-Labelle  
Date : Le 5 janvier 2011

---

**LES MEMBRES PRÉSENTS** Suzanne Cloutier, vice-présidente  
M<sup>e</sup> Michael D. Levinson, commissaire

---

**DEMANDEUR** Monsieur Michel Lequin

---

## DÉCISION

---

### LA DEMANDE

- [1] D'une part, la Commission est saisie d'une demande d'autorisation pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins de fabrication d'avions et de pièces d'avions et d'aménagement d'une piste d'atterrissage d'une superficie d'environ 1,3 hectares, sur une partie des lots 11 et 12, du rang 4, du cadastre du canton de Décarie, dans la circonscription foncière de Labelle.
- [2] Le demandeur désire régulariser une situation dénoncée au préavis d'ordonnance émis au dossier 365672.
- [3] D'autre part, la Commission est saisie d'une demande d'autorisation pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins accessoires résidentielles, d'une superficie d'environ 2 793 mètres carrés, localisée sur une partie du lot 11, du rang 4, du cadastre du canton de Décarie, dans la circonscription foncière de Labelle.

- [4] Le demandeur désire modifier l'emplacement d'une superficie préalablement autorisée par la Commission au dossier 119224, pour le champ d'épuration et les bâtiments accessoires.

#### **LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ**

- [5] Dans une résolution adoptée le 14 septembre 2010, la Municipalité de Mont-Saint-Michel appuie fortement la demande. La Municipalité reconnaît que les usages actuels exercés sur ces lots sont les mêmes que depuis les années 1987; ils ne peuvent en aucun cas nuire à l'agriculture ou à la forêt des milieux environnants. La Municipalité ajoute qu'aucun changement n'a été apporté et que le sol est resté naturel. Elle souligne que ce milieu n'est pas propice à l'agriculture.

#### **LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE**

- [6] Le 19 novembre 2010, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devait être autorisée.

#### **LA RECOMMANDATION DE L'UPA**

- [7] Dans une correspondance datée du 16 décembre 2010, la Fédération de l'UPA Outaouais-Laurentides et le Syndicat de l'UPA de la Lièvre indiquent qu'ils ne s'opposent pas à la demande. Ils soumettent, toutefois, tel que précisé à l'orientation préliminaire, que le demandeur devra se désister d'une partie de la décision 119224.

#### **LA RENCONTRE PUBLIQUE / LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES**

- [8] Depuis l'envoi de l'orientation préliminaire, aucune rencontre publique n'a été sollicitée et aucune observation additionnelle, autre que l'avis de l'UPA ci-devant rapporté, n'a été produite.

#### **L'ANALYSE DE LA DEMANDE**

- [9] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12 et 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup> (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

---

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

**LE CONTEXTE**Géographique

[10] L'emplacement visé se localise sur le territoire de la municipalité de Mont-Saint-Michel, à l'intérieur des limites de la MRC Antoine-Labelle. Le territoire de Mont-Saint-Michel se localise au nord-est de celui de Ferme-Neuve. Il s'agit d'un territoire où coule la rivière du Lièvre et qui est situé au nord de Mont-Laurier.

[11] Plus précisément, le terrain se situe du côté sud-ouest de la route 309. La rivière Tapani longe la route 309 du côté nord-est.

Agricole

[12] Le terrain visé par la présente demande s'inscrit dans un milieu homogène à dominance forestière, où l'on retrouve la présence d'érablières par endroits ainsi que des plantations. Dans une moindre mesure, on remarque la présence de pâturages et de parcelles en culture fourragère; on y retrouve des sols davantage propices à l'agriculture (classes 3 et 4, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada), alors que les sols de classe 7 sont plutôt boisés et montagneux.

[13] Le potentiel agricole des sols du site visé est bon, soit de classe 3 à 80 % et de classe 4 à 20 %. Il y a aussi présence d'un peu d'élevage bovin.

De planification régionale et locale

[14] Le schéma d'aménagement et de développement de deuxième génération est entré en vigueur le 24 mars 1999. Selon ce dernier, le site visé se situe à l'intérieur de l'affectation « Agricole de maintien ».

Socio-économique

[15] La municipalité de Mont-Saint-Michel compte 611 habitants. En 2006, on y dénombrait 625 habitants (*Statistiques Canada*). La MRC Antoine-Labelle est reconnue comme étant une région ressource.

**L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE**

[16] La présente demande comporte deux volets, soit, d'une part, la régularisation des activités de fabrication d'avions et de pièces d'avions à l'intérieur de l'atelier existant et, d'autre part, la modification de la configuration d'une section de terrain, autorisée par la Commission pour des fins résidentielles, au dossier 119224.

Concernant les activités de fabrication d'avions et de pièces d'avions

- [17] Le site visé s'intègre à une propriété de 86 hectares. Sur cette propriété, on retrouve un mélange d'espaces en pâturage et d'espaces boisés, de même qu'une plantation. Le demandeur, M. Lequin, mentionne avoir autorisé un éleveur bovin d'environ 20 têtes à utiliser ses champs pour le pâturage et à récolter le foin hors pâturage.
- [18] Une portion du champ est aussi utilisée par le demandeur à titre de piste d'atterrissage. Ce dernier souligne n'avoir jamais pensé être en conflit avec la protection du territoire agricole.
- [19] Sur cette propriété, une résidence de 3 étages avec droits acquis y est érigée (déclaration n° 113315) et l'atelier de fabrication de pièces d'avions et d'avions se situe au rez-de-chaussée de cette résidence depuis 1987.
- [20] Un agrandissement fut effectué en 1990, à la suite de l'octroi d'un permis municipal pour l'aménagement d'une étable. M. Lequin l'utilise en partie comme atelier et entrepôt depuis qu'il a acheté la propriété en 1995, à la suite du déménagement de l'élevage de M. Serge Dufour (ancien propriétaire) à un autre endroit.
- [21] On retrouve également deux autres petits bâtiments accessoires utilisés comme remise. Toutes ces constructions étaient érigées en 1995.
- [22] Dans les faits, « Tapanee aviation » a entrepris ses activités le 15 novembre 1995 et n'a jamais cessé depuis ce temps. Toutefois, les premières activités de nature semblable ont commencé bien avant cela, à l'intérieur de l'aire de droits acquis résidentiels, il y a de cela 23 ans. M. Lequin explique qu'il désire simplement pouvoir continuer sa production dans les locaux existants, comme il le fait depuis tout ce temps.
- [23] Il s'agit donc, dans le cas soumis, de régulariser l'agrandissement de l'entreprise dont les activités ont débuté dans l'aire de droits acquis résidentiels avant le 20 juin 2001.
- [24] Il est à noter, relativement à la portion du projet visant l'aménagement d'une piste d'atterrissage, qu'un jugement de la Cour suprême du Canada a été rendu le 15 octobre 2010, dans le dossier « Laferrière », concernant les aérodromes (dossier 252630).
- [25] Ce jugement déclare la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* inapplicable à des activités de décollage et d'atterrissage d'avions privés et à l'aménagement d'un aérodrome privé (piste d'atterrissage) et d'un garage pour y entreposer lesdits avions, en zone agricole.

Concernant la modification de la configuration d'une section de terrain, autorisée au dossier 119224

- [26] La demande consiste à échanger une superficie de 2 793 mètres carrés pour permettre d'inclure le champ d'épuration et les bâtiments accessoires à un autre endroit que celui

autorisé au dossier 119224. De fait, le champ d'épuration se grefferait au terrain de la résidence et de l'atelier d'usinage attenant. En échange, le demandeur retournerait à l'agriculture une superficie équivalente.

\*\*\*

- [27] Au dossier 111315, la Commission a émis un avis de conformité pour des droits acquis résidentiels de 5 000 mètres carrés.
- [28] Au dossier 119224, la Commission a autorisé le lotissement et l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 12 782,3 mètres carrés. Cette superficie incluait la superficie de droits acquis résidentiels, reconnus au dossier 111315.
- [29] Au dossier 365672, la Commission a transmis un préavis d'ordonnance pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit aux fins d'un atelier de fabrication d'avions et de pièces d'avions et l'aménagement d'une piste d'atterrissage, sur une superficie excédant l'aire de droits acquis résidentiels.
- [30] En vertu de l'article 62.1 de la Loi, la Commission ne peut prendre en considération le fait que l'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie. Les actes reprochés ne peuvent constituer un motif de refus, ni d'autorisation.
- [31] Cela dit, sur la base des faits ci-devant exposés et de leur analyse en fonction des dispositions de la Loi applicables, la Commission indiquait, lors de son orientation préliminaire déjà émise, qu'elle s'apprêtait à autoriser la demande soumise, parce que sans impacts négatifs significatifs sur le maintien et le développement des activités agricoles des lots visés et des lots avoisinants, de même que sur l'homogénéité de la communauté agricole concernée.
- [32] La Commission considère que l'agrandissement de l'atelier existant dans la portion excédant l'aire de droits acquis résidentiels de 5 000 mètres carrés sera sans impacts négatifs significatifs sur l'homogénéité du secteur, la communauté agricole environnante ayant apprivoisé cet usage non agricole depuis fort longtemps. De plus, il serait difficile pour le demandeur de réaliser ce projet à un autre endroit. Par ailleurs, la poursuite de ces activités n'engendrera aucune contrainte supplémentaire sur la pratique des activités agricoles et sur leur développement en relation avec les distances séparatrices.
- [33] Bien qu'il ne s'agisse pas d'un critère déterminant, la Commission a également pris en compte la localisation de la parcelle visée, sise dans une région ressource, où la population est à la baisse.
- [34] Quant à l'échange proposé, relativement à une parcelle pour l'implantation du champ d'épuration, la Commission estime que l'impact négatif sur la ressource et sur les activités agricoles sera non significatif, eu égard à l'échange proposé d'une parcelle équivalente (de 2 793 mètres carrés), autorisée au dossier 119224, laquelle retournera à l'agriculture.

[35] Dans les circonstances, la Commission estime qu'elle peut faire droit à la demande.

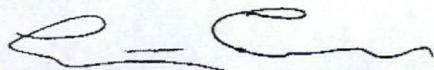
**PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION**

**AUTORISE** l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins de fabrication d'avions et de pièces d'avions et d'aménagement d'une piste d'atterrissage d'une superficie d'environ 1,3 hectares, sur une partie des lots 11 et 12, du rang 4, du cadastre du canton de Décarie, dans la circonscription foncière de Labelle.

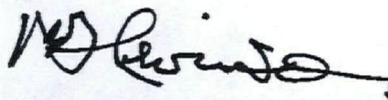
**AUTORISE** l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins accessoires résidentielles (champ d'épuration), d'une superficie d'environ 2 793 mètres carrés, localisée sur une partie du lot 11, du rang 4, du cadastre du canton de Décarie, dans la circonscription foncière de Labelle.

Ces emplacements sont illustrés sur un plan versé au dossier au soutien de la demande, dont photocopie est jointe à la présente décision pour en faire partie intégrante.

**DONNE ACTE** au désistement produit quant à une superficie de 2 793 mètres carrés autorisée au dossier 119224.



Suzanne Cloutier, vice-présidente  
Présidente de la formation

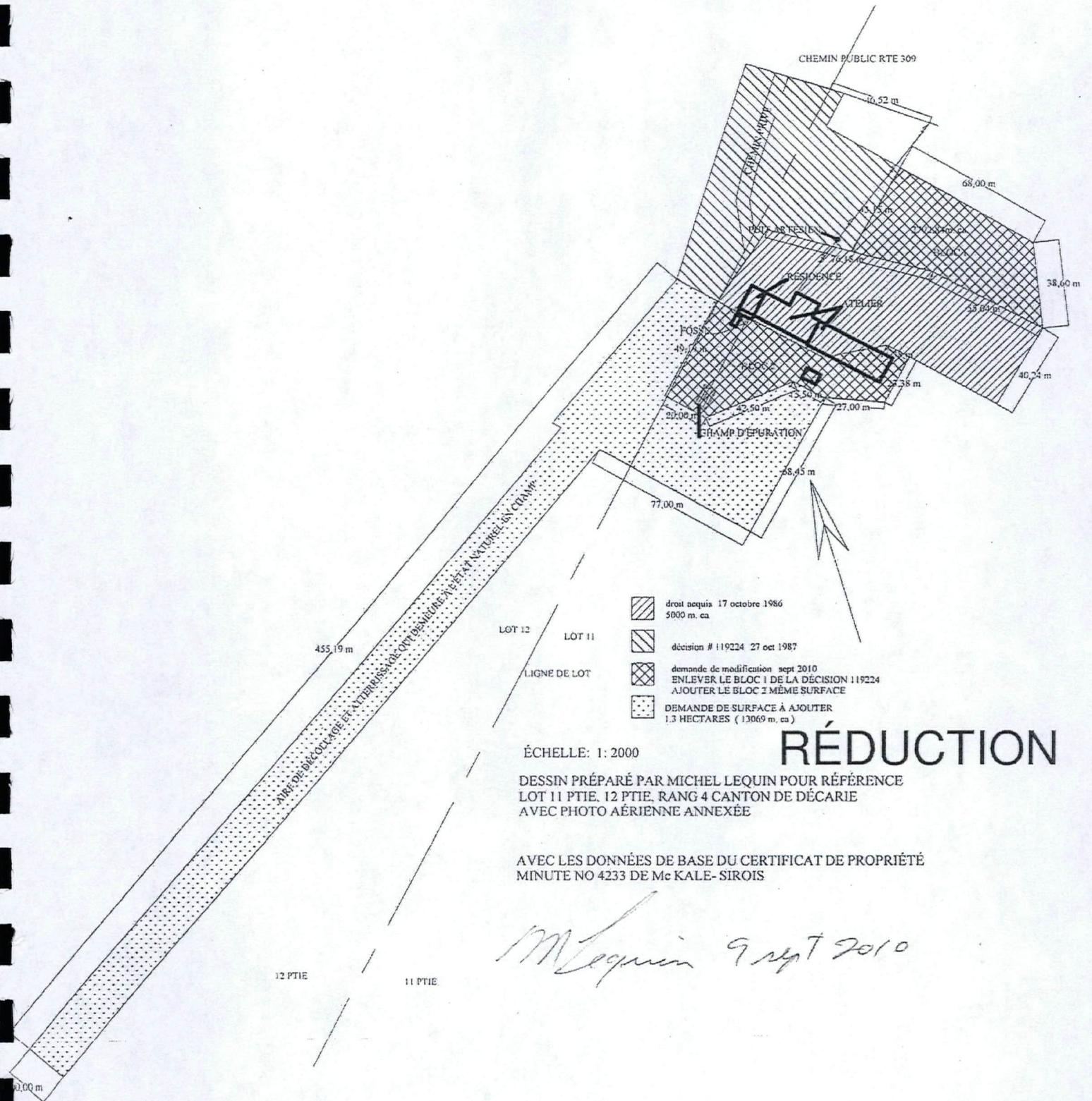






M<sup>e</sup> Michael D. Levinson, commissaire

/jb

p. j. Avis de recours autres que judiciaires prévus par la Loi, ainsi que les délais de recours

**Annexe**  
Faisant partie intégrante de  
la décision numéro 369796



-  droit acquis 17 octobre 1986  
5000 m. ca
-  décision # 119224 27 oct 1987
-  demande de modification sept 2010  
ENLEVER LE BLOC 1 DE LA DECISION 119224  
AJOUTER LE BLOC 2 MÊME SURFACE
-  DEMANDE DE SURFACE À AJOUTER  
1.3 HECTARES (13069 m. ca)

ÉCHELLE: 1: 2000

DESSIN PRÉPARÉ PAR MICHEL LEQUIN POUR RÉFÉRENCE  
LOT 11 PTIE. 12 PTIE. RANG 4 CANTON DE DÉCARIE  
AVEC PHOTO AÉRIENNE ANNEXÉE

AVEC LES DONNÉES DE BASE DU CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ  
MINUTE NO 4233 DE Mc KALE- SIROIS

# RÉDUCTION

*M. Lequin 9 sept 2010*



## COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

### IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 372911  
 Lots : 615-1-P, 612-P, 619-P  
 Cadastre : Saint-Louis-de-l'Île-aux-Coudres, paroisse de  
 Superficie : 17,3 hectares  
 Circonscription foncière : Charlevoix n° 2  
 Municipalité : L'Isle-aux-Coudres (M)  
 MRC : Charlevoix (MRC)

Date : Le 20 juillet 2012

---

**MEMBRE PRÉSENT** Josette Dion, commissaire

---

**DEMANDEUR** Monsieur Guy Desgagnés

**PERSONNES INTÉRESSÉES** Madame Josée Desgagnés  
Monsieur Jacquelin Harvey

---

### DÉCISION

---

#### LA DEMANDE

- [1] Monsieur Guy Desgagnés s'est adressé à la Commission afin qu'elle autorise l'aliénation et le lotissement d'une partie du lot 615-1 du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-l'Isle-aux-Coudres, de la circonscription foncière de Charlevoix n° 2, d'une superficie approximative de 17,15 hectares, en la municipalité de L'Isle-aux-Coudres.
- [2] Également, le demandeur s'est adressé à la Commission afin qu'elle autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit comme chemin d'accès pour un aéroport d'une partie des lots 612 et 619, du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-L'Isle-aux-Coudres, de la circonscription foncière de Charlevoix n° 2, d'une superficie approximative de 1 553,60 mètres carrés, en la municipalité de L'Isle-aux-Coudres.

**LES CONSIDÉRATIONS SPÉCIFIQUES ET LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS**

- [3] Dans les faits, monsieur Desgagnés veut éventuellement vendre le site de l'aéroport dont il est propriétaire d'une superficie de 17,15 hectares, pour lequel la Commission a rendu plusieurs décisions, pour sa création et pour son agrandissement<sup>1</sup>. L'une de ces demandes comporte des similitudes avec celle actuellement à l'étude, soit celle soumise au dossier 343732, qui a fait l'objet d'un refus de la Commission.
- [4] À la suite de cette vente, il demeurerait propriétaire d'une superficie de 1,97 hectare qu'il voudrait vendre à sa fille Josée qui possède un boisé d'une superficie de 9,65 hectares, formée à la suite de la décision rendue au dossier 236311. La superficie de 1,97 hectare est vacante et constituée de résineux et d'un champ entretenu où se trouvent deux puits qui desserviraient quatre résidences voisines. Advenant une autorisation, la contiguïté entre ces deux superficies serait obtenue par une bande de 6,1 mètres de largeur, la propriété de madame Josée Desgagnés se situant au nord de celle occupée par l'aéroport, alors que celle qui lui serait vendue se localise à la limite sud du site de l'aéroport.
- [5] Le deuxième volet de la demande vise à régulariser une situation de fait, puisque ce chemin existe déjà et passe sur les propriétés de monsieur Jean-Yves Desgagnés, soit sur le lot 619 et celle de madame Annie Desgagnés, propriétaire des lots 612 et 613. Le reste du chemin se situe sur la propriété du demandeur, soit sur le lot 615.
- [6] Le demandeur invoque que la superficie qu'il veut conserver serait éventuellement remembrée à celle que possède sa fille et utilisée à des fins agricoles, particulièrement acéricoles.

**LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ**

- [7] La demande d'autorisation a été soumise à la Municipalité de L'Isle-aux-Coudres, laquelle l'a appuyée par la résolution 2011-05-223, adoptée le 9 mai 2011. La résolution tient compte des critères de l'article 62, comme l'exige l'article 58.2 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>2</sup> (la Loi).

**LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE**

- [8] Le 23 septembre 2011, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que le premier volet de la demande devrait être refusé, alors que le deuxième pourrait être autorisé.

<sup>1</sup> *Guy Desgagnés*, n° 104563, 18 juillet 1986; *Guy Desgagnés*; n° 163181, 7 février 1990; *Guy Desgagnés*, T-003724 (C-236311), 3 octobre 1997; *Guy Desgagnés*, n° 343732, 6 décembre 2005; *Guy Desgagnés*, n° 368920, 15 novembre 2010.

<sup>2</sup> L.R.Q., c. P-41.1.

**LA RENCONTRE PUBLIQUE ET LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES**

- [9] À la réception de l'orientation préliminaire précitée, on a requis la tenue d'une rencontre publique. Cette rencontre a eu lieu à Québec le 18 janvier 2012, à laquelle ont participé monsieur Jaquelin Harvey, gendre du demandeur et promettant acquéreur, madame Josée Desgagnés, acquéresse, fille du demandeur et conjointe de monsieur Harvey et M<sup>e</sup> Yves Boudreault, avocat et mandataire.
- [10] À cette occasion, on a déposé six photographies du site et des environs, ainsi qu'une copie de l'article 999 du Code civil.
- [11] D'entrée de jeu, on mentionne que, pour des raisons de santé, le demandeur ne peut être présent. Depuis que son fils, pilote d'avion, est décédé en 2004 dans un accident d'avion, il désire vendre l'aéroport parce que c'est son fils qui s'en occupait. Les autres enfants du demandeur n'étant pas en mesure de poursuivre l'exploitation de l'aéroport, il sera vendu à quelqu'un d'autre.
- [12] Le mandataire rappelle les décisions rendues relativement à l'aéroport, notamment celle qui a permis l'aliénation de la partie au nord de l'aéroport en faveur de madame Josée Desgagnés. Il soumet que si l'aéroport était vendu la partie au nord serait enclavée, puisque tout ce qui resterait de la propriété outre le site au nord bénéficie d'une autorisation reliée aux activités de l'aéroport.
- [13] Le mandataire mentionne qu'on retrouve sur le site de 1,97 hectare que le demandeur veut conserver, deux puits qui alimentent la résidence de la sœur de madame Desgagnés et celle de son père. Ces puits ne peuvent être déplacés, puisque l'eau se trouve à cet endroit et les utilisateurs possèdent un droit pour y aménager un autre puits. Ces puits sont importants, puisqu'il n'existe pas de réseau d'aqueduc et d'égout dans ce secteur de l'île.
- [14] L'oncle de madame Desgagnés qui possède la propriété voisine à l'est fait pâturer ses moutons sur le site situé au sud. Ce site n'a jamais été utilisé pour l'aéroport, il sert en partie de pâturage et pour les puits.
- [15] M<sup>e</sup> Boudreault signale également que des droits d'eau et des servitudes de passage rebutent les acheteurs éventuels. Ainsi, si l'aéroport est vendu, l'accès au terrain situé au nord ne pourrait se faire que par droit de passage.
- [16] Pour accéder à ce terrain, ils utilisent actuellement une partie du chemin situé sur la propriété voisine de l'oncle de madame Desgagnés, ainsi qu'une partie d'un chemin aménagé sur le site de l'aéroport.

- [17] Quant au terrain appartenant à madame Josée Desgagnés, situé au nord, on y retrouve une cabane à sucre qui a été construite en 1990, où sont exploitées environ 200 entailles et où le potentiel d'entailles peut atteindre 500. Cette exploitation est familiale. Monsieur Harvey et madame Desgagnés entretiennent le boisé et à cette fin, ils ont acheté un tracteur et possèdent également l'équipement pour exploiter le boisé, dont un *moulin à scie*, ce qui représente un investissement d'environ 8 000 \$.
- [18] Ils envisagent de construire sur le site de 1,97 hectare, un bâtiment qui servirait d'abri pour les équipements et le foin pour les animaux.
- [19] En effet, le couple possède deux chevaux, qui sont en pension durant l'hiver et en pâturage à l'été. Ils mentionnent que leur fille suit des cours d'équitation depuis 8 ans, elle pourrait éventuellement donner des cours.
- [20] Ils mentionnent également qu'ils habitent Québec, mais se rendent sur l'île toutes les fins de semaine où ils possèdent une maison qui est située un peu à l'est du quai, du côté nord de l'île. Ils projettent éventuellement construire une résidence sur le site situé au sud de l'aéroport, entre les deux résidences qui y sont présentes.
- [21] Ils veulent consolider leur propriété en remembrant le site situé au sud à la propriété que madame Desgagnés possède au nord.
- [22] L'autorisation aujourd'hui recherchée ne vise pas d'utilisation autre qu'agricole, contrairement aux autorisations dont bénéficie le site et la superficie où se situe l'aéroport.
- [23] Le mandataire soumet aussi que l'éventuel acheteur de l'aéroport pourrait faire n'importe quoi sur le site, compte tenu du jugement de la Cour suprême sur le partage des pouvoirs en matière d'aéronautique<sup>3</sup>. À titre d'exemple, il pourrait transformer le site en stationnement, le bétonner y construire des hangars, etc. Le demandeur ou les membres de sa famille n'auraient plus de contrôle sur le site et cela pourrait avoir un effet sur l'homogénéité du milieu. Il soumet que l'autorisation n'est peut-être pas nécessaire en raison du jugement précité.
- [24] Le mandataire fait valoir que, particulièrement dans le présent dossier, la Commission doit prendre en considération les particularités régionales. Il souligne que bien que le site soit de petite taille, la demande vise la pérennité à des fins agricoles et qu'éventuellement on voudrait y construire une écurie et des bâtiments pour des fins agricoles. Aussi paradoxale que cela puisse paraître, la demande vise à utiliser à une fin agricole, une superficie qui bénéficie d'une autorisation pour l'exploitation de l'aéroport.
- [25] Enfin, on précise qu'il ne reste sur l'île que trois fermes du côté sud-ouest et ce sont ces entreprises qui cultivent l'ensemble des terres de l'île.

<sup>3</sup>Québec (procureur général) c. *Canadian Owners and Pilots Association*, 2010, CSC 39, [2010] 2 R.C.S. 536.

- [26] En terminant, on indique que la propriété voisine à l'est, qui appartient à un oncle de madame Desgagnés et où se trouvent des chemins qui pourraient donner accès à la superficie située au nord de l'aéroport, n'est pas à vendre actuellement, bien que son propriétaire ne pratique plus vraiment l'agriculture. Aux questions de la Commission à l'égard de l'utilisation d'un de ces chemins, on indique qu'il faudrait y établir des servitudes de passage, ce qui pourrait être remis en question si ladite propriété était vendue.

### L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- [27] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12 et 62 de la Loi, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.
- [28] Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission a fait les constats qui suivent.

### LE CONTEXTE

#### Géographique

- [29] La municipalité fait partie de la MRC Charlevoix et de la région administrative de la Capitale-Nationale.
- [30] De façon plus précise, le site se situe au nord du chemin des Coudriers, à environ 1,4 kilomètre de la zone non agricole.

#### Agricole

- [31] Le potentiel agricole des lots visés et des lots environnants est majoritairement de classes 3 et 4, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada. Les sols ainsi classés ont un bon potentiel pour une gamme variée de cultures.
- [32] Le site s'inscrit dans un milieu agroforestier homogène où les terres boisées prédominent. Notons également la présence de quelques fermes bovines et laitières et de champs en culture de fourrage, céréales et soya, selon les données 2011 de la Financière agricole du Québec (FAQ).
- [33] Notons également que la presque totalité du pourtour de l'île est constituée de la zone non agricole. On retrouve aussi sur l'île des usages de villégiature et à un peu plus de 1 kilomètre à l'est du site une vaste tourbière bénéficiant d'une autorisation<sup>4</sup> de la Commission et, vraisemblablement de droits acquis sur une partie de sa superficie.

<sup>4</sup> *Tourbière Pearl inc.*, n° 038649, 31 août 1981.

- [34] Aux présentes, seule la superficie que possède la fille du demandeur offre des possibilités d'être utilisée à une fin agricole, le reste de la propriété foncière du demandeur bénéficiant d'autorisations permettant des usages non agricoles reliés à l'exploitation de l'aéroport qu'il possède et d'usages accessoires à des résidences voisines.
- [35] Les lots des alentours sont utilisés à des fins agricoles, particulièrement sylvicoles et ils offrent des possibilités de développement notamment, compte tenu de leur potentiel agricole et des activités agricoles qui se pratiquent dans ce milieu.

#### De planification régionale et locale

- [36] La MRC Charlevoix ne dispose pas d'un schéma d'aménagement et de développement révisé, qui intègre les orientations du gouvernement en matière d'aménagement pour ce qui concerne la zone agricole (orientations de 2001, réitérées en 2005).
- [37] La MRC a adopté un projet de schéma (PSADR), le 13 août 1997, qui a été soumis au ministère des Affaires municipales, des Régions et Occupation de territoire, le 26 août suivant, à la suite de quoi, elle a reçu l'avis du ministère le 22 décembre 1997.
- [38] Soulignons également que la Commission a rendu une décision<sup>5</sup> sur la demande à portée collective soumise par la MRC. Cette décision porte uniquement sur le premier volet de l'article 59 de la Loi, soit les îlots déstructurés. Un tel îlot a été identifié au sud de la superficie visée aux présentes.

#### **L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE**

- [39] Comme la Commission l'écrivait à son orientation préliminaire, compte tenu des autorisations dont bénéficie le site de l'aéroport, son aliénation n'aurait pas vraiment d'impacts sur l'agriculture du secteur. D'ailleurs n'eut été le fait que l'autorisation au premier volet permettrait la formation d'une superficie de 1,97 hectare comprenant une bande d'environ 6 mètres de largeur, située à la limite est du terrain de l'aéroport, afin de relier entre elles la superficie de 9,65 hectares que possède madame Josée Desgagnés à celle que son père veut lui céder, l'aliénation du site de l'aéroport n'aurait pas été nécessaire.

---

<sup>5</sup> MRC Charlevoix, n° 368810, 26 octobre 2011.

- [40] Par ailleurs, il est vrai que redonner sa vocation agricole au site de 1,97 hectare est intéressant en regard de la Loi. Or, le site bénéficie d'une des autorisations reliées à l'exploitation de cet aéroport. À cet égard, rappelons que la Loi, est une loi de zonage et qu'une autorisation de la Commission vient changer le zonage qui affecte le lot concerné, et ce, de manière permanente, sauf indication contraire inscrite dans la décision. Rappelons également, que la pratique de l'agriculture en zone agricole ne nécessite pas d'autorisation de la Commission, au contraire, elle est fortement encouragée.
- [41] Cependant, une autorisation à la demande telle que soumise, permettrait également d'aliéner la superficie d'un chemin afin de relier la parcelle située au nord à celle située au sud, ledit chemin longerait la limite est de l'aéroport.
- [42] À l'orientation préliminaire, la Commission écrivait que cette façon de relier les deux superficies créait une contiguïté artificielle. À cet égard, le Tribunal administratif du Québec (TAQ), au dossier 367333<sup>6</sup> contesté devant lui, s'est rendu à l'argumentation de la Commission, à l'effet que l'agrandissement proposé n'était pas le prolongement naturel et continu de la superficie d'origine.
- [43] Bien que dans cette affaire il était question de l'agrandissement d'une superficie de droits acquis, par analogie, la Commission considère qu'il ne serait pas raisonnable de permettre la création d'une propriété foncière, formée d'une superficie de 9,65 hectares et d'une autre superficie d'environ 9 900 mètres carrés situées à 1,5 kilomètre l'une de l'autre.
- [44] Il est clair que la création de propriétés ayant une telle configuration ne favorise pas la pratique des activités agricoles. La Commission estime également que cela affecterait l'homogénéité de la communauté et pourrait également générer des demandes similaires sur les lots voisins, ce qui n'est pas souhaitable.
- [45] Quant au 2<sup>e</sup> volet de la présente demande, comme elle l'annonçait à son orientation préliminaire, la Commission estime qu'il peut être autorisé, sans que cela n'affecte l'homogénéité du milieu et la pratique des activités agricoles.

#### **PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION**

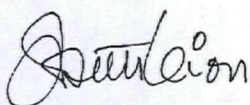
**REFUSE** l'aliénation et le lotissement d'une partie du lot 615-1 du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-l'Isle-aux-Coudres, de la circonscription foncière de Charlevoix n° 2, d'une superficie approximative de 17,15 hectares, en la municipalité de L'Isle-aux-Coudres.

---

<sup>6</sup> STE-M-179168-1012 (C-367333), *Raffaella Guerrera et Vittorina Mancini*, 24 novembre 2011.

**AUTORISE** l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit l'utilisation d'un chemin d'accès pour un aéroport d'une partie des lots 612 et 619, du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-L'Isle-aux-Coudres, de la circonscription foncière de Charlevoix n° 2, d'une superficie approximative de 1 553,60 mètres carrés, en la municipalité de L'Isle-aux-Coudres.

Les superficies visées sont illustrées sur un plan préparé, le 21 juin 2011 par monsieur Michel Picard, arpenteur géomètre, sous le numéro 6859 de ses minutes. Ce plan est conservé au dossier de la Commission où il peut être consulté.



Josette Dion, commissaire  
Présidente de la formation

/mb

p. j. Avis de recours autres que judiciaires prévus par la Loi, ainsi que les délais de recours

17

COURT OF APPEAL FOR ONTARIO

CITATION: Burlington Airpark Inc. v. Burlington (City), 2014 ONCA 468

DATE: 20140613

DOCKET: C57908

MacPherson, Simmons and Gillese JJ.A.

BETWEEN

Burlington Airpark Inc.

Applicant (Appellant)

and

The Corporation of the City of Burlington

Respondent (Respondent)

AND BETWEEN

The Corporation of the City of Burlington

Applicant (Respondent)

and

Burlington Airpark Inc.

Respondent (Appellant)

Peter E.J. Wells and Glenn Grenier, for the appellant

Ian Blue, for the respondent

Heard: June 11, 2014

On appeal from the order of Justice John C. Murray of the Superior Court of Justice, dated November 15, 2013.

ENDORSEMENT

[1] The appellant Burlington Airpark Inc. ("Airpark") appeals from the Order of Murray J. of the Superior Court of Justice dated November 15, 2013, providing:

THIS COURT ORDERS AND DECLARES that the City of Burlington Topsail Preservation and Site Alteration By-law (By-law 6-2003) is valid and binding upon Burlington Airpark Inc. in respect to its landfill activities at the Burlington Executive Airport.

[2] Airpark operates an aerodrome in the City of Burlington. The lands immediately abutting the aerodrome are described as agricultural and rural residential.

[3] Airpark says that it has been undertaking a number of improvements to the aerodrome that involve the use of fill. In Burlington, the use of fill is regulated by By-law 6-2003 (the "by-law"). The by-law requires that a permit be obtained before fill is placed on land or the grade of any lands are altered.

[4] Airpark refuses to comply with the by-law. It says that because aerodromes fall under federal jurisdiction, and aspects of the construction of aerodromes fall within the core of federal jurisdiction over this matter, the by-law does not apply to it.

[5] Airpark and the Corporation of the City of Burlington (the "City") brought duelling applications to address this issue. The application judge allowed the City's application and dismissed Airpark's application.

[6] Airpark appeals on the basis that the application judge erred by not applying the doctrine of interjurisdictional immunity to remove its aerodrome from having to comply with the by-law.

[7] In determining whether interjurisdictional immunity applies in a particular case, it is necessary (1) to identify the pith and substance of the impugned legislation (a municipal by-law is, for constitutional purposes, the same as a provincial law), and (2) determine whether there is existing jurisprudence that supports applying interjurisdictional immunity in the circumstances (i.e., whether the matter the legislation impinges on has already been recognized as part of the “core” of a federal head of jurisdiction). If such case law does not exist, the doctrine of interjurisdictional immunity should not be considered further: see *Marine Services International Ltd. v. Ryan Estate*, 2013 SCC 44, at paras. 48-49.

[8] If such case law exists, it becomes necessary (3) to determine whether the legislation trenches on the protected core of a federal competence, and (4) if so, whether the impugned legislation’s effect on the exercise of the protected federal power is sufficiently serious to invoke the doctrine: see *Quebec (Attorney General) v. Canadian Owners and Pilots Association*, [2010] 2 S.C.R. 536, at para. 27; and *Ryan Estate*, at para. 54.

[9] Finally, we observe that there is an important jurisprudential umbrella in this area of constitutional law. As expressed by Binnie and Lebel JJ. In *Canadian Western Bank v. Alberta*, [2007] 2 S.C.R. 3, at para. 37 and 67:

[A] court should favour, where possible, the ordinary operation of statutes enacted by both levels of government. In the absence of conflicting enactments of the other level of government, the Court should avoid blocking the application of measures which are taken to be enacted in furtherance of the public interest.

...

[N]ot only should the doctrine of interjurisdictional immunity be applied with restraint, but with rare exceptions it has been so applied.

[Emphasis in original.]

[10] The application judge faithfully applied this analysis.

[11] On the first step of the analysis – characterizing the by-law – the application judge carefully reviewed some of the key provisions of the by-law. He concluded that “the by-law is designed to regulate the quality of fill and to prevent the use of toxic or contaminated fill in the municipality.” Later, he said that the by-law “was designed to regulate the use of landfill for the protection of the environment and for the safety, health and welfare of municipal residents.”

[12] With respect to the third step of the analysis – whether the by-law trenches on the protected core of the federal aeronautics power – the trial judge reviewed the leading case, *Construction Montcalm v. The Minimum Wage Commission*, [1979] 1 S.C.R. 754 and reasoned:

The general statements made by Justice Beetz in *Construction Montcalm* do not compel a conclusion that the Burlington by-law is an unacceptable intrusion on the core aeronautics power. First, the by-law is designed to regulate the quality of fill and to prevent the use of toxic or contaminated fill in the municipality. It is not targeted legislation as in *Lacombe*. There is little doubt that the runway construction must comply with federal specifications relating to slopes, surfaces of runways, runway shoulders and the slopes and strength of runway shoulders. However, requiring Airpark to use clean fill regulated by the municipality for the benefit of other residents in the municipality will not be permanently reflected in the structure of the finished product in the sense meant by Justice Beetz. The by-law is not an attempt by the municipality to regulate slopes or surfaces of runways, runway shoulders or the slopes and strength of runway shoulders. While regulating the quality of fill may have an impact on the manner of carrying out a decision to build airport facilities in accordance with federal specifications, such regulation will not have any direct effect upon the operational qualities or suitability of the finished product which will be used for purposes of aeronautics. As a result, the by-law does not impact or intrude on the core of the federal power which, as noted above, is the authority absolutely necessary to enable Parliament "to achieve the purpose for which exclusive legislative jurisdiction was conferred."

[13] The appellant challenges both components of the application judge's reasoning.

[14] The appellant contends that the application judge made a critical error in his characterization of the by-law. According to the appellant, the subject matter of the by-law is not as narrow as stated by the application judge, namely, "to regulate the quality of fill and to prevent the use of toxic or contaminated fill in the

municipality.” Rather, the by-law, according to the appellant, “concerns land use, planning and development,” and further will lead to the regulation by the municipality of runway slopes, surfaces, shoulders, and other matters falling exclusively within federal jurisdiction.

[15] We do not accept this argument. The title of the by-law is to “Protect and Conserve Topsoil”, the main substantive section is titled “PLACING/DUMPING FILL – ALTERING GRADE – REMOVAL OF TOPSOIL”, and the by-law is replete with provisions using the language of environmental protection (e.g. “contaminants” and “testing”). Nothing in the by-law reveals an intention on the part of the municipality to regulate matters falling exclusively within federal jurisdiction. In our view, the application judge’s characterization is supported by a careful reading of the by-law.

[16] The real issue is not faulty characterization of the by-law but rather, as the appellant itself states in its factum, “the issue is whether [the by-law] impermissibly trenches on the core of the federal aeronautic power” (para. 45). On that issue, the appellant submits that the effect of the by-law is to improperly intrude into the development of the aerodrome *qua* an aeronautical enterprise.

[17] We disagree. We explicitly endorse the application judge’s reasoning in the passage set out in paragraph 12 above.

[18] Finally, the appellant seeks to introduce fresh evidence designed to show that, after the application judge released his decision, certain contractors were not willing to deliver fill to the site for fear of negative reaction from the City.

[19] We do not see the relevance of this evidence. The court's order is carefully drafted to provide that the by-law is applicable "in respect of [Airpark's] landfill activities at the Burlington Executive Airport." Moreover, we cannot see any link between a supplier's decision whether to supply fill and the determination of the constitutional question of whether a by-law applies to a particular entity and its activities. This is apples and oranges.

[20] The motion to admit fresh evidence is denied. The appeal is dismissed.

[21] The respondent is entitled to its costs of the appeal fixed at \$22,000 inclusive of disbursements and HST.

"J.C. MacPherson J.A."

"Janet Simmons J.A."

"E.E. Gillese J.A."



*Case Name:*

**2241960 Ontario Inc. v. Scugog (Township)**

**Between**

**2241960 Ontario Inc., Applicant, and  
The Corporation of the Township of Scugog, Respondent**

[2011] O.J. No. 2445

2011 ONSC 2337

85 M.P.L.R. (4th) 1

60 C.E.L.R. (3d) 140

204 A.C.W.S. (3d) 620

2011 CarswellOnt 3737

Court File No. 36/11

Ontario Superior Court of Justice  
Divisional Court - Toronto, Ontario

**D.R. Aston, K.E. Swinton and W. Low JJ.**

Heard: April 4, 2011.

Judgment: May 18, 2011.

(54 paras.)

**Counsel:**

Gerald Chan, for the Applicant.

Daron L. Earthy, for the Respondent.

---

The judgment of the Court was delivered by

**K.E. SWINTON J.:**--

#### Overview

1 2241960 Ontario Inc., operating as Earthworx Industries ("the applicant" or "Earthworx"), has brought an application for judicial review to challenge the constitutional applicability of various orders issued by the Corporation of the Township of Scugog ("the Township"). Essentially, the applicant argues that the Township has no authority to regulate its activities because it is bringing landfill onto its property in order to build an aerodrome and a runway. Accordingly, the constitutional doctrine of interjurisdictional immunity is said to prevent the Township from applying its grading and fill by-laws or the Building Code Act, 1992, S.O. 1992, c. 23 to the applicant's activities.

2 For the applicant to succeed, it must demonstrate that it is engaged in an aeronautics undertaking and, if so, that the Township's regulation of its activity significantly impairs the core of the federal competence over aeronautics under s. 91 of the Constitution Act, 1867. For the reasons that follow, I would dismiss the application.

#### Factual Background

3 Gordon Churchill is one of three directors and shareholders of the applicant, which was incorporated in April 2010. He holds a private pilot's licence and owns a helicopter. In an affidavit, he stated that he decided to purchase land in the Township in early 2010 so that he could construct a heliport. No licence, permit, certificate or approval is required from Transport Canada to construct an aerodrome, although aerodrome operators must comply with the Canadian Aviation Regulations.

4 Mr. Churchill and two partners decided to purchase 13471 Lakeridge Road in the Township, a site that had previously been used as a gravel pit. The majority of the property is zoned Oak Ridges Moraine Rural under the Township's zoning by-law.

5 At some point, as outlined later in these reasons, Mr. Churchill decided to build an aerodrome and a runway for small airplanes. Given that a significant part of the property is 12 to 16 meters below grade with moderate to steep slopes at the edge of the former pit, Mr. Churchill deposed that it was necessary to import a substantial amount of fill to create finished grades suitable for constructing the runway. He estimated that the filling process will take several years.

6 On April 26, 2010, he applied for a site alteration permit from the Township and provided a grading plan. On May 6, 2010, the permit was granted pursuant to the Township's Grading and Fill

By-law No. 125-04. That by-law has since been repealed.

7 The permit allowed Earthworx to deposit fill meeting the Table 1 to Table 3 standards established under the Soil, Ground Water and Sediment Standards for use under Part XV.1 of the Environmental Protection Act, R.S.O. 1990, c. E. 19. Section 4(1)(d) of the by-law prohibited the dumping of fill that includes refuse or that includes toxic or hazardous materials, glass or sewage. According to the by-law, the permit expired in six months.

8 Beverly Hendry, Chief Administrative Officer of the Township, deposed that the permit was probably issued in error, as it was issued without a review for compliance with the Oak Ridges Moraine Conservation Act, 2001, S.O. 2001, c. 31 and associated regulations, and the required soil standards should have been Table 2 because of the potential impact of the imported fill on the groundwater and on the potable water uses of neighbouring lands.

9 The applicant closed the purchase of the lands on May 21, 2010 and put up a sign on the property stating "Heliport" and "Clean Fill Dump Site". Two helipads have since been built on the property, and a third helipad is planned for Emergency Services' air ambulance use.

10 Earthworx has entered into verbal contracts with four companies to deliver fill to the site. In answers to undertakings, the applicant stated that the four customers were among the largest excavation companies in Toronto. One customer has memorialized one aspect of the verbal contract, stating that it will provide approximately 100,000 loads per year for five years at \$50.00 per load plus tax.

11 A ticket system is used at the site, with tickets priced at \$35.00 and \$50.00 per load of fill deposited on the site. On average, according to Mr. Churchill, 250 truckloads are dumping fill on the property daily in a six-day a week operation, weather permitting. At its highest, 400 truckloads have been dumped in a day. Earthworx earns approximately \$20,000.00 per day in revenue.

12 On June 14, 2010, the Township passed a new Site Alteration By-law No. 52-10. The by-law created a stricter permit application and approval process and included regulations with respect to soil quality, security deposits, and requirements for applicants to ensure compliance with the Oak Ridges Moraine legislation and regulations.

13 On July 13, 2010, the Township ordered the applicant to cease all site alteration activity until the Township's concerns about the fill operation could be addressed. That led to negotiations respecting the quality of the soil and fill deposited on the property. a security deposit to be given to the Township and confirmation of compliance of the fill proposal with the Oak Ridges Moraine legislation.

14 On August 27, 2010, the applicant posted a security deposit of \$200,000.00, and the Township permitted the fill activity to resume on August 31, 2010.

15 On September 13, 2010, counsel for the applicant made a presentation to the Township Council in support of a request to extend the fill permit to March 30, 2011. On September 27, 2010, the Council resolved to grant an extension to December 31, 2010 subject to having a signed site alteration agreement by October 8, 2010 and the removal of the Heliport sign.

16 Around October 1, 2010, the Township received a report from its consultant. Golder Associates Ltd., which stated that one of the soil samples taken from the fill imported to the property on September 24, 2010 exceeded the Table 2 standard with respect to electrical conductivity. On October 6, 2010, Golder reported that two samples taken September 29, 2010 exceeded Table 2 standards with respect to certain substances. According to the affidavit evidence, Table 2 sets the standard for potable groundwater uses.

17 On October 8, 2010, the Township revoked the fill permit on the grounds that the failed soil sample was evidence that "refuse" was being deposited on the property contrary to s. 4(1)(d) of the old by-law.

18 There is no indication in Mr. Churchill's evidence that the Township was informed of the applicant's intention to build an aerodrome before the receipt of a letter from the applicant's solicitor dated October 12, 2010. It stated,

Please be advised that the owners have now decided to pursue the long-term use of the site as an aerodrome. Future filling activities will now be based on creating final grades suitable for development of the remainder of the site for a landing strip. As these activities are purely a matter of federal jurisdiction under the Aeronautics Act, Earthworx does not intend to apply for a Site Alteration Permit under Township By-law 52-10.

19 The applicant continued to operate its fill site, despite the expiry of its permit on November 6, 2010. In early November, it erected a sign,

EARTHWORX

Industries

THIS IS A FEDERAL AERODROME

Municipal and provincial bylaws do not apply to aerodromes & airports.

20 In February, 2011, Mr. Churchill obtained a quote from Miller Paving for the cost of paving a taxiway, runway, the EMS helipad and the areas around hangar buildings, although he conceded in

cross-examination that it would be about two and a half years before the site was filled and compacted to the subgrade level needed to allow for paving a runway.

21 As of the time of cross-examination, the applicant had not retained the services of an aviation consultant to assist in the design of the aerodrome, nor had it conducted formal soil strength testing. However, it has begun construction on a steel building that it describes as a hangar. The applicant has also obtained a quote for constructing four other hangar buildings.

22 On January 27, 2011, the Township ordered the applicant to comply with the Building Code Act by obtaining a building permit for the hangar building. The applicant appealed the order. On February 17, 2011, the Township issued a stop work order requiring construction to cease until a permit is obtained. This order has also been appealed.

23 On January 25, 2011, the applicant had launched this application for judicial review to determine whether the fill by-law applies to it. Subsequently, it amended its Notice of Application for Judicial Review to seek a ruling that the Building Code Act does not apply to its construction activities.

24 Meanwhile, the Township issued a Notice of Application in the Superior Court of Justice for a permanent injunction to restrain the applicant from placing fill or altering the grade of the land until it obtains a permit under the new fill by-law. On March 11, 2011, Whitaker J. granted the Township's motion for an interlocutory injunction preventing the applicant from continuing operations until the hearing of the Township's application or until the Divisional Court chooses to vary or lift the injunction in this proceeding.

#### The Issues

25 The applicant seeks an order in the nature of certiorari to quash the revocation order and the stop work order with respect to the fill activity and to quash the order to comply with the Building Code Act in its construction work on the hangar. In both cases, the applicant relies on the constitutional doctrine of interjurisdictional immunity.

#### The Doctrine of Interjurisdictional Immunity

26 The applicant concedes that the fill by-laws are valid provincial laws, as they are, in pith and substance, a regulation of property and civil rights under s. 92(13) of the Constitution Act, 1867. Nevertheless, in accordance with the constitutional doctrine of interjurisdictional immunity, provincial laws (or, in the present case, municipal by-laws) do not apply where they impair the core or the "basic, minimum and unassailable content" of a head of federal legislative power (*Canadian Western Bank v. Alberta*, [2007] S.C.J. No. 22 at paras. 48 and 50). The doctrine is to be applied with restraint, according to the Supreme Court of Canada (at para. 67).

27 Recently, the Supreme Court of Canada applied the doctrine to prevent the application of

provincial legislation regulating land use activity in designated agricultural areas because of the serious impact on the location of airports (see *Quebec (Attorney General) v. Canadian Owners and Pilots Association*, [2010] S.C.J. No. 39 ("COPA")). COPA is said by the applicant to be determinative in this case.

28 COPA dealt with legislation enacted by the Province of Quebec that prohibited non-agricultural uses in designated agricultural regions, unless a provincial commission granted permission for such use. The purpose and effect of the Act was to preserve agricultural uses in these regions and to regulate land use through the commission.

29 The provincial commission ordered two individuals who had built a grass airstrip and constructed a hangar in a designated agricultural region to restore the land to its original state. This led to litigation and ultimately, the decision of the Supreme Court of Canada that the provincial law did not apply, because it trenched on the protected core of the federal aeronautics power and impaired the exercise of this core competence.

30 In reaching its decision, the Supreme Court observed that the location of aerodromes lies at the core of the federal aeronautics power (COPA at para. 40). It then stated that a provincial law impairs the core federal power only if its impact "seriously or significantly trammels the federal power" (at para. 45). The Court concluded (at para. 60):

Section 26 of the Act impinges on this core in a way that impairs this federal power. If s. 26 applied, it would force the federal Parliament to choose between accepting that the province can forbid the placement of aerodromes on the one hand, or specifically legislating to override the provincial law on the other hand. This would seriously impair the federal power over aviation, effectively forcing the federal Parliament to adopt a different and more burdensome scheme for establishing aerodromes than it has in fact chosen to do.

#### The Interjurisdictional Immunity Doctrine and the Township's Fill By-laws

31 The applicant argues that the Township's fill by-laws cannot apply, because they prohibit the location of an aerodrome. Therefore, as in COPA, the by-laws impair the core of the federal power over aeronautics.

Is the applicant engaged in the activity of aeronautics?

32 In my view, the applicant is not engaged in the activity of aeronautics at this time; rather, it is operating a commercial landfill site. Therefore, the doctrine of interjurisdictional immunity does not come into play, as the Township's by-law is not affecting, let alone impairing, an activity that falls within the federal competence over aeronautics.

33 The applicant submits that it is operating the landfill so as to prepare the site for ultimate

construction of a runway and the operation of an aerodrome. That may be its intention for the use of the land some years down the road. However, at the moment, it is engaged in the commercial activity of a landfill site.

34 Moreover, the record calls into serious question the sincerity of the avowed intention to build a runway and an aerodrome. The first notice to the Township of this intention was in October, 2010, after the stop work order had been made.

35 At other times, the applicant or its principals have suggested that the site is to be used for building a home. For example, on June 16, 2010, a representative of the Ontario Ministry of the Environment was told that one of the principals intended to build a house on the site.

36 Then Canada Engineering Services Inc., in a report dated July 12, 2010, stated that it had been informed that the site was being filled for use as an airstrip for helicopters. In contrast, the report of Kunz Forestry Consulting Inc., obtained by the applicant for purposes of an environmental assessment and dated September 30, 2010, stated that "the current planned use is agricultural with the potential for one (1) single family residence, although the Owner may pursue use of the site as an aerodrome".

37 The applicant has not retained the services of an aviation consultant nor done any soil strength testing of the kind necessary prior to construction of an airport and a runway.

38 On the basis of the evidence before this Court, I find that the applicant is not presently engaged in the construction of an aerodrome or a runway. Therefore, he is not engaged in an activity related to aeronautics, and his activity with respect to landfill is subject to valid provincial and Township regulation.

The impact of the fill by-laws

39 If I am wrong, and the activity here is related to aeronautics, because of the applicant's intention to build a runway sometime in the future, I would nevertheless conclude that the doctrine of interjurisdictional immunity does not prevent the application of the fill by-laws.

40 The concern of the Supreme Court of Canada in COPA was the detrimental impact of the provincial law on the location of an airdrome. Earlier jurisprudence of the Court had determined that the location of airports is a matter within exclusive federal legislative competence (*Johannesson v. Rural Municipality of West St. Paul*, [1952] 1 S.C.R. 292). In COPA, the Court concluded that the Quebec legislation seriously impaired the federal power to regulate the location of airports.

41 The applicant argues that the fill by-law is also an impermissible regulation of the location of airports, because the Township requires a permit for the fill activity and imposes certain requirements for that permit to be obtained.

42 In my view, the Township's fill by-law does not prohibit the use of lands for use as an airport, as in COPA. Rather, it prohibits site alteration unless certain requirements are met. For example, the old by-law prohibits the dumping of refuse. The new one has more detailed requirements for a survey showing relevant topographic and drainage patterns, description of the fill and a requirement to meet certain soil contamination standards, a description of proposed haul routes and requirements of financial security -- for example, in relation to the maintenance of roads. However, these measures are all regulatory of the fill process. They do not prevent the use of the land for an airport or the future construction of an airport on the site.

43 The applicant also relies on the decision of the Ontario Court of Appeal in *Greater Toronto Airports Authority v. Mississauga (City)*, [2000] O.J. No. 4086 ("GTAA"), as well as dicta in *Quebec (Minimum Wage Commission) v. Construction Montcalm Inc.*, [1979] 1 S.C.R. 754 for the proposition that a municipality cannot regulate the materials to be used in aerodromes. In the latter case, the Supreme Court stated (at pp. 770-71):

The construction of an airport is not in every respect an integral part of aeronautics. Much depends on what is meant by the word "construction". To decide whether to build an airport and where to build it involves aspects of airport construction which undoubtedly constitute matters of exclusive federal concern: the *Johannesson* case ... Similarly, the design of a future airport, its dimensions, the materials to be incorporated into the various buildings, runways and structures, and other similar specifications are, from a legislative point of view and apart from contract, matters of exclusive federal concern.

44 In the GTAA case, the Court of Appeal held that the City of Mississauga could not apply the Building Code Act or its development charges by-law to construction of buildings at the Toronto International Airport. Similarly, the applicant argues, the Township should not be able to regulate the material going into the construction of the runway and the hangars, as that will affect the operational qualities of the airfield.

45 I note that Laskin J.A., writing for the Court of Appeal, asked whether the provincial legislation "affects a vital or essential or integral part of a federally regulated enterprise" (at para. 41). The Supreme Court of Canada has since made it clear in *Canadian Western Bank* and *COPA* (above, at para. 48 and paras. 44-45, respectively), that the test requires serious impairment of the core competence of aeronautics.

46 In any event, I fail to see how the Township's by-laws regulating filling and grading of land that may someday be used as a runway and an aerodrome impairs the core of the federal aeronautics power, particularly when the requirements of the by-laws seek to prevent the deposit of refuse or "putrescible material" in the fill and impose a security deposit to cover the costs that might accrue to the municipality, including possible damage to roads from the haulage activity. I note that nothing in the evidence suggests that Earthworx has been prevented from selecting appropriate materials to

deposit on the property for a proposed airport operation.

47 In a number of cases, courts have refused to apply the doctrine of interjurisdictional immunity when provincial or municipal by-laws have affected how federal undertakings were carried out. See, for example, *Canadian Pacific Ry. Co. v. Corporation of the Parish of Notre-Dame de Bonsecours*, [1899] A.C. 367 (P.C.) (a federal railway was subject to provincial legislation requiring the railway to remove debris from its ditches so as to prevent flooding and nuisance); *TNT Canada Inc. v. Ontario* (1986), 58 O.R. (2d) 410 (C.A.) (interprovincial trucking company convicted under provincial environmental protection legislation for transporting PCB waste without a certificate of approval); *Canadian National Railway Co. v. Ontario* (1992), 7 O.R. (3d) 97 (C.A.) (order for the production of a soil contamination study and report did not purport to regulate activities integral to the use and ownership of federal lands); and *R. v. Canadian Pacific Ltd.* (1993), 13 O.R. (3d) 389 (C.A.) (federally regulated railway subject to provincial environmental protection legislation with respect to contaminant smoke created by fires set to comply with the federal Railway Act).

48 In my view, the old and the new fill by-laws merely regulate the manner in which the site alteration is to be performed. They do not seriously impair the landowner from performing any site alteration required to enable a runway to be built. Therefore, the doctrine of interjurisdictional immunity does not apply.

Should this Court Grant Relief in Respect of the Building Code) Orders?

49 The Township argues that this Court should not grant relief with respect to the two Building Code orders, since there is a statutory right of appeal of such orders to the Superior Court of Justice (Building Code Act, s. 25(1)). Earthworx has initiated an appeal of these orders to the Superior Court.

50 Judicial review is a discretionary remedy. Relief may be denied where the applicant has adequate alternative remedies.

51 In my view, the issues relating to the Building Code should be dealt with under the statutory appeal mechanism for two reasons. First, the Notice of Constitutional Question served on the provincial and federal Attorneys General did not raise any issue respecting the constitutional applicability of the Building Code.

52 Second, it is not possible from the record in this proceeding to determine whether the buildings under construction and to be constructed will be used exclusively for the purpose of housing aircraft. The factual inquiry as to whether the buildings are airport hangars (given that the runway is not to be built for several years) is one best made by the Superior Court judge who is apprised of all the relevant evidence. He or she can make the necessary factual findings as to the proposed use of the buildings and can determine the applicability of the Building Code if the use is mixed or is not intended for aeronautics.

Conclusion

53 For these reasons, the application for judicial review is dismissed.

54 In the event of the respondent's success, the parties sought an opportunity to make submissions on the respondent's entitlement to costs. The respondent may make brief written submissions on this issue, through the Divisional Court office, within 14 days of the release of this decision. The applicant shall respond within 10 days.

K.E. SWINTON J.

D.R. ASTON J.

W. LOW J.

---- End of Request ----

Download Request: Current Document: 1

Time Of Request: Monday, October 19, 2015 09:04:04

QUÉBEC  
MONTREAL  
LAVAL  
LÉVIS  
LONGUEUIL  
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU

MORENCYAVOCATS.COM

# RAPPORT D'ENQUÊTE

Québec, le 10 septembre 2014

OBJET : Dossier : 380321  
Anciens lots : 367-P, 368  
Cadastre : paroisse de Pointe-aux-Trembles  
Lots rénovés : 3 831 647 et 4 538 665  
Cadastre : du Québec  
Circonscription foncière : Portneuf  
Municipalité : Neuville  
M.R.C. : Portneuf

---

## IDENTIFICATION DES PERSONNES VISÉES

Propriétaire : 9247-9104 Québec inc.  
1290, Roland-Desmeules  
Québec (Québec) G1X 4Y3

Mise en cause : Aéroclub de Neuville  
521, route Gravel  
Neuville (Québec) G0A 2R0

Mise en cause : Héli-Horizon inc.  
527, route Gravel  
Neuville (Québec) G0A 2R0

**Références : 375037, 375579, 377942**

---

## BUT DE L'ENQUÊTE

Vérifier l'utilisation d'un lot situé en zone agricole.

---

## RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

Les nouvelles informations reçues sont que diverses conférences et/ou formations se déroulent à l'intérieur du hangar numéro 2 pour les membres de l'Aéroclub de Neuville. Ce même club social organise aussi diverses activités sociales telles que souper homard, souper de Noël, 5 à 7, épluchette de blé d'Inde, etc.).

Le dossier est transmis à la Direction des affaires juridiques pour étude.

---

## LES FAITS

1. Les lots 367 et 368 du cadastre de la paroisse de Pointe-aux-Trembles sont situés en zone agricole et sont assujettis à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) depuis le **9 novembre 1978**.

**P-1 :** carte cadastrale et attestation en liasse

2. Les parties de ces lots qui nous intéressent sont désignées depuis le 17 février 2010 comme étant le lot 3 831 647 (367-P) d'une superficie de 18,38 ha et le lot 4 538 665 (368) d'une superficie de 8,96 ha.

**P-2 :** infolots

## Propriétaires

3. Par un titre publié le 11 novembre 2011 sous le numéro 18 625 157 et un autre titre publié le 28 novembre 2011 sous le numéro 18 667 753, « 9247-9104 Québec inc. » acquiert les lots visés (3 831 647 et 4 538 665). Les deux titres racontent la même chose et possèdent la même minute du notaire, mais le dernier titre comprend toutes les signatures ainsi que le protocole d'entente encadrant l'exploitation de l'aérodrome que désire implanter la compagnie à numéro. Pour ce rapport, je fournis le titre le plus complet.

**P-3 :** acte 18 667 753

**P-4 :** index des immeubles

4. Cette propriété se compose des lots 3 831 647 et 4 538 665 et totalise 27,36 ha en zone agricole. Elle est évaluée avec un usage de « transport par avions » (infrastructure).

**P-5 :** rôle d'évaluation

5. Le 12 mai 2014, je communiquais par téléphone avec monsieur Martin Mercier afin d'obtenir certains renseignements et explications. Il me racontait à ce moment que certains travaux de drainage étaient en cours, que le premier hangar était toujours là, de la même grandeur soit 40 pieds par 360 pieds. Il me racontait aussi qu'il y a maintenant un hangar d'hélicoptères mesurant 55 pieds par 130 pieds conçu pour environ 4 hélicoptères et que le bâtiment, proprement dit, appartient à « Héli-Horizons inc. », mais que cette compagnie loue le terrain. Monsieur Mercier me raconte également qu'un nouveau bâtiment est à construire bientôt et qu'il aura sensiblement les mêmes grandeurs que le premier. Il aura 6 ou 7 hangars. Ces hangars seront vendus à des propriétaires distincts, mais ceux-ci devront aussi louer leurs terrains. Monsieur Mercier me parlait également de leur projet de construction d'un autre bâtiment pour y établir un atelier de maintenance et mécanique d'avions qui serait opéré par une entreprise privée en la matière. Le 13 mai 2014, je préparais une note sur tous ces renseignements

obtenus, avec tous les documents et pièces. Tout ceci est déjà numérisé au dossier.

### **Visite des lieux**

6. Le 27 août 2014, j'effectue une visite des lieux, je prends des photographies ainsi que des repères à l'aide d'un appareil GPS d'une précision d'environ 4 m.

**P-6** : photographies prises le 27 août 2014

**P-7** : plan synthèse

### **Témoins**

7. Le 27 août 2014, je rencontre monsieur Martin Mercier qui m'explique qu'il n'y a pas eu, jusqu'à présent, de cours de pilotage d'avions ou d'hélicoptères, mais qu'ils planifient en faire dès l'année prochaine. De plus, il m'explique que le club social « Aéroclub de Neuville » utilise le hangar numéro 2 afin d'organiser diverses conférences ou formations reliées au monde de l'aviation (météo, achat d'un premier appareil, vols transfrontaliers, etc.). Ces conférences ou formations sont offertes gratuitement aux membres du club. Aussi, ce club social organise diverses activités dans ce même hangar (souper de Noël, souper homard, 5 à 7, épluchette de blé d'Inde, etc.). Il m'affirme aussi qu'ils ont le projet de construire un nouveau bâtiment soit un atelier de maintenance et de mécanique d'avions. Il me montre un courriel qu'il a reçu de Transport Canada où il est mentionné qu'une telle infrastructure serait permise en rapport avec la circulaire publiée en décembre 2013 (CI 300-009). Le courriel spécifiait également qu'une révision de ladite circulaire était à venir prochainement.
8. La même journée, monsieur Martin Mercier me faisait parvenir par courriel la dernière version du plan d'implantation de l'aérodrome de Neuville.

**P-8** : Plan d'implantation

### **Autres vérifications**

9. « 9247-9104 Québec inc. » est une compagnie immatriculée au Registre des entreprises du Québec (REQ) depuis le 28 juin 2011 à l'adresse du 521, route Gravel, Neuville. Ses activités sont : autres services relatifs aux transports aériens et location d'espaces d'entreposage et de stationnements d'avions, et vente de carburant. Monsieur Martin Mercier résidant au 1290, Roland-Desmeules, Québec, en est le président.
10. « Aéroclub de Neuville » (personne morale sans but lucratif) est immatriculée au Registre des entreprises du Québec (REQ) depuis le 3 mai 2013 à l'adresse du 521, route Gravel, Neuville. Ses activités sont : organisations civiques et amicales - club social. Monsieur René Boisvert résidant au 1395, chemin de Bélair, Québec, en est le président.

11. « Héli-Horizons inc. » est une compagnie immatriculée au Registre des entreprises du Québec (REQ) depuis le 3 février 2000 maintenant à l'adresse du 527, route Gravel, Neuville. Ses activités sont : transport de biens et de personnes par hélicoptère. Monsieur Paul Dubois, résidant au 125, rue Dalhousie, app. 411, Québec, en est le président.

**P-9** : extrait du REQ (9247-9104 Québec inc.)

**P-10** : extrait du REQ (Aéroclub de Neuville)

**P-11** : extrait du REQ (Héli-Horizons inc.)

12. Les photographies aériennes du 4 juin 1979 (Q79-316-57), du 3 mai 2000 (Q00-801-144) et de l'été 2006 (CMQ\_220000\_5175000) ne montrent aucune trace d'activités autre qu'agricole.

**P-12** : photographies aériennes en liasse

13. À titre d'information supplémentaire, je joins des images aériennes de l'année 2012 provenant du site de la municipalité de Neuville ainsi qu'une image satellite provenant du site internet « Google Earth » qui date du 15 décembre 2013.

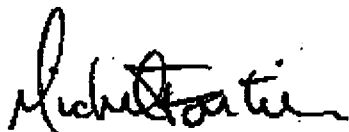
**P-13** : Image aérienne de 2012 et 2013, en liasse

14. Le site « Facebook » de l'aéroport de Neuville montre plusieurs photographies et renseignements concernant les différentes activités, conférences ou formations qui se sont tenues à l'aéroport de Neuville.

**P-14** : Site internet « Facebook », en liasse

## DOSSIERS ANTÉRIEURS

15. Aucune déclaration ou autorisation ne concerne ces lots

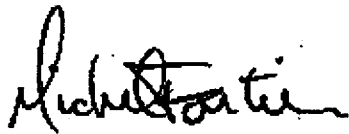


---

Michel Fortier, enquêteur  
Service des enquêtes

## LISTE DES PIÈCES DOSSIER 380321

1. Carte cadastrale et attestation, en liasse
2. Infolots
3. Acte 18 667 753
4. Index des immeubles
5. Rôle d'évaluation
6. Photographies prises le 27 août 2014
7. Plan synthèse
8. Plan d'aménagement de l'aérodrome
9. Extrait du REQ (9247-9104 Québec inc.)
10. Extrait du REQ (Aéroclub de Neuville)
11. Extrait du REQ ( Héli-Horizons inc.)
12. Photographies aériennes, en liasse
13. Images aériennes de 2012 et 2013
14. Site internet « Facebook »



---

Michel Fortier, enquêteur  
Service des enquêtes



Matériel qui sera à enlever,  
qui sortira du lot

Stationnement  
des visiteurs

Photos prises le 27 août 2014 par Michel Fortier

*Michel Fortier*



Matériel qui sera à  
enlever, qui sortira  
du lot

Tuyau de drainage



Stationnement  
des visiteurs



Hangar no 2 où se déroule des  
activités du club social « AéroClub  
Neuville » - voir photos intérieures  
pages 6 et 7



Route Gravel

Allée de circulation pour  
propriétaires d'avions et  
hélicoptères

Stationnement des  
propriétaires d'avions







Image préliminaire du  
futur hangar d'avion



Atelier mobile de  
mécanique d'avions





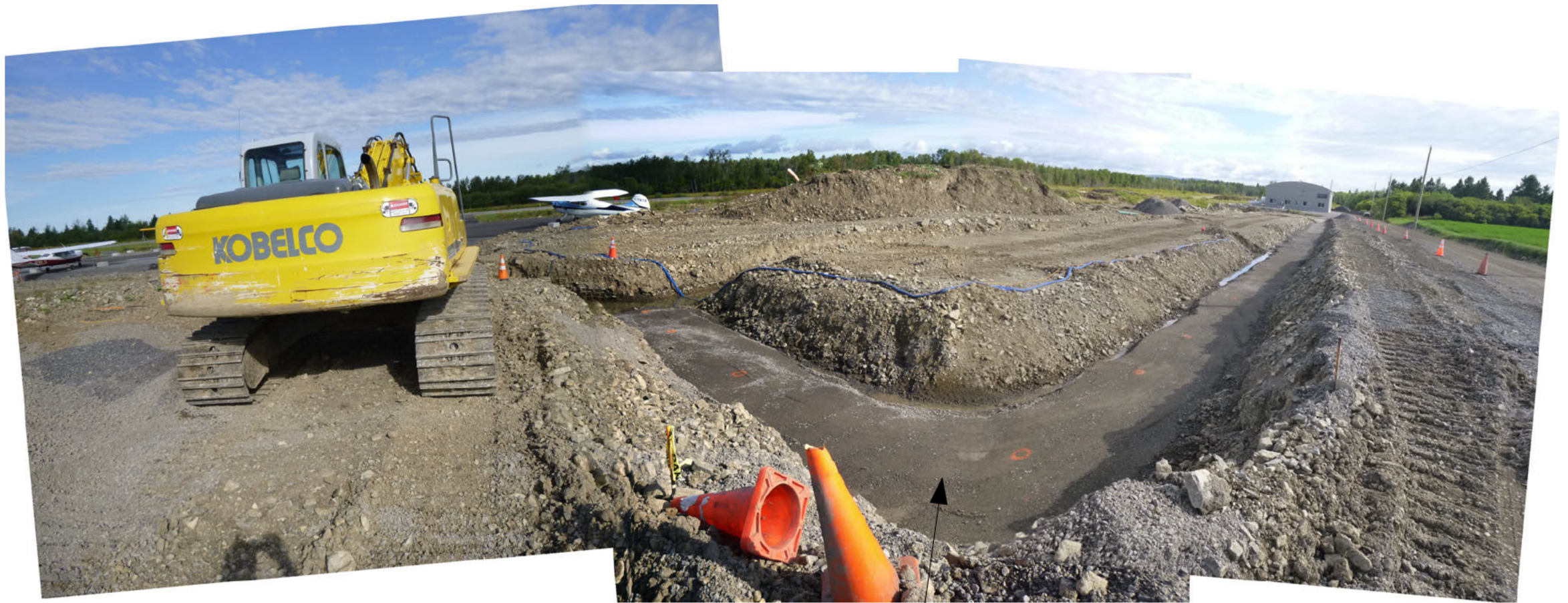
Voir photos  
page 12

Photos prises le 27 août 2014 par Michel Fortier

*Michel Fortier*



Roulotte de chantier de construction



Emplacement du futur hangar  
d'avions (360 pieds par 40 pieds)



Allée de circulation pour les  
propriétaires d'avions et  
hélicoptères

Emplacement du futur  
hangar d'avions  
(360 pieds par 40 pieds)