

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 19 décembre 2025

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

Objet : Demande d'accès à l'information
Dossier 443 789

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 4 décembre 2025 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1), ci-après « *Loi sur l'accès* ».

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

Par ailleurs, des documents en lien avec votre requête se trouvent dans le dossier numéro **443789**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire le numéro ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

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

Recevez nos salutations distinguées.



Manon Côté

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

Lévis, le 18-07-2024

Objet : Modification de la demande initiale suite à la réception du compte rendu de la demande et orientation préliminaire daté du 21 juin 2024.

No de dossier : 443789

Monsieur Wieland, Me Goupil,

Suite à la réception du compte rendu de la demande d'orientation préliminaire, nous avons choisi de revoir notre demande afin de nous ajuster aux attentes de la Commission.

Lors de la rencontre virtuelle du 13 juin 2024, vous aviez suggéré de construire le bassin sur le terrain au sud de la terre, dans un secteur à l'extérieur de la zone agricole. Or, nous avons décidé de suivre votre recommandation et d'implanter le bassin à cet endroit tel que plus amplement démontré dans le plan en pièce jointe. Bien que cette nouvelle implantation ne demande pas d'autorisation de la part de la Commission, nous souhaitons nous assurer que nous sommes conformes aux exigences en ce qui a trait au fossé qui doit obligatoirement passer dans la zone agricole pour rejoindre les immeubles au bassin d'irrigation.

Dans l'espoir d'une réponse positive de votre part quant à la conformité de notre nouveau plan, nous vous souhaitons d'agrèer, messieurs, nos plus sincères salutations.

Nathalie Parent

Nathalie Parent

Directrice des opérations

MGE Groupe immobilier

ANNEXE 2 : RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Vous pouvez utiliser cette page afin de fournir tout renseignement additionnel. Veuillez spécifier le numéro de la section correspondante.

Section 3.2

Nous souhaitons obtenir une autorisation afin d'aménager un bassin en zone agricole pour l'irrigation de cultures maraichères. Ce bassin servira également à la rétention des eaux de surfaces d'une aire résidentielle afin d'en assurer le contrôle qualitatif et quantitatif de ces eaux.

Nous sommes propriétaires du lot 6 293 984 situé en zone agricole. Nous sommes aussi propriétaires de bâtiments multirésidentiels construits sur les lots voisins. Cet ensemble immobilier forme les habitations « TERRA », un concept qui marie l'agriculture urbaine à l'occupation résidentielle.

Nous exploitons depuis deux ans près d'un hectare de culture maraichère sur le lot agricole 6 293 984. Un comité de résidents bénévoles de même qu'un employé formé en maraichage se partagent les travaux. Nous vendons les légumes aux résidents de nos immeubles de même qu'aux résidents des quartiers voisins via notre Kiosque maraicher.

Afin d'irriguer les cultures actuelles tout en nous assurant un approvisionnement suffisant pour nos futurs projets agricoles*, nous souhaitons aménager un bassin d'irrigation sur le lot 6 293 984. Ainsi, dans le but d'assurer une gestion intégrée des eaux du secteur environnant; afin d'éviter l'utilisation d'eau souterraine par le creusage de puits, nous souhaitons utiliser les eaux de surface de nos bâtiments pour approvisionner le bassin d'irrigation. Ce bassin servira à la fois à l'irrigation des cultures de même qu'à la rétention des eaux de surfaces pour leur contrôle qualitatif et quantitatif.

*Projets agricoles futurs : (augmentation des surfaces maraichères; bistro fermier; ventes de légumes à la ferme; projet d'Incubateur en agriculture; jardins communautaires)

Section 3.4 (voir le schéma explicatif pour plus de précisions)

Il n'y a aucun autre espace disponible sur l'ensemble de la propriété pour la construction de bassins d'irrigation des cultures et de rétention des eaux de surfaces pour leur contrôle qualitatif et quantitatif.

Du côté est de la rue Monseigneur-Bourget, les espaces résidentiels avoisinant la zone agricole sont actuellement construits. Huit bâtiments multi-résidentiels constituent les immeubles des Phases 1 et 2 en exploitation. Deux autres immeubles multi-résidentiels s'ajouteront dans la Phase 3. De plus, la Ville de Lévis planifie de prolonger la rue de l'Orge pour rejoindre la route Monseigneur-Bourget. Nous devons réserver cet espace car ce prolongement passera directement sur la partie du lot zonée résidentielle.

Au sud, la zone commerciale est, quant à elle, réservée à la construction future du bistro fermier et de commerces de proximité. Ces commerces participent eux aussi au concept d'habitation du projet Terra.

Finalement, à l'ouest de la route Monseigneur-Bourget, plusieurs projets sont en conception sur le lot contigu. Localiser le bassin de l'autre côté de la rue, aussi loin des cultures à irriguer, ne serait pas efficace, voir impossible.

L'aménagement d'un bassin à des fins agricoles sera optimal s'il est localisé à proximité de nos cultures.

Le 18 mars 2024

Commission de protection du territoire agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Dossier 443789 – MRC de Lévis

Madame,
Monsieur,

La présente constitue la recommandation de la Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches faisant suite à votre correspondance, du 13 février 2024, concernant le dossier mentionné en objet. Elle vous est fournie selon les délais prescrits à l'article 58.4 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

La requête vise l'exclusion de la zone agricole sur le territoire de la Ville de Lévis (secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy) d'une superficie de 0,3 hectare afin de permettre l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour des bâtiments résidentiels situé en dehors de la zone agricole. La Fédération comprend qu'étant donné que le lot visé est contigu à la limite de la zone agricole et qu'en vertu de l'article 61.2 de la LPTAA, la requête doit être assimilée à une demande d'exclusion.

Après analyse du dossier et consultation de son syndicat affilié, la Fédération informe la Commission qu'elle s'oppose à la demande. En effet, dans le dossier, la demanderesse met l'accent sur le fait que l'aménagement du bassin de rétention améliorera la pratique des activités agricoles sur la partie résiduelle du lot demeurant en zone agricole, la nature première du projet demeure la gestion des eaux pluviales des bâtiments résidentiels contigus. La Fédération juge que la gestion des eaux pluviales de toutes activités autres qu'agricoles doit être prise en charge en dehors de la zone agricole.

La Fédération recommande que la Commission applique l'article 61.1 de la LPTAA et qu'elle rejette la demande pour le motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole.

Nous espérons que ces informations seront utiles à la Commission dans le traitement de ce dossier.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Mathieu Roy
Conseiller en aménagement
Fédération de l'UPA de la Chaudière-Appalaches

c. c. M. Jean-Paul Tardif, président, Syndicat de l'UPA de Lévis

2550, 127^e Rue
Saint-Georges (Québec) G5Y 5L1
418 228-5588 – 1 888 938-3872
chaudiere-appalaches.upa.qc.ca

1135, boulevard Vachon Nord
Sainte-Marie (Québec) G6E 1M9
418 386-5588 – 1 888 938-3872
chaudiere-appalaches.upa.qc.ca



Avis à la CPTAQ – Demande d'exclusion pour aménager un bassin de rétention d'eau et irriguer des cultures sur un lot agricole voisin (Ville de Lévis) (dossier 443789)

Résolution n° C-2024-28

Sur proposition de M. Guy Dumoulin, appuyée par M. Sylvain Juneau, il est unanimement résolu :

- D'informer la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) :
 - Que la demande de la Ville de Lévis au dossier 443789, visant l'exclusion d'une partie du lot 6 293 984 d'une superficie de 0,3 hectare, soit à des fins d'aménagement d'un bassin d'irrigation en zone agricole est conforme aux mesures de contrôle intérimaire métropolitaines en vigueur;
 - Que la demande ne participe toutefois pas au maintien de la pérennité du territoire agricole, critère énoncé dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement en vigueur;
 - Que la Communauté métropolitaine de Québec serait favorable à une autorisation pour utilisation non agricole afin de ne pas exclure de façon permanente cette superficie de la zone agricole provinciale;
 - Que l'analyse des critères de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles démontre que le projet d'implantation de bassin de rétention n'aura pas d'impact sur les activités agricoles.
- De transmettre à la CPTAQ et à la Ville de Lévis copie du présent rapport décisionnel et des annexes l'accompagnant.

Référence : Rapport décisionnel du 21 mars 2024

Responsable : Aménagement du territoire

(S) GILLES LEHOULLIER

Président de la séance

(S) MYRIAM POULIN

Myriam Poulin, secrétaire corporative

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE 21 MARS 2024



MYRIAM POULIN, AVOCATE
SECRETARIE CORPORATIVE

RAPPORT DÉCISIONNEL

OBJET : Avis à la CPTAQ – Demande d’exclusion pour aménager un bassin de rétention d’eau et irriguer des cultures sur un lot agricole voisin (Ville de Lévis) (dossier 443789)

ÉMETTEUR : Aménagement du territoire

Exposé et analyse de la situation

Si cette case est cochée, cela signifie qu'une « **Analyse complémentaire** » est ajoutée à ce rapport.

Le 13 février 2024, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a formulé une demande de recommandation à la Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec) sur le projet d’aménagement d’un bassin d’irrigation en zone agricole.

Conformément à l'article 65 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), la CMQuébec doit émettre, dans un délai de 45 jours, une recommandation sur la demande contenant un avis relatif à la conformité de celle-ci au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et aux mesures de contrôle intérimaire métropolitaines applicables, en plus de prendre en considération les critères de l'article 62 de la LPTAA. Le délai pour émettre une recommandation se termine le 29 mars 2024.

La présente demande a pour objet l'exclusion de 0,3 hectare de la zone agricole afin d'implanter un bassin d'irrigation pour les cultures maraichères situées à proximité (annexe 1). Le propriétaire du lot 6 293 984, MGE Développement Inc., a récemment construit huit habitations multifamiliales sur des lots contigus situés hors de la zone agricole. Celui-ci cultive actuellement des fruits et légumes sur la portion du lot localisée en zone agricole. Il souhaite utiliser le futur bassin de rétention pour gérer les eaux de pluie des bâtiments résidentiels et des stationnements afin d'irriguer les cultures maraichères. Le bassin sera implanté à l'intérieur de la zone agricole (annexe 2).

La Ville de Lévis avait formulé une demande d'utilisation à des fins non-agricoles, mais elle a été requalifiée par la CPTAQ en demande d'exclusion en vertu de l'article 61.2 de la LPTAA, en raison de la proximité du périmètre urbain.

La Ville de Lévis appuie la demande dans une résolution du conseil du 13 novembre 2023, (résolution CV-2023-06-60 en annexe 3) et indique dans cette résolution qu'elle se satisferait d'une autorisation d'une utilisation à des fins autres que l'agriculture.

L'objet de la demande d'avis ne fait pas partie des types de projets ou d'interventions jugés à caractère local mentionnés dans la résolution n° 2024-07 de la CMQuébec relative aux dossiers ou interventions sans incidence métropolitaine (annexe 4).

Le comité consultatif agricole (CCA), qui s'est réuni le 11 mars 2024, s'est prononcé défavorablement à une exclusion, mais les membres ont été majoritairement favorables à une autorisation pour un usage non agricole.

Le PMAD identifie aux stratégies 7 et 9, l'agriculture « au cœur » de la qualité de vie et la valorisation des paysages identitaires, notamment les critères de maintenir la pérennité du territoire et des activités agricoles à des fins économiques et alimentaires (critère 7.2.1), d'assurer une occupation dynamique du territoire agricole (critère 7.2.2) et d'encourager le développement de pratiques agricoles écoresponsables reposant sur une utilisation judicieuse des ressources naturelles et contribuant au maintien des paysages agricoles (critère 7.2.3.)

L'analyse du PMAD, des RCI métropolitains, des critères de l'article 62 de la LPTAA (voir l'analyse complémentaire) et l'examen des informations déposées au dossier démontrent que la demande n'a pas impact particulier sur la planification du territoire métropolitain. Aucune mesure particulière d'un règlement de contrôle intérimaire métropolitain en vigueur n'est concernée par la présente demande.

Toutefois, selon notre analyse, le projet d'exclusion ne participe pas au maintien de la pérennité du territoire agricole puisqu'il soustrait une superficie agricole de la zone agricole. Néanmoins, l'autorisation de cette demande en tant qu'utilisation non-agricole respecterait la pérennité du territoire agricole.

La CMQuébec suggère donc, au même titre que les recommandations de la Ville de Lévis et du CCA de la CMQuébec, que cette demande puisse être autorisée en tant qu'utilisation non-agricole.

Instance :	Conseil
Date :	21 mars 2024
Numéro :	4AT) 6

Recommandations

- Informer la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) :
 - Que la demande de la Ville de Lévis au dossier 443789, visant l'exclusion d'une partie du lot 6 293 984 d'une superficie de 0,3 hectare, soit à des fins d'aménagement d'un bassin d'irrigation en zone agricole est conforme aux mesures de contrôle intérimaire métropolitaines en vigueur;
 - Que la demande ne participe toutefois pas au maintien de la pérennité du territoire agricole, critère énoncé dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement en vigueur;
 - Que la Communauté métropolitaine de Québec serait favorable à une autorisation pour utilisation non agricole afin de ne pas exclure de façon permanente cette superficie de la zone agricole provinciale;
 - Que l'analyse des critères de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles démontre que le projet d'implantation de bassin de rétention n'aura pas d'impact sur les activités agricoles.
- Transmettre à la CPTAQ et à la Ville de Lévis copie du présent rapport décisionnel et des annexes l'accompagnant.

Annexes

1. Formulaire de demande d'exclusion de la Ville de Lévis déposés auprès de la CPTAQ au dossier 443789.
2. Carte de localisation du lot concerné par la demande.
3. Résolution de la Ville de Lévis, datée du 13 novembre 2023 (avec annexes).
4. Résolution n° 2024-07 de la CMQuébec relative aux dossiers ou interventions sans incidence métropolitaine.
5. Analyse complémentaire

Recommandation du Comité consultatif agricole

Le comité consultatif agricole, lors de sa rencontre du 11 mars 2024, a formulé la recommandation suivante :

- Recommandation à la majorité défavorable à l'exclusion, mais en faveur d'une autorisation pour une utilisation autre qu'agricole.

Responsables

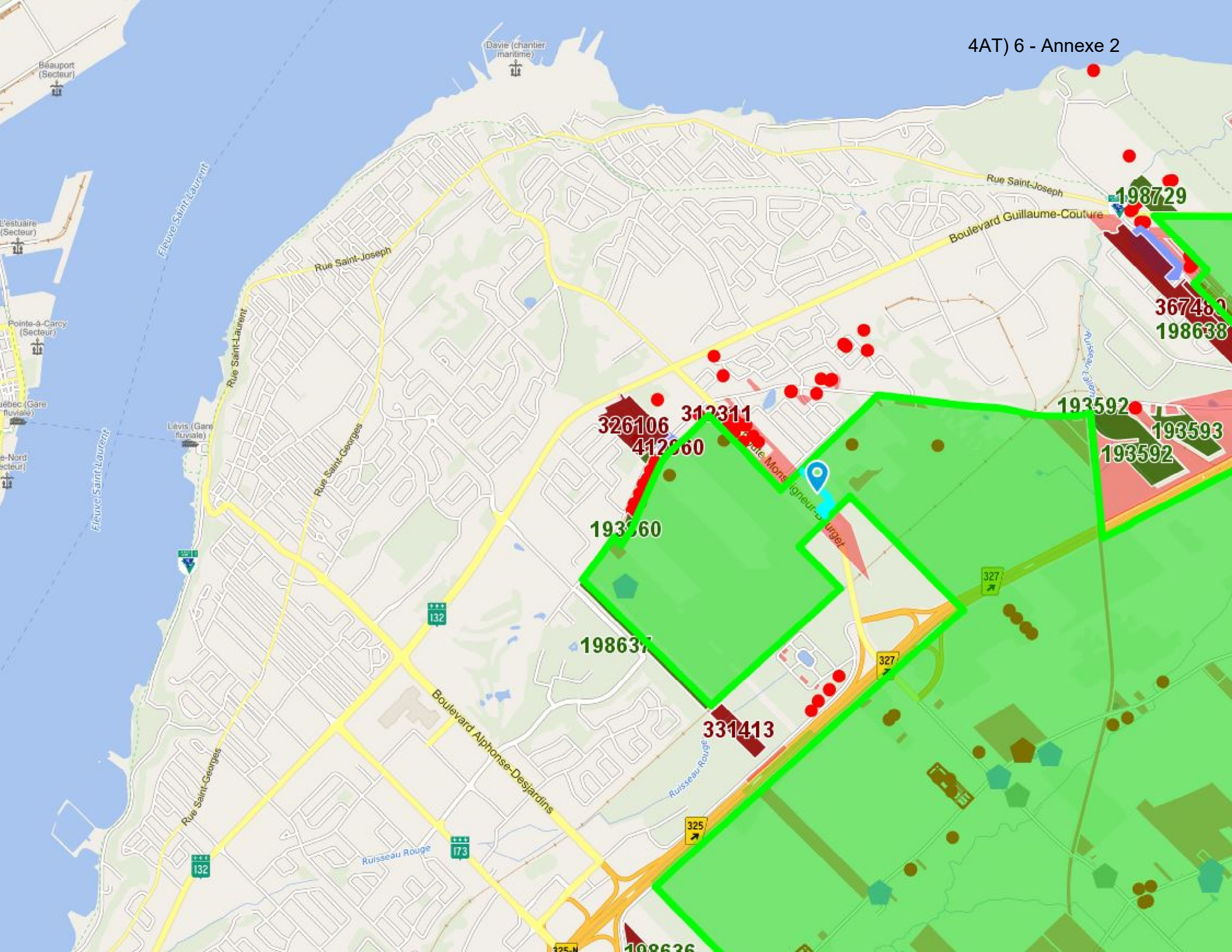
Professionnel	Sylvain Milot	Date :	12 mars 2024
---------------	---------------	--------	--------------

Validation

Directeur / Directrice	Antoine Verville	Date :	13 mars 2024
Secrétaire corporative	Myriam Poulin	Date :	14 mars 2024
Directrice générale et trésorière	Caroline Brodeur	Date :	13 mars 2024

Impact financier

OUI NON



198729

367483
198638

193592

193593
193592

326106
412360

312311

193360

198637

331413

108636

**EXTRAIT DU
PROCÈS-VERBAL**

d'une séance ordinaire du conseil de la CMQuébec
tenue légalement le 18 janvier 2024, à 13 h 15
les membres présents formant quorum

Recommandations de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour des dossiers ou interventions sans incidence métropolitaine

Résolution n° C-2024-07

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ, en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1) (LPTAA), demande à la Communauté métropolitaine de Québec (CMQuébec) de formuler des recommandations sur plusieurs demandes portant sur la zone agricole provinciale.

CONSIDÉRANT QUE la CMQuébec doit motiver ses recommandations sur les demandes avec un avis relatif à la conformité de celles-ci au Plan métropolitain d'aménagement et de développement et aux mesures de contrôle intérimaire métropolitaines applicables ainsi qu'en tenant compte des critères de l'article 62 de la LPTAA.

CONSIDÉRANT QUE les critères énoncés à l'article 62 de la LPTAA ont, pour plusieurs, une portée locale et ne sont pas tous applicables à une échelle métropolitaine.

CONSIDÉRANT QU'à cet égard, la CPTAQ accepte que la CMQuébec ne présente pas de recommandation sur certains types de projets, mais cette pratique doit être balisée et les types de projets visés doivent être identifiés par résolution du conseil.

CONSIDÉRANT QU'une liste de types de projets ou d'interventions jugés à caractère local, soit sans incidence métropolitaine, et qui pourraient constituer des cas pour lesquels la CMQuébec s'abstiendrait d'émettre une recommandation à la CPTAQ, a été soumise au comité consultatif agricole métropolitain et que celui-ci a émis une recommandation unanimement favorable lors d'une rencontre tenue le 12 décembre 2023.

CONSIDÉRANT QUE la transmission de la présente résolution du conseil de la CMQuébec contenant la liste des demandes pouvant être considérées sans incidence métropolitaine peut remplacer une recommandation du conseil sur une demande précise.

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la CMQuébec souhaite conserver la possibilité de se prononcer sur des types de demandes identifiés dans cette liste, si l'incidence métropolitaine est jugée évidente ou relativement à certains sujets considérés plus sensibles.

EN CONSÉQUENCE, sur proposition de Mme Amélie Landry, appuyée par M. Sylvain Juneau, il est unanimement résolu :

- Que peut être considérée sans incidence métropolitaine, toute demande de recommandation adressée à la CMQuébec en vertu de l'article 58.4 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, portant sur les types de projets ou d'interventions suivants :
 - a) Les modifications relatives aux normes applicables à l'implantation d'un bâtiment, autres que celles applicables en bordure des cours d'eau;
 - b) Les modifications relatives aux normes applicables à l'emplacement et à l'implantation des maisons mobiles et roulottes qui soutiennent les activités de production agricole;
 - c) Les modifications relatives aux distances séparatrices applicables aux activités agricoles;
 - d) Les modifications au réseau routier existant tel que l'agrandissement des emprises routières existantes ou la finalisation d'un rond de virée;

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE 18 JANVIER 2024



**MYRIAM POULIN, AVOCATE
SECRETAIRE CORPORATIVE**

**EXTRAIT DU
PROCÈS-VERBAL**

d'une séance ordinaire du conseil de la CMQuébec
tenue légalement le 18 janvier 2024, à 13 h 15
les membres présents formant quorum

- e) Les interventions ponctuelles visant le bon fonctionnement et l'entretien d'infrastructures et d'équipements de service public (ponceaux, fossés, station de pompage, ouvrages d'assainissement des eaux ou de captation pour des fins de potabilité, réseau de communication et de desserte d'énergie électrique ou de gaz qui ne constitue pas un réseau, réseau d'approvisionnement en eau potable, réseau d'assainissement des eaux usées);
- f) Les interventions relatives à des servitudes temporaires de passage ou d'entretien d'une infrastructure ou d'un équipement de service public existant;
- g) L'exclusion de la zone agricole permanente de terrains ayant fait l'objet d'une réinclusion en zone agricole par une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- h) L'aliénation de terrain ou l'opération cadastrale ayant une portée administrative.
- D'autoriser la secrétaire corporative de la CMQuébec à transmettre, lorsqu'applicable, la présente résolution pour valoir comme recommandation du conseil sur une demande précise.
- Que malgré ce qui précède, la CMQuébec conserve la possibilité de se prononcer par résolution sur des types de demandes identifiés dans la liste ci-avant si l'incidence métropolitaine est jugée évidente ou relativement à certains sujets considérés plus sensibles.
- De transmettre à la CPTAQ copie de la présente résolution accompagnée du rapport décisionnel.

Référence : Rapport décisionnel du 18 janvier 2024
Responsable : Aménagement du territoire

Adoptée

(S) BRUNO MARCHAND
Président de la séance

(S) MYRIAM POULIN
Myriam Poulin, secrétaire corporative

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE 18 JANVIER 2024



MYRIAM POULIN, AVOCATE
SECRETARIE CORPORATIVE

ANALYSE COMPLÉMENTAIRE

OBJET : Avis à la CPTAQ – Demande d’exclusion pour aménager un bassin de rétention d’eau et irriguer des cultures sur un lot agricole voisin (Ville de Lévis) (dossier 443789)	
ÉMETTEUR : Aménagement du territoire	
ÉLÉMENTS À ANALYSER	ANALYSE
PMAD EN VIGUEUR	
<p>Stratégie 7 : Attirer en mettant l’agriculture « au cœur » de notre qualité de vie.</p> <p>Objectif 7.2.1 Maintenir la pérennité du territoire et des activités agricoles à des fins économiques et alimentaires</p>	<p>Le projet ne permet pas le maintien de la pérennité du territoire agricole puisque l’exclusion représente une perte agricole. Une autorisation pour une utilisation non agricole permettrait toutefois le respect de l’objectif 7.2.1.</p>
<p>Stratégie 7 : Attirer en mettant l’agriculture « au cœur » de notre qualité de vie.</p> <p>Objectif 7.2.2 Assurer une occupation dynamique du territoire en reconnaissant la multifonctionnalité de l’agriculture, en rapprochant les consommateurs des producteurs et en facilitant l’accessibilité des populations urbaines à des activités agrotouristiques ou de sensibilisation</p>	<p>Le projet est conforme à cette stratégie</p>
<p>Stratégie 7 : Attirer en mettant l’agriculture « au cœur » de notre qualité de vie.</p> <p>Objectif 7.2.3 Encourager le développement de pratiques agricoles écoresponsables reposant sur une utilisation judicieuse des ressources naturelles et contribuant au maintien des paysages agricoles</p>	<p>Le projet est conforme à cette stratégie</p>
<p>Autre stratégie et objectif :</p>	
RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE (RCI) EN VIGUEUR	
<p>RCI 2003-10 applicable aux zones agricoles de l’Agglomération de Québec et de la Ville de Lévis</p>	<p>Aucune mesure particulière du RCI n’est concernée par la demande.</p>
<p>RCI 2010-41 relatif à la protection des bassins versants des prises d’eau potable installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency.</p>	<p>Ne s’applique pas</p>

RCI 2019-91 visant à édicter de nouvelles normes aux interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau potable installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency.	Ne s'applique pas
ARTICLE 62 LPTAA	
1° le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;	Sol de potentiel classes 3-4, selon l'IRDA ¹ , avec limitation de basse fertilité, surabondance d'eau, de sols pierreux et de manque d'humidité. La parcelle est actuellement en partie utilisée comme jardin urbain et comme une friche agricole.
2° les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;	L'utilisation vise également l'irrigation du champ pour des activités agricoles en place soit comme jardin urbain en partie et comme une friche agricole.
3° les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au par. 4° du 2 ^e alinéa de l'article 113 de la LAU (c'est-à-dire l'espace qui doit être laissé libre, soit entre les constructions et les usages différents, soit entre les constructions ou entre les usages différents);	Le projet ne semble pas avoir d'impact sur les activités agricoles environnantes
4° les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	Ne s'applique pas
5° la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;	Le projet servira pour irrigation du champ voisin, la recherche d'autres emplacements n'est donc pas nécessaire.
6° l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;	Ne s'applique pas
7° l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;	La perte de ressource sol est minime (0,3 ha) et servira aux activités agricoles en place.
8° la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour la pratique de l'agriculture selon une diversité de modèles et de projets agricoles viables pouvant nécessiter des superficies variées;	Ne s'applique pas

Instance :	Conseil
Date :	21 mars 2024
Numéro :	4AT) 6 – Annexe 5

9° l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;	Ne s'applique pas
10° les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;	Ne s'applique pas
11° le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.	Le projet est conforme au PDZA de la Ville de Lévis selon la Ville de Lévis, puisque qu'il contribue au maintien des activités agricoles en place.
<p>Remarques :</p> <p>Cependant, afin de protéger au maximum les activités agricoles, nous suggérons une autorisation pour utilisation autre que l'agriculture et non une exclusion.</p>	

ⁱ Institut de recherche et de développement en agroenvironnement



Ville de Lévis

Le 5 décembre 2023

Commission de protection du territoire agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Demande d'exclusion du lot 6 293 984

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous transmettons une demande d'exclusion concernant le lot 6 293 984 du cadastre du Québec. Cette demande vise à permettre la réalisation d'un bassin de rétention et d'irrigation. À noter que la Ville serait satisfaite d'une autorisation d'utilisation à des fins autres que l'agriculture de la parcelle visée pour la réalisation du projet.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, vous pouvez communiquer avec le soussigné, au 418 835-4960, poste 4230 ou à l'adresse courriel dionnes@ville.levis.qc.ca.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Sylvain Dionne, urbaniste, conseiller en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire

p. j. Résolution CV-2023-06-60 et annexe
 Plans de localisation
 Titres de propriété



Argumentaire présenté par la Ville de Lévis dans le cadre d'une demande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour l'exclusion, en vertu de l'article 61.2 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, du lot 6 293 984 du cadastre du Québec, route Monseigneur-Bourget, secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-De Lévy

Identification

Ville de Lévis
996, rue de la Concorde
Lévis (Québec) G6W 0P8

Personne à contacter :
Sylvain Dionne, urbaniste
Conseiller en urbanisme
996, rue de la Concorde
Lévis (Québec) G6W 0P8
Téléphone : 418 835-4960, poste 4230
Courriel : dionnes@ville.levis.qc.ca

Description du projet

La demande d'exclusion présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) vise le lot 6 293 984 du cadastre du Québec, route Monseigneur-Bourget, secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-De Lévy. La superficie du site visé par la demande est d'environ 0,3 hectare (Annexe 1 : Plans de localisation).

Dans les faits, cette demande d'exclusion est rendue nécessaire à la suite d'une correspondance de la CPTAQ qui indique que la demande d'autorisation déposée à des fins autres que l'agriculture, soit plusieurs usages résidentiels, doit être assimilée à une demande d'exclusion suivant les dispositions de l'article 61.2 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), et ce, étant donné que ce lot est adjacent au périmètre urbain.

Rappelons que l'objet de la demande à des fins autres que l'agriculture est le suivant :

Le propriétaire du lot 6 293 984 (ci-après appelé *le propriétaire*) a récemment construit huit habitations multifamiliales sur des lots voisins hors de la zone agricole. Le propriétaire cultive actuellement des fruits et légumes sur le lot 6 293 984. Il souhaite utiliser le bassin de rétention qui servira à gérer les eaux de pluie des bâtiments résidentiels comme bassins afin d'irriguer les champs. Ce bassin sera construit dans la zone agricole. À cet effet, une autorisation de la CPTAQ est requise puisque le bassin n'aura pas un usage strictement agricole.

Dans le cadre de son projet « Terra », le propriétaire projette d'aménager une culture potagère d'environ 4 hectares répartie sur les lots 2 360 830 et 6 293 984. Le bassin servira à irriguer les champs situés sur le lot visé par la demande et sera localisé dans la partie basse du lot. À noter que le propriétaire prévoit aménager un second bassin sur le lot 2 360 830. Celui-ci fera l'objet d'une demande ultérieure.

L'eau proviendra en partie de l'eau de pluie des toits des bâtiments et des stationnements des bâtiments situés du 940 au 954, route Monseigneur-Bourget. Les fonds des bassins de rétention comprendront une membrane étanche pour les transformer en bassin d'irrigation (bassin humide).

Le conseil de la Ville donnait à la CPTAQ, par sa résolution CV-2023-02-07, un avis favorable pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit l'aménagement de deux bassins de rétention et d'irrigation sur des parties des lots 2 360 830 et 6 293 984 du cadastre du Québec. Le projet du bassin ouest étant trop embryonnaire, le propriétaire déposa uniquement une demande concernant le bassin est.

Emplacements visés par la demande et le propriétaire actuel

La superficie visée est d'environ 0,3 hectare du lot 6 293 984 cadastre du Québec.

Propriétaire :

MGE Développement Inc.
7121, chemin des Forts
Lévis (Québec) G6Y 0R5

Utilisation actuelle des emplacements visés par cette demande et des lots adjacents

L'immeuble supporte une culture maraîchère, des terres en friche et un boisé hors de la zone agricole.

Contexte règlementaire

Concernant le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec, la partie visée se situe à l'extérieur du périmètre d'urbanisation métropolitain.

Quant à la cartographie du *Règlement RV-2015-15-04 sur le schéma d'aménagement et de développement*, elle indique que le site visé se situe dans l'affectation « Agroforestière ». Selon la cartographie du *Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme*, le site se situe dans une affectation agricole.

Quant au *Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement*, il indique que la partie visée par la demande se situe dans la zone A2918. Cette zone ne permet que l'agriculture sans ou avec élevage, à l'exclusion de l'élevage contraignant. Un article de ce règlement indique que les infrastructures vouées à la gestion de eaux pluviales, tels les bassins d'irrigation, sont permises dans toutes les zones.

Avis et recommandations

Le comité consultatif agricole (Résolution CCA-2023-00-20)

Le 5 octobre 2023, les membres du comité consultatif agricole de la Ville de Lévis ont procédé à l'étude de cette demande.

Après analyse et discussion, les membres recommandent, unanimement, au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de demander à la Commission de protection du territoire agricole du Québec l'exclusion d'une partie du lot 6 293 984 du cadastre du Québec, en mentionnant que la Ville serait satisfaite que la Commission accorde une autorisation à une fin autre que l'agriculture en lieu et place d'une exclusion, et ce, en tenant compte des critères des articles 58.2 et 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Analyse en regard des critères de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Une demande d'exclusion doit être motivée en tenant compte des critères de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). À cet effet, la demande doit répondre aux critères des articles 62 et 65.1.

Analyse de la demande en regard des critères de l'article 62

Cet article s'applique dans le cas d'une demande pour autoriser un usage non agricole ou pour une demande d'exclusion. Cet article comporte 11 critères obligatoires et 2 critères facultatifs.

Critères obligatoires :

- **Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants :**

Selon les données des cartes de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole du sol du lot visé par la demande est de classes 3 et 4 avec limitations de basse fertilité, de surabondance d'eau, de sols pierreux et de manque d'humidité.

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

Le site visé par la demande est localisé le long de la route Monseigneur-Bourget. Le lot est sous couvert végétal et un potager occupe environ 675 m². Le projet vise à favoriser l'irrigation du site, ce qui améliorera ses possibilités agricoles.

- **Les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4^o du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre a-19.1) :**

La demande sera bénéfique pour l'agriculture puisqu'elle permettra d'irriguer des terres situées en zone agricole. Une superficie est déjà utilisée à des fins agricoles et l'aménagement des bassins facilitera leur expansion et leur production.

- **Les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale :**

Ce critère ne trouve pas d'application pour la présente demande.

- **La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté :**

La demande vise l'aménagement d'un bassin destiné à l'irrigation de terres cultivées situées en zone agricole. Il s'agit d'espace approprié.

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

L'homogénéité sera maintenue puisque la demande favorisera la pratique de l'agriculture.

- **L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région :**

La demande permettra de mettre en valeur les ressources.

- **La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture :**

Ce critère ne trouve pas d'application pour la présente demande.

- **L'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique :**

Ce critère ne trouve pas d'application pour la présente demande.

- **Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie :**

Ce critère ne trouve pas d'application pour la présente demande.

- **Le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale concernée :**

Le PDZA mentionne à son action A-2) son intention de consacrer la vocation agricole de la zone agricole en matière d'espace protégé (le territoire) et de son maintien

(activités). La vocation agricole sera maintenue puisque la demande porte sur l'aménagement d'un bassin destiné à l'irrigation de terres agricoles situées en zone agricole.

Critères facultatifs :

- **Un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions des documents complémentaires transmis par une municipalité régionale de comté ou une communauté :**

Le lot visé est situé à l'intérieur de l'affectation « Agroforestière ». Ces affectations autorisent les usages agricoles.

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

En cas de refus, les eaux pluviales des immeubles du requérant seront dirigées vers le réseau d'égout pluvial et aboutiront au fleuve.

Analyse de la demande en regard de l'article 65.1

Cet article s'applique dans le cas de demande d'exclusion.

- **Le demandeur doit démontrer qu'il n'y a pas ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole un espace approprié disponible aux fins visées par la demande d'exclusion. La commission peut rejeter une demande pour le seul motif que de tels espaces sont disponibles.**

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

La demande vise l'aménagement d'un bassin de rétention d'eau de pluie provenant d'une superficie adjacente à la demande et située hors de la zone agricole. L'eau du bassin sera destinée à l'irrigation de terres agricoles situées en zone agricole. Il s'agit d'espace approprié.

Conclusion

La demande d'exclusion présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) vise une partie d'environ 0,3 hectare du lot 6 293 984 du cadastre du Québec, route Monseigneur-Bourget, secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-De Lévy.

Dans les faits, cette demande d'exclusion est rendue nécessaire à la suite d'une correspondance de la CPTAQ qui indique que la demande d'autorisation à des fins autres que l'agriculture, soit complémentaire à des usages résidentiels, doit être assimilée à une demande d'exclusion suivant les dispositions de l'article 61.2 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* étant donné que ce lot est adjacent au périmètre urbain. Rappelons que la Ville serait satisfaite que la Commission accorde une autorisation à une fin autre que l'agriculture en lieu et place d'une exclusion. Advenant que la Commission accorde une exclusion, la Ville n'a pas l'intention d'étendre son périmètre urbain afin d'y inclure la superficie du bassin.



PAR INTERNET

Le 29 janvier 2024

Commission de protection du territoire agricole
200, chemin Sainte-Foy 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Dossier CPTAQ : #443789
Demandeur : MRC/ Ville de Lévis
Article 65.1 - Espaces appropriés disponibles

Madame, Monsieur,

Dans votre correspondance datée du 11 janvier 2024 concernant une demande pour l'exclusion d'une partie du lot 6 293 984, vous nous informez que des documents requis n'ont pas été fournis ou sont non conformes.

Dans cette correspondance, vous mentionnez que la Ville de Lévis doit indiquer les espaces appropriés disponibles ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole qui pourraient satisfaire la demande d'exclusion, et ce, conformément à l'article 65.1 de la Loi.

En vertu de l'article 57 du Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, les infrastructures et constructions vouées à la gestion des eaux pluviales tel un bassin de rétention sont autorisées sur tout le territoire de la ville de Lévis. Donc, il existe des espaces disponibles hors de la zone agricole permettant l'usage demandé. Cependant, considérant que le bassin servira également à l'irrigation de production agricole, il s'agit d'un espace approprié.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Sylvain Dionne, urbaniste, conseiller en urbanisme
Tél. : 418 835-4960, poste 4230
Adresse électronique :
dionnes@ville.levis.qc.ca





Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Ville de Lévis tenue le treize novembre deux mille vingt-trois à dix-sept heures trente et une, à la salle du conseil de l'hôtel de ville, 2175, chemin du Fleuve, Lévis et à laquelle séance il y avait quorum.

CV-2023-06-60

Abrogation de la résolution CV-2023-02-07 « Demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture sur des parties des lots 2 360 830 et 6 293 984 du cadastre du Québec (aménagement de deux bassins de rétention et d'irrigation, route Monseigneur-Bourget, secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy) » et demande présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour l'exclusion de la zone agricole sur une partie du lot 6 293 984 du cadastre du Québec (route Monseigneur-Bourget, secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy)
Document d'aide à la décision URBA-SAT-2023-090

ATTENDU la recommandation du comité exécutif, résolution CE-2023-09-82 ;

En conséquence,

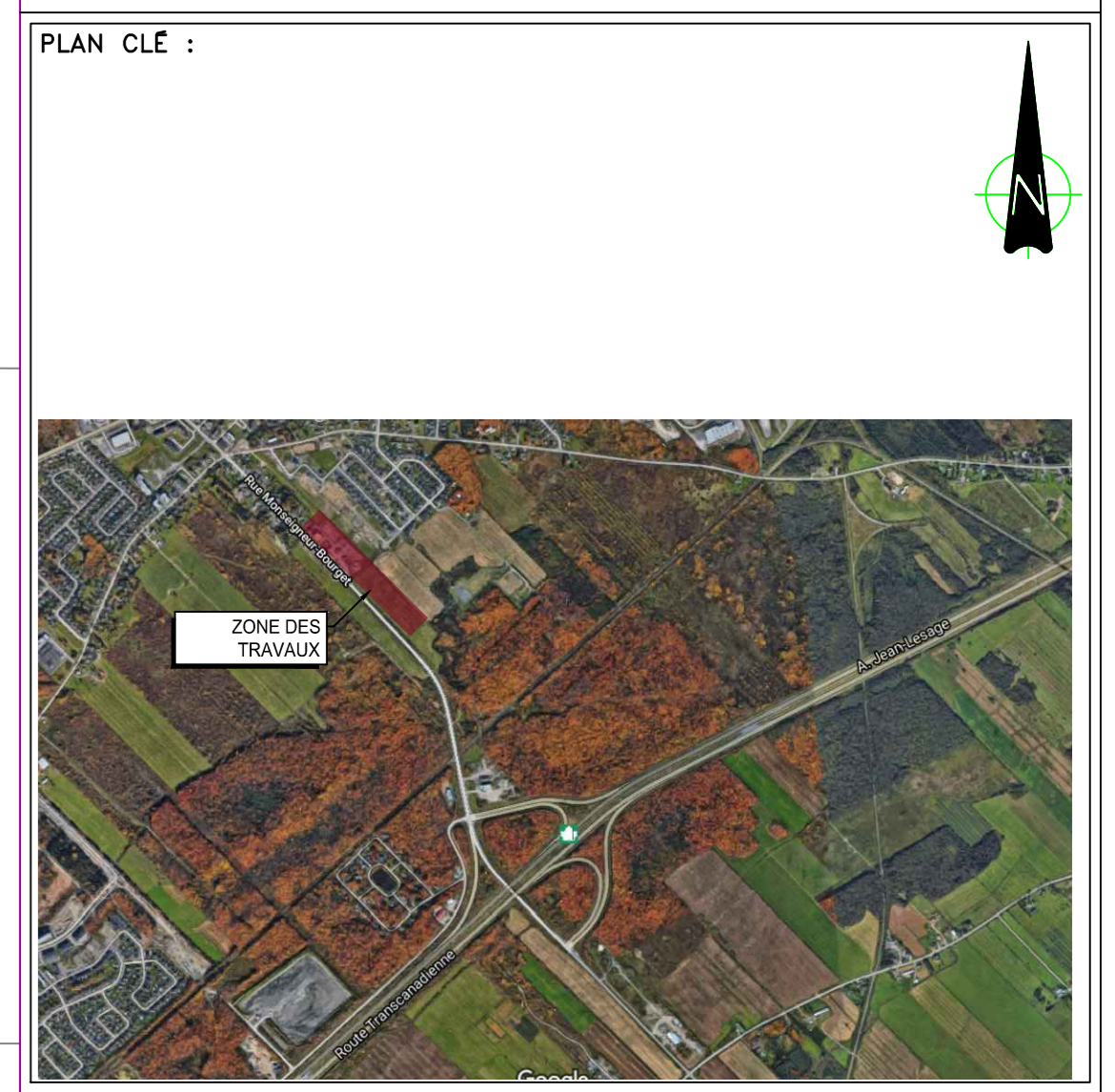
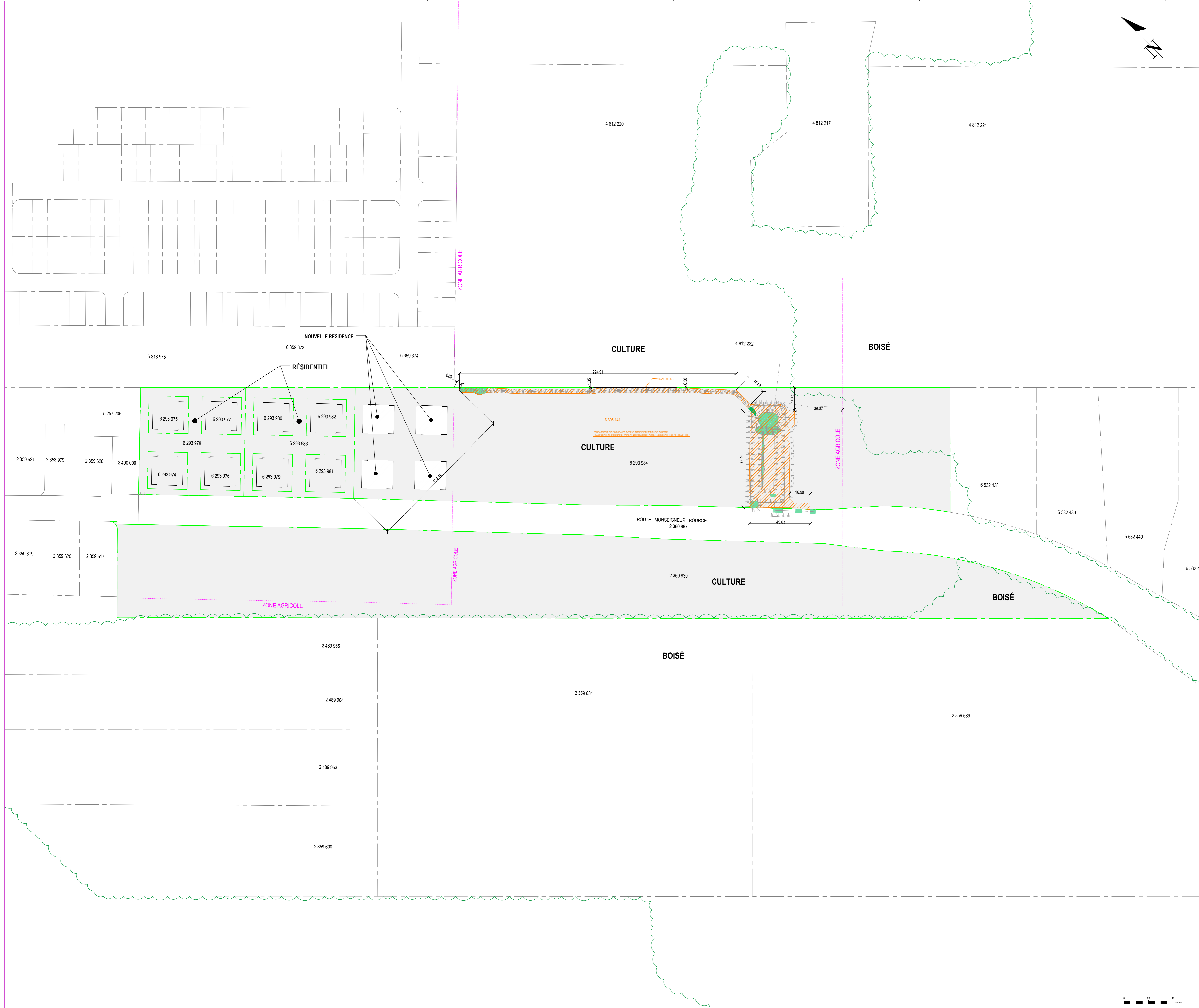
Il est proposé par le membre du conseil de la Ville Karine Lavertu
Appuyé par le membre du conseil de la Ville Michel Turner

D'abroger la résolution CV-2023-02-07 « Demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture sur des parties des lots 2 360 830 et 6 293 984 du cadastre du Québec (aménagement de deux bassins de rétention et d'irrigation, route Monseigneur-Bourget, secteur Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy) ».

De demander à la Commission de protection du territoire agricole du Québec l'exclusion d'une partie du lot 6 293 984 du cadastre du Québec, et ce, en tenant compte des critères indiqués en annexe à la présente résolution, de même que de décréter que la Ville serait satisfaite que cette commission accorde une autorisation à une fin autre que l'agriculture en lieu et place d'une exclusion.

Annexe

Adoptée à l'unanimité



- LÉGENDE:
- PROPRIÉTÉ DU DEMANDEUR
 - SUPERFICIE VISÉE : 3729m²
Fossé : 881m²
Bassin : 2848m²
 - ZONE BOISÉ
 - LIMITE ZONE AGRICOLE

LOGO :

-PRÉLIMINAIRE-
NE PAS UTILISER
POUR CONSTRUCTION

SCEAUX :

NO.	DESCRIPTIONS	DATE	PAR
10	PLAN POUR CPTAG REV.1	2023-05-31	C.F.
9	PLAN POUR CPTAG	2022-11-11	E.B.-D.
8	POUR SOUMISSION	2022-09-16	E.B.-D.
7	POUR DEMANDE MTO	2022-04-08	E.B.-D.
6	POUR DEMANDE MELCC	2022-02-04	E.B.-D.
5	POUR AVIS NON-OBJECTION VILLE DE LÉVIS REV.1	2022-01-05	E.B.-D.
4	POUR AVIS NON-OBJECTION VILLE DE LÉVIS	2021-11-19	E.B.-D.
3	PRÉLIMINAIRE VILLE DE LÉVIS REV.1	2021-03-01	E.B.-D.
2	PRÉLIMINAIRE VILLE DE LÉVIS	2021-02-03	E.B.-D.
1	POUR PRÉLIMINAIRE CPTAG	2020-08-06	E.B.-D.

SERVICE DU GÉNIE

PROJET : GROUPE IMMOBILIER MGE inc.
PROJET TERRA PHASE 1, PHASE 2 ET AGRICOLE

TITRE : LOCALISATION DES TRAVAUX

DESSINE PAR : S.SCHNEKENBURGER, tech.
PRÉPARE PAR : E. BERGERON-DENNIE, ing.
VÉRIFIÉ PAR : CATHERINE FORTIN, ing. MBA

DATE : 6 AOÛT 2020
ECHELLE : HORIZONTALE : 1 : 1000
VERTICALE : N/A



212043

VENTE

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le vingt-cinq juillet
(2016-07-25)

DEVANT Me Mélanie HAMEL, notaire exerçant à Québec, province de Québec.

COMPARAISSENT :

Francine TURGEON, résidant au [REDACTED]

et

René TURGEON, résidant au [REDACTED]

et

Réjean TURGEON, résidant au [REDACTED]

et

Roger TURGEON, résidant au [REDACTED]

et

Nicole TURGEON, résidant au [REDACTED]

Ci-après nommé : LE VENDEUR;

ET

MGE DÉVELOPPEMENT INC., société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, c. S 31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 12 mai 2016, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1171855902, ayant son siège au 7121, chemin des Forts, Lévis Québec, G6Y 0R5, Canada, dûment représentée par Martin Bégin, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 21 juillet 2016 et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après nommée : L'ACQUÉREUR;

LESQUELS conviennent :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur les immeubles dont les désignations suivent :



DÉSIGNATION**Immeuble A**

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE HUIT CENT TRENTE (2 360 830)** du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Lévis.

Sans bâtisse.

Immeuble B

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE (5 820 572)** du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Lévis.

Sans bâtisse.

Ci-après appelés « **l'Immeuble** »

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'**exception** des actes suivants :

- Servitude en faveur d'Hydro-Québec, aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis, le 6 février 1974, sous le numéro **179 718**;

- Servitude en faveur de Quebec Power Company, aux termes d'un acte publié audit bureau, le 30 avril 1957, sous le numéro **115 833**;

- Servitude en faveur de Quebec Power Company, aux termes d'un acte publié audit bureau, le 13 janvier 1940, sous le numéro **82 089**.

Toutefois, quant à ces dernières servitudes publiées sous les numéros 115 833 et 82 089, il est impossible avec certitude d'affirmer qu'elles affectent l'immeuble visé aux présentes.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire dudit immeuble aux termes d'une déclaration de transmission et de son amendement par Succession Augusta Samson au vendeur et dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis, respectivement les 28 avril 2011, 22 octobre 2013 et 11 mars 2015 sous les numéros **18 077 093, 20 342 422 et 21 392 708**.

GARANTIE

Sous réserve de toute déclaration contenue aux présentes pouvant diminuer la garantie du vendeur, cette vente est faite avec la **garantie légale**.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa

possession.

POSSESSION

L'acquéreur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

- 1) L'immeuble est libre de toute hypothèque, *compte tenu du fait* que seront radiés aux frais du vendeur les seules dettes hypothécaires grevant l'immeuble, savoir :
 - a) Une hypothèque en faveur du Fonds Azur Capital Immobilier-Québec, S.E.C., dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis, le 28 octobre 2015 sous le numéro **21 928 383, laquelle sera remboursée et radiée incessamment par le concours de Me Simon Roy, notaire, mais en autant SEULEMENT qu'est concerné l'immeuble aux présentes.**
- 2) Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.
- 3) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au dernier jour de décembre 2016 quant aux taxes municipales, pour les versements échus à date, et jusqu'au dernier jour de juin 2016 quant aux taxes scolaires, pour les versements échus à date.
- 4) Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 5) Le vendeur n'a reçu aucun avis ou mise en demeure d'une quelconque autorité gouvernementale ou organisation ou corporation ayant légalement juridiction lui demandant ou exigeant que des travaux de réparation ou de modification soient apportés sur l'immeuble présentement vendu, ses circonstances et dépendances, le cas échéant, l'immeuble étant conforme aux lois et règlements municipaux, provinciaux et fédéraux concernant l'hygiène et le maintien de ladite propriété.
- 6) L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acquéreur pourrait être personnellement tenu.
- 7) L'immeuble présentement vendu ne fait aucunement partie d'un ensemble immobilier au sens de la *Loi instituant la régie du logement et modifiant le code civil ou autre disposition législative* (Loi 107, Chap. 48, 1979).
- 8) L'immeuble n'est pas assujéti à la *Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles*.
- 9) Une partie de l'immeuble présentement vendu est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Toutefois, le vendeur déclare ne conserver aucun droit d'aliénation sur un lot, assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, contigu ou réputé contigu au

sens de la Loi. Le droit d'aliénation conservé n'étant pas assujéti à la Loi.

- 10) L'immeuble n'est pas un bien patrimonial classé ou reconnu, n'est pas un immeuble patrimonial, n'est pas situé dans un site patrimonial, ni dans un paysage culturel patrimonial, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur le patrimoine culturel*.
- 11) L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.
- 12) L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une zone aéroportuaire établie par un règlement adopté sous l'autorité de la *Loi sur l'aéronautique* (L.R.C., c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.
- 13) L'immeuble ne lui sert pas, en totalité ou en partie, de résidence familiale.
- 14) Nonobstant les stipulations de l'offre d'achat et ses amendements s'il y a lieu, signés entre les parties, il n'y a aucune cause pendante devant les tribunaux de la Province de Québec pouvant entraîner l'annulation d'un quelconque acte translatif de propriété antérieur aux présentes. De plus il n'est au courant d'aucun fait qui pourrait affecter défavorablement l'immeuble ou l'acquéreur et ne connaît aucun fait qui aurait dû être révélé à l'acquéreur. Le vendeur fait cette déclaration solennelle la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada*.
- 15) Il déclare ne pas avoir fait cession de ses biens et ne pas être en faillite.
- 16) Il est un résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts*.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit:

- 1) Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes, avant la conclusion de l'entente préalable ou avant la conclusion du présent acte, le régime de taxation des immeubles vendus et des dispositions légales ou réglementaires prescrivant les usages autorisés pour lesdits immeubles et s'être assuré auprès des autorités municipales et autres autorités compétentes s'il y a lieu que la destination qu'elle entend donner à l'immeuble est conforme à tous les règlements et lois applicables. De plus, l'acquéreur déclare avoir également vérifié lui-même auprès des autorités municipales concernées et autres, le cas échéant, les conditions d'émission d'un permis de construction concernant les immeubles ci-dessus décrits, ainsi que les frais à payer à l'occasion de la demande d'un tel permis ou subséquentement, notamment les frais de permis, les frais de raccordement au réseau d'aqueduc et d'égout, s'il y a lieu, les taxes de services ou spéciales ou de secteur et d'autres contributions s'il y a lieu, lesquels frais, taxes et contributions sont payables par l'acquéreur à la municipalité, sous réserve de tous droits de l'acquéreur s'il y a lieu. Il déclare également avoir vérifié auprès des autorités compétentes la

présence ou non de bandes de protection riveraine ou de milieux humides pouvant limiter son projet de développement.

- 2) Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la date des ajustements ci-après mentionnée, et aussi payer à compter de la même date tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
- 3) Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité ainsi que des copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les états de comptes fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Toutes les clauses et toutes les conditions stipulées essentiellement entre les parties aux présentes dans quelconque offre d'achat, contre-offre ou addendum à telles offre et contre-offre, antérieurs au présent acte continueront de s'appliquer et de lier les parties en autant qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'une ou l'autre des clauses et des conditions de la présente vente.

PRIX

Cette vente est faite pour le prix d'UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000,00\$) que le vendeur reconnaît avoir entièrement reçu de l'acquéreur, ce jour, dont quittance totale, générale et finale.

RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE

Les parties déterminent que la somme convenue pour chacun des immeubles faisant l'objet des présentes est la suivante :

Immeuble A	500 000,00 \$
Immeuble B	500 000,00 \$

REMISE DU PRIX DE VENTE

Les parties conviennent que le prix de vente ci-dessus sera déposé en fidéicommis et ne sera distribué que lorsque le présent acte aura été inscrit au registre foncier se rapportant à l'immeuble faisant l'objet de la présente vente et qu'aucune inscription préjudiciable n'apparaisse audit registre foncier.

DÉCLARATION DU VENDEUR RELATIVE À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) POUR UN TERRAIN

Le vendeur déclare que l'immeuble n'était pas immédiatement avant la signature des présentes OU immédiatement avant la date de possession par l'acquéreur, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise, que la vente

n'est pas effectuée dans le cadre de son entreprise, qu'il ne s'agit pas d'une partie de parcelle de fonds de terre subdivisée ou séparée en plus de deux (2) parties, et qu'il n'a pas présenté et s'engage à ne pas présenter le choix suivant la forme prescrite par les autorités concernées, en vertu de l'alinéa 9 b) (ii), partie I de l'annexe V de la *Loi sur la taxe d'accise*, et de l'alinéa 102 20 b) de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

En conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

Le vendeur fait cette déclaration de bonne foi et avec la même force et le même effet que si elle était faite sous serment au sens de la *Loi sur la Preuve* au Canada et il se porte garant du paiement de toute taxe qui pourrait être exigible du fait que la présente déclaration serait fausse ou erronée.

DROIT DE PREMIER ACHAT

L'acquéreur promet de vendre à Réjean Turgeon, vendeur aux présentes, ou, en cas de prédécès, aux autres vendeurs aux présentes (ci-après appelé le « promettant acquéreur »), à un prix établi à la juste valeur marchande après l'obtention de l'autorisation de la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec (ci-après : CPTAQ) pour une utilisation à des fins autres qu'agricole, l'immeuble suivant :

- une partie du lot deux millions trois cent soixante mille huit cent trente (2 360 830) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Lévis, identifié comme étant les lots 5 644 533 et 5 644 534 à un plan préparé par Alain Carrier, arpenteur-géomètre, sous le numéro 9643 de ses minutes, lequel plan demeure annexé aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les parties en présence du notaire.

La vente devra être signée devant notaire au plus tard 120 jours après l'obtention de la décision de la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec, lequel délai inclut la démarche de lotissement qui sera nécessaire à cette transaction et qui sera effectuée aux frais de l'acquéreur aux présentes (MGE Développement).

S'il y a mécontentement sur l'établissement de la juste valeur marchande suite à l'obtention de l'autorisation de la CPTAQ, les parties retiendront les services d'un évaluateur agréé. Les frais seront acquittés de façon commune.

Jusqu'à l'exécution de ladite vente, l'acquéreur s'engage à tolérer les usagers actuels (Alphonse Roy et Réjean Turgeon) de la parcelle faisant l'objet de la présente clause, dans la mesure où aucune autorité municipale ou provinciale ne l'enjoint de cesser ou modifier ces usages, auquel cas, il pourra contraindre les usagers à cesser ou modifier de tels usages.

L'acquéreur MGE tolérera l'usage d'entreposage actuel pratiqué par le promettant acquéreur, par contre, ce dernier s'engage à ne pas procéder à des ajouts à ses activités d'entreposage sur les lots, ou parcelle(s) de lots concernés.

Le promettant acquéreur s'engage à défrayer les frais de production des rapports environnementaux et, le cas échéant, tous frais nécessaires afin de procéder à la décontamination des lots, ou parcelle(s) de lots, qu'il aurait utilisé et pour lesquels sa responsabilité dans la contamination serait reconnue, qu'il acquiert ou non lesdits lots, ou parcelle(s) de lot, en vertu du présent droit accordé.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Francine TURGEON déclare être divorcée de Jean-Paul Bellon suivant jugement de divorce rendu par la Cour Supérieure du district de Montréal en date du 6 avril 1990 et portant le numéro 500-12-186781-906 des dossiers de ladite Cour, et non remariée ou unie civilement depuis.

René TURGEON déclare être veuf de Martine Drouin, décédée [REDACTED] et non remarié ou uni civilement depuis. Ils étaient mariés ensemble en premières noces, sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu par Me Marie-Claude Guay, notaire, le 25 juin 1991 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis, le 2 juillet 1991, sous le numéro 357 471.

Réjean TURGEON déclare être majeur et célibataire pour ne s'être jamais marié, ni uni civilement.

Roger TURGEON déclare être divorcé de Sonia Nadeau suivant jugement de divorce rendu par la Cour Supérieure du district de Montmagny en date du 1er mars 1993 et portant le numéro 300-12-0016669-935 des dossiers de ladite Cour, et non remarié ou uni civilement depuis.

Nicole TURGEON déclare être mariée à Gaétan Lavoie sans avoir fait de contrat de mariage, ayant adopté en conséquence le régime de la société d'acquêts en vigueur dans la Province de Québec, lieu de leur mariage célébré le 1er mai 1982 et lieu de leur premier domicile matrimonial, et que depuis, son état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

**MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT
LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Immeuble A

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

- 1.
- | | |
|--------------------------|--|
| a) Nom du cédant : | Francine TURGEON
René TURGEON
Réjean TURGEON
Roger TUGEON
Nicole TURGEON |
| b) Nom du cessionnaire : | MGE DÉVELOPPEMENT INC. |
| c) Adresse du cédant : | [REDACTED] |


- d) Adresse du cessionnaire :** 7121, chemin des Forts, Lévis, Québec, G6Y 0R5.
- e) Correspondance à expédier au :** 7121, chemin des Forts, Lévis, Québec, G6Y 0R5.
- f) À compter du :** 25 juillet 2016.
- g) Municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble :** Lévis
- h) Montant de la contrepartie :** CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000,00 \$).
- i) Montant de la base d'imposition :** CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000,00 \$).
- j) Montant du droit de mutation :** SIX MILLE DOLLARS (6 000,00 \$).
- k) Exonération :** nil


2. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

**MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT
LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Immeuble B

Les parties aux présentes, ci-après nommées le cédant et le cessionnaire, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

- 1.
- a) Nom du cédant :** Francine TURGEON
René TURGEON
Réjean TURGEON
Roger TUGEON
Nicole TURGEON
- b) Nom du cessionnaire :** MGE DÉVELOPPEMENT INC.
- c) Adresse du cédant :** 

- 
- d) Adresse du cessionnaire : 7121, chemin des Forts, Lévis, Québec, G6Y 0R5.
- e) Correspondance à expédier au : 7121, chemin des Forts, Lévis, Québec, G6Y 0R5.
- f) À compter du : 25 juillet 2016.
- g) Municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble : Lévis
- h) Montant de la contrepartie : CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000,00 \$).
- i) Montant de la base d'imposition : CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000,00 \$).
- j) Montant du droit de mutation : SIX MILLE DOLLARS (6 000,00 \$).
- k) Exonération : nil

2. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

DONT ACTE à Québec, sous le numéro DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (2484) des minutes du notaire soussignée.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussignée.

Signé « [REDACTED] »

Francine TURGEON

Signé « [REDACTED] »

René TURGEON

Signé « [REDACTED] »

Réjean TURGEON

Signé « [REDACTED] »

Roger TURGEON

Signé « [REDACTED] »

Nicole TURGEON

MGE DÉVELOPPEMENT INC.

par

Signé « Martin Bégin »

Martin Bégin

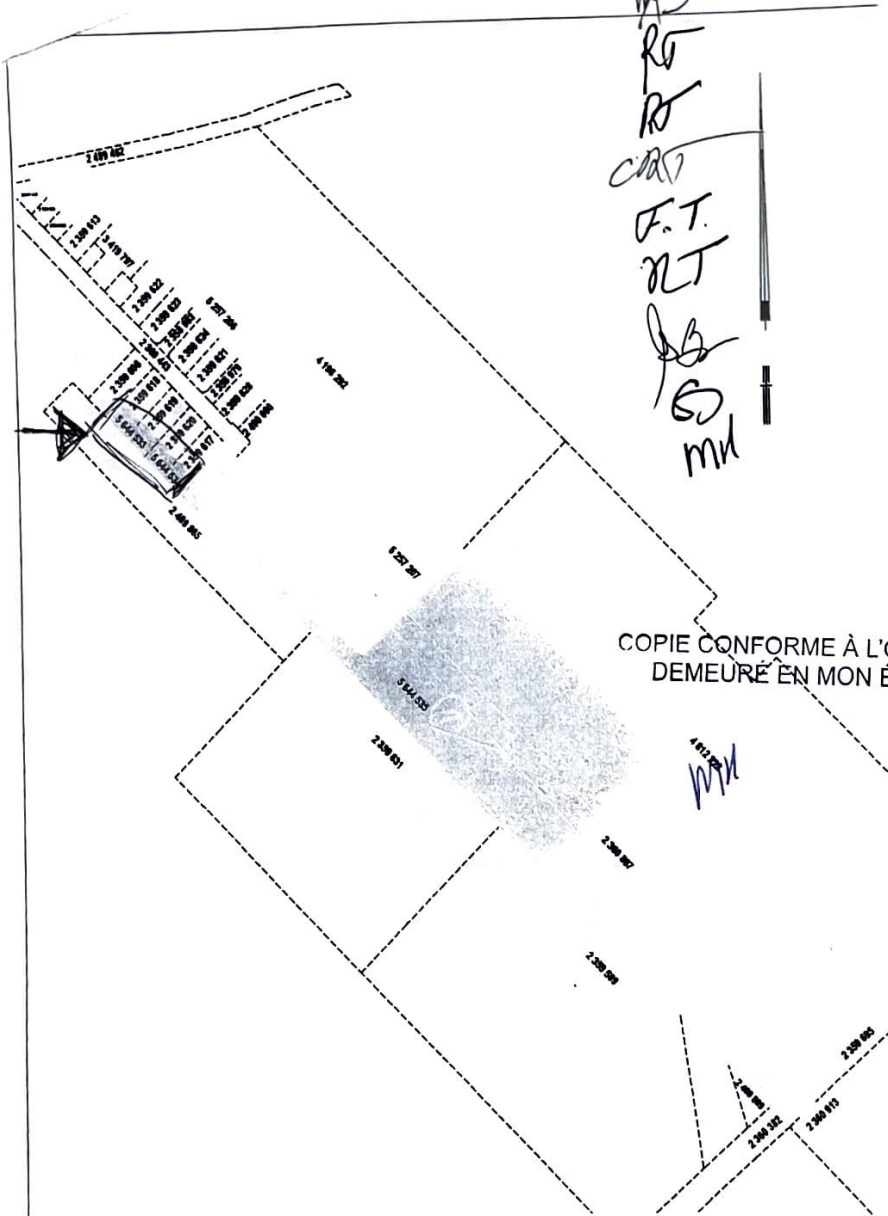
Signé « Mélanie HAMEL, notaire »

Me Mélanie HAMEL, notaire

COPIE CONFORME de l'original demeuré en mon étude



numéro: -2484-
du notaire soussigné après avoir été
reconnu véridable et signé pour
identification par les parties avec et
en présence du notaire.



ALAIN CARRIER
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

188, Boulevard
Alphonse-Chartrand,
Lévis, Québec
G5V 8T3
T 418.837.1813
F 418.837.8280
info@alaincarrier.ca

Zone agricole

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise le :

Par :

ALAIN CARRIER s.g.

Lévis, le 30 janvier 2015

Préparé par :

Alain Carrier

ALAIN CARRIER
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

PLAN MONTRANT LA ZONE AGRICOLE

LOT(S) : 5 257 206, 5 257 207 et 5 644 533 à 5 644 535

CADASTRE : Du Québec

MUNICIPALITÉ : Ville de Lévis

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Lévis

-Travail demandé par : M. Roger Turgeon
-En date de ce plan les lots ne sont pas officielles.

C :
XYZ : D737

Minute : 9643
Dossier : 737

Énergie et Ressources
naturelles

Québec



ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Je certifie que la réquisition présentée le 2016-07-26 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Lévis sous le numéro 22 507 125.

Le fichier de signature électronique ECACL22_507_125.sig, qui accompagne ce document, émis par M^e Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M ^e Mélanie Hamel
Numéro de minute :	2484



PAR INTERNET
Le 14 février 2024

Commission de protection du territoire agricole
200, chemin Sainte-Foy 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Dossier CPTAQ : 443789
Demandeur : MRC de Lévis
Superficie visée par la demande

Madame, Monsieur,

Dans votre correspondance datée du 14 janvier 2024, concernant une demande pour l'exclusion d'une partie du lot 6 293 984, vous soulevez des disparités entre la superficie visée par la demande et celle inscrite sur le plan accompagnant la demande.

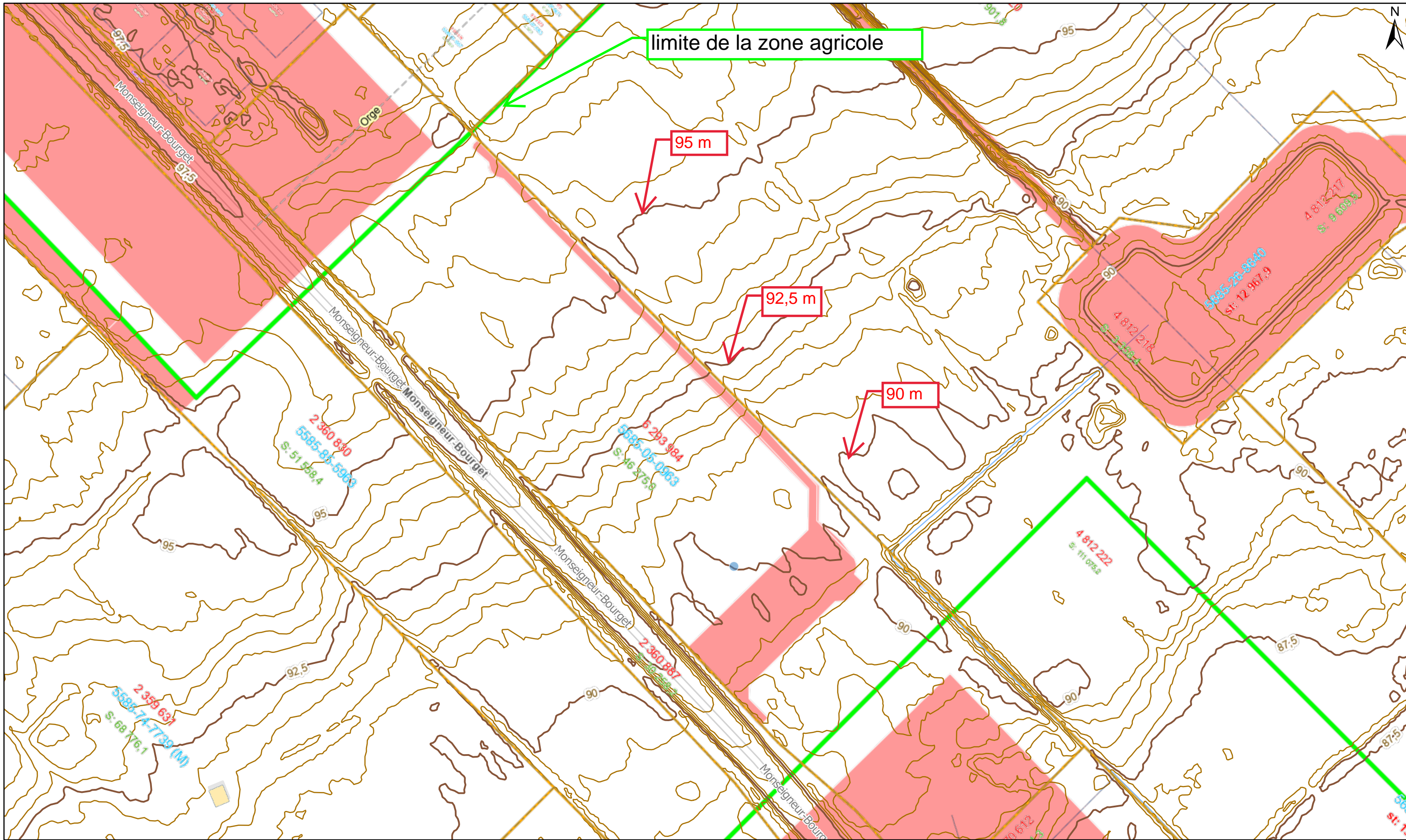
D'abord, La Ville de Lévis a déposé une demande d'exclusion non pas pour ses propres besoins, mais pour se faire le promoteur d'un projet d'une entreprise privée. Ainsi, le plan soumis n'a pas été préparé, vérifié ni validé par la Ville. Pour cette raison, le texte de la demande mentionne « **environ** 0,3 hectare ».

Donc, pour la demande d'exclusion, vous devrez considérer la superficie la plus précise soit celle de 0,3729 ha comme indiqué sur le plan intitulé « Localisation des travaux » préparé par l'ingénieur Bergeron-Dennie en date du 6 août 2020. Ce plan vous a été soumis en même temps que la demande.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Sylvain Dionne, urbaniste, conseiller en urbanisme
Tél. : 418 835-4960, poste 4230
Adresse électronique : dionnes@ville.levis.qc.ca





limite de la zone agricole

95 m

92,5 m

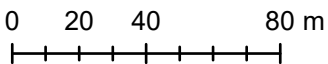
90 m

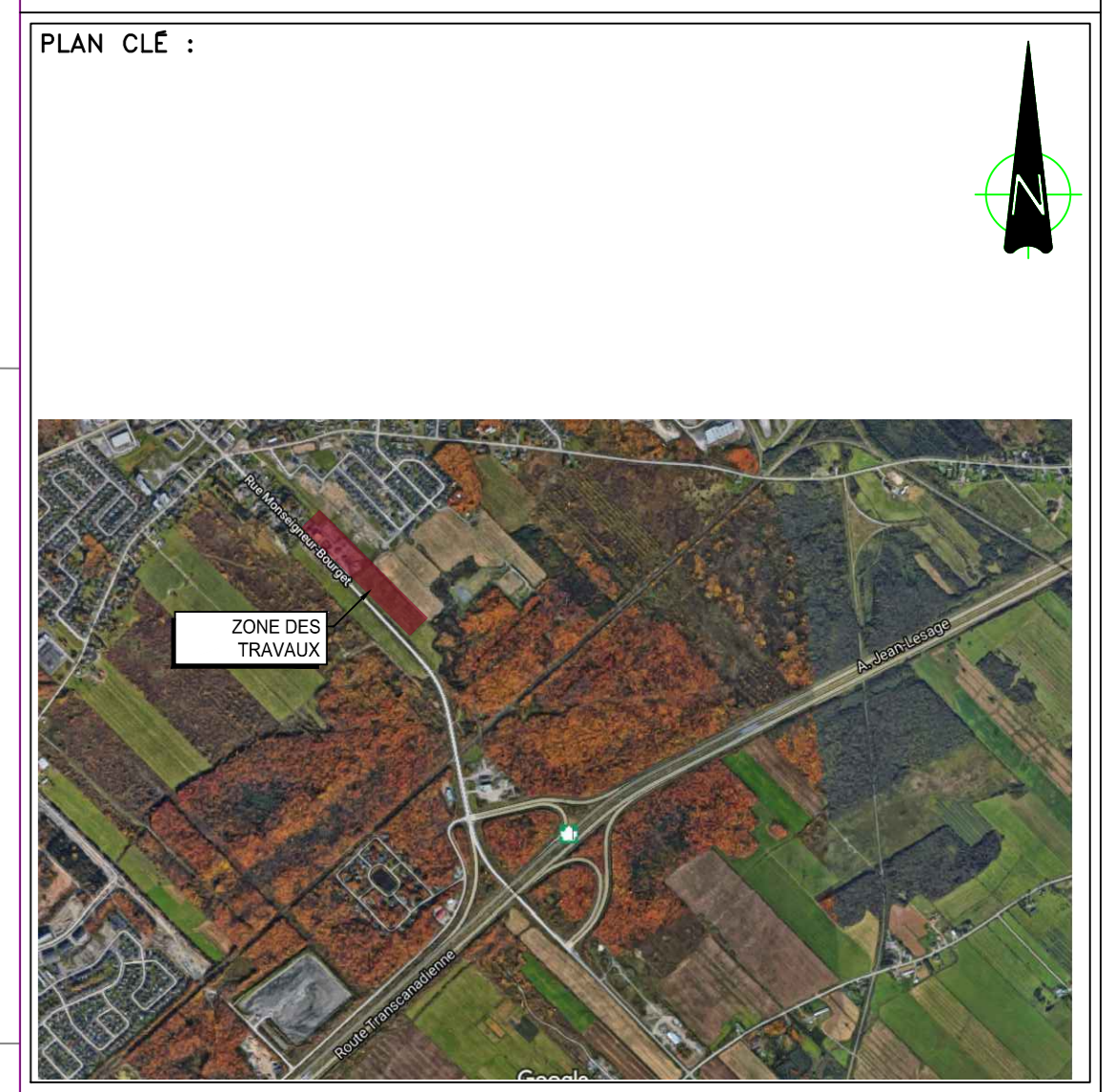
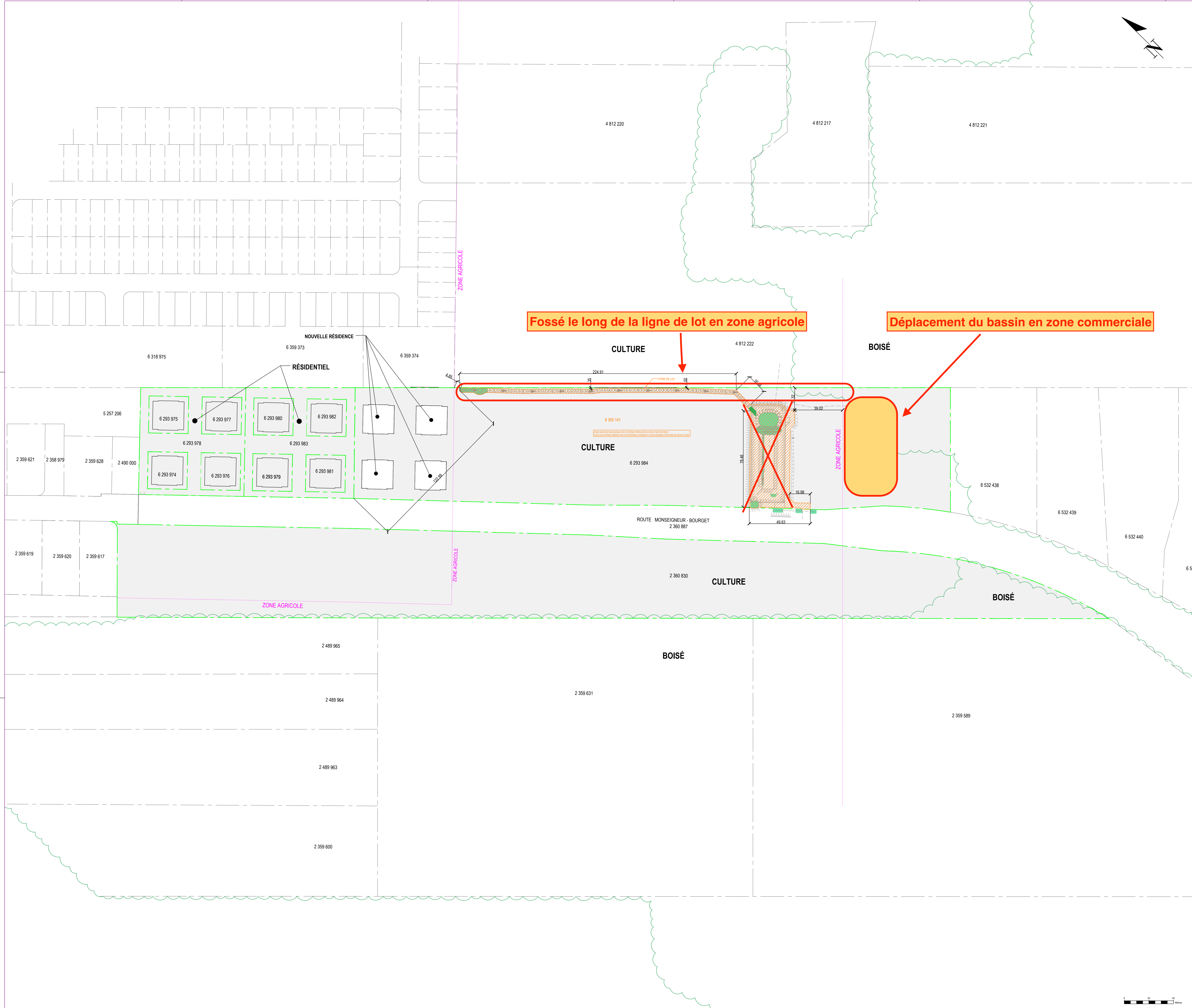
note: Ce document n'a aucune valeur légale.

2 mai 2024
10:52

1:2 257

Dossier CPTAQ 443789 (courbes de niveau)





- LÉGENDE:
- PROPRIÉTÉ DU DEMANDEUR
 - SUPERFICIE VISÉE : 3729m²
Fossé : 881m²
Bassin : 2848m²
 - ZONE BOISÉ
 - LIMITE ZONE AGRICOLE

Fossé le long de la ligne de lot en zone agricole

Déplacement du bassin en zone commerciale

LOGO :

**-PRÉLIMINAIRE-
NE PAS UTILISER
POUR CONSTRUCTION**

NO.	DESCRIPTIONS	DATE	PAR
10	PLAN POUR CPTAD REV.1	2023-05-31	C.F.
9	PLAN POUR CPTAD	2022-11-11	E.B.-D.
8	POUR SOUMISSION	2022-09-16	E.B.-D.
7	POUR DEMANDE MTO	2022-04-08	E.B.-D.
6	POUR DEMANDE MELCC	2022-02-04	E.B.-D.
5	POUR AVIS NON-OBJECTION VILLE DE LÉVIS REV.1	2022-01-05	E.B.-D.
4	POUR AVIS NON-OBJECTION VILLE DE LÉVIS	2021-11-19	E.B.-D.
3	PRÉLIMINAIRE VILLE DE LÉVIS REV.1	2021-03-01	E.B.-D.
2	PRÉLIMINAIRE VILLE DE LÉVIS	2021-02-03	E.B.-D.
1	POUR PRÉLIMINAIRE CPTAD	2020-08-06	E.B.-D.

SERVICE DU GÉNIE

PROJET : **GRUPE IMMOBILIER MGE inc.
PROJET TERRA PHASE 1, PHASE 2
ET AGRICOLE**

TITRE : **LOCALISATION DES TRAVAUX**

DESSINE PAR : S.SCHNEKENBURGER, tech.
PRÉPARE PAR : E. BERGERON-DENNIE, ing.
VÉRIFIÉ PAR : CATHERINE FORTIN, ing. MBA

DATE : 6 AOÛT 2020
ECHELLE : HORIZONTALE : 1 : 1000
VERTICALE : N/A

212043

TERRA

Document explicatif pour les
bassins d'irrigation sur la route Mgr-
Bourget

3 mai 2024

GROUPE IMMOBILIER MGE

Nathalie Parent, Directrice des opérations

Cellulaire : [REDACTED]

nathalie@groupemge.com



Mise en contexte

MGE Groupe immobilier est le concepteur, l'entrepreneur responsable de la construction des bâtiments et le gestionnaire immobilier du projet Terra. Les deux premières phases ont été construites en 2020 et 2021. Les futures phases sont actuellement en construction en face de ces deux phases, sur le terrain à l'ouest de la route Mgr-Bourget.

Adjacent aux projets résidentiels, MGE Groupe immobilier possède des terres agricoles qui seront cultivées dans les prochaines années. La production de courges et de citrouilles fut notre première expérience. En 2022, nous avons bonifié notre offre et nous avons produit une belle variété de fruits et légumes disponibles pour les locataires, leur famille et l'entourage de MGE Groupe Immobilier. Dans le plan de développement moyen terme du projet Terra, nous souhaitons poursuivre la culture des terres agricoles pour les cultiver à leur plein potentiel et construire un bistro fermier au sud qui sera approvisionné par la culture des terres adjacentes et par la production d'autres producteurs du secteur.

Ces projets futurs nécessiteront d'être irrigués. Nous voulons nous doter de bassins d'irrigation localisés au point bas des terres agricoles, tel que le permet la CPTAQ lorsqu'un étang est utilisé à des fins agricoles. Depuis les constructions des premières phases du projet immobilier, nous souhaitons capter et diriger toutes les eaux de surface de nos bâtiments vers un seul et unique bassin (un de chaque côté de la rue) dans le but d'assurer une gestion intégrée de nos eaux de pluie. Le présent document vous expliquera notre projet et les avantages d'installer le bassin à l'endroit proposé.

Présentation du projet des jardins maraichers

MGE Groupe immobilier est conscient de l'importance des terres agricoles pour les communautés de la ville de Lévis. Nous désirons protéger et poursuivre la mise en valeur des terres, notamment avec des projets de cultures maraichères et de potagers communautaires.

Les jardins maraichers font partie intégrante du projet immobilier Terra. Comme son nom le laisse entendre, le projet immobilier Terra est en symbiose avec la terre et le respect de l'environnement. Le jardinage collectif est au cœur du concept mais aussi au cœur des valeurs de MGE Groupe Immobilier. Offrir des produits frais, favoriser la saine alimentation, diminuer au maximum le transport par un circuit court d'alimentation, valoriser l'entraide, la collaboration et les gens qui nous entourent, voilà la mission que nous nous sommes données. Pour ce faire, nous avons mis en place plusieurs initiatives et encore d'autres restent à venir.

Tout d'abord, les locataires ont la possibilité de cultiver les plates-bandes des immeubles selon leur envie et disponibilité puisque l'aménagement paysager est constitué de plantes comestibles. La production est ensuite redistribuée parmi les occupants des immeubles.

Photo d'une plate-bande du projet Terra



Ils ont aussi la possibilité de réserver un bac de jardinage fourni gracieusement et disposé sur le terrain près des bâtiments et profiter de leur culture privée.

Photo des bacs de jardinage du projet Terra



Nous avons la chance de posséder des terres agricoles et nous avons choisi de les valoriser. En 2021, nous avons débuté la culture sur une partie de la terre agricole. La récolte était principalement constituée de citrouilles et de courges. L'an dernier, nous avons produit une plus grande variété de fruits et légumes sur environ un hectare. L'écoulement des stocks a été fait par le biais d'un kiosque libre-service sur le site où les locataires, leur famille et les passants s'approvisionnaient. Nous avons aussi fait des dons à l'organisme le Grenier. Lorsque l'entreprise sera

rentable, les profits seront remis à un organisme communautaire à être créé, la fondation MGE, qui viendra en aide aux personnes vivant avec un handicap physique ou intellectuel.

Photo d'une partie de la terre agricole à l'est de Mgr-Bourget



À maturité, le projet comptera quatre hectares de terres cultivées de chaque côté de la rue Mgr-Bourget, un bâtiment de ferme, une serre et un bistro fermier. Le schéma 1 illustre bien les différentes zones que nous souhaitons développer dont les zones agricoles encadrées en rouge. Les jardins (excluant les plates-bandes et les bacs de jardinage du côté résidentiel) justifie l'infrastructure au niveau de l'irrigation que nous souhaitons mettre en place. Plusieurs arbres à noix et autres variétés seront aussi plantés sur le site. Le bistro fermier fera la transformation des fruits et légumes produits par nos terres mais aussi des autres producteurs du secteur. Les clients auront le loisir de manger sur place, dans un environnement naturel où pourront se procurer des mets préparés à emporter. Nous souhaitons offrir des plats sains, frais, favoriser l'autonomie alimentaire et limiter au maximum le transport de la matière première.

Schéma 1



Présentation du projet de bassin d'irrigation

Tel que mentionné précédemment, nous devons construire un bassin de rétention pour faire la gestion de l'eau de pluie des bâtiments du projet Terra. Les bassins seront construits selon les normes en vigueur pour s'assurer de l'étanchéité de l'ouvrage. Selon nos besoins futurs, les endroits optimaux pour construire les bassins sont dans le point bas du terrain, près des champs. À ces endroits, la nappe phréatique affleure. D'ailleurs, on y observe régulièrement des accumulations d'eau à l'automne et au printemps. Nous tenons à préciser que nous n'avons aucunement l'intention de creuser un lac artificiel. L'utilisation du bassin est exclusivement pour l'irrigation des champs. Notre intention est de cultiver au maximum les terres disponibles tout en favorisant une utilisation optimale et responsable des eaux sur nos terrains.

Pour la Ville de Lévis ainsi que pour MGE Groupe immobilier, la gestion efficace de l'eau potable est aussi un enjeu important. L'alternative de prendre l'eau de l'aqueduc pour irriguer le jardin ne représente pas une solution durable ni soutenable à court et moyen terme, surtout en regard de nos besoins maraichers futurs. Les changements

climatiques et les épisodes météo extrêmes comme la sécheresse et les précipitations sévères imposent des contraintes pour le monde agricole et municipal. Un bassin unique de chaque côté de la rue capable de capter et de régulariser les débits d'eau s'inscrit dans une démarche de développement durable qui est propre aux valeurs de notre entreprise. Le projet Terra, tout comme les activités agricoles de l'entreprise, ont comme objectif premier l'utilisation responsable des ressources (exemple : géothermie, réduction des pesticides par l'ensemencement de trèfle, plate bandes gourmandes, récupération des eaux de pluie, etc). Pour nous, l'utilisation de l'eau municipale à des fins d'irrigation ne cadre pas avec une utilisation judicieuse des ressources.

Nous utiliserons un système de pompe, connectée à un réseau de distribution d'eau goutte à goutte, qui sillonnera les champs **pour notre projet en cours et les projets à venir. Nous souhaitons utiliser un bassin unique de chaque côté de la route qui remplira les deux fonctions et qui sera plus simple à gérer que plusieurs réservoirs. Les bassins ne serviront pas à drainer les champs. Ils serviront uniquement à l'irrigation. À moyen terme, nous prévoyons mandater une firme en génie agricole afin d'obtenir un plan de drainage pour l'ensemble des terres agricoles.**

Nos demandes

Afin de finaliser le processus d'acceptation avec la CPTAQ, nous avons besoin d'une recommandation de la Ville qui doit être préalablement approuvée par le CCA. La CPTAQ accepte l'utilisation d'un bassin pour l'irrigation des champs mais puisque le bassin ne servira pas uniquement à l'usage agricole, nous devons faire la démarche auprès de la Ville. Nous vous demandons donc une recommandation favorable pour l'implantation des bassins d'irrigation en zone agricole de chaque côté de la route Mgr-Bourget.



PROCÈS-VERBAL

Demande d'autorisation

Rencontre pré orientation préliminaire

IDENTIFICATION DU DOSSIER	:	443789 Ville de Lévis
DATE	:	Le 13 juin 2024
HEURE DE LA RENCONTRE	:	9 h 30
ENREGISTREMENT DE LA RENCONTRE	:	Heure de début : 9 h 41 Heure de fin : 10 h 13
MEMBRES PRÉSENTS	:	Richard Wieland, vice-président M ^e Alex Goupil, commissaire Maude Miron Bilodeau, commissaire (observ.)
<u>PERSONNES PRÉSENTES</u>		
<ul style="list-style-type: none">• Martin Bégin, président directeur général, MGE Développement inc., personne intéressée• Nathalie Parent, directrice des opérations, MGE Développement inc., personne intéressée		
<u>PIÈCES DÉPOSÉES</u>		
Aucune.		

RÉSULTAT DE LA RENCONTRE

Les représentants de la personne intéressée ont fourni les informations additionnelles demandées.

Richard Wieland, vice-président