

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 9 janvier 2024

[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Dossiers 316 695, 402 488 et 427 075

Monsieur [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 20 novembre 2023 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

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

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

Ensuite, votre demande concerne des informations en lien avec le Tribunal administratif du Québec (TAQ). Par conséquent, d'après l'article 48 de la *Loi sur l'accès*, nous vous invitons à faire une requête à la responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels dudit organisme, M^e Julie Baril, au lien suivant : <https://www.taq.gouv.qc.ca/fr/a-propos-du-tribunal/services-offerts/acces-a-un-document-detenu-par-le-tribunal>.

Par ailleurs, des décisions en lien avec votre demande se trouvent à être dans les dossiers numéro : **316695**, **402488** et **427075**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Par la suite, vous devez inscrire un des numéros 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, Monsieur, nos salutations distinguées.



Manon Côté

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

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec) GR 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 643-2261
www.cptaq.gouv.qc.ca

Longueuil

25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : 450 442-7100 (local)
1 800 361-2090 (extérieur)
Télécopieur : 450 651-2258
www.cptaq.gouv.qc.ca

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

C-316695

RAYMOND MONDOR

Demandeur

Et

Municipalité de Lanoraie d'Autray

M.R.C. d'Autray

Fédération de l'UPA Lanaudière

Mis en cause

RECUEIL DE DOCTRINE

THÈME # 6

DOCTRINE

préparé en vue de la rencontre publique du
14 septembre 2000

par

Roy, Laporte & Sylvestre, avocats
Me Louis-V. Sylvestre
700, rue Frontenac, C.P. 210
Berthierville (Québec)
J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
Nd: LV-1952

THÈME NO # 6

DOCTRINE

- LEMIEUX, Denis, Le contrôle judiciaire de l'action gouvernementale,
Publications CCH/FM. 1994, p. 3, 136

ONGLET # 1



**LE
CONTRÔLE JUDICIAIRE
DE L'ACTION
GOUVERNEMENTALE**

Comité de Rédaction

Denis Lemieux

*docteur en droit,
avocat-conseil de
Tremblay, Bois, Mignault, Duperrey & Lemay
et
professeur titulaire à la faculté de droit de
l'Université Laval*

et

*Les rédacteurs des
Publications CCH/FM Ltée*

Il va de soi qu'une fois l'instance engagée, le titulaire d'un pouvoir décisionnel ne pourra pas, par des commentaires, manifester un parti pris alors que l'audition n'est pas encore terminée.

Nanda v. C.F.P. [1972] C.F. 277; *Re Colomb and Coll. of Phys. and Surg. of Ontario* (1976) 68 D.L.R. (3d) 25; *Achayo v. Med. Bd (No 2)* (1988) 181 A.P.R. 342.

Cependant, le seul fait qu'un membre d'une autorité administrative indique, lors de l'instance, sa préférence de principe pour un certain point de vue ne suffit pas à le rendre préjugé, s'il demeure ouvert à toute argumentation contraire.

Texaco Canada Ltd v. Dist. of Oak Bay (1971) 20 D.L.R. (3d) 851. Voir cependant *Save Richmond Farmland Soc. v. Richmond* [1990] 3 R.C.S. 1213; *Old St-Boniface Residents Ass. Inc. v. Winnipeg* [1990] 3 R.C.S. 1170.

Voir aussi 145-210 — L'ouverture d'esprit
150-120 — Comportements lors de l'instance
150-270 — Politique administrative prédéterminée.

[150-270] 2) Politique administrative prédéterminée

BLACHE et COMTOIS, «La décision institutionnelle» (1986) 16 R.D.U.S. 645.

L'élaboration de politiques administratives constitue un autre phénomène inhérent à la fonction administrative. Il sera normal et même souhaitable que les détenteurs d'un pouvoir discrétionnaire, souvent mal encadrés par le législateur, indiquent à l'avance leurs orientations et leurs choix politiques globaux. Cela permettra aux personnes susceptibles d'être affectées par l'application de ces politiques de mieux se faire entendre, soit pour contester ces politiques, dans l'ensemble ou sur un point particulier, soit encore pour justifier une dérogation dans certaines circonstances.

Mais pour qu'un vrai débat puisse exister lors d'une instance administrative, il importe que les personnes détentrices du pouvoir décisionnel conservent l'esprit ouvert malgré l'existence d'une politique affichée, que celle-ci émane de l'organisme lui-même ou encore d'une autorité parallèle ou supérieure. Selon le juge Cooke (s'exprimant dans l'arrêt *Stringer v. Min. of Housing* [1971] 1 All E.R. 65, à 80): "... a Minister charged with the duty of making individual administrative decisions in a fair and impartial manner may nevertheless have a general policy in regard to matters which are relevant to those decisions, provided that the existence of that general policy does not preclude him from fairly judging all the issues which are relevant to each individual case as it comes up for decision".

Voir aussi *Reg. of Motor Vehicles v. Can. Ass. Transfer Ltd* [1972] R.C.S. 811; *Re North Coast Air Services Ltd* [1972] C.F. 390; *R. v. Pickersgill, ex p. Smith* (1970) 14 D.L.R. (3d) 717; *R. v. Amber Valley D.C.* [1984] 3 All E.R. 601, à 609 (J. Wolfe).

Ainsi, l'organisme décisionnel n'est lié par une directive ou orientation politique émanant d'un autre palier que si cela est expressément prévu par la loi constitutive. L'honorable juge Estey dans l'arrêt *Innisfil v. Vepra* [1981] 2 R.C.S. 145, à la page 173, s'exprimait ainsi:

«Le tribunal exige une indication absolument expresse de la loi, comme celle qu'on trouve dans la loi sur la radiodiffusion, précitée, avant de permettre à l'organisme exécutif du gouvernement de donner à un tribunal administratif des énoncés d'orientation obligatoires et de soustraire ces énoncés à la contestation des opposants par voie de contre-interrogatoire ou autrement.»

L'autorité administrative devra donc conserver une ouverture d'esprit qui laisse croire qu'elle possède toujours l'indépendance nécessaire à l'étude à son mérite de chaque cas particulier.

L'organisme ne devra donc pas se voir dicter illégalement sa conduite par une autorité, ni se sentir lié par ses propres directives et énoncés de politique au point de ne pouvoir tenir compte, lors d'une instance, de faits ou de facteurs qui y dérogeraient.

Féd. des producteurs de lait v. R.M.A., C.S.Q., 3 avril 1978; *Capital Cities Communication Inc. v. C.R.T.C.* [1978] 2 R.C.S. 141; *Bourdon v. Directeur du B.V.A.* [1976] C.S. 914; *Johnson and Co. v. Min. of Health* [1947] 3 All E.R. 398, à 397; *R. v. Port of London Authority, ex p. Kynoch Ltd* [1919] 1 K.B. 176, à 184; *Jackson v. Beaudry* (1969) 7 D.L.R. (3d) 737; *Tremblay v. C.A.S.* [1985] C.S. 490, à 496 per J. Dugas, conf. par [1989] R.J.Q. 2063 (C.A.); *SITBA v. Consolidated-Bothurst Packaging Ltd* [1990] 1 R.C.S. 282; *Mohammad v. M.E.I.* [1989] 2 C.F. 363; *Ross v. N.B.* (1990) 67 D.L.R. (4th) 124; *Mohan v. Coll. of Phys. and Surg. of Ont.* (1991) 81 D.L.R. (4th) 108.

De même, s'il est loisible et même parfois souhaitable pour un organisme administratif collégial de développer des politiques d'interprétation et de mise en oeuvre des textes juridiques qu'il est chargé d'appliquer, l'on ne pourra faire pression sur un ou des membres pour les amener à appliquer cette politique dans un cas donné.

SITBA v. Consolidated-Bothurst Packaging Ltd [1990] 1 R.C.S. 282; note ROBARDET (1990) 35 McGill L.J. 957.

Comme l'exprime l'honorable juge Gonthier, «l'indépendance est un élément essentiel de la capacité d'agir avec équité et de façon judiciaire et toute procédure ou pratique qui mine indûment cette capacité doit certainement être contraire aux règles de justice naturelle». Il rappelle également que «la décision d'un banc ne saurait lier un autre banc et les mesures prises par [un tribunal administratif] pour favoriser la cohérence de ses décisions ne doivent pas entraver la capacité de chacun des membres d'un banc de décider selon sa conscience et ses opinions».

SITBA v. Consolidated-Bothurst Packaging Ltd [1990] 1 R.C.S. 282, à 323 et 328.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

C-316695

RAYMOND MONDOR

Demandeur

Et

Municipalité de Lanoraie d'Autray

M.R.C. d'Autray

Fédération de l'UPA Lanaudière

Mis en cause

RECUEIL DE DÉCISIONS

THÈME # 5

**AUTRES AUTORISATIONS
SUR DES SOLS DE CLASSES 1-3**

préparé en vue de la rencontre publique du
14 septembre 2000

par

Roy, Laporte & Sylvestre, avocats
Me Louis-V. Sylvestre
700, rue Frontenac, C.P. 210
Berthierville (Québec)
J0K 1A0
Tél: (450) 836-7066
Fax: (450) 836-1269
Nd: LV-1952

THÈME # 5

**AUTRES AUTORISATIONS
SUR DES SOLS DE CLASSES 1-3**

1. SOLS DE CLASSES 1-3.

- CASCAPÉDIA BAY LOYALIST VILLAGE CORPORATION,
C.P.T.A.Q., no C-158008, 18 octobre 1989, M. Olivier Philibert, commissaire,
page 4 (paragr. 2-3), page 5 (paragr. 2).

ONGLET # 1

- SAINT-FULGENCE (CORPORATION MUNICIPALE DE) et Fondation de la Faune du Québec,
C.P.T.A.Q., no C-187865, 10 novembre 1993, M. Jean Proteau, président,
Me Jean-Guy Provencher et M. Normand Lapointe, commissaires,
page 9 (paragr. 6).

ONGLET # 2

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
Québec

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER :

Numéro : 158008
Lot(s) visé(s) : 26-4 et 27-3
Cadastre : Canton de New Richmond
Div. d'enregistrement: Bonaventure
Superficie visée : 33,46 hectares
Municipalité : New Richmond
M.R.C. : BONAVENTURE

NOM DES PARTIES :

Cascapédia Bay Loyalist
Village corporation

PARTIE DEMANDERESSE

MEMBRE PRÉSENT : Olivier Philibert, commissaire

DATE DE LA DÉCISION : 1989 -10- 18

NATURE DE LA DEMANDE :

Aux termes d'un acte intervenu le 26 octobre 1988 et enregistré à la première division d'enregistrement de Bonaventure le 31 suivant sous le numéro 63064, Cascapédia Bay Loyalist Village détient un droit de superficie acquis de la ville de New Richmond sur la totalité des lots 26-4 et 27-3 au cadastre du canton de New Richmond, dans la première division d'enregistrement de Bonaventure, et comportant une superficie totale de 33,46 hectares. La demanderesse veut y aménager un site historique d'interprétation de l'héritage Britannique.

La demande d'autorisation a été faite à la corporation municipale de la ville de New Richmond, conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi sur la protection du territoire agricole et, suivant l'article 59, une

recommandation favorable fut adressée à la Commission sous forme d'une résolution adoptée le 15 février 1988, dans laquelle la Ville ne fournit aucun motif ni ne mentionne que la demande est conforme à ses règlements municipaux, comme l'exige dorénavant l'article 59 de la loi. La seule absence de cette mention peut entraîner un refus de la demande comme le stipule l'article 62,2.

De plus, par une résolution adoptée le 14 juin 1989, la municipalité régionale de comté de Bonaventure appuie la demande en insistant qu'il s'agit d'un projet important pour la région, puisque le Gouvernement du Canada projette verser une subvention de 800 000\$; que le Gouvernement du Québec prévoit contribuer d'une subvention de 100 000\$; que plusieurs bâtiments sont déjà en place sur le terrain; et que le terrain choisi pour l'emplacement de ce site "représente un cadre naturel tout en respectant l'environnement, ce qui est représentatif de l'époque. De plus, l'historique de ce terrain fait référence aux premiers loyalistes qui l'ont habité".

AUDITION PUBLIQUE:

À leur demande, les parties ont été convoquées en audition publique à RIMOUSKI, le 6 septembre 1989.

Présents: M. Jean-Marie Jobin, maire
M. Michel Larrivée
M. Marcel Rancourt, chargé de projet
M. Marc Hudon, greffier
Mme Joan B. Dow
Mme Shirley Willett, directrice
Mme Éva Robertson, directrice

Au début de l'audition, le Commissaire informe les demandeurs qu'il a déjà participé à l'audition d'une demande semblable dans le dossier numéro 151874, qui a fait l'objet d'une décision négative. Il offre aux parties de se récuser si elles désirent présenter leur demande devant un autre Commissaire. Les parties désirent que la demande soit entendue immédiatement, et rejettent l'offre de recusation.

Dans son témoignage, monsieur le maire Jobin souligne les difficultés rencontrées par l'acquisition des lots et regrette que dans l'enthousiasme soulevé par le projet, autant par les gouvernements fédéral que provincial, que par le milieu qui a contribué par une levée de fonds importante, que les démarches préliminaires à l'obtention d'une autorisation n'aient pas été entreprises plutôt, et que lorsqu'elles furent faites, elles n'étaient pas suffisamment précises pour permettre à la Commission de juger de tous les aspects du problème. Il a aussi insisté sur le fait qu'il s'agissait d'un milieu agro-forestier à l'abandon, puisque l'agriculture a été abandonnée vers 1940, que l'espace défriché a servi d'aéroport pour des avions légers de 1940 à 1970, et que toute culture a été abandonnée de 1970 jusqu'à ce jour. Il a aussi insisté sur le fait que la municipalité ne pouvait pas organiser le projet ailleurs, en raisons du caractère historique du site, des vestiges qui s'y trouvaient et de la valeur que l'emplacement comporte puisqu'il s'agit d'un des premiers lots concédés par le Gouvernement du Bas Canada à un loyaliste. Il a enfin souligné que le projet visait à remettre en culture tous les espaces défrichés et à préserver la forêt et à la cultiver dans un projet réalisé en collaboration avec les entreprises forestières. Il a enfin souligné que le projet n'affectait pas le milieu agricole du secteur parce que les cultivateurs actifs sont surtout regroupés dans une autre partie de la municipalité. Quant aux développements serricoles situés près des lots visés, ils sont utilisés pour la production de plants servant à la régénération de la forêt. Il a enfin souligné que le projet s'inscrivait dans le cadre du sommet économique qui vise à développer au maximum toutes les ressources du milieu et d'intégrer le tourisme à l'agriculture.

Dans son exposé, monsieur Marcel Rancourt, chargé du projet, a surtout insisté pour souligner le caractère historique des lots et de l'impossibilité de bâtir un projet valable en dehors de cet emplacement en raison de la valeur historique des bâtiments qui s'y trouvent et du caractère du projet, qui vise à développer et faire connaître la vie agricole des loyalistes au siècle passé.

Quant à madame Joan Dow, présidente, elle a insisté aussi sur le fait que le projet était important pour la conservation de l'héritage britannique en Gaspésie et

que le projet ne pouvait avoir de signification sur d'autres lots en raison des bâtiments historiques que l'on y retrouve et aussi par le fait qu'on y a déménagé plusieurs autres bâtiments de valeur historique certaine de façon à les préserver, à les conserver et à pouvoir faire connaître l'héritage des loyalistes en Gaspésie.

MOTIFS:

La superficie des lots visés par la demande est majoritairement constituée de sols ayant un potentiel agricole de classe 2, tel qu'inventorié sur les cartes de possibilités d'utilisation agricole des sols, réalisées dans le cadre de l'Inventaire des terres du Canada. La Commission doit donc appliquer immédiatement l'article 69,08 à cette demande, et la refuser, à moins qu'il lui soit démontré qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la corporation municipale, d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande, et que celle-ci est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole, compte tenu des dispositions des paragraphes 1 à 8 du deuxième alinéa de l'article 62.

Compte tenu de l'aspect historique unique de l'emplacement et considérant l'aspect agrotouristique du projet, la Commission considère que la demande rencontre les critères édictés par l'article 62. En effet, même si le potentiel agricole du lot, comme celui des lots voisins, est bon, il demeure sous exploité en raison de la faiblesse des activités agricoles de la région. La plupart des agriculteurs sont regroupés dans une autre partie de la municipalité et ils y trouvent en général les espaces disponibles pour les besoins de leurs fermes. Comme le projet vise à remettre et à maintenir en culture la partie défrichée de même qu'à faire des travaux sylvicoles importants sur la partie boisée, l'autorisation recherchée n'a donc pas une conséquence très grande sur l'utilisation et les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants.

Dans la partie boisée du lot 26-4, quatre bâtiments seront implantés aux endroits où des originaux étaient, c'est-à-dire que la maison Camp/Bell relatara la vie domestique de 1840, la maison Duthie, la tradition agricole de 1820, le Camp Loyaliste de 1784, et les premières

années de 1763 seront décrites dans des bâtiments à caractère plus agricole que touristique et dans un cadre qui ne peut que mettre en valeur les espaces affectés par ces usages. L'importance de l'aspect agricole du projet ne devrait pas modifier sensiblement l'homogénéité du milieu.

Enfin, la preuve soumise par la municipalité régionale de comté et la corporation municipale de la ville de New Richmond nous oblige à considérer le projet et son effet sur le développement économique de la région où l'agriculture peut être protégée et se développer en harmonie avec un projet touristique de cette nature.


L'audition publique a permis à la Commission de constater la nature des activités agricoles qui se pratiquaient dans le secteur et de réaliser toute l'ampleur de l'aspect sylvicole et agricole du projet du village Loyaliste.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

AUTORISE l'usage non agricole, pour fins d'implantation d'un site historique et d'interprétation de l'héritage Britannique, et pour les services récréotouristiques connexes reliés à ce site, sur une partie des lots 26-4 et 27-3, du premier rang, au cadastre officiel du canton de New Richmond, dans la première division d'enregistrement de Bonaventure, et comportant une superficie de 33,46 hectares.

CONDITION

La réalisation du projet devra favoriser la remise en culture de la partie défrichée du lot 27-3 et l'amélioration par des travaux sylvicoles sur les lots 26-4 et 27-3.



OLIVIER PHILIBERT, commissaire
pour la COMMISSION

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE

AGRICOLE DU QUÉBEC
(Québec)

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER:

No : 94520 - 187865
Lot(s) : P.A-3, P.A-8, P.A-5 et P.B-11
Rang I
Cadastre : Canton de Harvey
Lot(s) : P.3-41 et P.4-E, rang 5
Cadastre : Canton de Tremblay
Div. d'enreg. : Chicoutimi
Sup. visée : Environ 48,05 hectares
Municipalité : Saint-Fulgence
M.R.C. : Le Fjord-du-Saguenay

NOM DES PARTIES:

(Corporation municipale
de) Saint-Fulgence

PARTIE DEMANDERESSE

- et -

Fondation de la Faune du Québec
M.A.P.A.Q.
M.R.C. Le Fjord-du-Saguenay
Fédération U.P.A. du Saguenay-
Lac-Saint-Jean

PARTIES MISES EN CAUSE

MEMBRES PRÉSENTS: Jean-Guy Provencher, commissaire
Jean Proteau, président
Normand Lapointe, commissaire

DATE DE LA DÉCISION: Le 10 novembre 1993

NATURE DE LA DEMANDE:

La présente demande s'inscrit dans le cadre de protection et de mise en valeur des battures de Saint-Fulgence.

Dans un premier temps, suite à une demande modifiée en date du 1er septembre 1992, la municipalité de Saint-Fulgence agissant par son mandataire, la Fondation de la Faune du Québec, sollicite de la Commission l'autorisation de pouvoir lotir au moyen d'actes d'aliénation en sa faveur, des parcelles de terre totalisant une superficie approximative de 37,71 hectares, soit 10,71 hectares connus et désignés comme étant des parties de lots A-3 et A-8 du rang I, du cadastre du canton de Harvey et 27 hectares sur des parties des lots 3-41 et 4-E du rang V, du cadastre du canton de Tremblay tous de la division d'enregistrement de Chicoutimi.

Dans un deuxième temps, elle requiert de la Commission l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture, pour la réalisation de son projet, une superficie approximative de 48,05 hectares dont 34,05 hectares répartis sur les mêmes lots que ci-dessus connus et désignés et 14 hectares sur partie des lots A-5 et B-11 du rang I, du cadastre du canton de Harvey.

À l'exception des 27 hectares compris sur la ferme de Cyrille et Romain Tremblay (lots P.3-41 et P.4-E du rang V canton Tremblay), qui serviront à conserver et améliorer le milieu naturel faunique et comme site éducatif et récréatif par l'implantation, entre autres, de caches d'observation, de sentiers piétonniers y compris un stationnement, la superficie de 34,05 hectares dans le rang I du canton de Harvey sera utilisée pour l'aménagement d'un marais.

Le projet fait partie d'un plan intégré d'acquisition de terres, d'aménagements fauniques et d'interprétation du milieu naturel des battures de Saint-Fulgence.

Le but poursuivi par la Fondation de la Faune du Québec se fait en étroite collaboration avec plusieurs partenaires dont la municipalité de Saint-Fulgence, du ministère du Loisir de la Chasse et de la Pêche, l'Office de planification et de développement du Québec, Habitats Fauniques Canada, Canards Illimités, le Service canadien de la faune, le Plan conjoint des habitats de l'Est et le ministère de l'Industrie, des Sciences et de la Technologie sans compter les nombreux organismes et individus du milieu.

Il est soumis que les battures constituent la seule halte migratoire d'importance pour la sauvagine sur le Saguenay.

En plus d'être utilisées comme site de nidification par plusieurs espèces de canards, les battures sont également un site privilégié pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

Le projet fait suite à un projet d'ensemble dont une partie a déjà été autorisée par la Commission le 9 septembre 1991 au dossier 183312, à savoir une superficie d'environ 15,6 hectares pour la mise en valeur des battures au Nord-Est de la Route 172, soit plus précisément pour l'aménagement d'un stationnement, de sentiers, de caches d'observation ainsi que de panneaux de signalisation et d'interprétation.

RÉSOLUTIONS:

Par ses résolutions numéros 91-166 et 92-110, la municipalité de Saint-Fulgence indique à la Commission qu'elle se montre favorable au projet de la demanderesse.

Pour sa part, la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay, par sa résolution C-92-130, informe la Commission qu'elle appuie les démarches de la municipalité de Saint-Fulgence et de la Fondation de la faune du Québec visant la mise en valeur des battures de Saint-Fulgence.

Elle précise de plus, que ce projet est clairement identifié au schéma d'aménagement et qu'il respecte les objectifs qui y sont contenus.

AUDITION PUBLIQUE:

Une audition publique ayant été requise, celle-ci s'est tenue à Québec le 2 septembre 1992 en présence du procureur de la municipalité et de la Fondation de la faune du Québec, Me Louis V. Sylvestre, et au cours de laquelle sont intervenus plusieurs représentants concernés par le projet y compris

l'U.P.A. et un producteur agricole, M. Augustin Tremblay.

M. Guy Lépine, responsable des acquisitions pour la Fondation de la Faune du Québec, apporte d'abord certaines précisions quant à la nature et à l'étendue de la demande en indiquant qu'il faut se référer au tableau joint à la lettre du 1er septembre 1992 de M. Gilles Barras, président directeur-général de son organisme.

Par la suite, les témoignages et représentations peuvent se résumer comme suit:

- Le projet a fait l'objet d'un consensus dans le milieu. Un référendum a même été tenu en juillet 1991 afin d'obtenir l'aval de la population.
- Les battures de Saint-Fulgence constituent un site unique pour la sauvagine dans la région du Saguenay-Lac Saint-Jean. Le canard barboteur qui est l'espèce visé préfère surtout des marais peu profonds, riches en végétation aquatique avec des berges bien douces et une flore bien diversifiée.
- Les zones humides de Saint-Fulgence situées sur les bords du Saguenay répondent à ces critères. La diversité des habitats est fort utile pour la nidification des canards et il s'agit d'un endroit où les femelles peuvent se nourrir d'invertébrés et de plantes submergées, ce qui constitue un milieu de reproduction privilégié pour la sauvagine. Il s'agit en fait du seul habitat marécageux d'importance au Saguenay pour la halte migratoire.
- Suite notamment à la perturbation du milieu et par la perte d'habitats fauniques par le passage de la Route 172, le projet s'inscrit dans le cadre d'une revalorisation faunique à cet endroit par l'aménagement des battures.
- Contrairement aux oies blanches et aux barnaches, il n'y a pas à craindre que la population des canards cause des dommages aux cultures céréalières.

- En effet, toutes les mesures seront prises pour qu'il y ait une bonne cohabitation entre la faune et l'agriculture. La préservation des sols devient une préoccupation importante dans le processus de mise en valeur des battures.
- Comme il se fait régulièrement à d'autres endroits, Canards Illimités qui est chargée de l'aménagement des sites fait en sorte que des accommodements soient possibles et nettement souhaitables avec les agriculteurs pour que les cultures puissent se pratiquer en fonction de la période de nidification de la sauvagine, d'autant plus que celle-ci se fait au début du printemps.
- Il n'est donc pas question de forcer les agriculteurs à vendre leurs terres en procédant par expropriation. La municipalité et les partenaires du projet procéderont plutôt par la vente de gré à gré ou encore par location ou par l'établissement de servitudes comme semblent vouloir privilégier d'ailleurs les agriculteurs Romain et Cyrille Tremblay.
- M. Augustin Tremblay, l'un des propriétaires de la Ferme de l'Anse-aux-foins, est favorable à ce qu'une partie de sa terre soit inondée pour le marais, en autant que la zone à cet effet s'arrête cependant au ruisseau.
- L'U.P.A. ne s'objecte pas non plus au projet en autant que la pratique agricole soit respectée. On y voit un impact très minime sur l'agriculture, compte tenu que la soustraction des surfaces en culture est très restreinte par rapport à l'ensemble du projet.
- On trouve important dans le cas de la Ferme de l'Anse-aux-foins qu'une zone tampon ait été retenue, soit le drainage naturel créé par l'important fossé ou le ruisseau.
- On privilégie également le projet pour ses retombées dans le développement de la collectivité et du milieu, ce qui va dans le sens des états généraux.
- Finalement, dans le but de clarifier la situation concernant une étendue de terrain

comprise sur un lot de grève du Gouvernement du Québec, sur lequel la municipalité envisage l'aménagement d'un stationnement, il fut convenu qu'une période de trente (30) jours serait accordée au mandataire pour clarifier la situation, compte tenu qu'il s'agit d'un lot qui n'a pas été identifié dans la demande.

Après plusieurs démarches auprès du ministère de l'Environnement du Québec, M. Gilles Barras informait la Commission dans une lettre du 22 mars 1993 en se référant à l'avis de M. Gilles Simpson du ministère, que ledit ministère de l'Environnement "gère ces terrains pour le Gouvernement du Québec, que le stationnement devra être autorisé en vertu de la Loi sur la Qualité de l'environnement et qu'il est en principe d'accord avec notre projet sans pour autant garantir le transfert des titres de la municipalité".

La Commission prend donc pour acquis que cet espace de terrain requis pour le stationnement est ajouté à la demande.

MOTIFS DE LA COMMISSION:

Tel qu'exprimé aux parties lors de l'audition publique, la Commission leur a fait savoir qu'elle se montrait favorable à la demande modifiée. Il s'agit alors de rendre la décision par écrit laquelle doit être motivée selon l'article 64 de La Loi sur la protection du territoire agricole.

Le projet vise la protection et la mise en valeur des battures de Saint-Fulgence pour préserver la faune et les habitats fauniques de l'endroit. Il existe déjà un centre d'interprétation des battures et de réhabilitation des oiseaux en zone non agricole à flanc de la montagne du Cap des Roches.

Au dossier 183312, la Commission a permis que soit utilisée en zone agricole au Sud-Ouest de la Route 172 une superficie d'environ 15,6 hectares devant servir comme habitat faunique et centre d'observation avec l'aménagement, plus spécifiquement d'un stationnement, des sentiers, de caches d'observation ainsi que des panneaux de signalisation et d'interprétation des battures.

Au présent dossier, une partie de la demande, soit celle de l'aménagement d'un marais, se situe par contre au Nord-Est de la route où l'on retrouve plus spécifiquement l'entreprise bovine de la Ferme de l'Anse-aux-foins. Afin de minimiser l'impact sur l'agriculture et de soustraire le moins d'espace possible en culture, la superficie initialement prévue pour le marais a été limitée à la démarcation physique que constitue un profond fossé qui traverse le lot A-8.

Les propriétaires de cette entreprise agricole, MM. Serge et Augustin Tremblay, ont accepté cette demande réduite qui à leurs yeux ne viendra pas affecter véritablement l'organisation et la rentabilité de leur exploitation agricole.

La preuve démontre d'ailleurs, selon le rapport de l'agronome Daniel Labbé, que l'entreprise possède environ 1100 acres de terre, dont 250 acres en culture, pour assurer l'autosuffisance alimentaire du troupeau composé de 50 bovins de boucherie.

L'aliénation de 10,57 hectares de terre cultivable pour la culture fourragère peut donc être largement compensée ailleurs d'autant plus que l'entreprise dispose déjà d'un surplus de fourrage. Il est à souligner cependant que seulement 7 hectares sont prévus pour l'aménagement du marais proprement dit puisque la superficie résiduelle doit servir comme zone de protection.

Il y a lieu de considérer également que les terrains inondés ne perdront pas nécessairement à tout jamais leurs possibilités d'utilisation à des fins agricoles car les travaux envisagés pour la construction du marais laissent place à un retour potentiel à l'agriculture.

Quant à la propriété de M. Jean-Paul Tremblay, d'une superficie approximative de 14 hectares, située immédiatement à l'Est devant être utilisée au même effet, la Commission constate qu'il s'agit d'un espace de terrain abandonné depuis plusieurs années, recouvert d'aulnes et de friche arbustive. Cette pièce de terre présente de plus un drainage déficient et offre au point de vue pratique très peu de possibilités d'utilisation à des fins agricoles. La soustraction à l'agriculture de cette superficie ne sera pas véritablement préjudiciable à la

protection du territoire agricole compte tenu des conditions biophysiques du sol et de la zone non agricole située sur des lots contigus.

Par ailleurs, mis à part certaines petites superficies qui concernent les propriétaires en titre, Réjean Tremblay et Ghislaine Grenon ainsi qu'Alfredo Larouche et qui sont requises, soit pour le marais ou encore seulement à titre d'acquisition pour protéger le milieu faunique, l'autre partie de la demande visant, entre autres, l'aménagement d'un centre d'interprétation, de sentiers pédestres et d'infrastructures pour la chasse et la conservation du milieu naturel implique la propriété agricole de MM. Cyrille et Romain Tremblay.

Il s'agit d'espaces de terrain situés dans le secteur Ouest sur la péninsule en dehors des superficies généralement cultivées et qui sont sujets aux inondations causées par les marées. La plus grande partie se retrouve donc en friche et en battures dû à la présence du Saguenay au Sud et à la baie de la Rivière-aux-Outardes à l'Est, le tout coïncé par la Route 172 au Nord.

Suite aux arrangements qui seront pris avec les propriétaires concernés par Canards Illimités qui est responsable des aménagements, la Commission considère que ces producteurs agricoles ne seront guère affectés par le projet qui n'implique que des infrastructures légères.

Les productions céréalières, maraichères et fourragères de cette entreprise agricole ne subiront, à toutes fins pratiques, aucune baisse significative pour nuire à sa rentabilité et à sa viabilité, d'autant plus que des espaces en location sont disponibles pour combler certains besoins s'il y a lieu.

Il appartiendra cependant aux propriétaires de cette ferme de décider si la superficie faisant l'objet de cette partie de la demande doit être aliénée en faveur de la municipalité ou encore par location ou par l'établissement de servitudes.

Quoi qu'il en soit, la Commission croit que le projet dans son ensemble peut s'harmoniser avec la protection du potentiel agricole et qu'il y va de

l'intérêt des différents partenaires dans leur domaine respectif en ce qu'il en soit ainsi.

Il devient donc primordial de protéger au maximum l'homogénéité du secteur pour conserver un habitat viable pour la faune, ce qui ne peut que favoriser la mise en valeur des ressources respectives.

Dans ce contexte, il y a donc lieu de faire droit à la demande globale telle qu'amendée tout en prenant en considération que la mise en valeur des battures de Saint-Fulgence apportera des retombées socio-économiques importantes sur l'ensemble de la communauté.

La Commission croit cependant nécessaire d'assujettir sa décision à certaines mesures de mitigation de façon à protéger le plus adéquatement possible les pratiques culturelles des entreprises agricoles concernées par le projet.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

AUTORISE le lotissement et l'aliénation en faveur de la demanderesse, la corporation municipale de Saint-Fulgence, dans le cadre de la mise en valeur des battures de Saint-Fulgence, d'une superficie approximative de 37,71 hectares à être prise sur parties des lots A-3 et A-8 du rang I, du cadastre du canton de Harvey et sur parties des lots 3-41 et 4-E du rang V, du canton de Tremblay, division d'enregistrement de Chicoutimi.

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'aménagement d'un marais pour la faune ainsi que pour la mise en place, entre autres, de caches d'observation, de sentiers piétonniers, d'un stationnement et autres infrastructures légères pour l'interprétation et la conservation du milieu naturel, d'une superficie approximative de 48,05 hectares sur parties des lots A-5, B-11, A-8 et A-3 du rang I, du canton de Harvey ainsi que sur parties des lots 3-41 et 4-E du rang V, du canton de Tremblay, division d'enregistrement de Chicoutimi.

Le tout tel que plus amplement détaillé au tableau joint à la lettre du 1er septembre 1992 de M. Gilles Barras, président directeur général de la Fondation de la Faune du Québec.

AUTORISE également s'il y a lieu, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture pour l'aménagement du stationnement et un sentier d'interprétation, d'une superficie indéterminée à être prise sur les lots 1 à 3, rang I (lots de grève), du canton de Tremblay, propriété du Gouvernement du Québec (ministère de l'Environnement).

Les superficies faisant l'objet des présentes autorisations sont plus amplement illustrées par un liséré rose (aliénation et lotissement) et par un liséré jaune (utilisation non agricole) à même le plan d'acquisition préparé par l'arpenteur-géomètre, Raymond Guévin, en date du 7 décembre 1990, sous la minute 1774 lequel plan a été déposé sous la cote D-1.

LES PRÉSENTES AUTORISATIONS SONT TOUTEFOIS ASSUJETTIES AUX CONDITIONS SUIVANTES:

A) Ferme Cyrille et Romain Tremblay Enr.

1. Les aménagements projetés ne devront nuire en aucun temps à l'écoulement normal des eaux superficielles et souterraines provenant des superficies cultivées. Les superficies de drains se déversant dans la rivière-aux-Outardes devront être particulièrement préservées.
2. Si les propriétaires l'exigent, une clôture devra être installée aux frais des promoteurs du projet afin d'isoler les aménagements du résidu de la terre agricole. À moins que les agriculteurs visés n'exigent un autre type de clôture, devra être implantée sur toute la ligne séparative, une clôture carrelée de 5 pieds de hauteur (de type agricole) avec un fil barbelé sur le dessus.

B) Ferme de l'Anse-aux-foins

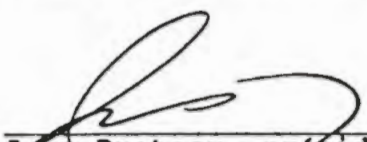
1. Devra être préservé, le système de drainage souterrain des superficies cultivées visées par le marais, en limitant l'intervention, sur les drains, aux besoins d'imperméabilisation de la digue et en planifiant une éventuelle remise en état par des interruptions localisées permettant des raccordements ultérieurs.
2. On devra faire en sorte qu'aucune obstruction du fossé limitrophe, dans la ligne Nord-Ouest, ne vienne nuire à l'écoulement actuel des eaux de surface provenant des terres au Nord.
3. On devra faire en sorte de garder une zone de protection d'une largeur moyenne de 50 mètres avant ce fossé séparatif afin qu'il n'y ait pas de dommages causés aux terres en culture par la hausse de la nappe phréatique.
4. Si les agriculteurs l'exigent, une clôture carrelée de 5 pieds de hauteur ou de d'autre type devra être construite et entretenue par les promoteurs, à la limite Nord-Ouest des terrains visés, entre la zone non agricole jusqu'à l'emprise de la Route 172. Cette clôture devra longée le côté Est du fossé afin de faciliter l'entretien des levées aux abords des parcelles cultivées.

À défaut par la demanderesse ou encore ses partenaires de respecter l'une ou l'autre des conditions précitées, rendra la présente décision caduque et de nul effet.

De plus, les travaux ou ouvrages faisant l'objet des présentes autorisations devront être exécutés ou complétés dans un délai d'au plus cinq (5) ans des présentes, à défaut de quoi, ces autorisations deviendront également nulles et sans effet sauf à se pourvoir par une nouvelle demande.

Finalemment, en cas d'abandon du projet après l'exécution des travaux ou ouvrages, des mesures devront être prises pour que les espaces de terrains utilisés à ces fins puissent être remis en état pour un retour à l'agriculture aux frais de la demanderesse ou encore de ses partenaires.


Jean-Guy Provencher, commissaire


Jean Proteau, président


Normand Lapointe, commissaire

Formulaire de représentations

Pour

Commission de protection du territoire agricole du Québec

Date : 13 septembre 2000
Objet : Demande d'autorisation (demande de permis)
Dossier numéro : **316695**

Si les faits ou les énoncés apparaissant au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner la plus rapidement possible. Pour être considéré, ce formulaire doit nous parvenir avant la date d'audition fixée.

Municipalité: Lanoraie D'Autray
Demandeur: Raymond MONDOR
No de lots.: P-370
Demande: Agrandissement d'un terrain commercial

La MRC de D'Autray est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Situation existante
- Faible superficie utilisée
- Entreprise importante pour le sud de la MRC.

Signature :



S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante :

Commission de protection du territoire agricole du Québec
Direction des services techniques
25 boul. Lafayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

À l'attention de : Pierre TURCOTTE

ROY, LAPORTE & SYLVESTRE

AVOCATS
BARRISTERS & SOLICITORS
REGROUPEMENT NOMINAL

André Roy
Jean-Robert Laporte
Louis-V. Sylvestre
Chantal Mureau
François Chartrand
Jocelyn Roy

Berthierville: (450) 836-7066

BERTHIERVILLE:
700, rue Frodienac, C.P. 210
Berthierville, Qc
Canada, J0K 1A0
TÉLÉPHONE: (450) 836-7066
TÉLÉCOPIEUR: (450) 836-1269

386, boulevard Mansseau
Joliette, Qc
Tél. Joliette: (450) 759-7788

ENVOI PAR TÉLÉCOPIEUR SEULEMENT

No: (450) 651-2258

Berthierville, le 16 août 2000

Commission de protection du territoire
agricole du Québec
25, boul. Lafayette
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

A l'attention de Madame Johanne Laroché

Objet: Monsieur Raymond Mondor et
Entreprises R.R. Mondor Inc.
C-316695

Notre dossier: LV-1952

**SOUS TOUTE RÉSERVE QUE DE DROIT
SANS PRÉJUDICE NI ADMISSION**

Madame,

La présente fait suite à votre appel téléphonique de ce matin.

Après avoir communiqué avec notre client, il appert que le jeudi
14 septembre prochain en avant-midi, soit à 9h30 ou 10h00, serait le plus
approprié pour tous.

ROY, LAPORTE & SYLVESTRE

AVOCATS
BARRISTERS & SOLICITORS

André Roy
Jean-Robert Laporte
Louis-V. Sylvestre
Chantal Moreau
François Chartrand
Jocelyn Roy

Berthierville: (450) 836-7066

BERTHIERVILLE:
700, rue Frontenac, C.P. 210
Berthierville, Qc
Canada, J0K 1A0
TÉLÉPHONE: (450) 836-7066
TÉLÉCOPIEUR: (450) 836-1269

386, boulevard Mansau
Joliette, Qc
Tél. Joliette: (450) 759-7788

ENVOI PAR TÉLÉCOPIEUR SEULEMENT

No: (450) 651-2258

Berthierville, le 27 juillet 2000

Commission de protection du territoire
agricole du Québec
25, boul. Lafayette
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

A l'attention de Madame Ginette Blanchard

Objet: Monsieur Raymond Mondor et
Entreprises R.R. Mondor Inc.
C-316695

Notre dossier: LV-1952

**SOUS TOUTE RÉSERVE QUE DE DROIT
SANS PRÉJUDICE NI ADMISSION**

Madame,

La présente fait suite à un entretien téléphonique que le soussigné a eu avec Monsieur Charles Gauthier, analyste chargé du dossier mentionné en rubrique.

Il ressort de cette conversation téléphonique que Monsieur Gauthier, à partir du dossier qui lui a été soumis aurait besoin de constater l'état

2

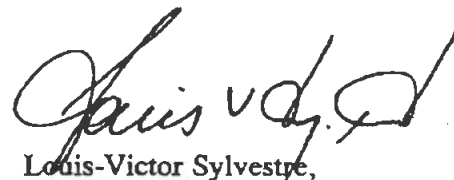
des lieux, le site de l'entreprise de notre client ainsi que le champ qui a fait l'objet d'améliorations substantielles. Seule une visite sur les lieux permettrait le constat de la situation.

Étant donné qu'une présentation doit avoir lieu le 31 juillet prochain, nous sollicitons les commissaires afin que Monsieur Gauthier puisse se rendre sur les lieux avant que l'orientation préliminaire ne soit émise.

Auriez-vous l'amabilité de bien vouloir verser la présente dans le dossier afin que les commissaires puissent en prendre connaissance lorsqu'ils examineront le dossier de notre client le 31 juillet prochain.

Dans l'attente, recevez, Madame, l'assurance de nos salutations respectueuses et distinguées.

Roy, Laporte & Sylvestre, par:



Louis-Victor Sylvestre,

Avocat.

LVS/sp

c.c. Monsieur Raymond Mondor

Roy, Laporte & Sylvestre



Dossier 316695 (2000-06-28)

Dans une décision rendue le 4 août 1994, au dossier 212574, la Commission a autorisé l'agrandissement d'un emplacement commercial pour une entreprise de transport, sur une partie du lot 370, du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie, dans la circonscription foncière de Berthier, sur une superficie évaluée à 1,028 hectare.

Au dossier 314686, il a été constaté que des activités de camionnage et d'entreposage étaient effectuées par l'entreprise R.R. Mondor inc. sur une partie du lot 370, au-delà de la superficie autorisée par la Commission dans le cadre de sa décision du 4 août 1994.

Ainsi, en date du 7 mars 2000, un préavis selon l'article 14.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles était émis indiquant que les activités reprochées s'étendaient sur une aire d'environ 0,55 hectare, cette aire ayant par ailleurs fait également l'objet de remblayage.

On informait alors M. Raymond Mondor et Entreprises R.R. Mondor inc. que les activités de camionnage et d'entreposage constituaient une contravention à l'article 26 de la loi.

Afin de régulariser la situation, M. Raymond Mondor s'adresse à la Commission afin que celle-ci autorise une utilisation à une fin autre que l'agriculture sur une partie du lot 370, du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie, dans la circonscription foncière de Berthier, représentant une superficie d'environ 0,5548 hectare.

M. Mondor souhaite en effet procéder à l'agrandissement d'une cour de stationnement de camions à même une partie de sa propriété.

- En mai 1992 lors de la prise de la photographie aérienne, il est possible de voir que le terrain P370 était en culture sur le site correspondant à la présente demande
- d'où le fait que la commission au dossier 212574 (4 août 1994) ont refusé une partie de la demande puisque le terrain était toujours cultivable
- le potentiel agricole du sol est de classe 3
- l'empiètement d'usages non agricoles sur le lot P370 a progressé petit à petit au fil des années
- l'autorisation recherchée confirmerait cette attitude alors que la décision 212574 visait à mettre un frein à l'empiètement

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

C-316695

Roy, Laporte & Sylvestre

Avocats
BARRISTERS & SOLICITORS

ANDRÉ ROY
JEAN ROBERT LAPORTE
LOUIS V. SYLVESTRE
CHANTAL MOREAU
FRANÇOIS CHARTRAND
JULIEN ROY

BERTHIERVILLE
700, RUE FRONTENAC, C.P. 210
BERTHIERVILLE, QC, J0K 1A0
TÉLÉPHONE (450) 836-7066
TÉLÉCOPIEUR (450) 836-1269

386, BOULEVARD MANSEAU
JOLIETTE, QC, J6E 3F1
TEL. JOLIETTE (450) 759-7788

Berthierville, le 20 juin 2000

Envoi par télécopieur (450) 651-2258

Original par messenger

Commission de protection du territoire
agricole du Québec
25, boul. Lafayette
Longueuil (Québec)
J4K 5C7

A l'attention de Monsieur Marcel Lachapelle

Objet: Monsieur Raymond Mondor, demandeur
C-316695
Notre dossier: **LV-1952**

Monsieur,

Tel que convenu, vous trouverez ci-joint nos observations additionnelles, soit la rubrique 10 du formulaire de demande d'autorisation, que le soussigné vous prierait de bien vouloir verser dans le dossier.

Espérant le tout conforme, recevez, Monsieur, l'assurance de nos salutations respectueuses et distinguées.

LVS/mm

Roy, Laporte & Sylvestre, par:

Louis-Victor Sylvestre,

Avocat.

P.j. Observations additionnelles à verser dans le dossier CPTAQ-316695
(Raymond Mondor, demandeur).

À l'origine, l'établissement de l'entreprise remonte à un jugement de la Cour d'Appel du Québec permettant à Monsieur Robert Mondor, père de Raymond Mondor, d'utiliser une certaine partie dudit lot 370 au sud-ouest de la route 138 sur la base d'une extension de droits acquis.

Par la suite, le 4 août 1994, dans le cadre du dossier CPTAQ-212574, la Commission de protection du territoire agricole du Québec autorisait l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une autre partie supplémentaire dudit lot 370 du cadastre précité.

À l'époque, pour suffire aux besoins, Monsieur Robert Mondor qui était alors propriétaire, avait requis une profondeur de 154 mètres sur tout le frontage dudit lot 370.

Le 7 mars 2000, dans le cadre du dossier CPTAQ-314686, la Commission de protection du territoire agricole du Québec émettait un avis de non-conformité en regard de l'extension du stationnement pour camions.

Monsieur Raymond Mondor, propriétaire des lieux, veut régulariser cette situation par l'obtention d'une autorisation pour utiliser à des fins autres que l'agriculture une superficie de 5 548,7 mètres carrés, le tout tel qu'il appert du plan et de la description technique préparés par l'arpenteur-géomètre Richard Castonguay, datés du 2 juin 2000 et portant le numéro 20180 de ses minutes et versés au soutien de la demande à l'onglet numéro 3.

Il y a quelques années, Monsieur Raymond Mondor fit réaliser, à l'extrémité sud-est du site de stationnement et de circulation des camions et des remorques, un important fossé de drainage étant donné que la partie cultivable longeant le stationnement existant ne s'égouttait pas adéquatement.

Le fait est que Monsieur Raymond Mondor a consacré, dans l'année civile 1999, plusieurs milliers de dollars pour la finalisation de ce fossé, de façon à ce qu'il ne déboule pas et a procédé à la mise en valeur de la superficie résiduelle dudit lot 370 en réalisant des travaux de drainage, d'ébranchage et de dépierrage. Plusieurs hectares furent ainsi récupérés à des fins agricoles et le rendement agricole en fut amélioré. De fait, la partie résiduelle du lot 370 sise entre le fossé d'égouttement et le fleuve Saint-Laurent est activement cultivée.

L'actuel fossé constitue la ligne de démarcation entre les activités de stationnement et de circulation et la culture céréalière se pratiquant en direction du fleuve Saint-Laurent.

En procédant à l'aménagement du fossé et à l'amélioration du fonds de terre, Monsieur Raymond Mondor a fait en sorte que le sol soit utilisé de façon optimale. De fait, la superficie de 5 548,7 mètres carrés n'était pas cultivable à cause d'un drainage déficient et par conséquent ne présentait aucun potentiel agricole.

Avant le creusage du fossé et sa jonction avec les autres cours d'eau, la partie faisant l'objet de la demande subissait de telles contraintes de drainage et de fertilité qu'il n'était pas possible de la cultiver.

Il ne surviendra aucune conséquence issue de l'autorisation recherchée quant aux activités agricoles existantes ainsi que pour le développement de ces mêmes activités agricoles. Les possibilités agricoles des lots avoisinants ne seront nullement affectées.

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 sont inexistantes puisqu'il s'agit de l'agrandissement, sans bâtiment, d'une aire de stationnement et de circulation de camions.

Il ne se trouve pas d'autres emplacements appropriés et disponibles de façon à réduire ou éliminer les contraintes sur l'agriculture. Il n'existe pas non plus d'alternatives valables s'agissant, en l'espèce, d'un agrandissement.

Le milieu a bien apprivoisé, depuis de nombreuses années, cette entreprise de transport et en ce sens, l'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles n'en sera aucunement affectée.

Les ressources eau et sol ne seront pas non plus affectées. À ce contraire, la ressource sol sera plus adéquatement exploitée et protégée du fait des travaux de mise en valeur et du fossé.

Il faut aussi noter que la superficie résiduelle du lot 370, étant activement cultivée, a pu devenir une entité foncière agricole d'appoint grâce, entre autres, aux travaux de drainage et d'amélioration effectués par Monsieur Raymond Mondor. Il lui aurait été loisible de laisser les lieux dans l'état où ils se trouvaient et de ne pas réaliser ce fossé. À ce contraire, un locataire exploite activement ce fonds de terre et est fort satisfait du rendement agricole à ce jour obtenu.

Par ailleurs la compagnie Entreprises R.R. Mondor Inc est génératrice de plusieurs dizaines d'emplois et d'une masse salariale très importante pour la Municipalité de Lanoraie d'Autray.

En ce sens, les conséquences d'un refus seraient catastrophiques pour les opérations courantes de la compagnies Entreprises R.R. Mondor Inc ainsi que pour Monsieur Raymond Mondor personnellement.

D'où la nécessité incontournable d'autoriser l'utilisation à des fins de stationnement et de circulation de camions et de remorques, sans construction y dessus érigée, d'une certaine partie du lot 370 du cadastre de la Paroisse de St-Joseph-de-Lanoraie dans la circonscription foncière de Berthier, le tout tel que plus amplement décrit sur le plan et la description technique de l'arpenteur-géomètre Richard Castonguay, datés du 2 juin 2000 et portant le numéro 20180 de ses minutes et versés au soutien de la demande à l'onglet numéro 3.

BERTHIERVILLE, le 20 juin 2000

Roy Laporte & Sylvestre

ROY, LAPORTE & SYLVESTRE, avocats

Procureurs du demandeur Raymond Mondor

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

Le 7 juin 2000

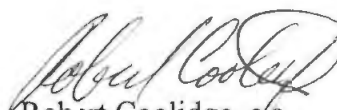
**COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC**
200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec)
G1R 4X6

OBJET : DEMANDE C.P.T.A.Q. – MONSIEUR RAYMOND MONDOR

Madame,
Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, un extrait de la résolution 2000-06-180, adoptée lors de la réunion régulière du 5 juin 2000.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Robert Coolidge, c.a.
Secrétaire-trésorier/
directeur général

RC/mb

Pièce jointe

Le 7 juin 2000

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DU 5 JUIN 2000**

MUNICIPALITÉ DE LANORAIE-D'AUTRAY

À l'assemblée régulière du conseil de la municipalité de Lanoraie-d'Autray tenue le lundi, 5 juin 2000 et à laquelle étaient présents M. André Villeneuve, maire et les conseillers suivants : Mesdames et Messieurs : Gilles Grenier, François Boisjoly, Rollande Toutant, Richard Cammaert, Réal Gariépy et Louise Dupuis.

Remis au service de Gestion des Dossiers

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

2000-06-180

CPTAQ – MONSIEUR RAYMOND MONDOR

ATTENDU que Monsieur Raymond Mondor est propriétaire d'une certaine partie du lot 370 du cadastre de la paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie dans la circonscription foncière de Berthier, sur le territoire de la Municipalité de Lanoraie-d'Autray, pour l'avoir acquise de son père, Monsieur Robert Mondor, par acte notarié daté du 5 octobre 1999, reçu devant Me Richard Giroux, notaire, sous le numéro 5776 de ses minutes, dont copie fut publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro 263458, le 6 octobre 1999;

ATTENDU que Monsieur Raymond Mondor est président de *Entreprises R.R. Mondor inc.*, entreprise de camionnage localisée sur partie du lot 370 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie dans la circonscription foncière de Berthier;

ATTENDU qu'en date du 7 mars 2000, dans le cadre du dossier CPTAQ-314686, la Commission de protection du territoire agricole du Québec émettait un avis de non-conformité;

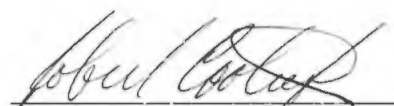
ATTENDU que Monsieur Raymond Mondor veut régulariser cette situation par l'obtention d'une autorisation pour utiliser, à des fins autres que l'agriculture, une superficie de 5 548,7 mètres carrés, le tout, tel qu'il appert du plan et de la description technique préparés par l'arpenteur-géomètre, Richard Castonguay, datés du 2 juin 2000 et portant le numéro 20180 de ses minutes;

CONSIDÉRANT que la superficie de 5 548,7 mètres carrés n'est pas cultivable et ne présente aucun potentiel agricole;

CONSIDÉRANT qu'il ne surviendra aucune conséquence issue de l'autorisation recherchée quant aux activités agricoles existantes ainsi que sur le développement des activités agricoles;

CONSIDÉRANT que les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants ne seront nullement affectées;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe pas d'autre site approprié et disponible pour la réalisation de ce projet, étant donné qu'il vise à consolider la situation actuelle;


Robert Coolidge, c.a

2000-06-180 (Suite)

CPTAQ – MONSIEUR RAYMOND MONDOR

En conséquence,

Il est proposé par : Mme Louise Dupuis
Appuyé par : M. Gilles Grenier

Le vote est demandé et il est résolu à l'unanimité :

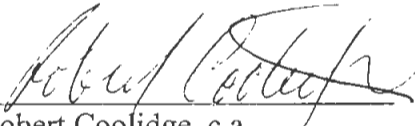
Que le conseil informe la CPTAQ de la conformité du projet de Monsieur Raymond Mondor à la réglementation d'urbanisme de la municipalité;

Que le conseil n'a pas d'objection à la demande de Monsieur Raymond Mondor pour l'utilisation non agricole d'une partie du lot 370.

Adopté

Copie certifiée conforme
au livre des minutes
ce 7 juin 2000

Secrétaire-trésorier/directeur général


Robert Coolidge, c.a.

Sujet à ratification lors de la prochaine réunion.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
C-

MONSIEUR RAYMOND MONDOR,

Demandeur

et

MUNICIPALITÉ DE LANORAIE
D'AUTRAY,

MRC D'AUTRAY

Mis en cause

DEMANDE D'AUTORISATION

juin 2000

préparée par

Me Louis-Victor Sylvestre, avocat

Roy, Laporte & Sylvestre

700, Frontenac, C.P. 210

Berthierville (Québec)

J0K 1A0

Tél: (450) 836-7066

Fax: (450) 836-1269

Nd: LV-1952

TABLE DES MATIÈRES

Demande d'autorisation ONGLET # 1

Titre de propriété ONGLET # 2

Plan et description technique du site visé par la demande ONGLET # 3

 ONGLET # 4

Décision rendue le 4 août 1994 par la CPTAQ dans le cadre
du dossier CPTAQ-212574 ONGLET # 5



Nd: LV-1952

Remis au service de Gestion des Dossiers

P A R T I E

À L'USAGE DU DEMANDEUR

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

1 Identification

Demandeur			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	
RAYMOND MONDOR			
Occupation	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville)	Code postal		
Mandataire (le cas échéant)			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone	
LOUIS-VICTOR SYLVESTRE			
Occupation	Ind. rég.	N° de télécopieur	
avocat			
Adresse (N°, rue, ville)	Code postal		
700, rue Frontenac, C.P. 210, Berthierville, Québec	J 0 K 1 A 0		

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet
Agrandissement d'une cour de stationnement de camions. Cette demande fait suite à un avis de non-conformité (CPTAQ-314686). Antérieurement, le 4 août 1994, ce site avait déjà été en bonne partie autorisé. Monsieur Raymond Mondor veut régulariser l'usage, la superficie en demande étant indispensable aux besoins et à la bonne marche de l'entreprise.
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :
<input type="checkbox"/> Aliénation ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> Lotissement ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable <input type="checkbox"/> Inclusion <input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érabièrre

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande			
Numéro du lot ou des lots visés			
1 Ptie lot 370			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
Route 138	Paroisse St-Joseph-de-Lanoraie	Lanoraie d'Autray	
MRC ou communauté urbaine	Superficie visée par la demande		
MRC D'Autray	5 548,7		m²(2)

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

4.1 Identifiez le ou les propriétaires actuels (si différent du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande			
Nom du propriétaire (personne, société ou compagnie) – si différent du demandeur	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	
Occupation	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville)	Code postal		

Au besoin joindre une liste.

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

(2) 1 hectare = 10 000 m²; 1 m² = 10.76 pi².
1 hectare = 2,92 arpents² ou 2,47 acres.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle (suite)

4.2 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

N/A

La demande implique-t-elle de vendre, donner ou échanger le ou les emplacements visés?

Non Oui **Si oui :** Vente ou don Échange

Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lot contigus ou réputés contigus * à l'emplacement visé par la demande?

Non **Si non, passez à la section 5** Oui **Si oui, compléter un des deux cas suivants :**

Cas de morcellement de ferme

Si les parties vendues, données ou échangées conservent en tout ou en partie leur vocation agricole, vous devez :

- remplir l'Annexe A, relative aux morcellements de ferme ou de boisé, et la joindre à ce formulaire
- identifier l'acquéreur, ci-dessous, à la section 5.1
- passer à la section 7

Autres cas

Dans les autres cas impliquant un transfert de propriété, veuillez remplir le reste de cette section

Identifiez la superficie totale de la propriété formant, avec l'emplacement visé, un ensemble contigu ou réputé contigu

Numéro du lot ou de la partie du lot

Rang ou concession	Cadastre	Municipalité
MRC ou communauté urbaine	Superficie totale m ²	

Au besoin joindre une liste.

5 Identification de l'acquéreur et de sa propriété actuelle (s'il y a lieu) N/A

5.1 Identifiez le ou les acquéreurs (si différent(s) du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande

Nom (personne, société ou compagnie)	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
Occupation				
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal

Au besoin joindre une liste.

5.2 À remplir si le ou les acquéreurs possèdent déjà un ou plusieurs lots contigus ou réputés contigus à l'emplacement visé par la demande

Numéro du lot ou de la partie du lot			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine	Superficie contiguë possédée par l'acquéreur		m ²

Au besoin joindre une liste.

* Note : Aux fins de la loi, deux lots sont **contigus** lorsqu'ils se touchent par une frontière commune; ils sont **réputés contigus** même s'ils sont séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou une superficie de droits acquis.

6 Description de l'emplacement ou des emplacements visés par la demande

6.1 Quel est l'utilisation actuelle de ou des emplacements visés par la demande ainsi que du ou des lots sur lesquels il se situe ⁽³⁾

La superficie de 5 548,7 mètres carrés est utilisée comme stationnement complémentaire.

Des remorques et des camions y circulent ou s'y trouvent stationnés.

6.2 Indiquez la présence de constructions ou de bâtiments ainsi que leurs utilisations actuelles (s'il s'agit de résidences érigées après l'entrée en vigueur de la loi, précisez la date de construction)

Aucune

7 Les lots voisins

Décrivez à quoi sont présentement utilisés les lots voisins ⁽³⁾

Au nord de l'emplacement visé

Route 138

Au sud de l'emplacement visé

Ptie lot 370: culture céréalière

À l'est de l'emplacement visé

Ptie lot 369; servitude de passage

À l'ouest de l'emplacement visé

lots 370-2 et 371-1; résidences au bord du fleuve St-Laurent et terrain aménagé à des fins résidentielles.

8 Localisation du projet

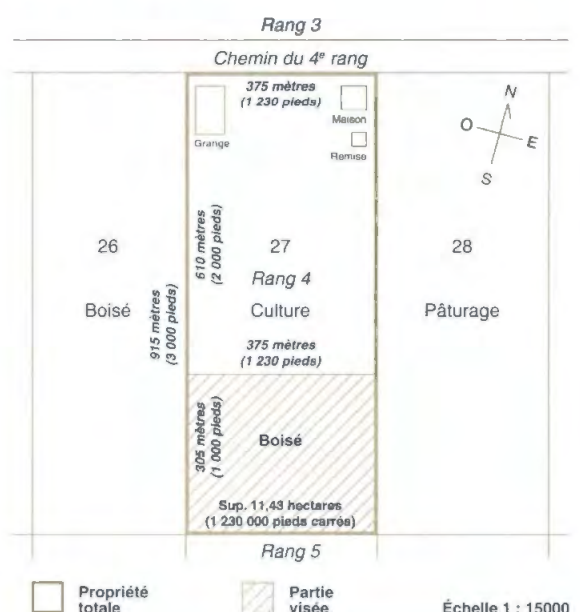
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

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

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

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

Exemple à titre illustratif :



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

TRÈS IMPORTANT

9 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

9.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une NOUVELLE UTILISATION à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages existants) : **N/A**

Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible »⁽⁴⁾ pour réaliser ce projet.

9.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière : **N/A**

Veuillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s)

Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site existant?

Oui

Non

Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.

9.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :

Veuillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc.).


10 Observations additionnelles

La Commission vous adressera, ainsi qu'à toute personne intéressée intervenue à l'égard de votre demande, un compte rendu de celle-ci en indiquant son orientation préliminaire.

À compter de ce moment, un délai de 30 jours sera prévu pour vous permettre, à vous comme aux autres personnes intéressées, de présenter vos observations ou demander une rencontre. Si vous demandez une telle rencontre, vous recevrez un avis vous précisant la date, l'heure et le lieu de celle-ci.

11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

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

Signature du demandeur		Date	A	M	J
Signature du propriétaire		Date	2000	06	05
Signature du mandataire		Date	2000	06	05

⁽⁴⁾ Voir définition dans la partie explicative du formulaire.

À NOTER

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

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

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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

(à remplir par l'officier municipal)

12 Description du milieu environnant

Tenant compte des renseignements fournis par le demandeur aux sections 6 et 7 du présent formulaire (voir à les remplir au besoin), veuillez décrire brièvement le milieu environnant le ou les lots visés par la demande.

La matrice graphique peut être utile à cet égard

Le site est utilisé à des fins commerciales pour les opérations courantes de la compagnie de transport. Les lots adjacents au lot visé sont utilisés à des fins résidentielles et agricoles. Le tissu urbain est le même depuis au moins 8 années.

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

Indiquer la distance **approximative** des bâtiments d'élevage les plus rapprochés de l'emplacement visé : 6 000 mètres ⁽⁵⁾

Décrire les utilisations de ceux-ci

Maternité, élevage desuïdés.

Si la demande vise l'implantation d'une résidence, indiquez la superficie minimale requise à votre règlement de lotissement prescrite pour ce lot. _____ mètres

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J
A	M	J

Un réseau d'égout : Oui Non

Date d'adoption du règlement

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3,28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

Oui Non

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

Oui Non

et

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

Oui Non

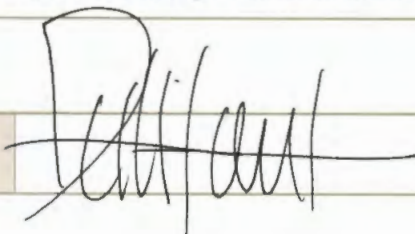
Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal

(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature



PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLE

Réserve à la municipalité	
N°	

Réserve à la Commission	
N°	

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
Remis au service de Gestion des Dossiers Demande d'autorisation, de permis ou d'inclusion

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

Date de réception de la demande	A	M	J
	2000	06	05

Demandeur			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég.
M. Raymond Mondor			4 5 0
Adresse (N°, rue, ville)			N° de téléphone (travail)
			8 8 7 7 4 4 3
			Code postal

Mandataire (s'il y a lieu)			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone	
M. Louis-Victor Sylvestre	4 5 0	8 3 6 7 0 6 6	
Adresse (N°, rue, ville)		Code postal	
700, Rue Frontenac, Berthierville, P.Q.		J 0 K 1 A 0	

Nature de la demande
Utilisation à d'autre fins que l'agriculture d'une partie du lot 370.
Utiliser une partie dudit lot pour stationner les véhicules et en permettre la circulation afin d'assurer la bonne marche de l'entreprise.

Superficie totale visée	5 548.7 m ²
-------------------------	------------------------

Lot(s) visé(s)	
Partie du lot 370	
Rang ou concession	Cadastre
Grande Côte d'autraie	Par. St-Joseph de Lanoraie

Municipalité	MRC ou communauté urbaine
Lanoraie D'autray	De d'Autray

Secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité	Signature <i>Robert Coolidge</i>
---	-------------------------------------

Robert Coolidge, Sec-très-Dir-Gen

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

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF, le cinq octobre. _____

DEVANT Me RICHARD GIROUX, notaire à _____
Berthierville, Province de Québec; _____

COMPARAISSENT:

Robert MONDOR, _____

Ci-après nommé le «vendeur»

ET

Raymond MONDOR, _____

Ci-après nommé l'«acheteur»

LESQUELS CONVIENNENT: _____

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur les immeubles ci-après nommés «l'immeuble» dont les désignations suivent: _____

DÉSIGNATION

Des immeubles, situés en la Municipalité de Lanoraie D'Autray, connus et désignés aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de St-Joseph de Lanoraie, circonscription foncière de Berthier, comme étant: _____

a) Le lot numéro QUATRE CENT HUIT (408); _____

b) Une partie du lot numéro TROIS CENT SOIXANTE-NEUF (Ptie 369), située au nord-ouest de la route 138, et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les bornes suivantes: en front ou vers le sud-est par autre partie du lot 369 appartenant à Transport R. Mondor (1999) Ltée; en profondeur ou vers le nord-ouest par le lot 408; d'un côté ou vers le nord-est par une partie du lot 368 et de l'autre côté ou vers le sud-ouest par une partie du lot 370 ci-après désignée en c); _____

c) Une partie du lot numéro TROIS CENT SOIXANTE-DIX (Ptie 370), située au nord-ouest de la Route 138, et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les bornes suivantes: en front ou vers le sud-est partie par une partie du lot 370 appartenant à Transport R. Mondor (1999) Ltée et partie par

une partie du lot 370 et par le lot 370-1 appartenant à Denis Mondor; en profondeur ou vers le nord-ouest par le lot 408 ou elle se termine en pointe; d'un côté ou vers le nord-est partie par une partie du lot numéro 370 appartenant à Transport R. Mondor (1999) Ltée et partie par une partie du lot 369 ci-dessus désignée en b) et de l'autre côté ou vers le sud-ouest par une partie du lot 371;

d) Une partie du lot numéro TROIS CENT SOIXANTE-NEUF (Ptie 369), située au sud-est de la Route 138, étant une lisière de terrain servant de chemin privé d'environ quinze pieds (15') de largeur sur la profondeur qu'il y a du chemin public (route 138) qui la borne à un bout à aller au fleuve St-Laurent qui la borne à l'autre bout, mesure anglaise, sans garantie de mesure précise, et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les bornes suivantes: d'un bout ou vers le nord-ouest par le chemin public (route 138); à l'autre bout ou vers le sud-est par le Fleuve St-Laurent; d'un côté ou vers le nord-est par des parties du lot 369, par le lot 369-2 et par la partie du lot 369 ci-après décrite en e) et de l'autre côté ou vers le sud-ouest par une partie du lot 370 ci-après décrite en f);

e) Une partie du lot numéro TROIS CENT SOIXANTE-NEUF (Ptie 369), située au sud-est de la Route 138, étant une lisière de terrain servant de chemin privé d'environ quinze pieds (15') de largeur, mesure anglaise, sans garantie de mesure précise, et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les bornes suivantes: d'un bout ou vers le sud-ouest par une partie du lot 369 ci-dessus désignée en d); à l'autre bout ou vers le nord-est par une partie du lot 368; d'un côté ou vers le nord-ouest par le lot 369-2 et par une partie du lot 369 appartenant à Daniel Fournier et Chrystiane Pelletier ou représentants et de l'autre côté ou vers le sud-est par des parties du lot 369 appartenant à André Mongeau ou représentants, à Denise Bergeron ou représentants et à Pauline Bergeron ou représentants;

f) Une partie du lot numéro TROIS CENT SOIXANTE-DIX (Ptie 370), située au sud-est de la route 138, et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les bornes suivantes: en front ou vers le nord-ouest partie par le lot 370-2 et partie par le chemin public (Route 138); en profondeur ou vers le sud-est par le Fleuve Saint-Laurent; d'un côté ou vers le nord-est par une partie du lot 369 et de l'autre côté ou vers le sud-ouest partie par le lot 370-2 et partie par le lot 371-2.

Avec toutes les constructions y érigées, portant le numéro civique 920, rue Notre-Dame, (Route 138), Lanoraie D'Autray, (Québec), J0K 1E0.

Il est bien entendu entre les parties que le vendeur vend à l'acheteur **TOUT** le terrain qu'il possède à cet endroit et ce même si les désignations ci-dessus omettaient une ou des parties des lots 369 et 370, le vendeur cédant à l'acheteur, acceptant, tous ses droits, revendications ou prétentions sur les dites parties de lots.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire: _____

a) Du lot 408 et de la partie du lot 370, pour les avoir acquis et en plus grande étendue, à titre de seul héritier de Feu Ubald Mondor, tel qu'il appert de la déclaration reçue par Me J. Dominique Giroux, notaire, le douze mai mil neuf cent cinquante-trois (1953) et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier, sous le numéro 86583 avec le permis de disposer publié audit bureau sous le numéro 1109; _____

b) De la partie du lot 369, pour l'avoir acquis et en plus grande étendue, aux termes d'un acte de vente par Rolland Mondor, reçu le vingt et un juillet mil neuf cent cinquante-trois (1953), devant Me J. Dominique Giroux, notaire, publié audit bureau, sous le numéro 86874. _____

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale, sauf pour les chemins privés ci-dessus désignés en d) et en e), pour lesquels chemins privés la vente se fera sans aucune garantie. _____

DOSSIER DE TITRE

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acheteur que les titres en sa possession et ne s'engage pas à fournir de plan d'arpentage de l'immeuble vendu. _____

POSSESSION

L'acheteur 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, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées aux frais du vendeur les seules dettes hypothécaires grevant l'immeuble, suivant actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier, sous les numéros 247132 et 251020, lesquelles charges hypothécaires devront être remboursées et radiées aux frais du vendeur. _____

2.- L'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude à l'exception des servitudes d'utilité publique qui existent ou peuvent exister contre ledit immeuble, sauf celles ci-après mentionnées. L'acheteur reconnaît avoir été avisé par le vendeur que les lisières de terrain ci-dessus désignées en d) et en e) à l'item «désignation» sont sujettes à des servitudes ou droits de passage dont il déclare avoir pris connaissance et dégage le vendeur de toute responsabilité en rapport avec les dits servitudes ou droits de passage, voulant en faire sa propre affaire. _____

3.- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente

et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) quant aux taxes municipales et jusqu'au premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) quant aux taxes scolaires. _____

4.- Tous les droits de mutation ont été acquittés. _____

5.- Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit. _____

6.- Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur. _____

7.- L'immeuble n'est pas isolé au moyen de la mousse d'urée-formol. _____

8.- L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels. _____

9.- L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. _____

10.- 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, et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence.

11.- Il déclare qu'à sa connaissance personnelle il ne se trouve aucune raison, portée à sa connaissance personnelle ou attribuable à ses faits et gestes, permettant de présumer qu'une source de pollution ou de contamination du sol ou du sous-sol pourrait exister sur les lieux. En conséquence, l'acheteur fort des déclarations qui précèdent, dégage le vendeur de la garantie relative aux vices cachés et dégage le vendeur de toute responsabilité quant à tout risque de pollution ou de contamination du sol ou du sous-sol en rapport avec l'immeuble présentement vendu. _____

12.- L'acheteur reconnaît également avoir été avisé par le vendeur que les parties des lots 369 et 370 ci-dessus désignées en b) et en c) à l'item «désignation» sont enclavées, n'ayant pas d'accès au chemin public (route 138) et il déclare accepter ladite irrégularité, voulant en faire sa propre affaire, dégageant le vendeur de toute responsabilité à cet effet et renonce dès à présent à l'exercice de tous recours contre le vendeur en rapport avec le dit enclavement. _____

13.- L'immeuble n'est pas desservi par un réseau municipal d'égout et d'aqueduc. Cependant le vendeur déclare et se porte garant que l'installation septique (fosse septique et champ d'épuration) est conforme aux lois et règlements en vigueur lors de la construction et en bon état de fonctionnement. Le vendeur déclare que l'eau desservant les bâtisses provient d'un puits situé sur l'immeuble vendu en conformité avec les lois et règlements en vigueur. L'acheteur déclare et reconnaît être satisfait de la qualité et quantité de l'eau provenant du puits, dégageant le vendeur de toute responsabilité à et effet. _____

14.- Ses seuls créanciers sont ceux identifiés à la déclaration sous serment conforme à l'article 1768 du Code civil du Québec, lequel document est annexé aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signé pour identification par

les parties en présence du notaire. _____

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acheteur 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 que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur. _____

2.- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter du premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) 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 et des copies pour toutes les parties. _____

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date. _____

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de quatre cent trente-cinq mille deux cent dix-sept dollars (435,217.00\$) pour l'ensemble des immeubles vendus, réparti comme suit: _____

1.- La somme de quatre cent trente-cinq mille deux cent dix-sept dollars (435,217.00\$), pour les bâtisses; _____

2.- La somme de zéro dollar (0.00\$) pour les fonds de terre, le vendeur faisant donation à titre purement gratuit à l'acheteur, acceptant, desdits fonds de terre. Les parties conviennent cependant que toutes les clauses, conditions et engagements mentionnés au présent acte de vente doivent s'appliquer **intégralement** aux fonds de terre et notamment sans limiter la généralité de ce qui précède, les clauses de garantie légale, déclarations du vendeur, engagements, clause résolutoire, clauses de défaut, hypothèques, hypothèques additionnelles et de loyers, clause d'assurances, etc. _____

Le tout formant une considération totale de quatre cent trente-cinq mille deux cent dix-sept dollars (435,217.00\$) pour l'ensemble des biens vendus, en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu la somme de cent trente-cinq mille deux cent dix-sept dollars (135,217.00\$) dont quittance pour autant. _____

Quant au solde soit la somme de trois cent mille dollars (300,000.00\$), l'acheteur s'engage à le payer au vendeur en soixante (60) versements mensuels, égaux et consécutifs de cinq mille dollars (5,000.00\$) chacun, dont le premier (1er) versement deviendra dû et exigible le premier (1er) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et les autres successivement le premier (1er) jour de chaque mois, jusqu'à parfait paiement, le tout sans intérêt jusqu'à échéance. _____

Toute somme impayée à échéance portera intérêt au taux de dix pour cent (10%) l'an et sera exigible immédiatement sans avis ni mise en demeure. _____

LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DE DOCUMENTS

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur dans le district de Joliette. _____

PAIEMENT PAR ANTICIPATION

Malgré le terme convenu, l'acheteur aura le privilège de payer par anticipation le solde de prix de vente, en tout ou en partie, sans avis préalable ni indemnité.

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du paiement du solde de prix de vente en capital, des intérêts s'il y a lieu, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acheteur, ce dernier hypothèque en faveur du vendeur l'immeuble vendu, jusqu'à concurrence du solde dû au vendeur. _____

HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque ci-dessus, notamment des intérêts s'il y a lieu, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalent à vingt pour cent (20%) du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu par l'acheteur au profit du vendeur.

ASSURANCES

L'acheteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts, tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur en remplacement ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant du solde de prix de vente ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble vendu. _____

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

7

L'acheteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur, la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement. _____

À défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux de dix pour cent (10%) l'an. Il pourra aussi, aux frais de l'acheteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée; copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin. _____

L'acheteur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et il devra réparer ou reconstruire les biens endommagés ou détruits avec les indemnités d'assurance en s'assurant que les biens ainsi réparés ou reconstruits conservent la même valeur que les biens présentement vendus. _____

HYPOTHÈQUES DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause «HYPOTHÈQUE PRINCIPALE» ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble vendu ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers. _____

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acheteur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acheteur à percevoir les loyers à leur échéance. _____

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur et les locataires de son intention de s'en prévaloir. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion à se payer une commission de cinq pour cent (5%) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de sa créance. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalents à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration. _____

CHARGES ET CONDITIONS

1. Mise en défaut _____

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure. _____

2. Hypothèques ou charges prioritaires _____

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble vendu et hypothéqué. _____

3. Paiement des taxes, impositions et cotisations _____

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits du vendeur, et il remettra au vendeur, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers. _____

4. Remboursement des sommes déboursées par le vendeur _____

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux de dix pour cent (10%) l'an, à compter de la date de leur déboursement par le vendeur. _____

5. Conservation de l'immeuble _____

L'acheteur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble vendu, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du vendeur. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner. _____

Si l'acheteur néglige de maintenir l'immeuble vendu en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du vendeur ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acheteur. _____

6. Aliénation de l'immeuble _____

L'acheteur s'oblige à informer préalablement le vendeur de toute vente, transfert ou aliénation projeté de la totalité ou partie de l'immeuble ou de la totalité ou partie des droits qu'il détient dans l'immeuble. L'acheteur s'oblige, dans les trente (30) jours suivant la vente, le transfert ou l'aliénation, à remettre au vendeur une copie de tous les actes et documents s'y rapportant, avec un état certifié de leur inscription, ainsi qu'un transfert accepté de toute police d'assurance. Tout propriétaire ou acheteur subséquent de l'immeuble vendu ou des droits détenus par l'acheteur dans l'immeuble vendu devra assumer solidairement avec l'acheteur et, s'il y a lieu, solidairement avec tout copropriétaire, le paiement du présent solde de prix de vente et souscrire à tous les termes et conditions des présentes. _____

Nonobstant ce qui est mentionné ci-dessus, en cas d'aliénation, le vendeur peut, à sa seule discrétion, exiger le remboursement immédiat du solde restant dû. _____

7. Location de l'immeuble vendu _____

L'acheteur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble vendu ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du vendeur. De même, l'acheteur ne pourra modifier un bail ni y mettre fin prématurément sans le consentement écrit du vendeur, tant que ce dernier demeurera créancier hypothécaire. _____

8. Remise de documents _____

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du solde de prix de vente. _____

DÉFAUTS

L'acheteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu: _____

a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte; _____

b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital dûs aux termes des présentes; _____

c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies; _____

d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf

s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble vendu en exécution d'un jugement; _____

f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble vendu ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant ledit immeuble; _____

g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fautive ou inexacte. _____

Advenant tout cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours: _____

a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts s'il y a lieu, frais et accessoires; _____

b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en son lieu et place et aux frais de ce dernier; _____

c) d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec; _____

d) d'exercer la clause résolutoire ci-après. _____

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi. _____

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt s'il y a lieu, ni à aucune indemnité pour les réparations améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés. _____

RANG DES GARANTIES DU VENDEUR

Le vendeur déclare avoir pris communication d'un prêt, garanti par hypothèque, consenti par Placements Denis Mondor Inc., (ci-après désigné «le bénéficiaire»), au montant de quatre cent mille dollars (400,000.00\$), reçu le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999), devant Me Richard Giroux, notaire,

publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier, sous le numéro 263409. Ceci exposé, le vendeur reconnaît et convient que ses hypothèques, clause résolutoire et autres droits garantissant le remboursement du solde du prix de vente de trois cent mille dollars (300,000.00\$) sont de **DEUXIÈME (2e) RANG**, ce dernier accordant expressément au bénéficiaire, priorité d'hypothèque et de tous autres droits, et ce, pour le plein montant du prêt du bénéficiaire, soit la somme de quatre cent mille dollars (400,000.00\$) plus tous intérêts, frais et accessoires, le vendeur cédant au bénéficiaire, antériorité à toutes fins. En conséquence, tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie du bénéficiaire, auront priorité et préférence sur ceux du vendeur, et ce, tant dans l'ordre de collocation du prix de l'immeuble ou de l'indemnité de l'assurance-incendie qu'à l'égard de l'exercice du droit de devenir propriétaire du dit immeuble en vertu d'une clause résolutoire ou de tous autres droits.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Joliette.

INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du Code civil du Québec. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acheteur de l'immeuble vendu ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

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. Spécialement le mot «immeuble» employé sans autre indication dans le présent acte et les mots «immeuble vendu» signifient tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus et comprennent, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Robert Mondor déclare être veuf en premières noces et non remarié de Feue Liliane Gadoury, avec qui il était marié sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu le huit août mil neuf cent quarante-neuf (1949),

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

12

devant Me J. Dominique Giroux, notaire, et déposé sous le numéro trois mille quatre cent quatre-vingt-huit (3488) de ses minutes. _____

Raymond Mondor déclare être marié en premières noces à Christiane Beauregard, sous le régime de la société d'acquêts, aucun contrat de mariage n'ayant précédé leur union célébrée le dix février mil neuf cent soixante-treize (1973), dans la Province de Québec, lieu de leur domicile au moment du mariage, et que tel état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement. _____

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Les parties déclarent savoir que l'immeuble est sujet aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, aux règlements de la M.R.C. D'Autray et de la municipalité de Lanoraie D'Autray. Le vendeur déclare ne créer aucun morcellement et l'acheteur déclare s'être lui-même informé auprès des autorités concernées de toutes les lois et règlements en vigueur pouvant régir l'utilisation qu'il entend faire de l'immeuble ci-dessus vendu, tant en ce qui regarde la construction de bâtiment qu'en toute autre matière, déclare en faire son affaire personnelle le tout sous sa seule responsabilité. _____

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Le vendeur déclare que l'immeuble ne comprend aucune partie occupée à titre résidentiel. _____

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

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise est de quatre cent trente-cinq mille deux cent dix-sept dollars (435,217.00\$) et aux fins de la loi sur la taxe de vente du Québec est de quatre cent soixante-cinq mille six cent quatre-vingt-deux dollars et dix-neuf cents (465,682.19\$). _____

La T.P.S. représente une somme de trente mille quatre cent soixante-cinq dollars et dix-neuf cents (30,465.19\$) et la T.V.Q. représente une somme de trente-quatre mille neuf cent vingt-six dollars et seize cents (34,926.16\$). _____

L'acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: T.P.S.:143133528 & T.V.Q.:1022721689TQ0001 et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être. _____

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S et de la T.V.Q. est supportée par l'acheteur. _____

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble présentement vendu est situé dans l'aire retenue pour fins d'application de la loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles. La présente vente est valide en regard de la dite loi, car le vendeur déclare ne conserver aucun droit d'aliénation sur un lot contigu ou présumé contigu au sens de la dite loi; en conséquence, la présente vente ne constitue pas une dérogation à l'article 29 de la loi. _____

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat et d'entente sous seing privé, acceptée et signée par le vendeur et l'acheteur à Berthierville, le trois septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) en présence de leur procureur respectif et de Micheline Messier à titre de témoin et annexée à la minute cinq mille sept cent soixante-quinze (5775) du notaire soussigné. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes. _____

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le vendeur s'engage à s'abstenir d'exploiter dans la Province de Québec pendant une période de cinq (5) ans, une entreprise de camionnage ou similaire. Cet engagement interdira au vendeur d'exercer une telle activité directement ou indirectement, personnellement ou par personne interposée, seul ou en société ou conjointement avec toute autre personne, société ou corporation, à titre de mandant, mandataire ou actionnaire ou de tout autre manière. Cet engagement interdira également au vendeur de solliciter les clients de l'acheteur et/ou de la compagnie Entreprises R.R. Mondor inc., ou les inciter à mettre fin aux relations commerciales qu'ils entretiennent avec l'acheteur ou la compagnie et d'une façon générale, il s'engage à ne pas poser aucun acte qui soit de nature à causer préjudice à l'acheteur ou à la compagnie ou à lui faire concurrence. _____

S'il contrevient au présent engagement, le vendeur versera à l'acheteur la somme de cinq cent dollars (500.00\$) par jour de contravention, à titre de pénalité et de dommages liquidés payables dans les cinq (5) jours d'une demande formulée à cet effet par l'acheteur, sous toutes réserves du droit de l'acheteur de prendre une injonction pour faire cesser les activités du vendeur et d'utiliser tout autre recours. _____

Les parties constatent et déclarent que toute la «clause de non-concurrence» ci-dessus mentionnée est raisonnable et valide. _____

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les parties ci-après nommées le cédant et le cessionnaire font chacune pour elle-même ou conjointement, selon le cas, les déclarations suivantes: _____

1.a) Les nom, prénom et adresse de la résidence principale du cédant sont les suivants: Robert MONDOR, _____

b) Les nom, prénom et adresse de la résidence principale du cessionnaire sont les suivants: Raymond MONDOR, _____

c) L'immeuble est situé sur le territoire de la municipalité de Lanoraie D'Autray, (Québec); _____

d) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de quatre cent trente-cinq mille deux cent dix-sept dollars (435,217.00\$); _____

e) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de quarante-neuf mille cent dollars (49,100.00\$) pour la partie des lots 369, 370 et lot 408, situés au nord-ouest de la route 138, connus sous le matricule 2837-30-6031 et de cinq cent soixante et onze mille neuf cent dollars (571,900.00\$) pour la partie des lots 369 et 370, situés au sud-est de la route 138, connues sous le matricule 2846-14-2040; _____

f) Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de deux cent quarante-cinq dollars et cinquante cents (245.50\$) pour le matricule 2837-30-6031 et de sept mille soixante-dix-huit dollars et cinquante cents (7,078.50\$) pour le matricule 2846-14-2040; _____

g) Il y a exonération du paiement du droit de mutation puisque l'acte est relatif au transfert d'un immeuble en ligne directe descendante, le cessionnaire étant le fils du cédant. _____

2.- La présente vente ne concerne qu'un immeuble corporel. _____

DONT ACTE à Berthierville _____
sous le numéro cinq mille sept cent soixante-seize. _____

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

Robert Mondor

Raymond Mondor

Richard Giroux, notaire

Richard Giroux, notaire

No. 5776
le 5 octobre 1999

VENTE

par

ROBERT MONDOR

à

RAYMOND MONDOR

4e Copie

Non publié

Publié

à : Berthier
le : 6 octobre 1999
no. : 263758
a.a. :

Me Richard Giroux

NOTAIRE ET CONSEILLER JURIDIQUE

Cessionnaire des greffes de:

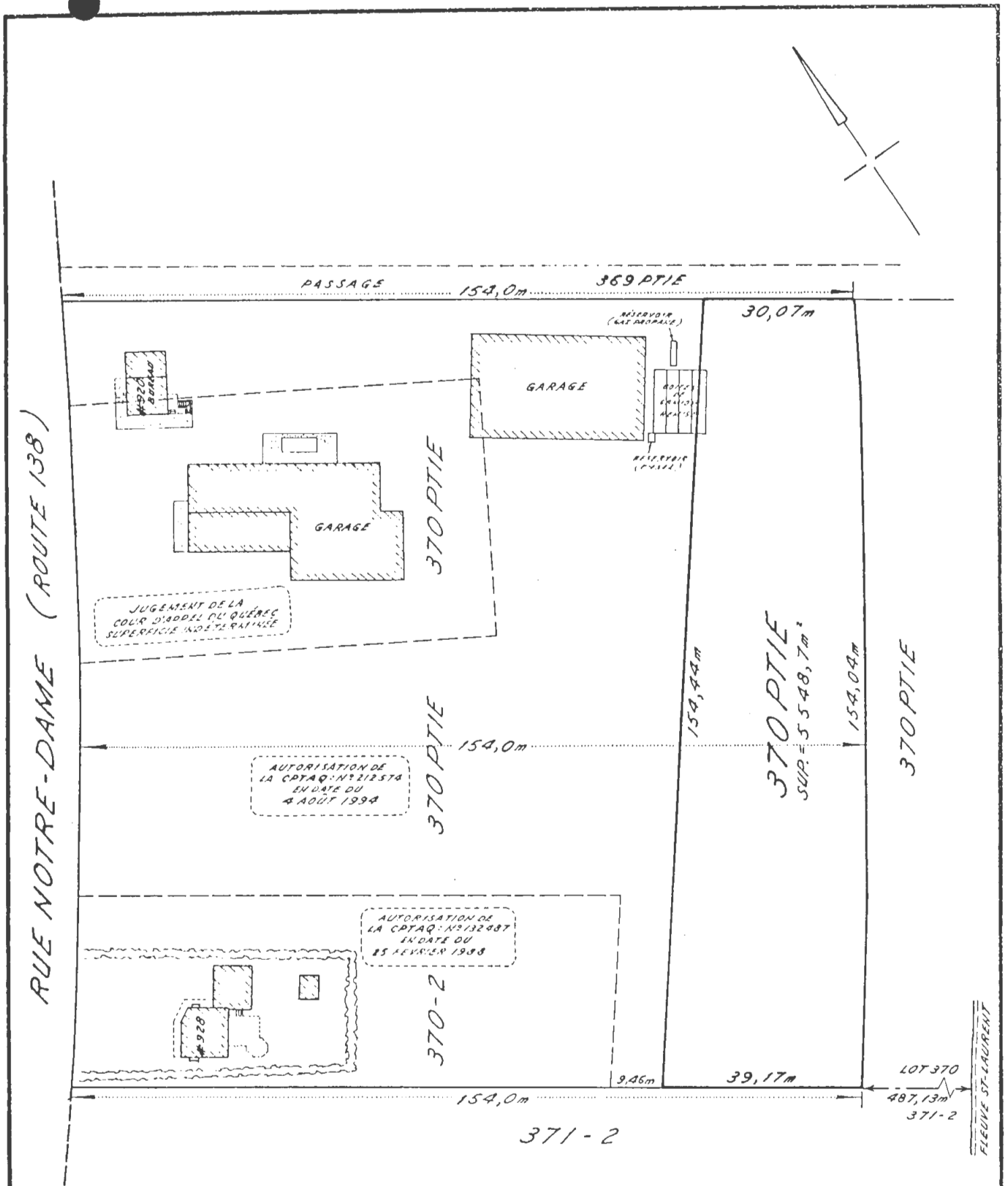
Me J. Dominique Giroux

Me J. Rodrigue Michaud

170 avenue Ste-Genevieve C.P. 1410

Berthierville, (Quebec) J0K 1A0

TéL. (514) 836-1558 Fax: (514) 836-1534



ÉCHELLE: 1:1000
 N.B.: LES MESURES SONT EN MÈTRES (S.I.)

Date du levé:
 16.05.2000.

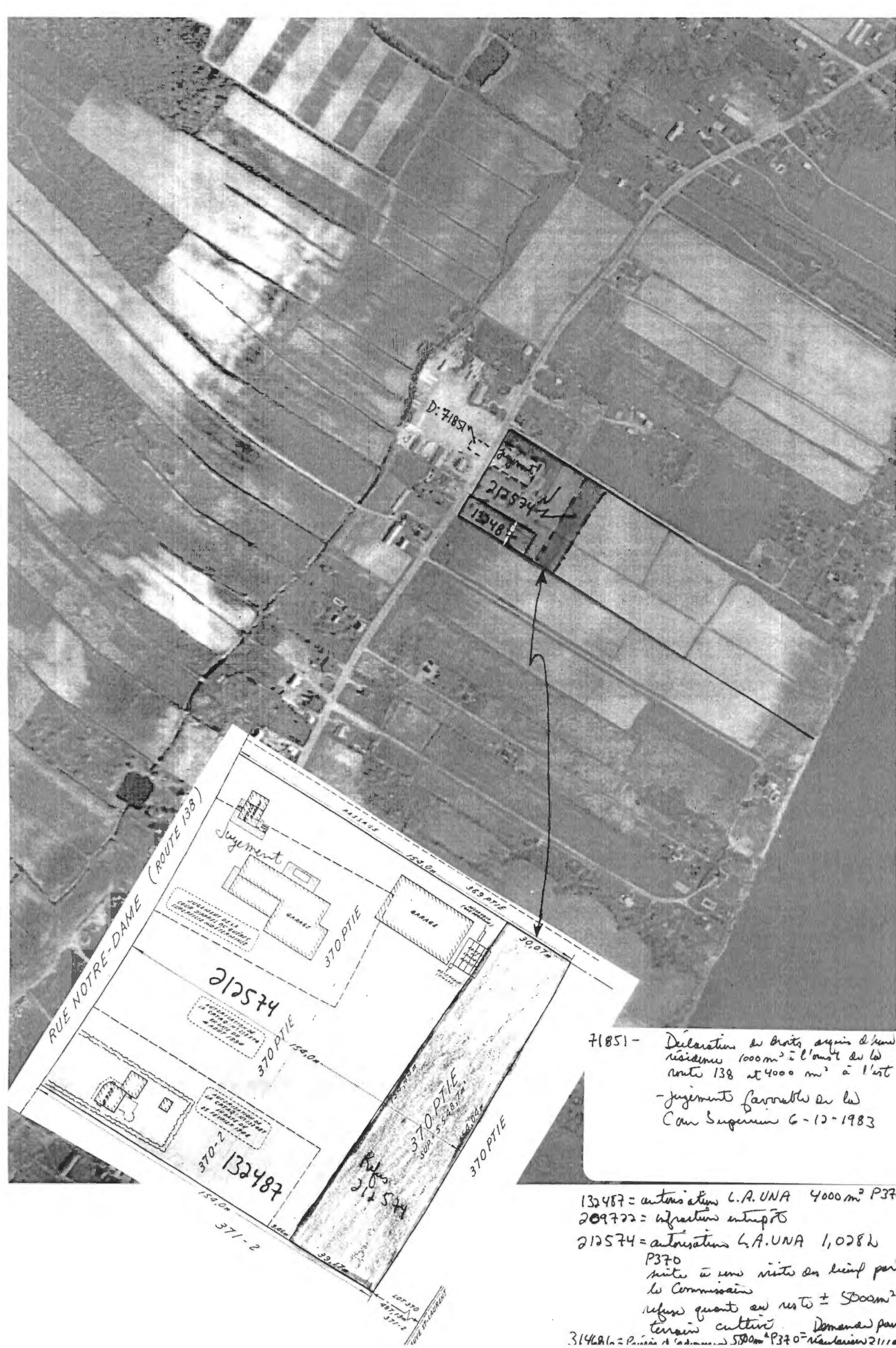
CADASTRE: PAROISSE DE
 ST-JOSEPH-DE-LANORAIE
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: BERTHIER
 MUNICIPALITÉ: LANORAIE D'AUTRAY

SIGNÉ À JOLIETTE, LE 2 JUIN 2000
 PAR: *Richard Castonguay*
 RICHARD CASTONGUAY
 arpenteur-géomètre

OBJET: PLAN MONTRANT
 LOT(S): 370 PTIE

vraie copie de l'original
 émise le 2 juin 2000
 par: *Richard Castonguay*
 arpenteur-géomètre
 minute: 20.180. dossier: 2771. plan: 20.180.

52020
314686



71851 - Déclaration de bris acquis d'un
résidence 1000 m² à l'ouest de la
route 138 et 4000 m² à l'est
- jugements favorables de la
Cour Supérieure 6-12-1983

132487 = autorisation L.A. UNA 4000 m² P370
209722 = infractions entrapées
212574 = autorisation L.A. UNA 1,028 L
P370
mise à jour liste des lieux par
le Commissaire
refusé quant au reste ± 5000 m²
terrain cultivé. Demande pour
314686 = Parcelle A (admission) 5500 m² P370 - réclamation 21110.

Lanoraie-d'Autray (M)

316695



184

— Zone non agr.
— Lot originaire
— Terrain visé

— Résidence
— Ferme/bât. agr.
— Propriété



St-Jean

Concession de la Grande Côte de Lanoraie

Concession Sud de la Riv. St-Jean

Concession N-O de

Concession de la Grande

31114-0-01 0202





COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
(Longueuil)

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 212574
Lot(s) : P.370
Cadastre : Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie
Circonscrip. foncière : Berthier
Superficie visée : 1,028 hectare
Municipalité : Lanoraie-D'Autray (SD)
M.R.C. : D'Autray

NOM DES PARTIES

ROBERT MONDOR

Partie DEMANDERESSE

MEMBRE PRÉSENT : M. BRIAN FAHEY, vice-président

DATE DE LA DÉCISION : le 4 août 1994

NATURE DE LA DEMANDE

Dans une demande datée du 3 décembre 1993, le demandeur, monsieur Mondor, s'adresse à la Commission afin d'être autorisé à agrandir un emplacement commercial.

La municipalité de Lanoraie-D'Autray, par une résolution adoptée lors d'une session du Conseil tenue le 6 décembre 1993, indique à la Commission qu'elle appuie la présente demande, tout en spécifiant que celle-ci est conforme à sa réglementation.

La municipalité régionale de comté D'Autray, par un formulaire de représentations additionnelles daté du 13 mai 1994, indique à la Commission que le schéma d'aménagement de la M.R.C. ne contient aucune disposition contraire à la présente demande.

LE MILIEU

Le terrain visé par la demande s'intègre dans un milieu agricole homogène, caractérisé par des grandes cultures, des cultures horticoles ainsi que des résidences implantées en front du chemin public.

De façon plus spécifique, le terrain est cultivé alors que le lot est constitué de sols dont le potentiel agricole est de classes 2 et 3.

AUDITION PUBLIQUE

Une audition publique a été requise et s'est tenue à Joliette le 25 mai 1994.

Après avoir entendu les représentations lors de l'audition publique et pris connaissance des documents au dossier, la Commission en retient essentiellement, les éléments suivants:

- le demandeur exploite une entreprise de camionnage depuis nombre d'années;
- l'entreprise possédait en 1988, 7 camions et 5 remorques alors qu'en 1994 elle possède 35 camions et 48 remorques;
- elle opère au Québec, dans les autres provinces canadiennes ainsi qu'aux États-Unis;
- le demandeur est associé avec son fils Raymond, lequel d'ailleurs a obtenu de la Commission une autorisation au dossier numéro 132487 pour se construire une résidence sur un site adjacent à l'entreprise;
- le site visé est occupé par une cour d'entreposage de matériaux ainsi que par un garage de 65 pieds par 120 pieds;
- la partie résiduelle du lot 370 est cultivée en orge par un agriculteur, soit un dénommé Cousineau;
- au pourtour du site on retrouve un encan, des chalets de villégiature, la résidence du fils du demandeur et une autre entreprise de transport située de l'autre côté de la route #138 appartenant à un autre des fils du demandeur;
- la partie en front du lot 370 est située dans une cuvette mal drainée, soit environ 8 pieds plus basse que la route.

Enfin au terme de l'audition, la Commission a procédé à une visite des lieux en compagnie des parties.

MOTIFS DE LA COMMISSION

La demande vise à permettre l'agrandissement d'un emplacement commercial, soit d'une entreprise de transport. Cependant pour bien comprendre la demande, la Commission considère important de faire l'historique des différentes décisions et jugements rendus.

Dans un jugement daté du 6 décembre 1983, dans l'affaire Robert Mondor c. Commission de protection du territoire agricole, l'honorable juge Tannenbaum de la Cour Supérieure reconnaît des droits acquis sur une partie du lot 370 du cadastre de la paroisse de Lanoraie, d'une superficie de 5 000 mètres carrés. De cette superficie et conformément à ce qui a été reconnu dans le jugement, 4 000,6 mètres carrés sont localisés au sud de la route 138. Depuis, l'entreprise y a construit un bâtiment qui sert d'entrepôt et de bureau.

Ce jugement faisait suite à la déclaration produite au dossier numéro 71851 par le demandeur alléguant ne pas avoir besoin d'une autorisation pour la construction d'une résidence puisque cette dernière serait érigée en front de la route #138 à l'intérieur de l'aire de droits acquis.

Bien que ce dossier ait été fermé depuis, il appert, après vérification, que ladite résidence est érigée en majeure partie à l'extérieur de l'aire de droits acquis reconnue par le jugement Tannenbaum.

Au dossier numéro 132487, la Commission a autorisé par une décision datée du 25 février 1988 la construction d'une résidence sur un emplacement de 4 000 mètres carrés en bordure de la route #138 et adjacent sur le côté sud-ouest au site visé.

De sorte que la parcelle visée aujourd'hui contourne l'aire de droits acquis reconnue dans le jugement précité de la Cour Supérieure.

Aussi selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel des sols du lot en cause est majoritairement de classes 2 et 3. Il s'agit conséquemment d'un environnement assimilé à un secteur exclusif au sens de la section IV.01 de la Loi "100" (chapitre 7, 1989). Aussi, dans un tel contexte, on doit obligatoirement démontrer, en vertu de l'article 69.0.8 de la loi, que:

14 JUIN 2000

C.P.T.A.Q.

Décision 212574

page 4

- il n'y a pas, ailleurs dans le territoire municipal, d'espace approprié disponible aux fins visées;

et

- que la demande est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole, compte tenu des dispositions des paragraphes 1 à 8 du deuxième alinéa de l'article 62.

Compte tenu de la nature de la demande, soit l'agrandissement d'un emplacement commercial, le premier critère trouve difficilement application en la matière. Il s'agit donc d'évaluer si la demande est compatible ou sans effet sur la protection du territoire agricole.

Conformément à l'historique susmentionné, le site visé est en forme de "U" avec au centre l'entreprise du demandeur. Il est borné au nord-est par un emplacement résidentiel, à l'ouest par la route #138, au sud-ouest par l'emplacement résidentiel autorisé par la Commission et au sud-est par un champ en culture.

Ainsi du 1,448 hectare visé par la demande, près de 0,9 hectare est à toutes fins utiles irrécupérable à l'agriculture et cela évidemment sans prendre en considération le remblayage effectué compte tenu des dispositions de l'article 62.1 de la loi.

Cependant pour la partie visée par la demande et localisée au-delà de la superficie précitée, soit celle située à plus de dix mètres au sud-est de l'entrepôt érigé en infraction (re:dossier numéro 209722), la Commission considère qu'il s'agit là de sols récupérables à l'agriculture. En fait, ils sont déjà cultivés. Dans ce sens la Commission ne peut conclure à l'absence d'impact sur l'agriculture pour cette partie de la demande.

Pour l'ensemble de ces motifs, la Commission conclut qu'elle peut faire droit en partie à la demande.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION :


AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins commerciales, une partie du lot 370, du cadastre de la paroisse de Saint-Joseph de Lanoraie, de la circonscription foncière de Berthier, représentant une superficie d'environ 1,028 hectare, le tout tel qu'illustré en liséré au croquis joint à la présente;

REFUSE quant au reste.

La présente autorisation est assujettie à la condition suivante:

- Le demandeur devra produire au greffe de la Commission, dans un délai de six mois des présentes, une description technique de la superficie autorisée.

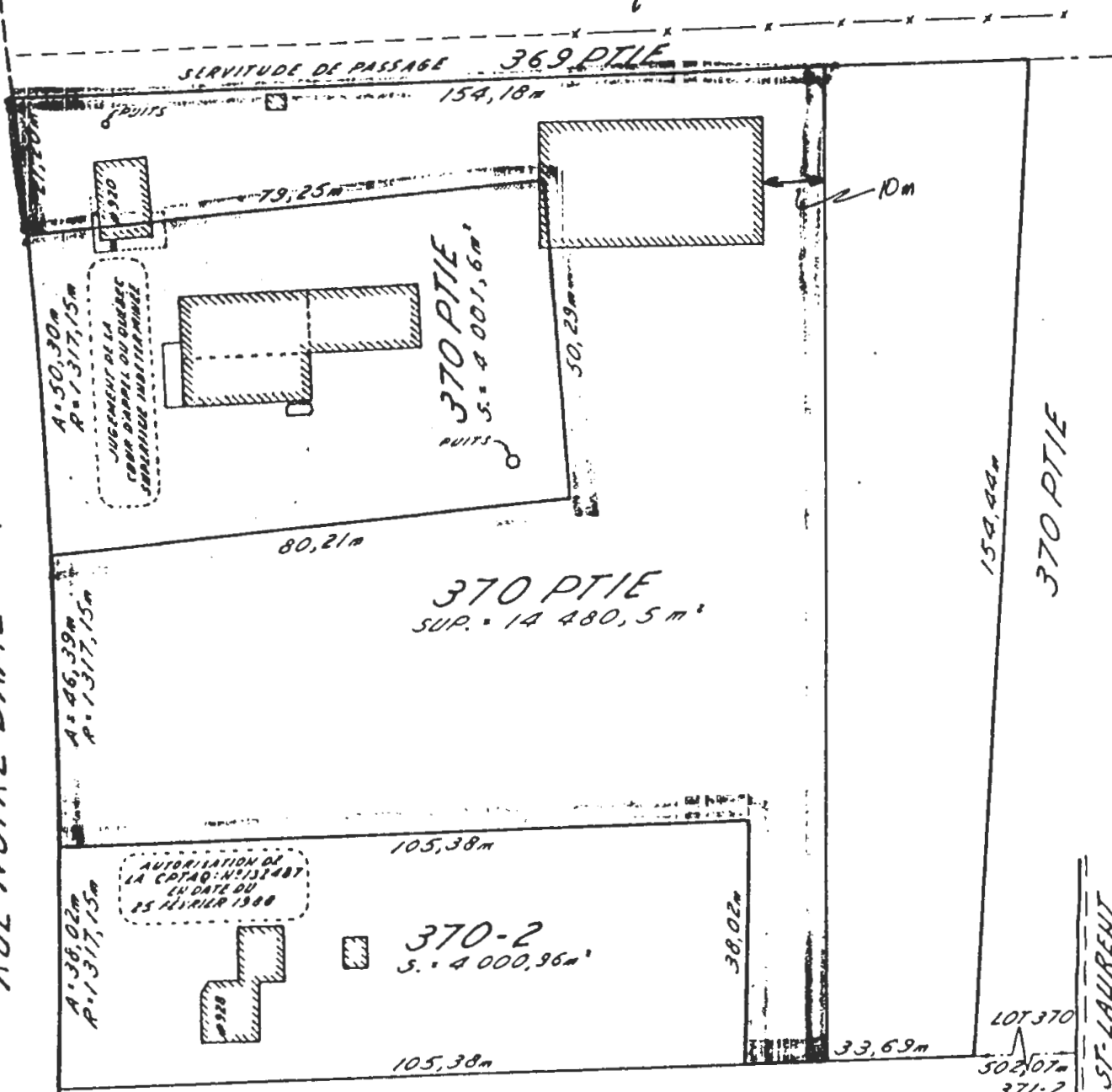
À défaut de produire le document exigé, dans le délai imparti, la présente autorisation deviendra caduque et de nul effet.


Brian Fahey, vice-président

Plan faisant partie intégrante de la décision numéro 212574.

Brian Fahey, vice-président

RUE NOTRE-DAME (ROUTE 138)



Le sceau de l'arpenteur-géomètre doit apparaître sur chaque copie d'un document provenant de l'original.

ÉCHELLE: 1:1000
N.B. LES MESURES SONT EN MÈTRES (SI)

CADASTRE: PAROISSE DE
ST-JOSEPH-DE-LANORAIE
DIVISION D'ENREGISTREMENT: BERTHIER
MUNICIPALITÉ: LANORAIE D'AUTRAY

OBJET: PLAN MONTRANT
LOT(S): 370-2 ET 370 PTIE

SIGNÉ À JOLIETTE, LE 17 JUIN 1994
PAR: RICHARD CASTONGUAY
arpenteur-géomètre

vraie copie de l'original
émise le 22 juin 1994
par: arpenteur-géomètre

minutes 13925 dossier 2771... plan 2-13925

Formulaire de représentations

Pour

Commission de protection du territoire agricole du Québec**Date :** 12 juin 2012**Objet :** Demande d'autorisation**Dossier numéro :** 402488

Si les faits ou les énoncés apparaissant au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner le plus rapidement possible. Pour être considéré, ce formulaire doit nous parvenir avant la date d'audition fixée.

Municipalité : Lanoraie**Demandeur :** Mme Linda Leduc**No de lots. :** 4 164 810-P**Demande :** Utilisation à des fins autres que l'agriculture.

La MRC de D'Autray est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- L'implantation d'une entreprise de courtage de véhicules automobiles à même une résidence n'aura pas d'impact significatif sur le maintien et le développement des activités agricoles dans ce secteur.

Signature : 
Bruno Tremblay, directeur adjoint

S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante :

Commission de protection du territoire agricole du Québec
Direction des services techniques
25, boul. Lafayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

À l'attention de : M. Ghislain Girard, commissaire



À L'USAGE DU DEMANDEUR

30 AVR. 2012

C.P.T.A.Q.

1 Identification

Demandeur			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	
LEBUC Linda			
Occupation	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel		correspondance par courrier <input type="checkbox"/> ou par courriel <input checked="" type="checkbox"/>	Code postal
Mandataire (le cas échéant)			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone	
Occupation	Ind. rég.	N° de télécopieur	
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel		correspondance par courrier <input type="checkbox"/> ou par courriel <input type="checkbox"/>	Code postal

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet	
- 1 ESPACE DE BUREAU de 8 x 10 pieds, INTERIEUR. MAISON.	
- 2 Remisages de Vehicules A LA FOIS pour une superficie de 24 Metres carrés A l'interieur du garage ATTACHÉ.	
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :	
<input type="checkbox"/> Aliénation ⁽¹⁾	<input type="checkbox"/> Lotissement ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable	<input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Inclusion	<input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érabièrre

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande			
Numéro du lot ou des lots visés			
4164810			
Rang ou concession	Cadastré	Municipalité	
	QC	LANORAIE	
MRC ou communauté urbaine		Superficie visée par la demande	m ² ⁽²⁾
		24.74 HC	

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

4.1 Identifiez le ou les propriétaires actuels (si différent du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande			
Nom du propriétaire (personne, société ou compagnie) – si différent du demandeur	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	
Occupation	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)	
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel		correspondance par courrier <input type="checkbox"/> ou par courriel <input type="checkbox"/>	Code postal

Au besoin joindre une liste. Si vous avez choisi d'obtenir votre correspondance par courriel, aucune correspondance par courrier ne vous sera envoyée.

⁽¹⁾ Voir définition dans la partie explicative du formulaire.

⁽²⁾ 1 hectare = 10 000 m²; 1 m² = 10.76 pi².
1 hectare = 2,92 arpents² ou 2,47 acres.

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle (suite)

4.2 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

La demande implique-t-elle de vendre, donner ou échanger le ou les emplacements visés?

Non Oui **Si oui :** Vente ou don Échange

Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lot contigus ou réputés contigus * à l'emplacement visé par la demande?

Non **Si non, passez à la section 5** Oui **Si oui, compléter un des deux cas suivants :**

Cas de morcellement de ferme

Si les parties vendues, données ou échangées conservent en tout ou en partie leur vocation agricole, vous devez :

- remplir l'Annexe A, relative aux morcellements de ferme ou de boisé, et la joindre à ce formulaire
- identifier l'acquéreur, ci-dessous, à la section 5.1
- passer à la section 7

Autres cas

Dans les autres cas impliquant un transfert de propriété, veuillez remplir le reste de cette section

Identifiez la superficie totale de la propriété formant, avec l'emplacement visé, un ensemble contigu ou réputé contigu

Numéro du lot ou de la partie du lot

Rang ou concession

Cadastre

Municipalité

MRC ou communauté urbaine

Superficie totale

m²

Au besoin joindre une liste.

5 Identification de l'acquéreur et de sa propriété actuelle (s'il y a lieu)

5.1 Identifiez le ou les acquéreurs (si différent(s) du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande

Nom (personne, société ou compagnie)	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
Occupation				
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel	correspondance par courrier <input type="checkbox"/> ou par courriel <input type="checkbox"/>		Code postal	

Au besoin joindre une liste. Si vous avez choisi d'obtenir votre correspondance par courriel, aucune correspondance par courrier ne vous sera envoyée.

5.2 À remplir si le ou les acquéreurs possèdent déjà un ou plusieurs lots contigus ou réputés contigus à l'emplacement visé par la demande

Numéro du lot ou de la partie du lot

Rang ou concession

Cadastre

Municipalité

MRC ou communauté urbaine

Superficie contiguë
possédée par l'acquéreur

m²

Au besoin joindre une liste.

* Note : Aux fins de la loi, deux lots sont **contigus** lorsqu'ils se touchent par une frontière commune; ils sont **réputés contigus** même s'ils sont séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou une superficie de droits acquis.

6 Description de l'emplacement ou des emplacements visés par la demande

6.1 Quelle est l'utilisation actuelle de ou des emplacements visés par la demande ainsi que du ou des lots sur lesquels il se situe ⁽³⁾

RESIDENTIEL.

6.2 Indiquez la présence de constructions ou de bâtiments ainsi que leurs utilisations actuelles (s'il s'agit de résidences érigées après l'entrée en vigueur de la loi, précisez la date de construction)

MAISON 2 ÉTAGES AVEC GARAGE double ATTACHÉ +
1 garage détaché de 40x32 Pc.
Construction 10 octobre 1974
Zone agricole.

7 Les lots voisins

Décrivez à quoi sont présentement utilisés les lots voisins ⁽³⁾

Au nord de l'emplacement visé

Boisé + Culture

Au sud de l'emplacement visé

Batiste entrepôt

À l'est de l'emplacement visé

Terre de Culture

À l'ouest de l'emplacement visé

Boisé

8 Localisation du projet

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

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

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

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

Exemple à titre illustratif :



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

TRÈS IMPORTANT

9 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

9.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une NOUVELLE UTILISATION à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages existants) :

Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible »⁽⁴⁾ pour réaliser ce projet.

Le Terrain nous appartient et les en fras sont déjà existant.

9.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière :

Veuillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s) Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site existant? Oui Non

Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.

9.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :

Veuillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc.).

10 Observations additionnelles

La Commission vous adressera, ainsi qu'à toute personne intéressée intervenue à l'égard de votre demande, un compte rendu de celle-ci en indiquant son orientation préliminaire.

À compter de ce moment, un délai de 30 jours sera prévu pour vous permettre, à vous comme aux autres personnes intéressées, de présenter vos observations ou demander une rencontre. Si vous demandez une telle rencontre, vous recevrez un avis vous précisant la date, l'heure et le lieu de celle-ci.

11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

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

Signature du demandeur	Date	A	M	J
		1	2	02 20
Signature du propriétaire	Date	A	M	J
		12	02	20
Signature du mandataire	Date	A	M	J

⁽⁴⁾ Voir définition dans la partie explicative du formulaire.

À NOTER

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

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

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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

(à remplir par l'officier municipal) Remis au service de Gestion des Dossiers

30 AVR. 2012

C.P.T.A.Q.

12 Description du milieu environnant

Tenant compte des renseignements fournis par le demandeur aux sections 6 et 7 du présent formulaire (voir à les remplir au besoin), veuillez décrire brièvement le milieu environnant le ou les lots visés par la demande.

La matrice graphique peut être utile à cet égard

La propriété visée est situé en zone agricole homogène. À l'ouest de celle-ci, se trouve un boisé longeant la propriété dans l'axe nord-sud et des terres en culture sont localisé du coté est.

Voir Annexe MG-1

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

Indiquer la distance **approximative** des bâtiments d'élevage les plus rapprochés de l'emplacement visé : 385.00 mètres ⁽⁵⁾

Décrire les utilisations de ceux-ci

Présence de ruches à environ 175 m de l'immeuble visé.

Présence d'un enclos à environ 300 m de l'immeuble visé.

Présence de bâtiments d'élevage environ 385 m de l'immeuble visé.

Voir Annexe MG-2

Si la demande vise l'implantation d'une résidence, indiquez la superficie minimale requise à votre règlement de lotissement prescrite pour ce lot. _____ mètres

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J
A	M	J

Un réseau d'égout : Oui Non

Date d'adoption du règlement

--	--	--

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3.28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

Oui Non

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

Oui Non

et

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

Oui Non

Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal

(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature

Marc-André Martin

PLIER ET DETACHER LE LONG DU POINTILLE

Demande d'autorisation, de permis ou d'inclusion

Date de réception de la demande	A	M	J
	2012	2	20

Demandeur			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég. N° de téléphone (travail)
LINDA LEDUC			
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal

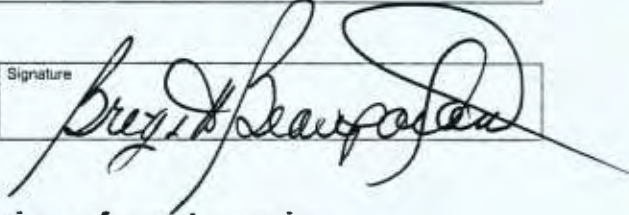
Mandataire (s'il y a lieu)			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone	
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal

Nature de la demande
Autoriser deux espaces d'entreposage pour véhicules destinés à des fins de courtage et un espace de bureau.

Superficie totale visée	5,000.00 m ²
-------------------------	-------------------------

Lot(s) visé(s)	
4 164 810	
Rang ou concession	Cadastre
	Québec

Municipalité	MRC ou communauté urbaine
Lanoraie	D'Autray

Secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité	Signature
	

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

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE LA MUNICIPALITÉ DE LANORAIE**

30 AVR. 2012

C.P.T.A.Q.

PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire des membres du conseil de la municipalité de Lanoraie tenue au 57, rue Laroche, lundi le 2 avril 2012 à 20 h, à laquelle sont présents Mme la conseillère Lyne Prud'homme et MM. les conseillers Gérard Jean, François Boisjoly, Richard Cammaert et Claude Ducharme sous la présidence de la mairesse, Mme Jacinthe Brissette.

Le secrétaire-trésorier et directeur général, M. Michel Dufort, agit à titre de secrétaire de la séance.

2012-04135 DEMANDE CPTAQ – LINDA LEDUC

CONSIDÉRANT la réglementation en vigueur.

CONSIDÉRANT la demande de Mme Linda Leduc à la Commission de la protection du territoire agricole;

CONSIDÉRANT que la demande vise à aménager un espace servant à l'entreposage et au remisage de véhicules automobiles pour des fins de courtage, et un espace de bureau au 183 du rang Saint-Jean-Baptiste.

CONSIDÉRANT les limitations prévues par la réglementation en vigueur soit :

RÈGLEMENT N^o 105-92 – ARTICLE 6.2.1 :

Dispositions particulières relatives à l'entreposage et au remisage de véhicule automobile pour fins de courtage à l'intérieur de l'usage domestique.

Nonobstant les usages autorisés à l'article 6.2, l'usage d'entreposage et remisage de véhicule automobile peut être autorisé pour un immeuble résidentiel comme usage secondaire de service au bureau de courtage de véhicule automobile aux conditions suivantes :

Que l'article 6.2.1 soit autorisé à l'intérieur des dispositions particulières de la zone dans la grille des spécifications (annexe B du règlement n^o 105-92 et ses amendements);

Que les opérations administratives du service de courtage soient effectuées à l'intérieur du bâtiment résidentiel principal;

Qu'un seul espace d'entreposage et de remisage soit autorisé sur ladite propriété;

Que le bâtiment servant à l'entreposage et au remisage de véhicule automobile soit à une distance minimale de 100 mètres de toute résidence autre que celle du propriétaire ou du locataire dudit usage;

Que l'espace destiné à l'entreposage et au remisage respecte les critères suivants :

- L'espace d'entreposage doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment;
- L'espace d'entreposage doit recevoir un maximum de deux (2) véhicules à la fois;
- La superficie de plancher destiné à l'entreposage et remisage ne peut excéder 24 mètres carrés;
 - L'usage d'entreposage et de remisage de véhicule automobile pour fins de courtage ne peut être accompagné des usages et des services suivants :
 - Service de réparation ou modification d'automobiles;
 - Service de lavage ou d'esthétique automobile;
 - Centre de vérification technique d'automobile et d'estimation;
 - Service de remplacement et d'installation de pièces et d'accessoires d'automobile.

Aucun véhicule ne pourra être entreposé ou remisé à l'extérieur du bâtiment pour fins de vente ou de location.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Richard Cammaert
APPUYÉ PAR le conseiller Claude Ducharme
ET RÉSOLU QUE

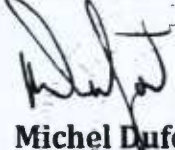
Que le préambule fait partie intégrante de la présente résolution.

Le conseil informe la Commission de protection du territoire agricole du Québec que la requête de Linda Leduc ne va pas à l'encontre des règlements municipaux.

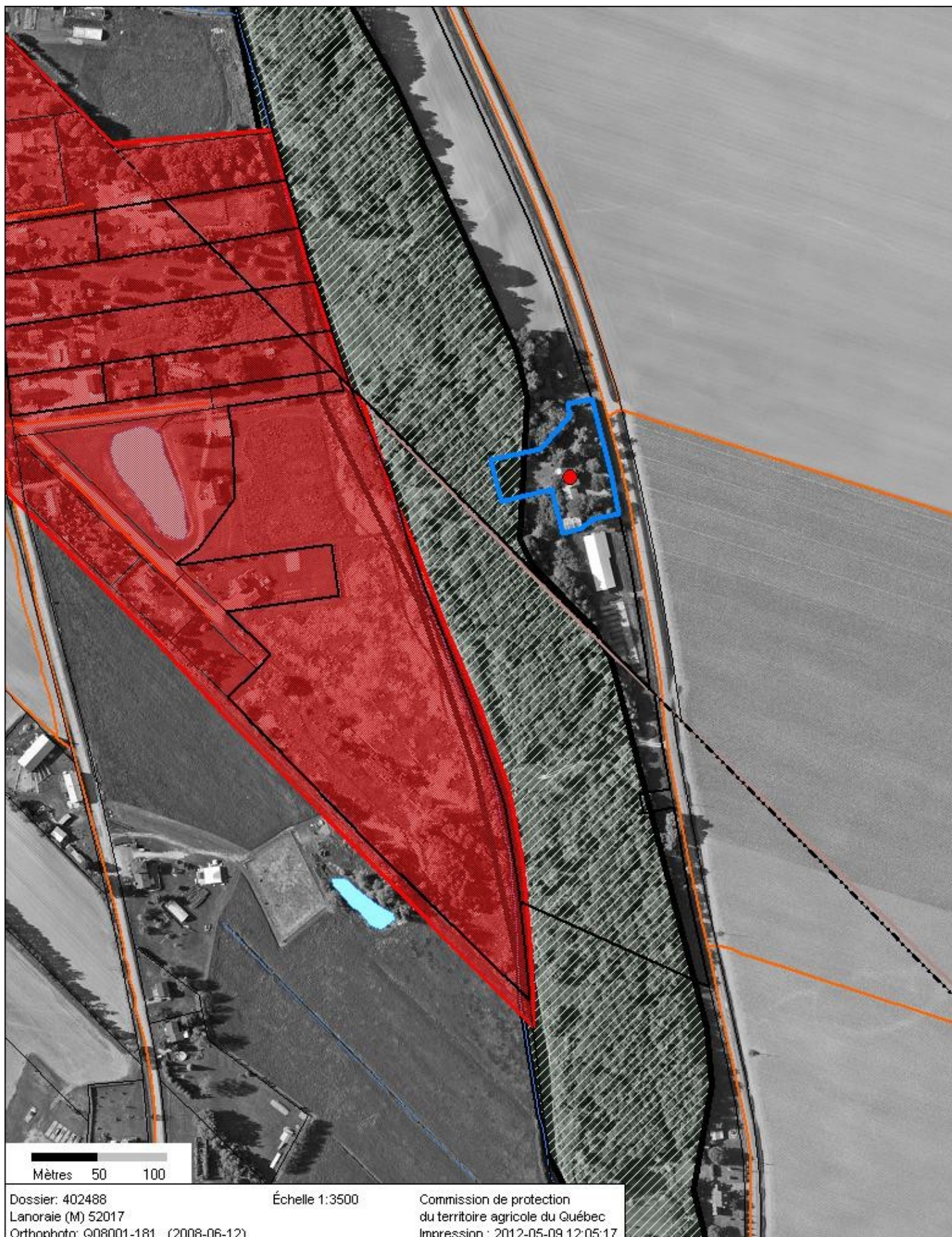
La mairesse demande le vote.


Cette résolution est adoptée à l'unanimité des conseillers.


COPIE CERTIFIÉE CONFORME




Michel Dufort
secrétaire-trésorier et directeur général
Le 5 avril 2012



 Zone non agricole

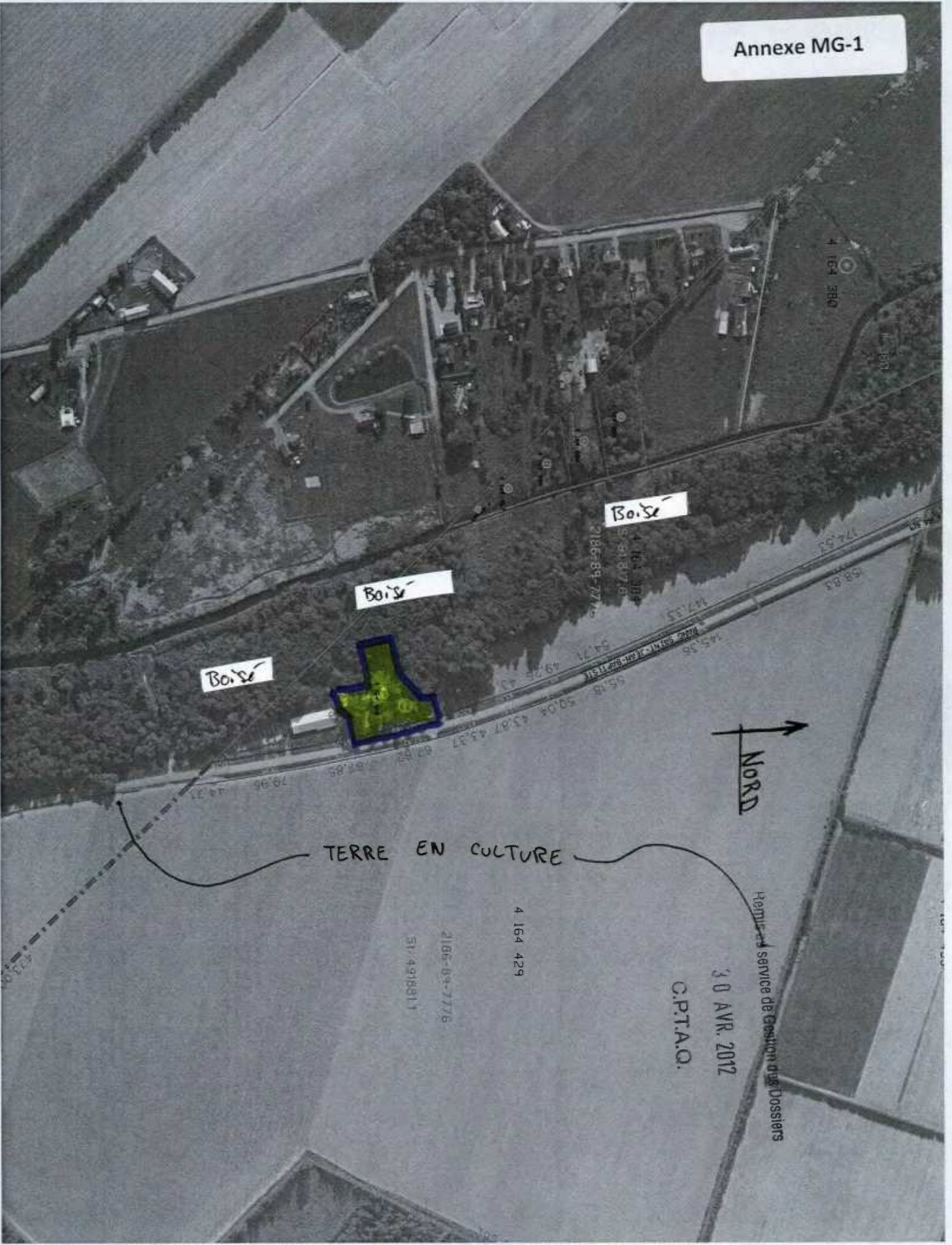
 Propriété de Linda Leduc d'une superficie de 0,5 ha, avec une résidence dessus érigée avant la loi.

 Implanter un bureau de courtage de véhicule d'automobile
Sols de classe 4.

S.A.D.R. : encore au stade projet. Le 1er schéma est en vigueur depuis le 31 mars 1988.
Affectation « agricole »

Art.59 : en vigueur depuis le 19 mars 2010 pour les îlots seulement.

Demande : aménager un bureau se courtage de véhicules automobile à même une résidence érigée avant la loi ainsi que 2 places de remisage d'automobile à l'intérieur du garage attenant.

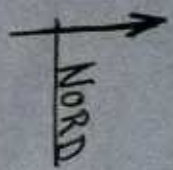


4 164 380

Bois

Bois

Bois



TERRE EN CULTURE

4 164 429

2166-89-7776
51/4918811

30 AVR. 2012
C.P.T.A.O.

Remise au service de Gestion des Dossiers

INSTALLATION
D'ÉLEVAGE
(ÉMEU)

ENCLÔ

(1/ 385m)

(1/ 300m)

(1/ 174m)

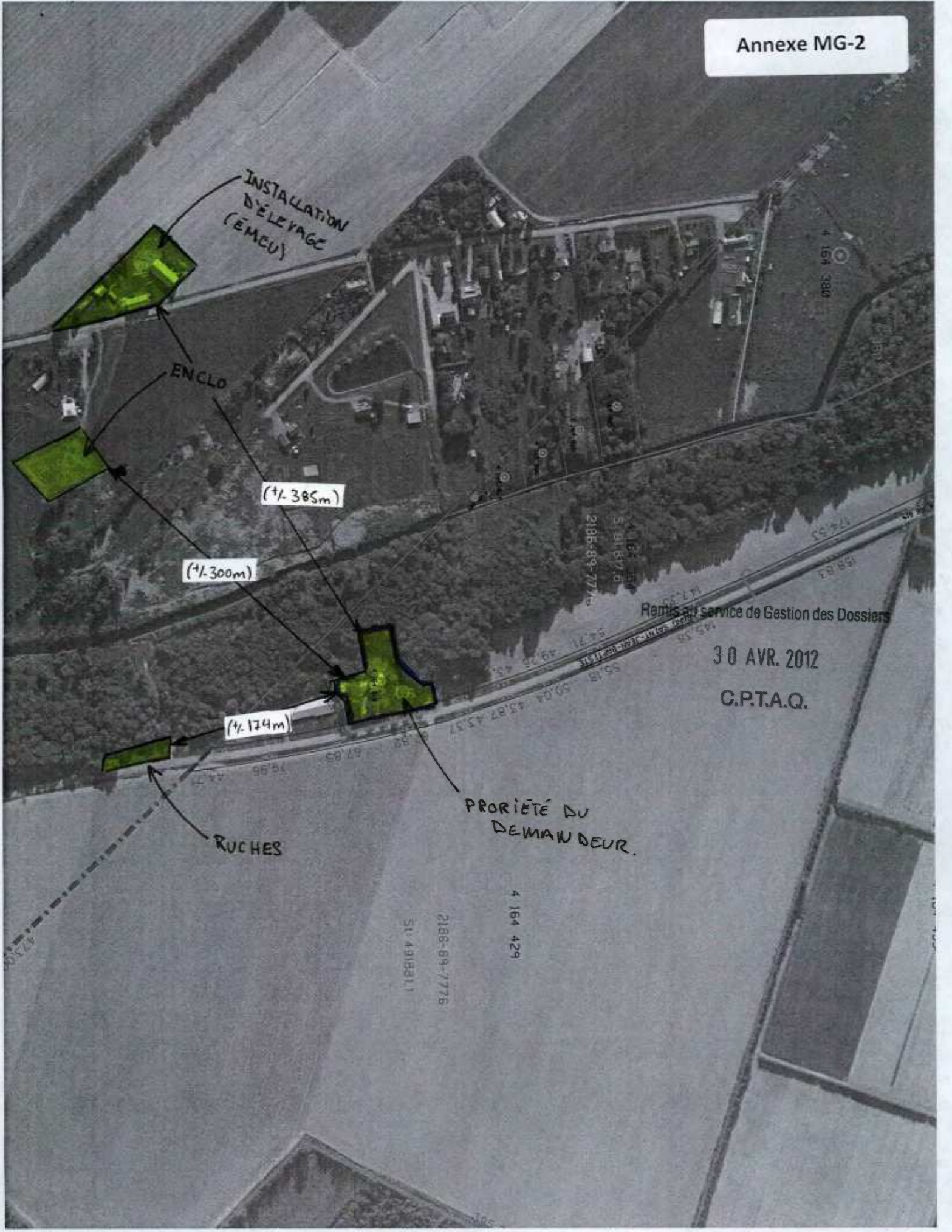
RUCHES

PROPRIÉTÉ DU
DEMANDEUR.

Remis au service de Gestion des Dossiers

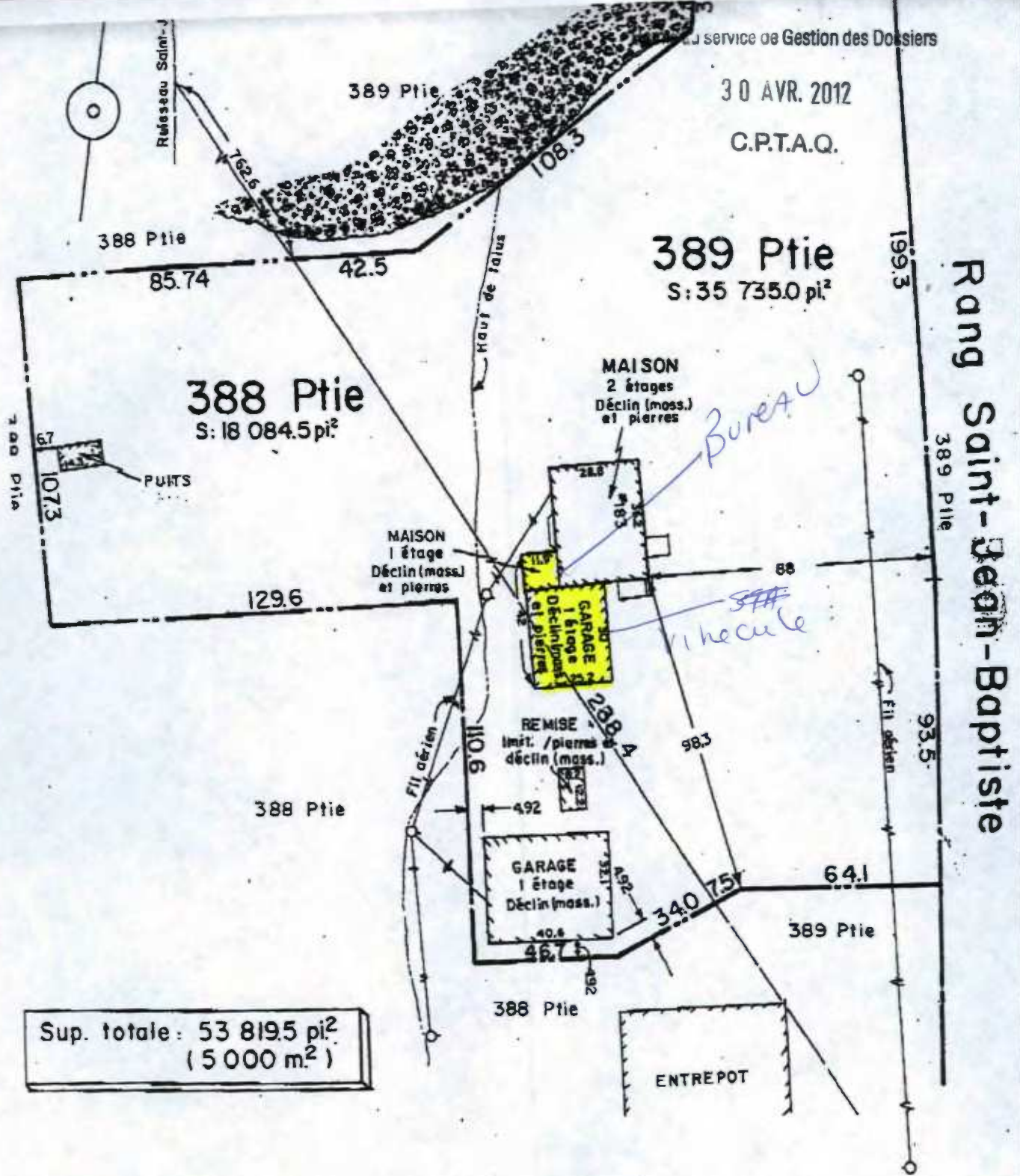
30 AVR. 2012

C.P.T.A.Q.



30 AVR. 2012

C.P.T.A.Q.



Sup. totale: 53 819.5 pi²
(5 000 m²)

5 MESURES INDIQUEES SUR CE DOCUMENT SONT EN PIEDS (M.A.).

PLAN ET LE RAPPORT FONT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION
A ETE PREPARE POUR DES FINS DE VENTE ET/OU DE FINANCEMENT. TOUTE AUTRE UTILI-
TION ET TOUTE UTILISATION PAR UN TIERS DOIVENT ETRE AUTORISEES PAR ECRIT PAR
ARPENTEUR-GEOMETRE SOUSSIGNE.

GILLES BEAULIEU & ASSOCIE arpenteurs-géomètres

94, Chemin du Golf, Est
SAINT-CHARLES-BORROMÉE
J6E 2B4

Tél. : (514) 759-3370
Télé. : (514) 759-8992

116, Rue Saint-Gabriel
VILLE DE SAINT-GABRIEL
JOK 2N0

Tél. : (514) 835-4725
Télé. : (514) 835-3416

PLAN DE LOCALISATION

Copie conforme à l'original
Date: 30 AVR. 2012

Objet	Une partie des lots 388 et 389
stre	Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie
fancière	Berthier
ipalité	Lanoraie-d'Autray
lle	1:500
minute	40 050
effectué sur le terrain le	3 octobre 1997
dossier	

(Handwritten signature and stamp)



La Fédération de l'UPA
de Lanaudière

Lanaudière

Joliette, le 20 juin 2012

Monsieur Ghislain Girard, commissaire
Commission de protection du territoire agricole du Québec
25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Objet : Avis de l'UPA Lanaudière relativement au dossier 402488

Monsieur le Commissaire,

Notre Fédération, de concert avec le Syndicat UPA D'Autray, a étudié le dossier cité en objet et désire vous signaler son accord avec l'orientation préliminaire émise le 23 mai dernier, et ce, pour les mêmes motifs que ceux évoqués par la Commission.

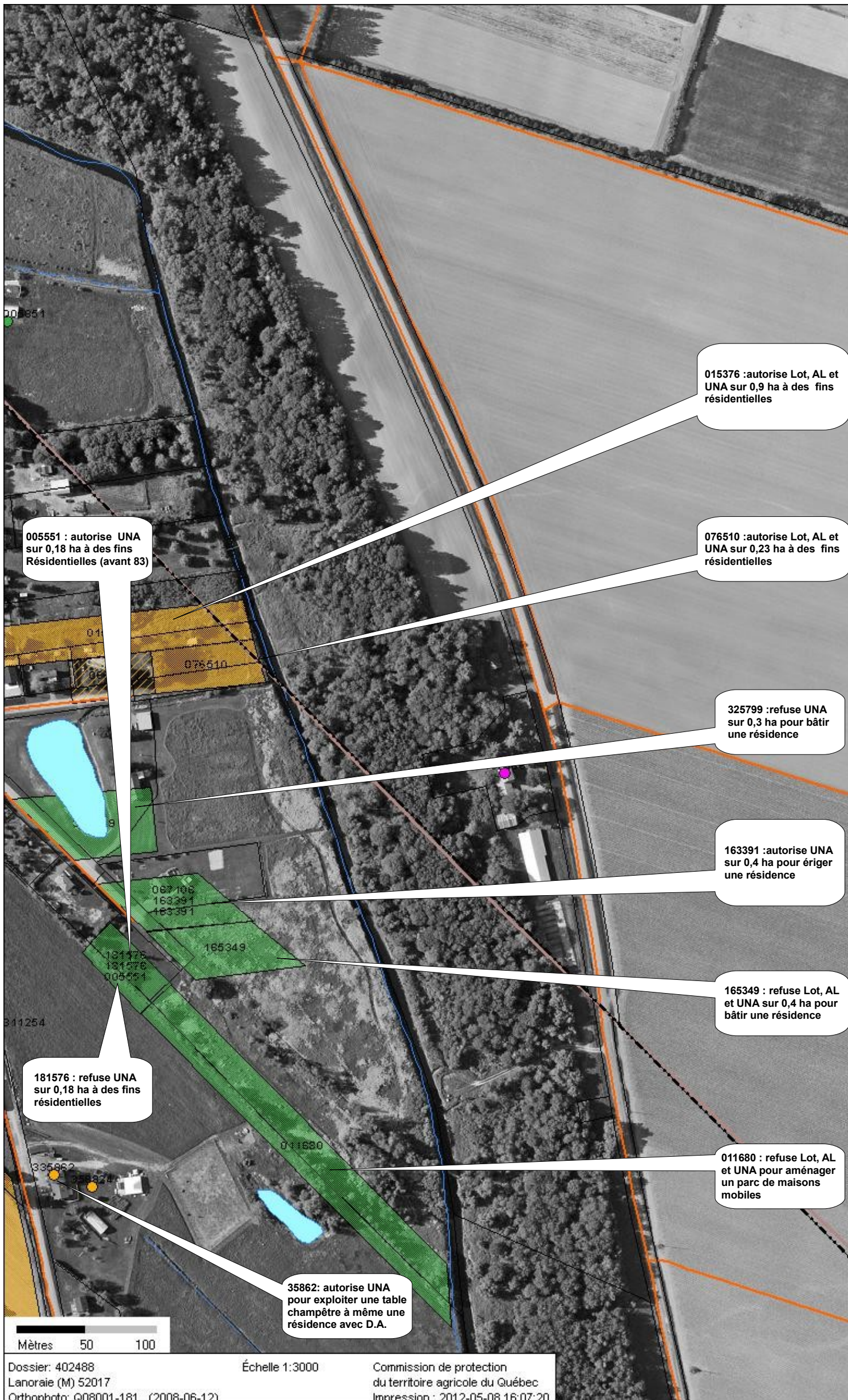
Dans l'attente de votre décision et vous remerciant de votre vigilance habituelle, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, nos salutations distinguées.

Le président,

A handwritten signature in cursive script, reading 'Gilbert Mathieu'.

Gilbert Mathieu

c. c. Monsieur Michel Désy, président, Syndicat UPA D'Autray



005551 : autorise UNA sur 0,18 ha à des fins Résidentielles (avant 83)

015376 : autorise Lot, AL et UNA sur 0,9 ha à des fins résidentielles

076510 : autorise Lot, AL et UNA sur 0,23 ha à des fins résidentielles

325799 : refuse UNA sur 0,3 ha pour bâtir une résidence

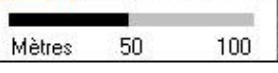
163391 : autorise UNA sur 0,4 ha pour ériger une résidence

165349 : refuse Lot, AL et UNA sur 0,4 ha pour bâtir une résidence

011680 : refuse Lot, AL et UNA pour aménager un parc de maisons mobiles

181576 : refuse UNA sur 0,18 ha à des fins résidentielles

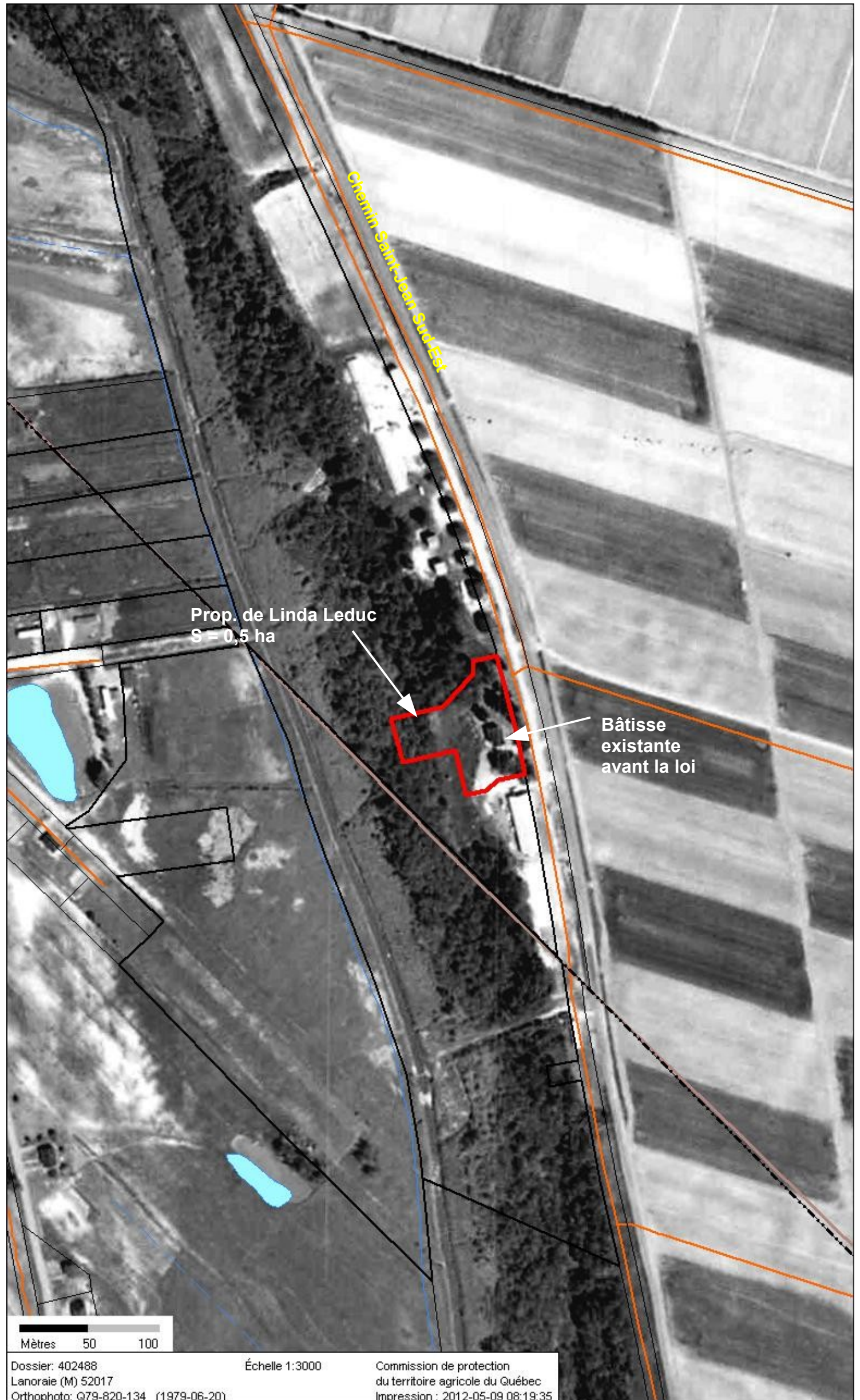
35862 : autorise UNA pour exploiter une table champêtre à même une résidence avec D.A.



Dossier: 402488
Lanoraie (M) 52017
Orthophoto: Q08001-181 (2008-06-12)

Échelle 1:3000

Commission de protection du territoire agricole du Québec
Impression : 2012-05-08 16:07:20



Chemin Saint-Jean Sud-Est

Prop. de Linda Leduc
S = 0,5 ha

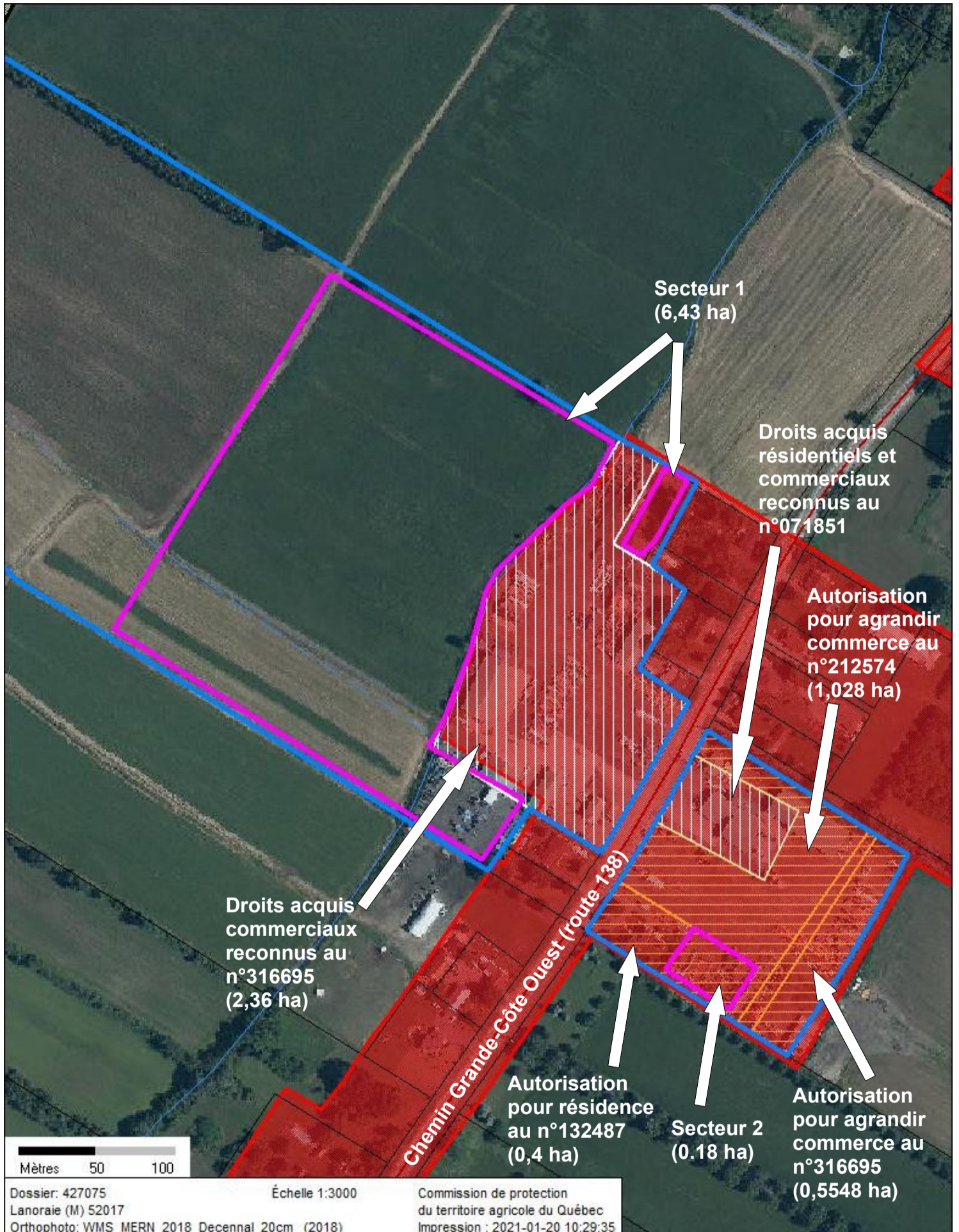
Bâtisse
existante
avant la loi

Mètres 50 100

Dossier: 402488
Lanoraie (M) 52017
Orthophoto: Q79-820-134 (1979-06-20)

Échelle 1:3000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2012-05-09 08:19:35



■ Superficie visée (6,61 ha)

■ Propriété de Express Mondor inc. (36 ha)

Sols de classes **4^W** et **4^B 5^E**

SADR : en vigueur depuis le 9 mars 2010. Affectation : «Zonage agricole»

Art. 59 : Décision 361392 (îlots seulement)

Demande : UNA de 6,61 hectares pour agrandir une entreprise de transport hors norme



PROCÈS-VERBAL

IDENTIFICATION DU DOSSIER : 427075
2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

LIEU ET DATE : Québec, le 10 mai 2022

MEMBRES PRÉSENTS : Éline Grignon, vice-présidente
Richard Wieland, vice-président

LES FAITS :

Depuis le dépôt de la demande d'autorisation visant l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit l'agrandissement d'un emplacement industriel d'une superficie approximative de 6,61 hectares, correspondant à une partie des lots 4 164 460 et 4 166 425 et au lot 4 166 456 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Berthier, il est demandé à 4 reprises par maître Louis-Victor Sylvestre, mandataire, de suspendre l'étude du dossier afin de permettre la complétion et l'acheminement d'expertises supplémentaires.

Au procès-verbal du 4 mai 2021, la Commission annonce qu'elle accorde un délai supplémentaire, soit jusqu'au 1^{er} mai 2022, pour permettre l'acheminement des différents éléments nécessaires au dossier.

MOTIFS INVOQUÉS :

Par correspondance du 5 mai 2022, maître Louis-Victoire Sylvestre, mandataire, requiert à nouveau un délai additionnel de quelques mois alléguant que l'une des expertises au soutien de la demande d'autorisation a été l'objet de modifications substantielles, à telle enseigne, que le dossier n'a pas pu être complété dans les délais.

MOTIFS DE LA COMMISSION :

Au cas présent, le dossier comme soumis est complet au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi) et du *Règlement d'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*². Il peut donc être apprécié par la Commission.

.../2

¹ RLRQ, c. P-41.1

² RLRQ, c. P-41.1, r.1

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 643-2261
www.cptaq.gouv.qc.ca
info@cptaq.gouv.qc.ca

Longueuil

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

Comme mentionné au procès-verbal du 4 mai 2021, la Commission accordait jusqu'au 1^{er} mai 2022 pour déposer toutes les pièces jugées pertinentes par la demanderesse au soutien de sa demande. Il s'agit en l'espèce d'un délai additionnel de 9 mois au délai alors demandé par le mandataire de 3 mois.

La Commission estime que la demanderesse a eu le temps nécessaire pour produire les expertises voulues.

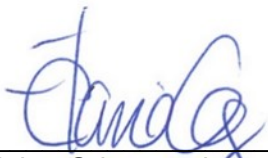
Par ailleurs, au procès-verbal du 4 mai 2021, la Commission informe la demanderesse, son mandataire et les personnes intéressées qu'en date du 1^{er} mai 2022, elle rendra son orientation préliminaire, sans possibilité de remise, et ce, avec les pièces au dossier.

DÉCISION DE LA COMMISSION :

REFUSE d'accorder le délai supplémentaire demandé.

RENDRA prochainement son orientation préliminaire avec les informations au dossier.

Comme prévu par la Loi, un délai de 30 jours après l'acheminement du Compte rendu de la demande et orientation préliminaire sera accordé à toute personne intéressée pour présenter des observations écrites ou demander la tenue d'une rencontre avec la Commission. Les nouvelles expertises visées pourront ainsi être déposées durant ce délai.

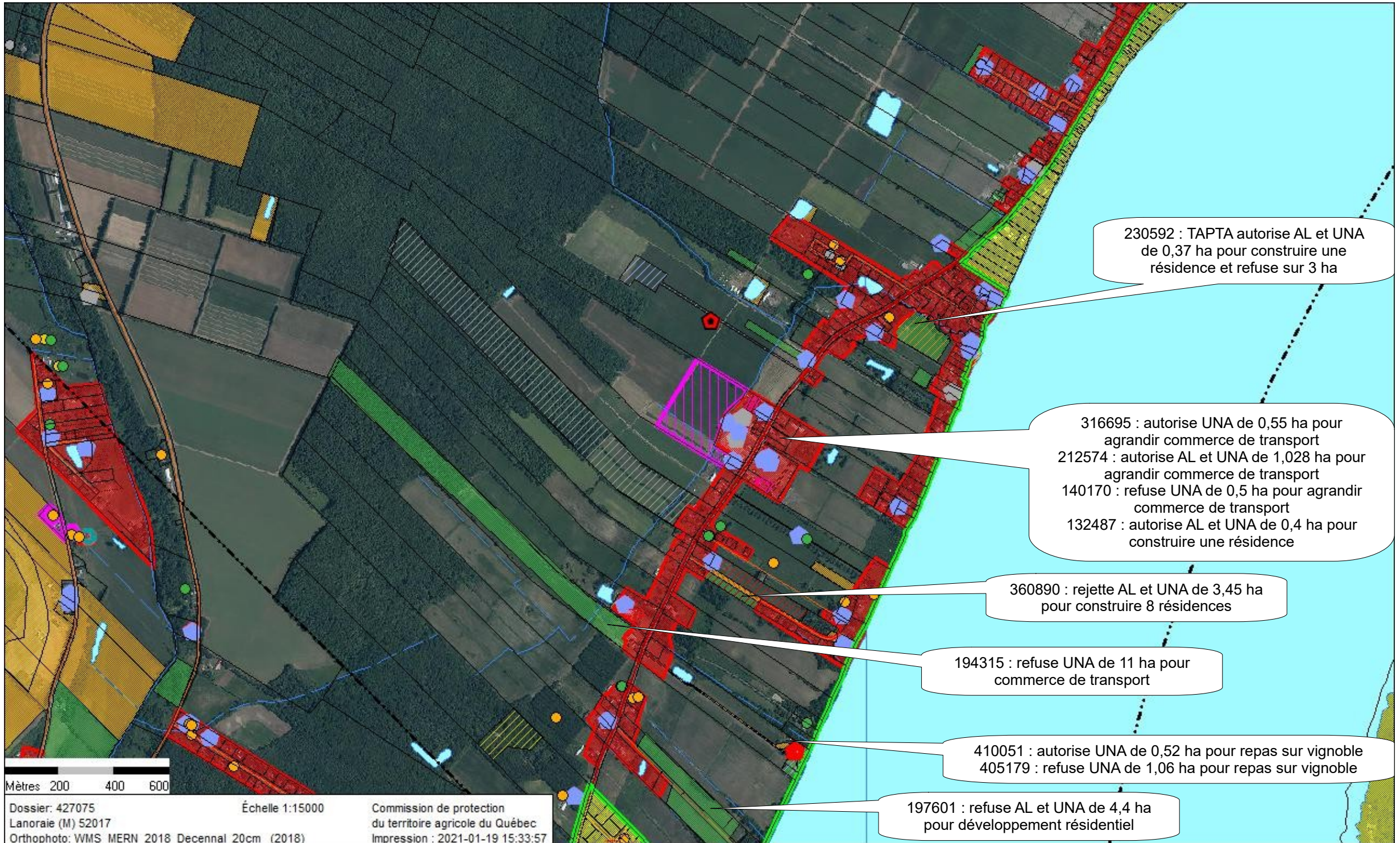


Élaine Grignon, vice-présidente
Présidente de la formation



Richard Wieland, vice-président

- c. c. Municipalité de Lanoraie
 MRC D'Autray
 Fédération de l'UPA Lanaudière
 Gestion EDB Mondor inc.
 Les Services exp inc.
 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)





**Gestion EDB Mondor inc.
2635-8762 Québec Inc., agissant
sous le nom d'Express Mondor**

Municipalité de Lanoraie

**Demande d'autorisations auprès
de la Commission de protection
du territoire agricole du Québec
(CPTAQ)**

Les Services EXP inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
tél. : 819 478-8191
télé. : 819 478-2994

Express Mondor Municipalité Lanoraie

Demande d'autorisations auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)

Projet n° :
DLCL-00246093

Préparé par :
Les Services EXP inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
tél. : 819 478-8191
télééc. : 819 478-2994
www.exp.com



Alexandre Déragon, urbaniste

Date :
6 février 2020



Avis juridique

Le présent rapport a été préparé par Les Services EXP inc. à la demande de 2635-8762 Québec inc., agissant sous le nom d'Express Mondor (ci-après appelée « **Express Mondor** »).

Toute utilisation qu'une tierce partie fera de ce rapport ou toute action ou décision prise sur son fondement demeure la responsabilité de ladite partie. Les Services EXP inc. ne peuvent être tenus responsables des dommages subis, le cas échéant, résultant des décisions prises ou des actions posées par un tiers en vertu du présent rapport.

Équipe de travail

Alexandre Déragon, urbaniste
Caroline Adam, urbaniste
Martin Lefebvre Auger, géographe



Table des matières

	Page
1. Identification.....	1
2. Introduction.....	3
3. Mise en situation.....	4
3.1 Historique et description des activités sur le site.....	4
3.2 État de la situation chez Express Mondor.....	7
4. Bref historique des demandes réalisées auprès de la CPTAQ.....	11
5. Description du projet et de la demande d'agrandissement.....	14
5.1 Le secteur 1 : Agrandissement au nord du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie.....	16
5.2 Le secteur 2 : Consolidation au sud du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie.....	19
6. Disponibilité de sites vacants.....	21
7. Site visé et milieu environnant.....	22
8. Argumentaire selon les critères de l'article 62.....	24
8.1 Potentiel agricole du lot et des lots avoisinants.....	24
8.2 Possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture.....	26
8.3 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 ..	26
8.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et, plus particulièrement, pour les établissements de production animale.....	27
8.5 Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture.....	27
8.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles.....	27
8.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région.....	28
8.8 Constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture	28
8.9 Effets sur le développement et les conditions socioéconomiques de la région.....	29
9. Conformité avec la réglementation.....	30
10. Conclusion.....	31

Liste des annexes

- Annexe 1 Titres de propriétés
- Annexe 2 Formulaire de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour la présentation d'une demande
- Annexe 3 Résolution municipale
- Annexe 4 Plan du site visé

1. Identification

Demandeur

2635-8762 Québec inc. agissant sous le nom d'Express Mondor

Monsieur Eric Mondor, Président
922, Grande Côte Ouest
Lanoraie (Québec) J0K 1E0
Tél. : 450 586-6662
ericmondor@expressmondor.net

Mandataire

Les Services EXP inc.

Monsieur Alexandre Déragon, urbaniste
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : 819 478-8191
Télec. : 819 478-2994
alexandre.deragon@exp.com

Lots visés

Numéros de lots et propriétaire	Superficie
Secteur 1 : Expansion et régularisation du terminal au nord de la rue de la Grande Côte ouest	
Partie du lot 4 164 460 du cadastre du Québec Propriétaire : Gestion EDB Mondor Inc. (Express Mondor) Grande Côte Ouest Lanoraie (Québec) J0K 1E0	Superficie totale du lot : 31,50 ha (315 024,500 m ²) Superficie visée au nord du cours d'eau : 5,95 ha (59 500 m ²) Superficie visée au sud du cours d'eau : 0,34 ha (3 400 m ²) « Ajustement du site actuel »
Lot 4 166 456 du cadastre du Québec Propriétaire : Gestion EDB Mondor Inc. (Express Mondor) 891, Grande Côte Ouest Lanoraie (Québec) J0K 1E0	Superficie totale du lot : 0,14 ha (1 400 m ²) Superficie visée : 0,14 ha (1 400 m ²) « Ajustement du site actuel au sud du cours d'eau »
Superficie totale pour le secteur 1	6,43 ha (64 300 m²)

Numéros de lots et propriétaire	Superficie
Secteur 2 : Régularisation du secteur au sud de la rue de la Grande Côte ouest	
Partie du lot 4 166 425 du cadastre du Québec Propriétaire : Gestion EDB Mondor Inc. (Express Mondor) 928, Grande Côte Ouest Lanoraie (Québec) J0K 1E0	Superficie totale du lot : 0,4 ha (4 000 m ²) Superficie visée : 0,18 ha (1 800 m ²) « Ajustement du site actuel »
Superficie totale pour le secteur 2	0,18 ha (1 800 m²)

SUPERFICIE TOTALE (secteur 1+2) DEMANDÉE	6,61 ha (66 100 m²)
---	---------------------------------------

2. Introduction

Express Mondor entame les démarches nécessaires auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) afin d'obtenir une autorisation pour une utilisation autre qu'agricole (agrandissement des installations d'une entreprise de transport hors norme et d'entreposage). En conséquence, Express Mondor présente ce document pour une demande d'autorisation à la CPTAQ, et ce, conformément à la loi.

Ce document a pour but de présenter à la CPTAQ le projet, les objectifs poursuivis ainsi que les raisons motivant cette demande. Il comporte aussi tous les renseignements nécessaires à l'analyse d'une demande d'autorisation.

3. Mise en situation

Le terminal d'Express Mondor est localisée au 922, Grande Côte Ouest (route 138) sur le territoire de la Municipalité de Lanoraie, dans la M.R.C. de D'Autray, à proximité de l'Autoroute 40, entre Montréal et Trois-Rivières. Elle est une entreprise de transport routier de marchandises générales, longue distance, par camions et remorques, et de transport spécialisé lourd et hors normes. Elle offre aussi, notamment, le service d'entreposage pour d'autres compagnies.

3.1 Historique et description des activités sur le site

La famille Mondor œuvre dans le domaine du transport routier par camions et remorques depuis environ 1948. Il y a d'abord eu la compagnie Transport R. Mondor, opérée par le grand-père, Monsieur Robert Mondor. Il y eu par la suite la compagnie Entreprises R. R. Mondor inc. fondée par le grand-père, Robert Mondor, et par son fils, Raymond Mondor, en mai 1986. La compagnie 2635-8762 Québec inc., agissant sous le nom d'Express Mondor, fut créée en juillet 1995, par les fils de Raymond, soit Éric, Dany et Billy Mondor. Express Mondor a su se positionner parmi les leaders du transport routier hors normes au Québec et opère sa flotte de camions remorques partout au Canada et aux États-Unis. Elle est fière de compter près de 200 employés dévoués et ingénieux, dont environ 160 sont reliés aux installations situées sur le site visé, à Lanoraie. Ces personnes lui ont permis de se démarquer au fil des années.

Soucieuse d'innover et d'améliorer sa performance environnementale, Express Mondor exploite depuis 2016 une flotte de camions au gaz naturel comprimé (GNC). Depuis 2017, Express Mondor est aussi membre du programme nord-américain SmartWay, pour un avenir plus vert!

En plus du transport hors norme et de marchandises générales, Express Mondor offre aussi aux entreprises des services connexes tels que des services d'escortes routières certifiées NYSDOT, des services de logistique et de courtage en transport, un service de douanes complet pour l'exportation et l'importation, ainsi qu'un service d'entreposage et de manutention.

Les installations de l'entreprise sont actuellement localisées de part et d'autre de la route 138. Du côté sud de la route sont implantés deux garages/entrepôts servant de réparation mécanique pour les camions de l'entreprise, un bureau administratif ainsi que des aires de circulation, des aires d'entreposage et des aires de transbordement. Le côté nord de la route 138 est quant à lui composé également de plusieurs bâtiments, soit un bâtiment servant au lavage des camions, deux entrepôts et un garage mécanique. Les secteurs non occupés par les bâtiments permettent l'entreposage de marchandises et le stationnement des camions de l'entreprise. Les stationnements pour les véhicules des employés sont décentralisés de part et d'autre de la route 138.

Figure 1 : Localisation du site actuel d'Express Mondor



Actuellement, l'entreprise possède 95 camions-tracteurs et plus de 250 remorques. Le nombre d'employés de la compagnie ne cesse d'augmenter. En 2019, le site visé de Lanoraie comprend 160 employés. Parmi ces 160 employés, 20 % résident à Lanoraie même, 10 % résident à Lavaltrie, municipalité voisine et 42 % résident dans la MRC de D'Autray.

Années	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2019
Nombre d'employés à Lanoraie	10	15	25	50	100	125	150	160

En 2019, Express Mondor se classe 22^e dans Le Top 25 des plus grandes flottes publiques de transport routier du Québec¹ (elle se classait 24^e en 2018²). Le transport de machinerie agricole est de plus en plus important pour l'entreprise. Plus de 15 % du chiffre d'affaires est relié au transport de machinerie agricole (environ ██████ \$ par année pour le transport agricole). La machinerie devient de plus en plus grosse pour répondre aux besoins de l'agriculture moderne, exemples : batteuses de 3,6 m de large, cultivateurs de 4,5 m de large, silos à grain. Cela prend de l'équipement spécialisé pour les transporter en hors normes ainsi que plus d'espace pour les entreposer au terminal.

Transport spécialisé de pièces agricoles lourdes et hors normes effectué par Express Mondor



Photo 1 : Batteuse / 3,65 m de largeur (55 000 lb)



Photo 2 : Silo / camion-remorque de 27,70 m de long et 3,65 m de largeur (52 000 lb)

¹ Voir « *Transport routier. Le top 25 des plus grandes flottes publiques du Québec 2019*, septembre 2019, page 55. Internet : <https://media.transportroutier.ca/uploads/2019/10/TR-2019-Top-25.pdf>

² Voir « *Transport routier. Le top 25 des plus grandes flottes publiques du Québec 2018*, septembre 2018, page 55. Internet : <https://www.transportroutier.ca/wp-content/uploads/2018/11/TR-Top25-2018.pdf>



Photo 3 : Voiture à grain, 3,65 m de largeur (40 000 lb).



Photo 4 : Arroseuse – 4,26 m de largeur (35 000 lb)

3.2 État de la situation chez Express Mondor

L'entreprise a connu une forte progression au cours des années. La situation actuelle des installations de l'entreprise occasionne une problématique de sécurité. Le manque d'espace disponible sur le site engendre une augmentation des risques d'accident dans les aires de circulation et dans les aires de stationnement. Il n'y a pas suffisamment d'espace afin de répondre aux besoins opérationnels de l'entreprise et le manque d'espace limite également l'entreprise dans le nombre de contrats qu'elle doit accepter.

La circulation de part et d'autre de Grande Côte Ouest est également un élément qui actuellement occasionne une certaine problématique dans la gestion des risques sur le site et avec les véhicules qui circulent sur la route.

Plus spécifiquement, les éléments suivants causent plusieurs problématiques à l'entreprise et l'agrandissement du site actuel permettrait de pallier aux différents problèmes :

Manque d'espace

- pour la construction d'un nouveau bâtiment entrepôt (travailler à l'intérieur pour le transbordement);
- pour la construction d'un nouveau garage pour la flotte de camion au gaz naturel comprimé (GNC);
- pour ajouter des espaces d'entreposage pour les conteneurs (moins haut et moins collé);
- pour ajouter des espaces d'entreposage plus sécuritaires (plus d'espace);
- pour améliorer les axes de circulation piétonne sur le site;
- pour ajouter des espaces minimums sécuritaires entre les remorques (1,6 m au contour de la remorque) lorsqu'ils sont stationnés;
- pour ajouter des espaces nécessaires aux manipulations des marchandises hors normes;
- pour ajouter un espace pour créer un bassin pour la rétention des eaux;

- pour les fins de semaine, lorsque la majorité des équipements reviennent dans la cour;
- pour l'hiver, lorsque la neige diminue l'espace disponible pour les manipulations.

Traverse de la 138

- la gestion des activités actuellement occasionne plusieurs déplacements de chaque côté de la route 138;
- risque d'accident avec les véhicules routiers sur la route 138;
- une problématique qui occasionne une classe 3 pour les permis de conduire de l'ensemble des employés qui doivent intervenir avec une remorque pour traverser la route 138.

Photo 5 : Illustration du manque d'espace et de la circulation sur le site / Section au nord du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie (hiver 2019)



Photo 6 : Illustration du manque d'espace et de la circulation sur le site / Section au sud du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie (hiver 2019)



Environnement

- Gestion des neiges usées;
 - le manque d'espace disponible permet difficilement l'aménagement de dépôt à neige pour la superficie du site;
- Normes de construction à respecter pour la transition vers le gaz naturel (GNC).

Maintien et développement de l'entreprise

- Investissement;
 - plus de ██████ \$ ont été investis sur le site (█████ \$ au sud et ██████ \$ au nord de la route 138);
- Main-d'œuvre locale;
 - presque 50 % des employés de l'entreprise proviennent de la MRC d'Autray. Un déménagement occasionnerait une perte considérable dans la qualification des employés. Il n'y a pas de cours à l'école pour devenir un expert en transport hors norme et il n'y a pas non plus de formation pour les camionneurs hors norme. Les employés sont formés par l'entreprise et celle-ci a investi beaucoup de temps et d'argent dans la formation de la main-d'œuvre;
- Inexistence de sites alternatifs;
 - aucun site n'est disponible sur le territoire de la Municipalité pour accueillir les installations d'Express Mondor (une superficie d'environ 10 ha est nécessaire);

- Répondre aux demandes du marché;
 - manutention de conteneurs maritimes, actuellement les manipulations sont plus difficiles étant donné l'absence d'installation à l'abri des intempéries et les conteneurs sont de plus en plus utilisés par les clients;
 - le site actuel permet difficilement l'entreposage étant donné le manque d'espace. L'impact du manque d'espace engendre une diminution dans le nombre de mandats;
- Enjeux au niveau des assurances afin d'ajouter des distances sécuritaires entre les véhicules, les remorques et les bâtiments;
- Projection d'ajouter 10 nouveaux camions et 10 nouvelles remorques par année pendant les 10 prochaines années.

Afin d'assurer la pérennité de l'entreprise, il est essentiel d'augmenter la superficie des opérations afin d'améliorer les services et la sécurité des employés.

4. Bref historique des demandes réalisées auprès de la CPTAQ

L'entreprise de transport existe depuis la fin des années cinquante sur les deux côtés de la route 138 (anciennement connue comme étant la route 2) sur le territoire de la Municipalité de Lanoraie. Le site de l'entreprise est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1) (« la LPTAA ») depuis le 9 novembre 1978. En conséquence, la famille Mondor a présenté des demandes d'autorisations auprès de la CPTAQ au fil des ans, afin de pouvoir exercer les activités commerciales mentionnées précédemment. Voici un bref retour sur ces demandes (voir l'illustration sur un plan à la page suivante) :

Section au nord du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie :

- **Le 20 juillet 2017**, au dossier no 416 103, la CPTAQ a émis un avis de conformité d'une déclaration de Gestion Christiane Beaugard inc., datée du 29 avril 2017. Elle a reconnu qu'il se trouvait une superficie de 2 253 mètres carrés de droits acquis commerciaux, selon la LPTAA, bénéficiant au lot rénové 4 166 451, situé du côté Nord du chemin Grande Côte Ouest (route 138), à Lanoraie.

Section au sud du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie :

- **Le 6 décembre 1983**, dans *Robert Mondor c. Commission de protection du territoire agricole du Québec* (C.S. Joliette, no 705-05-000518-830, M. le juge Louis Tannenbaum), la Cour supérieure a reconnu qu'il se trouvait une superficie de droits acquis, selon la *Loi sur la protection du territoire agricole*, pour deux fins distinctes, soit commerciale et résidentielle (voir page 5, paragr. 3).

L'utilisation résidentielle générerait, pour les fins résidentielles recherchées par M. Robert Mondor, au sud de la route 138, des droits acquis sur une superficie de 5 000 m², en vertu des articles 101 et 103 LPTAA, portant sur parties du lot 370 concerné, tant du côté Nord que du côté Sud de la route 138 (Chemin Grande Côte Ouest, à Lanoraie), même si ce lot était traversé par ce chemin public (voir page 6, avant dernier paragr.).

Ainsi, au regard de l'utilisation résidentielle recherchée, il se trouvait une superficie de droits acquis de 998, 4 m², au Nord de la route 138 (lot rénové 4 166 451); et une superficie de 4 001, 6 m², au Sud de la route 138 (lot rénové 5 059 569) - dernière superficie sur laquelle M. Robert Mondor voulait y une nouvelle résidence.

Le 17 mars 1989, la Cour d'appel du Québec a confirmé le jugement de la Cour supérieure, dans l'arrêt *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Robert Mondor* (C.A. Montréal, no 500-09-000096-842, Madame la juge Louise Mailhot, aux propos de laquelle les juges Jacques et Tyndale ont souscrit). La Cour a rejeté l'appel de la Commission.

- **Le 25 février 1988**, dans la décision *Raymond Mondor et Robert Mondor* (CPTAQ, no 132487, MM. Olivier Philibert et Marc Rouleau), la Commission a autorisé le lotissement et l'aliénation en faveur de M. Raymond Mondor, et l'utilisation à une fin autre que l'agriculture,

soit pour la construction d'une résidence, d'une superficie de 4 000 m², portant sur une partie du lot 370 concerné, située au sud de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest) (soit le lot rénové 4 166 425). Cette autorisation permettait à M. Raymond Mondor d'être près de son entreprise de transport routier.

- **Le 14 novembre 1988**, dans la décision *Robert Mondor* (CPTAQ, no 140170, M. Léandre Dion, commissaire et M. Bernard Ouimet, vice-président), la Commission a refusé d'autoriser l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, soit à des fins commerciales, d'une superficie approximative de 53 820 p.c. (soit 5 000 m²), sur partie du lot 370 concerné, située au sud de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest) (soit le lot rénové 5 059 969).

M. Robert Mondor désirait y construire un garage pour l'entreposage de matériaux relatif au commerce de transport effectué par son entreprise de camionnage (voir page 1, 1^{er} et 2^e paragr.).

- **Le 4 août 1994**, dans la décision *Robert Mondor* (CPTAQ, no 212574, M. Brian Fahey, vice-président), la Commission a autorisé, en partie, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins commerciales, d'une superficie d'environ 1,028 hectare (10 280 m²) (sur les 14 480 m² demandés), sur partie du lot 370 concerné, située au sud de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest) (soit le lot rénové 5 059 969). Cette autorisation permettait d'agrandir l'emplacement de l'entreprise de transport par camionnage du demandeur (voir page 1, paragr. 1 et page 2, paragr. 3).
- **Le 28 septembre 2000**, dans la décision *Raymond Mondor et Entreprises R.R. Mondor inc.*, la Commission a régularisé et a autorisé l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie d'environ de 0,5548 ha (5 548 m²), soit pour les fins spécifiques de cette entreprise de transport routier par camionnage et d'entreposage, permettant ainsi l'agrandissement de la cour de stationnement des camions (voir page 1, dernier paragr. et le dispositif, à la page 4).

Cette autorisation porte sur partie du lot 370 concerné, située au sud de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest). Dans les faits, la Commission accorde l'autorisation qu'elle avait refusée dans la décision antérieure du 14 novembre 1988, au dossier numéro 140170.

La figure suivante illustre l'évolution des décisions auprès de la CPTAQ sur le site visé.

Figure 2 : Décisions de la CPTAQ sur le site d'Express Mondor



5. Description du projet et de la demande d'agrandissement

Le projet consiste à régulariser les utilisations effectuées et/ou à agrandir et à accroître les installations sur le site visé afin d'améliorer les services offerts, de maintenir et de continuer la croissance organique de l'entreprise. Les utilisations projetées sur le site sont les suivants :

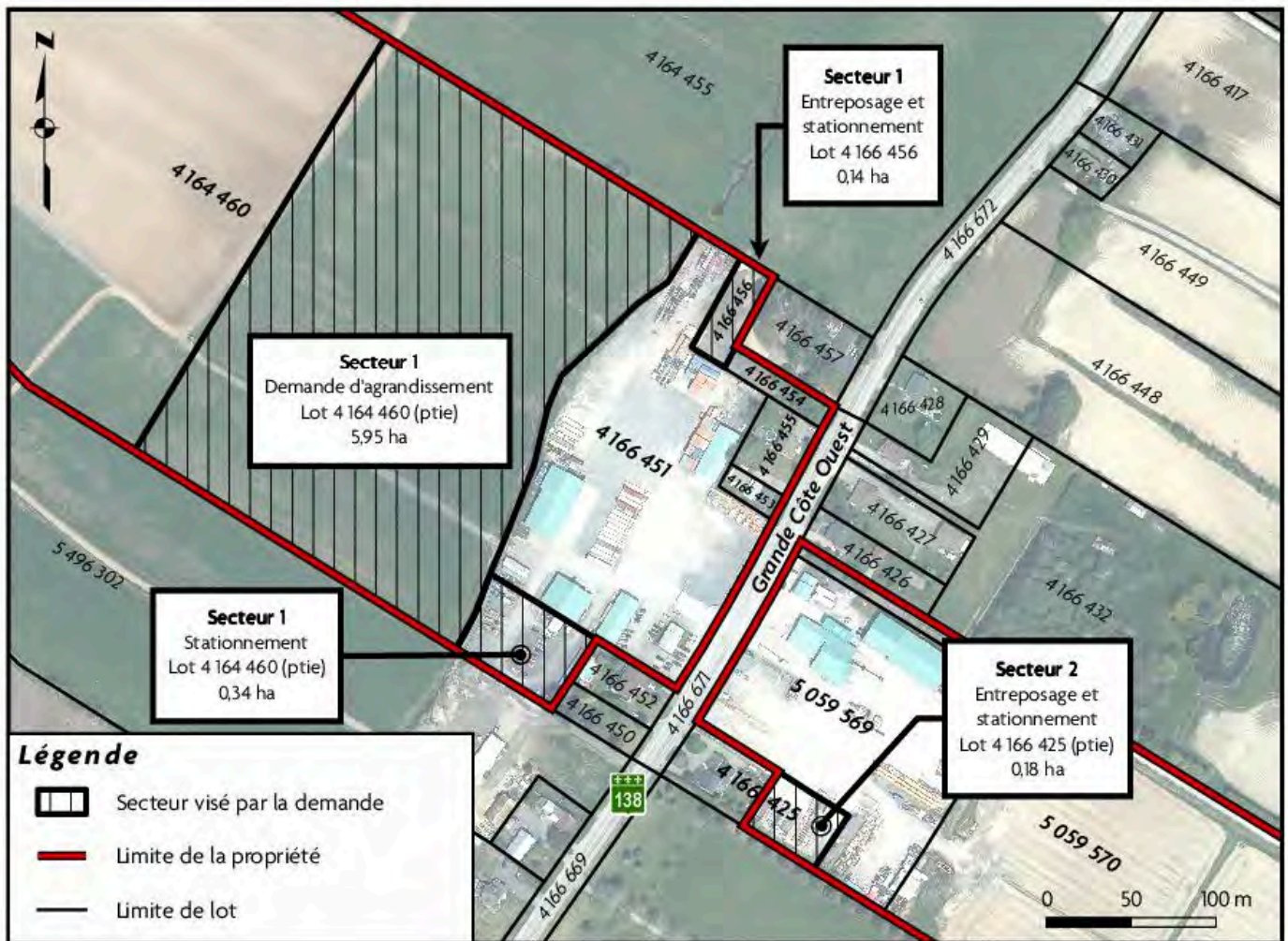
- Utilisations principales
 - Commerce de transport lourd de biens ou de marchandises pour autrui;
 - Service d'entreposage pour autrui.
- Utilisations complémentaires
 - Entreposage pour l'entreprise;
 - Aire de circulation sur le site;
 - Zones de manutention de la marchandise;
 - Aire de stationnement pour les employés;
 - Aire de stationnement pour les remorques;
 - Garage mécanique pour l'entretien des camions de l'entreprise;
 - Remisage de véhicules et de machineries de l'entreprise;
 - Bureau administratif;
 - Dépôt de neiges usées pour la neige du site.

Les méthodes d'opérations de l'entreprise comprendront des mesures de protection environnementale garantissant la qualité des sols, de l'air et des eaux ainsi que l'atténuation des poussières et des bruits susceptibles de troubler le confort et la tranquillité du voisinage.

L'ensemble des opérations seront effectuées de façon à respecter toutes les normes environnementales en matière de disposition des huiles, pneus, rétention des eaux de lavage et autres matières susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

À des fins de compréhension des objectifs, la demande sera divisée en deux secteurs. La figure suivante représente l'emplacement et l'identification de ces deux secteurs.

Figure 3 : Localisation des deux secteurs demandés



5.1 Le secteur 1 : Agrandissement au nord du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie

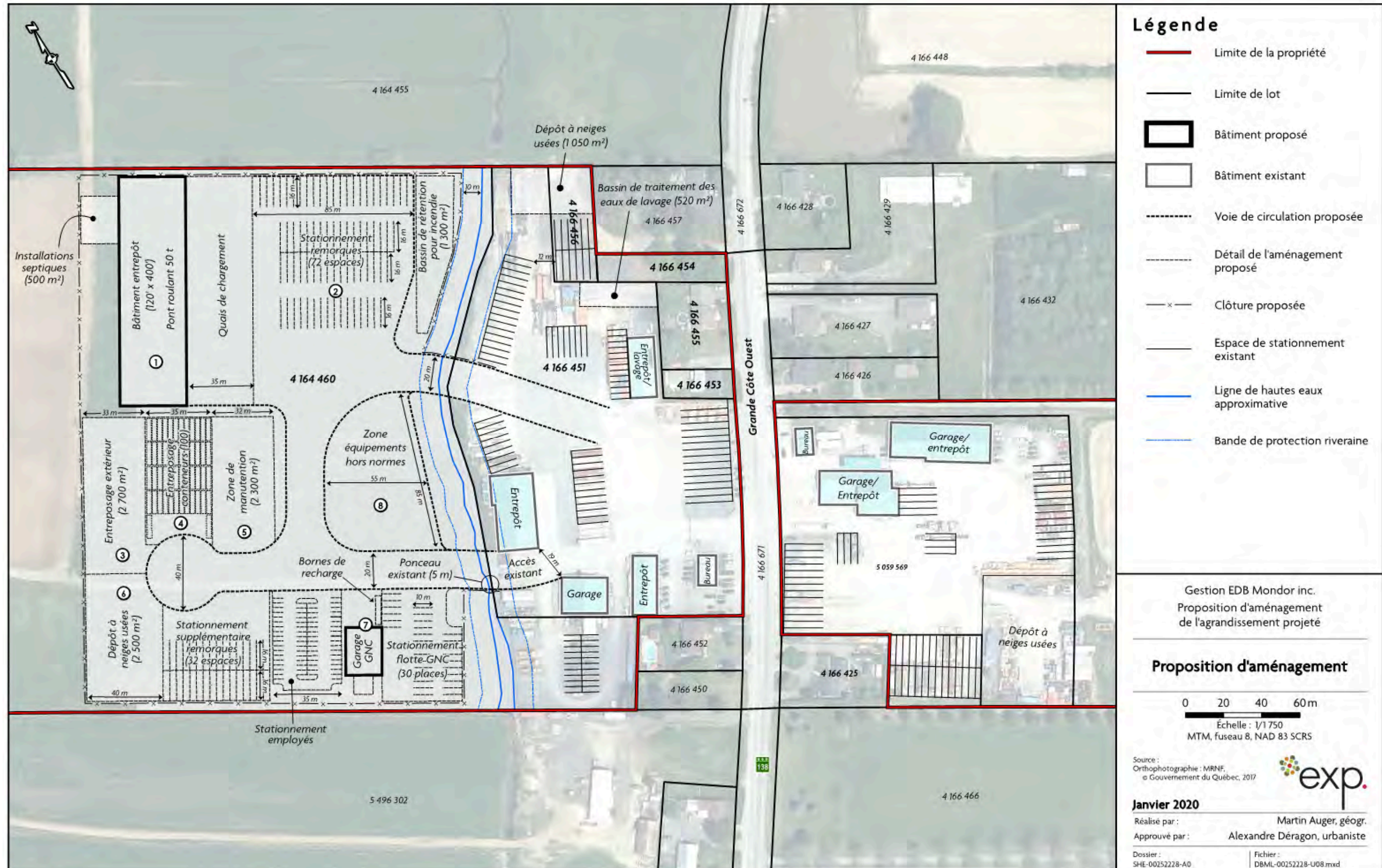
Le secteur 1 vise l'agrandissement du site d'Express Mondor afin, notamment, d'améliorer la sécurité sur le site, de créer 50 emplois dans la municipalité de Lanoraie, et d'améliorer les services offerts à la clientèle.

Le projet d'agrandissement, illustré sur le plan d'aménagement à la page 17, comprendra plus précisément, les caractéristiques suivantes :

- **Construction d'un garage** d'environ 500 m² pour l'entretien de la flotte de **camions au gaz naturel comprimé** (GNC) et aménagement d'environ 30 espaces de stationnement pour les camions. Les nouvelles normes en matière de construction et de sécurité sont importantes pour l'entreprise et cette construction répondra aux objectifs d'améliorations de la sécurité et facilitera l'entretien de la flotte de camions au gaz naturel.
- **Construction d'un bâtiment** entrepôt incluant un pont roulant intérieur de 50 tonnes. Ce bâtiment d'environ **4 500 m²** permettra d'améliorer le déchargement de la marchandise et de consolider les activités sur le côté nord de Grande Côte Ouest. Le bâtiment sera plus sécuritaire que l'utilisation des grues à l'extérieur et évitera ainsi les intempéries qui peuvent causer des situations dangereuses dans la cour. Les quais de chargement permettront aussi un meilleur accès.
- Aménagement d'environ **100 espaces pour le stationnement** de la flotte de camions (remorques). Un espace sécuritaire entre les camions a été planifié afin d'améliorer la sécurité des employés (1,20 m). Actuellement, le manque d'espace sur le site engendre une densification du nombre de camions dans un secteur donné et les espaces entre les camions sont très restreints. En tant que transporteur hors norme, l'entreprise a des équipements plus longs et larges que la moyenne des transporteurs et cela prend de l'espace, surtout les fins de semaine et l'hiver (par exemple dans la période de dégel) lorsqu'il y a plus de remorques au terminal. Ce stationnement permettra aussi de stationner les remorques plus loin des bâtiments, en cas de feu ou autres, cela minimise les pertes du point de vue des assurances.
- Aménagement d'une **zone de manutention**. Essentiel au bon fonctionnement des opérations, il y a actuellement un manque d'espace pour les transferts et la manutention dans la cour. En relocalisant les opérations de manutention dans l'agrandissement projeté, l'entreprise évite le besoin de traverser la route 138 avec l'équipement. Cet aménagement centralise ainsi les opérations mécaniques et d'entretien d'équipement du côté sud et la manutention au nord.
- Aménagement d'une **zone d'entreposage extérieur de conteneurs**. Le transport par conteneur maritime est également une spécialité de l'entreprise. Le fait d'étendre l'aire d'entreposage sur une plus grande surface permettra de superposer les conteneurs moins hauts et ainsi réduire les risques pour les travailleurs. De plus, l'emplacement visé permettra de diminuer les impacts visuels étant l'emplacement à l'extrémité du site, soit loin du chemin.

- Aménagement d'une **zone d'entreposage extérieur**. Express Mondor offre également le service d'entreposage de la marchandise à ses clients. Cette zone d'entreposage doublera la capacité actuelle d'entreposage extérieur afin de répondre à une demande grandissante des clients et permettra un meilleur aménagement (emplacement du site, hauteur, mode structuré d'empilement). De plus, l'emplacement de la zone à l'extrémité du site permettra d'éviter une pollution visuelle en regard de l'entreposage étant donné l'impossibilité de voir le site de la rue. L'entreposage dans la cour présentement nuit aux opérations de manutention et à la circulation des camions, ce qui a un effet sur la sécurité des travailleurs.
- Aménagement d'un **dépôt à neige** provenant du site. Évidemment, l'objectif du réaménagement du dépôt est d'effectuer une gestion des eaux en protégeant le milieu naturel. Au total, trois zones seront aménagées pour l'entreposage de la neige sur le site, deux dans la partie nord et une dans la partie sud.
- Aménagement d'une **zone pour les équipements hors normes**. Le transport hors norme nécessite une multitude d'équipements spécialisés de différentes grosseurs. Express Mondor manque d'espace présentement pour répondre aux besoins des clients et de l'entreprise. Cette zone est essentielle pour les services offerts par l'entreprise.
- Aménagement des **aires de circulation**. Le nouveau site prévoit une largeur de voie de circulation sécuritaire minimale pour la circulation de camions hors norme sur le site.
- Aménagement d'un **bassin de rétention**. La planification du bassin permettra l'utilisation de l'eau à des fins de sécurité incendie et la planification du traitement et de la réutilisation des eaux de lavages seront réalisées.
- Aménagement d'un **espace de stationnement** pour les employés au sud du cours d'eau. Le site est actuellement utilisé à cette fin. Le projet permettra de rendre conforme le secteur qui est déjà utilisé à cette fin.
- Aménagement d'**installations septiques** sur une superficie de 500 m² pour le nouveau bâtiment entrepôt et d'installations septiques pour le garage (GNC).
- **Régularisation et Intégration du lot 4 166 456** avec le site d'Express Mondor. Le lot est actuellement utilisé pour des fins autres que l'agriculture. L'aménagement du lot permettra la conformité de l'utilisation sur le lot et la réalisation d'une partie d'un dépôt à neige ainsi qu'un espace de stationnement de remorques.

Figure 4 : Plan d'aménagement du nouveau site d'Express Mondor



5.2 Le secteur 2 : Consolidation au sud du chemin Grande Côte Ouest, Lanoraie

Le deuxième secteur vise à **régulariser** et à consolider les activités de l'entreprise sur une partie du lot 4 166 425, sur une superficie de 1 800 m². Ce lot fait déjà l'objet d'une autorisation de la Commission, pour une utilisation à des fins résidentielles, sur une superficie de 4 000 m² (décision no 132487 du 25 février 1988). Le site est actuellement utilisé par l'entreprise pour l'entreposage de marchandises et de conteneurs. Il est enclavé entre une résidence et les installations d'Express Mondor. L'ajout de ce secteur finalisera l'aménagement du site dans la partie au sud de la route 138.

La demande, auprès de la Commission, de régulariser et/ou d'autoriser des utilisations à des fins autres que l'agriculture, porte sur une superficie totale de 6,61 ha (66 100 m²), quant aux lots suivants. Elle vise à agrandir l'emplacement de cette entreprise de transport routier régulier, longue distance, et spécialisé en transport lourd et hors normes, et offrant des services d'entreposage.

Lots visés et utilisations demandées

	Lot	Utilisation	Superficie visée
Secteur 1 : Agrandissement et régularisation au nord du chemin Grande Côte ouest, Lanoraie	Partie du lot 4 164 460	Champ en culture	5,95 ha (59 500 m ²)
	Partie du lot 4 164 460	Espace de stationnement	0,34 ha (3 400 m ²)
	4 166 456	Espace utilisé pour l'entreposage et le stationnement de véhicules	0,14 ha (1 400 m ²)
Superficie totale pour le secteur 1			6,43 ha (64 300 m²)
Secteur 2 : Régularisation au sud du chemin Grande Côte ouest, Lanoraie	Partie du lot 4 166 425	Espace utilisé pour l'entreposage de conteneurs	0,18 ha (1 800 m ²)
Superficie totale pour le secteur 2			0,18 ha (1 800 m²)
Superficie totale des deux secteurs			6,61 ha (66 100 m²)

6. Disponibilité de sites vacants

Dans le cadre de la planification des besoins d'Express Mondor, une analyse de l'ensemble des espaces vacants a été réalisée à l'extérieur de la zone agricole permanente sur le territoire de la Municipalité de Lanoraie. Deux secteurs ont été analysés, soit le périmètre d'urbanisation et les secteurs industriels le long de l'autoroute 40. À la suite de cette analyse, aucun terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'Express Mondor n'est disponible (superficie nécessaire d'environ 10 ha). Certains espaces vacants ont été recensés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, par contre, ceux-ci étaient panifiés à des fins résidentielles et aucune possibilité de modifier la planification. Concernant les terrains industriels disponibles le long de l'autoroute 40, aucun de ceux-ci n'avait la superficie nécessaire requise et de plus, la capacité portante du sol ne permet pas l'implantation des infrastructures d'Express Mondor dans le secteur.

Enfin, il est également important de spécifier qu'Express Mondor a fait des investissements de l'ordre d'environ ████████ \$ pour les infrastructures et les bâtiments existants le site actuel. En conséquence, l'agrandissement et la régularisation des installations sur le site actuel sont primordiaux pour Express Mondor, en considérant l'absence de terrains disponibles sur le territoire de la municipalité et les investissements déjà réalisés par l'entreprise.

7. Site visé et milieu environnant

Les sites visés par la demande sont actuellement utilisés à des fins autres que l'agriculture et à des fins agricoles, soit :

- 1- Pour le **secteur 1** : Une partie du lot 4 164 460 et le lot 4 166 456 qui sont situés au sud du cours d'eau sont utilisés à des fins autres que l'agriculture (espaces de stationnement et d'entreposage). L'autre partie du lot 4 164 460 est actuellement utilisée à des fins de culture du sol.
- 2- Pour le **secteur 2** : La partie du lot 4 166 425 visée par la demande est utilisée à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'entreposage de conteneurs.

Le milieu environnant les sites visés est caractérisé par la présence d'utilisations autres qu'agricoles, soit :

- 1- Pour le **secteur 1** :
 - a. Le milieu environnant le lot 4 166 456 est caractérisé par les installations d'Express Mondor à l'ouest et au sud, une résidence à l'est et une terre en culture au nord. Le site est enclavé sur trois côtés par des utilisations non agricoles.
 - b. Le milieu environnant une partie du lot 4 164 460 au sud du cours d'eau est caractérisé par les installations d'Express Mondor au nord, une résidence et les installations d'Express Mondor à l'est, une terre en culture à l'ouest et un bâtiment d'entreposage agricole au sud. Le site est enclavé sur deux côtés par des utilisations non agricoles.
 - c. Le milieu environnant la partie de lot 4 164 460 au nord du cours d'eau comprend les installations d'Express Mondor à l'est et des terres en cultures à l'ouest, au nord et au sud du site visé.
- 2- Pour le **secteur 2** : Son milieu environnant comprend les installations d'Express Mondor au nord, une résidence à l'ouest, les installations d'Express Mondor, soit un futur site de dépôt à neige à l'est et une terre en culture au sud. Le site est enclavé sur trois côtés par des utilisations non agricoles.

Le milieu environnant la demande est également caractérisé, à plus grande échelle, par la présence de massifs forestiers à l'ouest, le fleuve Saint-Laurent à l'est ainsi que des secteurs agricoles et des milieux déstructurés le long de la route 138 au sud et au nord du site visé.

Figure 5 : Milieu environnant le site actuel



8. Argumentaire selon les critères de l'article 62

8.1 Potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Selon la carte du potentiel des sols pour l'agriculture (Inventaire des terres du Canada), le secteur visé par la demande a un potentiel agricole de classe **4W**, **4-6E** **5-4E** et, dans une moindre mesure, **3-W** pour le lot 4 166 425.

La principale caractéristique de la **classe 4** présente sur le site visé est un sol caractérisé par la présence de facteurs limitatifs très graves qui restreignent la gamme des cultures ou imposent des mesures spéciales de conservation ou encore présentent ces deux désavantages. Un sol **de classe 5** comporte des facteurs limitatifs très sérieux qui en restreignent l'exploitation à la culture de plantes fourragères vivaces, mais permettent l'exécution de travaux d'amélioration. Enfin, les sols de **classe 6** sont aptes uniquement à la culture de plantes fourragères vivaces, sans aucune possibilité d'y réaliser des travaux d'amélioration.

Les sous-classes « **W** » et « **E** » sont respectivement identifiées comme des sols ayant une surabondance d'eau attribuable au drainage impropre des sols ou à la présence d'une nappe phréatique à faible profondeur et une sous-classe comprenant des sols où les dommages infligés par l'érosion constituent une limitation à la culture.

Figure 6 : Illustration de la délimitation du potentiel des sols pour l'agriculture



Source : <https://geoegl.msp.gouv.qc.ca>, consulté le 21 novembre 2019.

8.2 Possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture

Concernant le **secteur 1**, il n'y a que très peu de possibilités pour l'agriculture sur le lot 4 166 456 et la partie du lot 4 164 460 qui est au sud du cours d'eau, notamment en raison du fait que les deux sites sont actuellement utilisés à des fins autres que l'agriculture (stationnement et entreposage) depuis plusieurs années et que ceux-ci sont partiellement enclavés dans les installations d'Express Mondor.

La partie du lot 4 164 460 visée par l'agrandissement des installations est actuellement en culture. En conséquence, il est possible d'utiliser le site visé à des fins agricoles.

Concernant le **secteur 2**, il n'y a aucune possibilité pour l'utilisation du lot à des fins d'agriculture. Le site est utilisé à des fins d'entreposage, il bénéficie d'une autorisation de la CPTAQ à des fins résidentielles et est pratiquement enclavé par des utilisations autres qu'agricoles.

8.3 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

Concernant le **secteur 1**, il n'y a aucune activité agricole sur le lot 4 166 456 et la partie du lot 4 164 460 qui est au sud du cours d'eau, puisque ceux-ci sont partiellement enclavés dans les installations d'Express Mondor. L'utilisation des parties de lots visées à des fins autres que l'agriculture n'engendre aucune conséquence sur le développement des activités agricoles. En effet, les parties de lots s'inscrivent déjà dans un milieu déstructuré présentant plusieurs usages commerciaux et résidentiels qui limitent les activités agricoles existantes et potentielles sur le site.

La partie du lot 4 164 460 visée par l'agrandissement des installations occasionne une conséquence par le fait que la superficie visée est actuellement en culture. Par contre, de par l'utilisation projetée sur le site (entreprise de transport et entreposage) et les activités agricoles dans le secteur, aucun impact ne sera réalisé le développement des activités agricoles avoisinantes.

Concernant le **secteur 2**, il n'y a aucune activité agricole sur la partie de lot visée. Le site est utilisé à des fins d'entreposage, il bénéficie d'une autorisation de la CPTAQ à des fins résidentielles. L'utilisation de la partie de lot à des fins autres que l'agriculture n'engendre aucune conséquence sur le développement des activités agricoles.

La présente demande dans son ensemble ne limite pas la poursuite des activités agricoles sur les lots avoisinants, notamment en raison du fait que les utilisations projetés (commerce de transport et d'entreposage) n'occasionnent aucun impact sur les activités agricoles avoisinantes.

8.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et, plus particulièrement, pour les établissements de production animale

Il n'y a aucun impact pour la réalisation du projet à des fins autres que l'agriculture en lien avec les établissements de production animale, selon la nature de la demande. Considérant que la demande vise à permettre un commerce de transport et de l'entreposage, ces activités ne font pas partie de celles limitant l'expansion d'une exploitation agricole avoisinante et aucune distance séparatrice ne s'applique.

8.5 Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture

Le critère relatif à la disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture pour l'autorisation d'une utilisation autre qu'agricole est difficilement applicable dans le cas présent. La présente demande vise l'agrandissement d'un site déjà existant auquel des investissements de l'ordre d'environ [REDACTED] \$ ont déjà été effectués sur le site pour les infrastructures et bâtiments existants. Nonobstant cette réalité, une analyse de l'ensemble du territoire de la Municipalité a été effectuée (secteurs industriels adjacents à l'autoroute 40 et les secteurs vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation) et aucun terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'Express Mondor n'est disponible dans l'ensemble de la Municipalité. La superficie nécessaire pour réaliser les installations d'Express Mondor est d'environ 10 ha.

8.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

Le projet aura un impact très négligeable sur l'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles. Le site visé est adjacent au site actuel, que le milieu a apprivoisé depuis fort longtemps.

Les secteurs visés et les secteurs avoisinants les sites visés sont en partie déstructurés par la présence d'utilisations autres qu'agricoles (habitations et une entreprise de transport). Ces activités non agricoles n'empêchent pas actuellement la présence d'activités agricoles dans les secteurs avoisinants, tels que les champs en culture ainsi que les massifs forestiers au nord. Enfin, l'ensemble de ces éléments non agricoles n'a pas engendré de diminution de l'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles environnantes. Le **secteur 1** visé au nord du cours d'eau aura un impact sur la superficie de terre en culture étant donné qu'une partie du site visé est actuellement en culture. Par contre, l'emplacement de la demande est dans un secteur à proximité d'un grand massif forestier, d'un secteur déstructuré le long de la route 138 et de terres en culture entre la route et le massif forestier. Le **secteur 1** visé au sud du cours d'eau et le secteur 2 n'auront aucune conséquence sur l'homogénéité étant donné qu'ils sont actuellement enclavés par des utilisations non agricoles.

En conséquence, les secteurs agricoles avoisinants ne seront donc pas affectés par le projet visé par la présente demande. En effet, la présente demande ne limite aucunement la poursuite des activités agricoles avoisinantes. Ainsi, les exploitations agricoles environnantes pourront continuer leur exploitation sans restriction supplémentaire.

8.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région

La présente demande n'occasionnera aucune contrainte négative sur la préservation des ressources eau et sol. Elle favorisera plutôt une utilisation optimale de la ressource eau de cette portion du territoire par l'installation d'un système de récupération des eaux de lavage des camions. Actuellement, il n'y a pas de réseau d'aqueduc de la Municipalité pour desservir le site de l'entreprise. Un puits permet actuellement de répondre aux besoins des installations sanitaires et autres besoins en eau dans les différents bâtiments. Concernant l'utilisation de l'eau pour le lavage des camions, une compagnie de lavage utilise l'eau en provenance du réseau d'aqueduc de la Municipalité de Lanoraie en citerne afin de laver les camions. Dans le cadre de l'amélioration des installations de l'entreprise, Express Mondor va implanter un système de récupération et de réutilisation de l'eau de lavage des camions. En effet, suite à l'utilisation de l'eau de lavage, celle-ci sera traitée et entreposée et prête à être réutilisée pour le lavage de camions.

En conséquence, la présente demande n'occasionne aucune augmentation dans les besoins en eaux et au contraire, elle diminue la quantité d'eau demandée pour le lavage des camions.

8.8 Constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture

Concernant le **secteur 1**, la superficie du lot 4 166 456 est trop restreinte pour y pratiquer l'agriculture et aucun morcellement ne sera réalisé.

La partie du lot 4 164 460 visée par l'agrandissement a une superficie de 6,29 ha sur un total de 31,50 ha pour l'ensemble du lot. Aucun morcellement ne sera réalisé à la suite du projet d'agrandissement des installations d'Express Mondor. La superficie restante du lot continuera d'être louée à un agriculteur pour la partie en culture et la section boisée sera conservée étant l'importance du massif dont elle fait partie.

Concernant le **secteur 2**, la présente demande vise à utiliser une partie de la propriété visée qui est actuellement utilisée à des fins autres que l'agriculture (entreposage et stationnement) et la superficie de cette portion du site visé n'est pas suffisante pour constituer une propriété foncière permettant l'agriculture. La superficie totale est de 4 000 m² et la superficie visée est d'environ 1 400 m² (autorisation pour une utilisation résidentielle). De plus, la demande n'entraîne aucun morcellement.

8.9 Effets sur le développement et les conditions socioéconomiques de la région

L'effet de l'octroi des autorisations demandées aura un effet bénéfique et un impact majeur sur le développement économique de la région et sur celui de la Municipalité de Lanoraie. Express Mondor est l'un des plus gros employeurs de la MRC D'Autray, avec environ 160 employés à Lanoraie. L'agrandissement recherché permettrait non seulement le maintien et la consolidation de ces emplois, mais aussi la création d'environ 50 nouveaux emplois, bien rémunérés.

La grande majorité des employés d'Express Mondor, travaillant à Lanoraie, proviennent de la région :

- 20 % résident à Lanoraie
- 10 % résident dans la municipalité voisine, à Lavaltrie
- 42 % résident dans la MRC D'Autray

L'impact de l'entreprise et de ce projet d'agrandissement ont un effet direct sur les conditions socioéconomiques de la Municipalité de Lanoraie et de la MRC de D'Autray, car la majorité des employés actuels et projetés proviennent et proviendront de la région. De plus, les investissements reliés à l'agrandissement du site et à la construction des bâtiments projetés sont de l'ordre d'environ [REDACTED] \$.

9. Conformité avec la réglementation

La présente demande d'autorisations auprès de la Commission vise à être conforme avec la réglementation d'urbanisme de la municipalité de Lanoraie.

En effet, le conseil municipal de Lanoraie a adopté, le 7 octobre 2019, le second projet de *Règlement modifiant le Règlement concernant les usages conditionnels numéro 1081-2015 - Commerces de transport lourd et d'entreposage*, portant le numéro 1081-2-2019.

Ce projet de règlement permet l'agrandissement d'un commerce de transport lourd de biens ou de marchandises pour autrui et un commerce de service d'entreposage pour autrui, dans les zones municipales A6 et A9, établies selon le règlement et le plan de zonage de la Municipalité de Lanoraie.

Or, la présente demande d'autorisations vise la régularisation et l'agrandissement d'un commerce de transport routier lourd de biens ou de marchandises pour autrui, par camions et remorques, et un commerce de service d'entreposage pour autrui, où les lots visés se trouvent, selon le cas, soit dans la zone municipale A6 ou dans la zone municipale A9, tel que prescrit par le règlement municipal sur les usages conditionnels.

Ainsi, l'aire des lots visés par la demande d'autorisations, localisée au sud de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest), se situe dans la zone municipale **A6**.

De même, l'aire des lots visés par la demande d'autorisations, localisée au sud du cours d'eau Chaput et au nord de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest), se situe aussi dans la zone municipale **A6**.

Enfin, l'aire des lots visés par la demande d'autorisations, localisée du côté nord de la route 138 (chemin Grande Côte Ouest) et cette fois au nord du cours d'eau Chaput (soit une partie du lot 4 164 460), se situe dans la zone municipale **A9**.

10. Conclusion

2635-8762 Québec inc., agissant sous le nom d'Express Mondor, demande à la Commission, selon le cas, de régulariser et/ou d'autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie globale, pour les 2 secteurs, d'environ 6,61 hectares (66 100 m²), soit pour l'agrandissement du site commercial de cette entreprise de transport général routier, longue distance, et spécialisé lourd et hors normes, et d'entreposage.

Les lots visés et les superficies demandées sont indiqués à la page 18 et illustrés au plan en annexe 4.

Du côté **Nord** du chemin Grande Côte Ouest (route 138), à Lanoraie, soit le **secteur 1**, les lots visés sont les suivants :

- une partie du lot 4 164 460, portant sur un champ en culture, d'une superficie de 5,95 ha (59 500 m²),
- une partie du lot 4 164 460, portant sur des espaces de stationnement, d'une superficie de 0,34 ha (3 400 m²),
- le lot 4 166 456, portant sur des espaces utilisés pour l'entreposage et le stationnement de véhicules, d'une superficie de 0,14 ha (1 400 m²).
- Ce qui donne, pour ce secteur 1, un total de **6,43 ha (64 300 m²)**.

Du côté **Sud** du chemin Grande Côte Ouest (route 138), à Lanoraie, soit le **secteur 2**, le lot visé est une partie du lot 4 166 425, portant sur des espaces utilisés pour l'entreposage de marchandises et de conteneurs, sur une superficie de **0,18 ha (1 800 m²)**.

Ce qui donne, pour les 2 secteurs, une superficie totale demandée de **6,61 ha (66 100 m²)** (= 6,43 ha + 0,18 ha / 64 300 m² + 1 800 m²),

Tous ces lots rénovés se situent sur le cadastre du Québec, circonscription foncière de Berthier, en la Municipalité de Lanoraie, dans la MRC de D'Autray.

Les utilisations régulatrices et les agrandissements demandés ont été décrits précédemment, aux pages 15 et 16. Ils sont localisés sur le plan intitulé *Proposition d'aménagement*, à la page 17.

A) Énumération des utilisations non agricoles demandées sur le secteur 1, situé du côté NORD du chemin Grande Côte Ouest (route 138), à Lanoraie

1. Construire un garage, d'environ 500 m²., pour l'entretien de la flotte de camions au gaz naturel comprimé (« Garage GNC »), et aménager 30 espaces de stationnement pour les camions. [Voir l'îlot numéroté **7**, sur le plan, à la page 17].
2. Construire un bâtiment-entrepôt, d'une superficie d'environ 4 500 m²., comprenant un pont roulant intérieur de 50 tonnes, avec des quais de chargement. [Voir l'îlot numéroté **1** sur le plan, à la page 17.]
3. Aménager environ 100 espaces de stationnement pour la flotte de camions remorques. [Voir l'îlot numéroté **2** sur le plan, à la page 17.]
4. Aménager une zone de manutention. Ce qui évitera de traverser au sud de la route 138, avec de l'équipement. [Voir l'îlot numéroté **5** sur le plan, à la page 17.]
5. Aménager une zone d'entreposage extérieur de conteneurs, particulièrement pour les conteneurs maritimes. [Voir l'îlot numéroté **4** sur le plan, à la page 17.]
6. Aménager une zone d'entreposage, à l'extérieur, pour le service d'entreposage des marchandises offert aux clients. [Voir l'îlot numéroté **3** sur le plan, à la page 17.]
7. Aménager des dépôts de neiges usées, sur 3 zones. Il s'en trouve deux, du côté Nord du chemin Grande Côte Ouest. Voir, sur le lot P. 4 164 460, l'îlot numéroté **6** (2 500 m²); et sur le lot 4 166 456, pour 1 050 m² Et il s'en trouve un, du côté Sud de ce chemin, soit sur le lot 5 059 569.
8. Aménager une zone pour le rangement des équipements hors normes, spécialisés, nombreux et de différentes grosseurs. [Voir l'îlot numéroté **8** sur le plan, à la page 17.]
9. Aménager des aires de circulation sécuritaires, d'une largeur de 20 mètres, pour permettre la circulation des camions hors normes. [Voir sur le plan, à la page 17.]
10. Aménager un bassin de rétention de l'eau (de 1 300 m²), notamment à des fins de sécurité incendie. [Adjacent et au sud de l'îlot **2** sur le plan, à la page 17.]
11. Régulariser et autoriser l'aménagement d'espaces de stationnement actuellement utilisés par les employés, localisés au sud du cours d'eau Chaput, situés sur une partie du lot 4 164 460.

12. Régulariser et autoriser l'utilisation du lot 4 166 456, afin d'en rendre son utilisation conforme, et d'y permettre, pour partie, des espaces de stationnement pour les remorques, et, pour partie, un dépôt de neiges usées (de 1 050 m²).
13. Aménager des installations septiques, sur une superficie de 500 m². [Adjacentes et au nord de l'îlot numéroté **1** (Bâtiment-entrepôt, avec pont roulant de 50 t.), situé sur le plan, à la page 17.]

B) Utilisations non agricoles demandées sur le secteur 2, situé du côté SUD du chemin Grande Côte Ouest (route 138), à Lanoraie

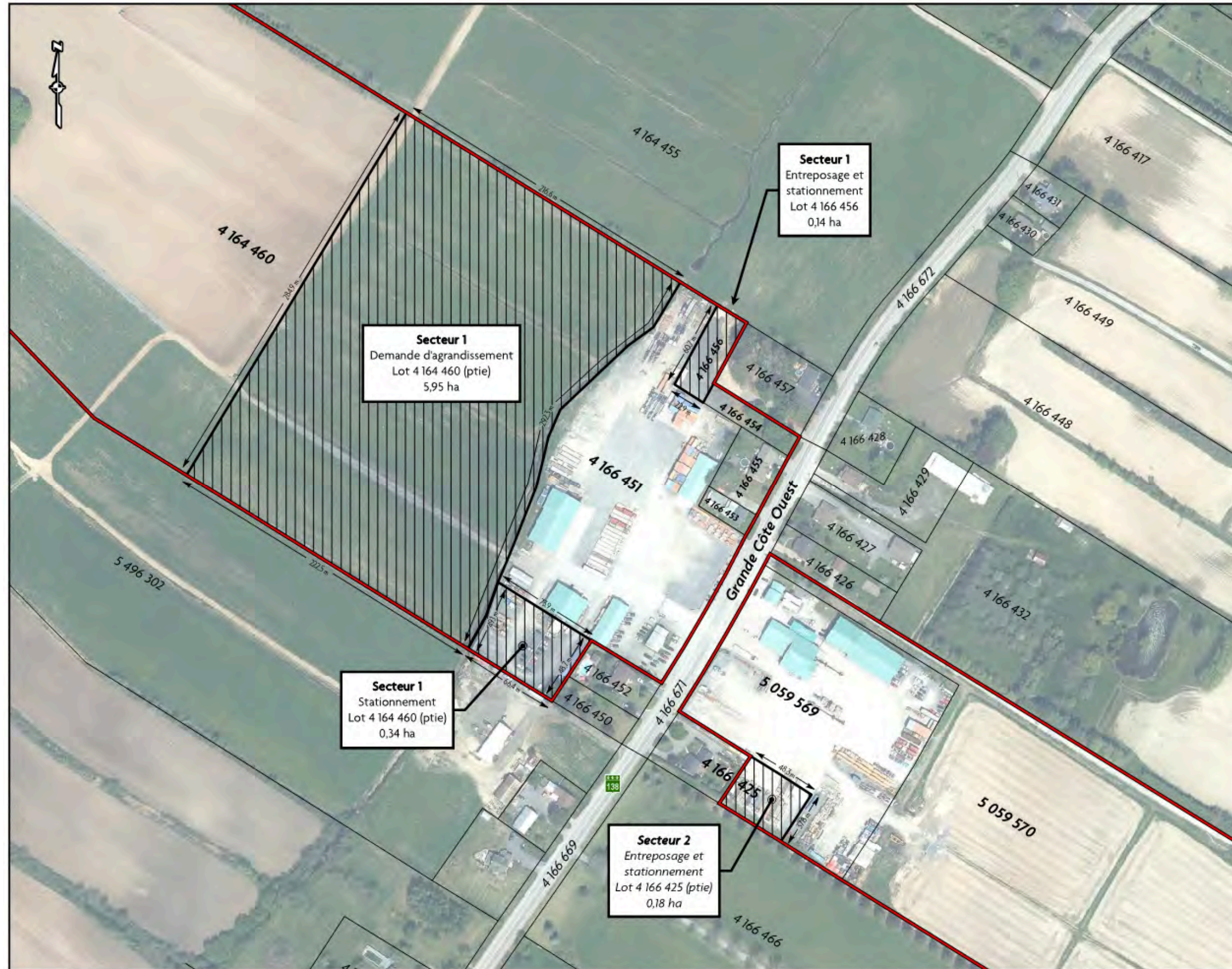
1. Régulariser et autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une partie du lot 4 166 425, sur une superficie de **1 800 m²** actuellement utilisée pour l'entreposage de marchandises et de conteneurs.

Annexe 1 – Titres de propriété

**Annexe 2 –
Formulaire de la Commission de protection du territoire agricole du
Québec pour la présentation d'une demande**

Annexe 3 – Résolution municipale

**Annexe 4–
Plan du site visé**



Légende

- Limite de la propriété
- Limite de lot
- Secteur visé par la demande

Gestion EDB Mondor inc.
Proposition d'aménagement
de l'agrandissement projeté

Plan du site visé

0 25 50 75 m

Échelle : 1/2 500

MTM, fuseau 8, NAD 83 SCRS

Source :
Orthophotographie : MRNF,
© Gouvernement du Québec, 2017



Décembre 2019

Réalisé par : Martin Auger, géogr.

Approuvé par : Alexandre Dérageon, urbaniste

Dossier :
SHE-00252228-A0

Fichier :
DBML-00252228-U13.mxd



exp.com

Joliette, le 7 juin 2022

Madame Éline Grignon, vice-présidente
Monsieur Richard Wieland, vice-président
Commission de protection du territoire agricole du Québec
25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Objet : Avis de l'UPA Lanaudière relativement au dossier 427075

Madame, Monsieur,

Notre Fédération a étudié le dossier cité en objet et désire vous signaler qu'elle partage les conclusions émises par la Commission dans l'orientation préliminaire du 10 mai 2022, et ce, pour les mêmes motifs.

Nous vous remercions de votre habituelle vigilance et dans l'attente de votre décision, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le président,


Marcel Papin

c. c. Monsieur Réjean Sylvestre, président, Syndicat UPA Autray



LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 28 janvier 2021

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Éline Grignon, vice-présidente.

Objet : Express Mondor inc.
Demande d'autorisations
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame

La présente fait suite à la transmission du procès-verbal daté du 27 janvier 2021, dans le dossier mentionné en rubrique.

Le fait est que le soussigné a requis une suspension à deux reprises, soit les 6 avril 2020 et 17 juillet 2020, compte tenu, entre autre, de la pandémie qui sévissait.

Depuis, nous n'avons de cesse de travailler dans la préparation de ce dossier et sommes en voie de terminer l'expertise socioéconomique au sens de l'article 62, 9^e paragraphe de la LPTAA et de l'expertise agronomique en regard des impacts sur l'agriculture.

620, rue De Frontenac, Berthierville (Québec) Canada J0K 1A0
Tél : 450.836.7066 Fax : 450.836-1269
Courriel : juris@lvs.ca
www.lvs.ca

En regard de cette dernière expertise, l'expert chargé du dossier, monsieur Réjean Racine est en attente de renseignements qu'il a requis depuis déjà près de deux mois. Cette expertise est essentielle à l'analyse du dossier et, sans elle, le dossier ne pourra être adéquatement complété.

Soyez assurée que nous avons fait tous les efforts possibles pour faire progresser ce dossier mais le confinement, le déconfinement, le reconfinement et le couvre-feu récent ont rendu la gestion de ce dossier complexe.

Afin d'éviter des efforts inutiles du côté de l'analyse, serait-il possible de nous accorder encore un délai de trois mois ?

Copie de la présente est acheminée à toutes les parties et intéressés apparaissant au bas de votre procès-verbal.

Dans l'attente, recevez, madame, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/l

c.c.:
Municipalité de Lanoraie
MRC de D'Autray
Fédération de l'UPA de Lanaudière
Gestions EDB Mondor Inc.
Les Services EXP Inc.
2635-8762 Québec Inc. (Express Mondor)

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 8 juin 2022

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Marie-Claude Dufour, gestionnaire des rôles

Objet : DEMANDE DE RENCONTRE PUBLIQUE
Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame,

Par la présente, nous voulons informer la Commission de protection du territoire agricole du Québec que, suite à l'orientation préliminaire défavorable, nous requérons une rencontre publique.

Nous demandons aussi que le présent dossier soit étudié et analysé conjointement avec la demande d'autorisation d'extraction de sable et de réception de sol arable, par Pépinières de production Trussart Ltée.

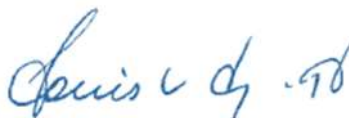
La demande d'autorisation a déjà été déposée auprès de la Municipalité de Lanoraie avec, pour l'essentiel, les documents requis et pertinents. De fait, le dossier étant en attente de la résolution du conseil municipal de Lanoraie et de la complétion du formulaire, les documents au soutien de cette nouvelle demande ont été transmis à la Commission sous le numéro de confirmation 64811, en date d'aujourd'hui.

De fait, l'un et l'autre de ces dossiers doivent être traités ensemble.

Dès que nous aurons le numéro de dossier de demande d'autorisation concernant l'extraction de sable sur le lot 4 164 090 du Cadastre du Québec, sur le territoire de la Municipalité de Lanoraie, telle que logée par Pépinières de production Trussart Ltée, nous vous en informerons pour fins de bonne coordination.

Copie de la présente est acheminée aux parties mises en cause.

Dans l'attente, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.

Avocat.

LVS/lS

C.C. :
CPTAQ – Madame Éline Grignon, commissaire
Municipalité de Lanoraie
MRC de D'Autray
Fédération de l'UPA de Lanaudière
Express Mondor Inc.
Gestion EDB Mondor Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

Groupe UDA Inc. A/S M. Réjean Racine, agr.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca et

Envoi électronique

Berthierville, le 6 avril 2020

Commission de Protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Linda Lejeune, gestionnaire des rôles ou service de l'analyse

Objet : Express Mondor inc.
Demande de suspension
CPTAQ - 427075
Notre dossier : LV-2647

Madame,

Vous trouverez ci-joint copie de notre comparution et copie de notre demande de suspension de traitement du dossier mentionné en rubrique.

Le fait est que le dossier ne peut pas, dans le contexte exceptionnel actuel, être adéquatement complété.

Nous avons donc demandé la suspension du traitement de ce dossier, et ce, jusqu'à nouvel ordre.

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

CPATQ – 4 2 7 0 7 5 – Demande d'autorisation

2635-8762 QUÉBEC INC.

« Express Mondor »

922, Grande Côte Ouest

Lanoraie (Québec) J0K 1E0

DEMANDERESSE

Municipalité de Lanoraie

57, rue Laroche

Lanoraie (Québec) J0K 1E0

MRC de D'Autray

550, rue De Montcalm

Berthierville (Québec) J0K 1A0

Fédération de l'UPA de Lanaudière

110, rue Beaudry Nord

Joliette (Québec) J6E 6A5

Mis en cause

DEMANDE DE SUSPENSION DU TRAITEMENT DU DOSSIER

1. Le procureur soussigné représente 2635-8762 Québec Inc., agissant sous le nom de « Express Mondor », société de transport ayant son principal centre d'activités à Lanoraie, sur le territoire de la MRC de D'Autray ;
2. Une demande d'autorisation visant à agrandir le site a été logée auprès de la CPTAQ dans le cadre du dossier CPTAQ – 427075 ;

3. Étant donné la pandémie de Covid-19, le dossier ne pourra pas être complété par les expertises requises afin de pouvoir être adéquatement étudié et analysé ;
4. Voulant éviter que du temps soit consacré à cette affaire alors que le dossier lui-même n'est pas complété, d'un commun accord, il a été décidé d'en demander la suspension jusqu'à ce qu'il puisse être adéquatement complété;
5. Le fait est que la situation exceptionnelle qui continue à prévaloir, fait en sorte qu'il n'est pas possible de le compléter ;
6. La présente demande de suspension est acheminée à toutes les parties apparaissant sur l'intitulé, selon le moyen de communication le plus rapide.
7. La présente demande de suspension, compte tenu des circonstances exceptionnelles, est fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIFS, plaise à la Commission de protection du territoire agricole du Québec :

DE RECEVOIR la présente demande de suspension d'analyse du dossier;

D'ACCORDER, par voie de procès-verbal, confirmation de cette suspension de dossier ;

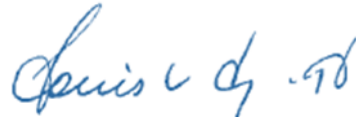
DE LAISSER à la demanderesse et à ses professionnels le temps requis pour compléter adéquatement le dossier pour fins d'étude et

BERTHIERVILLE, le 6 avril 2020



Louis-V. Sylvestre, Ad.E., avocat
JURIS LVS INC.
Procureur de la demanderesse
ND : LV-2647

Demeurant à votre disposition pour de plus amples commentaires, s'il en était, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

Pièce jointe :

- Copie de la comparution en date du 6 avril 2020 ;
- Copie de la demande de suspension du traitement du dossier, CPTAQ-427075, en date du 6 avril 2020.

c.c. :

Municipalité de Lanoraie

MRC de D'Autray

Fédération de l'UPA de Lanaudière

Me Alain Généreux, procureur de la municipalité

Me Michel Blais, procureur de la CPTAQ ;

Monsieur Éric Mondor, président d'Express Mondor.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

CPTAQ – 427075 – Demande d'autorisation

2635-8762 QUÉBEC INC., agissant sous le nom de
« Express Mondor »
922, Grande Côte Ouest
Lanoraie (Québec) J0K 1E0

DEMANDERESSE

Municipalité de Lanoraie
57, rue Laroche
Lanoraie (Québec) J0K 1E0

MRC de D'Autray
550, rue De Montcalm
Berthierville (Québec) J0K 1A0

Fédération de l'UPA de Lanaudière
110, rue Beaudry Nord
Joliette (Québec) J6E 6A5

Mis en cause

COMPARUTION

Le soussigné comparait dans le cadre du présent dossier pour et nom de la demanderesse, 2635-8762 Québec Inc., agissant sous le nom de « Express Mondor », sous toutes réserves que de droit.

BERTHIERVILLE, le 6 avril 2020




Louis-V. Sylvestre, Ad.E., avocat
JURIS LVS INC.
Procureur de la demanderesse
ND : LV-2647



Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
Formulaire de demande d'autorisation

Réservé à la Commission

NOTE : Avant de remplir ce document, veuillez consulter le [guide](#).
Le pictogramme  renvoie à la partie « lexique » du [guide](#).

PARTIE À REMPLIR PAR LE DEMANDEUR

1 IDENTIFICATION

<input checked="" type="checkbox"/> Demandeur		<input type="checkbox"/> Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe	
Nom et prénom en lettres moulées 2635-8762 Québec inc. agissant sous le nom d'Express Mondor		Ind. rég.	Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public		Ind. rég.	Téléphone (travail)
Monsieur Éric Mondor, Président		4 5 0 5 8 6 6 6 6 2	
N° rue, appartement, boîte postale (siège social) 922, Grande Côte Ouest		Poste	Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Lanoraie	Province Québec	Code postal J 0 K 1 E 0	Ind. rég. Télécopieur
Courriel ericmondor@expressmondor.net			
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande			
Lot 4164460		Cadastre	du Québec
Lot 4166456 et 4166425		Cadastre	du Québec

<input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire		<input type="checkbox"/> Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe	
Nom et prénom en lettres moulées Déragon Alexandre		Ind. rég.	Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public		Ind. rég.	Téléphone (travail)
Les Services EXP Inc.		Poste	
N° rue, appartement, boîte postale (siège social) 150, rue Marchand, bureau 600		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Drummondville	Province Québec	Code postal J 2 C 4 N 1	Ind. rég. Télécopieur 8 1 9 4 7 8 8 1 9 1
Courriel alexandre.deragon@exp.com			
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande			
Lot		Cadastre	
Lot		Cadastre	

2 DESCRIPTION DU PROJET

2.1 Décrivez la nature du projet faisant l'objet de votre demande

2635-8762 Québec inc., agissant sous le nom d'Express Mondor, demande à la Commission, selon le cas, de régulariser et/ou d'autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie globale, pour les 2 secteurs, d'environ 6,61 hectares (66 100 m²), soit pour l'agrandissement du site commercial de cette entreprise de transport général routier, longue distance, et spécialisé lourd et hors normes, et d'entreposage.

Pour les détails, voir le documents ci-joint.

2.2 Précisez toutes les autorisations nécessaires pour la réalisation de votre projet

- Aliénation/Lotissement •
 Coupe d'érables dans une érablière •
 Utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture •
 Enlèvement de sol arable •
 Inclusion •

2.3 Complétez la ou les section(s) correspondant à votre situation sinon passez au point 3

- Aliénation d'un lot ou d'un ensemble de lots • (morcellement d'un lot ou d'un ensemble de lots, vente, achat, échange ou don d'un terrain), **sauf dans les cas d'agrandissement d'une superficie actuellement utilisée à une fin autre que l'agriculture** → [Section A](#)
 Utilisation à une fin autre que l'agriculture •
 Exploitation de ressources, remblais et enlèvement de sol arable • → [Section B, partie 1](#)
 Entreposage de matières résiduelles fertilisantes (MRF) → [Section B, partie 2](#)
 Puits commerciaux et municipaux → [Section B, partie 3](#)
 Coupe d'érables dans une érablière • → [Section C](#)

3 DESCRIPTION DES LOTS

3.1 Identification du (des) lot(s) visé(s) par la demande

Lot	Rang	Cadastre	Superficie (ha)	Municipalité
4164460		du Québec	31,5000	Lanoraie
4166456		du Québec	0,1400	Lanoraie
4166425		du Québec	0,1800	Lanoraie

Superficie visée par la demande hectare(s)

Superficie totale de la propriété hectare(s)

3.2 Utilisation actuelle du (des) lot(s) visé(s) par la demande (agricole ou autre qu'agricole)

<input checked="" type="checkbox"/> Utilisation agricole	Superficie	<input checked="" type="checkbox"/> Utilisation autre qu'agricole	Superficie
Culture/Friche	<input type="text" value="5,9500"/> hectare(s)	Entreposage et stationnement	<input type="text" value="0,6600"/> hectare(s)
Boisé sans érables	<input type="text"/> hectare(s)		<input type="text"/> hectare(s)
Boisé avec érables	<input type="text"/> hectare(s)		<input type="text"/> hectare(s)
Superficie totale	<input type="text" value="5,9500"/> hectare(s)	Superficie totale	<input type="text" value="0,6600"/> hectare(s)

Si les lots visés comportent des bâtiments ou ouvrages, veuillez remplir le tableau 3.3.

Commission de protection du territoire agricole

3.3 Description des bâtiments et ouvrages existants sur le (les) lot(s) visé(s) par la demande				
Lot/Rang	Bâtiments/Ouvrages existants	Date de construction	Utilisation actuelle	Date de début de l'utilisation actuelle
voir document ci-joint				

3.4 Identification d'espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole dans le cas d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture


Aucun espace à l'intérieur de la zone blanche n'est disponible pour le projet d'agrandissement. Voir document ci-joint.

MISE EN GARDE : L'ouverture du dossier sera effectuée sur réception de la documentation complète. Un dossier incomplet, parce que certains documents et renseignements ont été omis, sera retourné à l'expéditeur.

4 ATTESTATION

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

Nom et prénom en lettres moulées: Déragon Alexandre Demandeur
 Propriétaire
 Mandataire

Fait à Drummondville Date: 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 Signature 

PARTIE À REMPLIR PAR LA MUNICIPALITÉ

Nom du demandeur: Express Mondor

5 CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

- a) Le règlement de zonage de la municipalité est-il en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement en vigueur de la MRC? Oui Non
- b) Le projet est-il conforme au règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire? Oui Non
Si non, existe-t-il un projet de règlement adopté visant à rendre le projet conforme au règlement de zonage? Oui Non
- c) Ce projet de règlement adopté fait-il l'objet d'un avis de la MRC ou de la communauté métropolitaine indiquant que la modification envisagée serait conforme au schéma d'aménagement ou, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire? Oui Non
Si oui, annexe une copie du projet de règlement adopté et l'avis de conformité de la MRC ou de la communauté métropolitaine. À défaut de fournir ces deux documents, une demande non conforme à la réglementation municipale sera irrecevable.
- d) Dans le cas seulement où la demande vise à obtenir une autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture, l'objet de la demande constitue-t-il un immeuble protégé qui génère des distances séparatrices relatives aux installations d'élevages? Oui Non
- e) Dans le cas d'une nouvelle utilisation résidentielle ou d'un agrandissement d'une utilisation résidentielle en vertu de votre règlement de lotissement en vigueur:
Indiquez la superficie minimale requise pour cette utilisation _____ mètre(s) carré(s)
Indiquez le frontage minimal requis pour cette utilisation _____ mètre(s)
- f) L'emplacement visé est-il présentement desservi par:
- Un service d'aqueduc? Oui Non Date d'adoption du règlement:

A	M	J							
- Un service d'égout sanitaire? Oui Non Date d'adoption du règlement:

A	M	J							

6 DESCRIPTION DU MILIEU ENVIRONNANT

6.1 Inventaire

Dans le cas d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture, veuillez compléter l'inventaire de tous les bâtiments agricoles vacants ou non se situant dans un rayon de 500 mètres de l'emplacement visé par la présente demande d'autorisation. Si aucun bâtiment agricole n'est présent dans un tel rayon, veuillez indiquer la distance du bâtiment agricole le plus rapproché.

Type de bâtiment ou d'élevage	Unités animales	Distance de l'usage projeté (mètres)
Bovins de boucherie	inconnu	+/- 275 m
Chevaux	inconnu	+/- 380 m
Chevaux/Alpagas	inconnu	+/- 480 m

6.2 Description de l'utilisation actuelle du (des) lot(s) voisin(s)

Au nord de l'emplacement visé:
Champ en culture

Voir document en pièce jointe

Au sud de l'emplacement visé:
Champ en culture

Voir document en pièce jointe

À l'est de l'emplacement visé:
Champ en culture et résidence

Voir document en pièce jointe


À l'ouest de l'emplacement visé:
Champ en culture et résidence

Voir document en pièce jointe

7 IDENTIFICATION DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Inspecteur
 Greffier
 Secrétaire-trésorier
 Autre: _____

Nom et prénom en lettres moulées
Maheu, Marc-André

Ville, village ou municipalité Lanoraie	Ind. rég.	Téléphone (travail)							
	4	5	0	8	8	7	1	1	0
	Poste	3 0 1 5							
Courriel mamaheu@lanoraie.ca	Ind. rég.	Téléphone (cellulaire / autre)							
Signature 	Date:	2	0	2	0	0	2	0	5
		A	M	J					

Détachez, remplissez et envoyez une copie à la Commission sur réception du dossier.

Numéro de dossier à la municipalité: 2020-5003 Date de réception de la demande: 2 0 2 0 0 1 3 0
A M J

8 ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU DOSSIER À LA MUNICIPALITÉ

Demandeur Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe

Nom et prénom en lettres moulées: 2635-8762 Québec inc. agissant sous le nom d'Express Mondor Ind. rég. Téléphone (résidence)

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Ind. rég. Téléphone (travail): 4 5 0 5 8 6 6 6 6 2

Monsieur Eric Mondor, Président Poste

N°. rue, appartement, boîte postale (siège social) Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)

922, Grande Côte Ouest

Ville, village ou municipalité Province Code postal Ind. rég. Télécopieur

Lanoraie Québec J 0 K 1 E 0

Courriel: ericmondor@expressmondor.net

Propriétaire Mandataire® Cochez si plus d'une personne et remplissez l'annexe

Nom et prénom en lettres moulées: Déragon Alexandre Ind. rég. Téléphone (résidence)

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public Ind. rég. Téléphone (travail): 8 1 9 4 7 8 8 1 9 1

Les Services EXP inc. Poste

N°. rue, appartement, boîte postale (siège social) Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)

150, rue Marchand, bureau 600

Ville, village ou municipalité Province Code postal Ind. rég. Télécopieur

Drummondville Québec J 2 C 4 N 1 8 1 9 4 7 8 2 9 9 4

Courriel: alexandre.deragon@exp.com

8.1 Description du projet

Régulariser et/ou autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie globale, pour les 2 secteurs, d'environ 6,61 hectares (66 100 m²), soit pour l'agrandissement d'un site commercial de transport général routier, longue distance, et spécialisé lourd et hors normes, et d'entreposage.

8.2 Identification du (des) lot(s) visé(s) par la demande

Lot	Rang	Cadastre	Municipalité
4164460		du Québec	Lanoraie
4166456		du Québec	Lanoraie
4166425		du Québec	Lanoraie
Superficie® visée par la demande <u>6,6100</u> hectare(s)			

Nom et prénom en lettres moulées: MAHEU, MARC-ANDRÉ

Fait à LANORAIE Date: 2 0 2 0 0 2 0 5 Signature Marc Maheu
A M J

L'original de l'accusé de réception est transmis au demandeur et une copie conforme est remise à la Commission.

Commission de protection du territoire agricole

ANNEXE : IDENTIFICATION

1 IDENTIFICATION

<input type="checkbox"/> Demandeur <input checked="" type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire	
Nom et prénom en lettres moulées 2635-8762 Québec inc. agissant sous le nom d'Express Mondor	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société / Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Monsieur Eric Mondor, Président	Ind. rég. Téléphone (travail) 4 5 0 5 8 6 6 6 6 2
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 922, rue Grande Côte Ouest	Poste
Ville, village ou municipalité Province Code postal Lanoraie Québec J 0 K 1 E 0	Ind. rég. Téléphone (cellulaire / autre)
Courriel ericmondor@expressmondor.net	Ind. rég. Télécopieur
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot 4164460	Cadastre du Québec
Lot 4166456 et 4166425	Cadastre du Québec

<input type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire	
Nom et prénom en lettres moulées Déragon Alexandre	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société / Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Les Services EXP inc.	Ind. rég. Téléphone (travail) 8 1 9 4 7 8 8 1 9 1
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 150, rue marchand, bureau 600	Poste
Ville, village ou municipalité Province Code postal Drummondville Québec J 2 C 4 N 1	Ind. rég. Téléphone (cellulaire / autre)
Courriel alexandre.deragon@exp.com	Ind. rég. Télécopieur 8 1 9 4 7 8 2 9 9 4
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot _____	Cadastre _____
Lot _____	Cadastre _____

<input checked="" type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire	
Nom et prénom en lettres moulées	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société / Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public	Ind. rég. Téléphone (travail)
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)	Poste
Ville, village ou municipalité Province Code postal Québec	Ind. rég. Téléphone (cellulaire / autre)
Courriel	Ind. rég. Télécopieur
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot _____	Cadastre _____
Lot _____	Cadastre _____

Note : Copiez cette annexe si nécessaire.



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA MUNICIPALITÉ DE LANORAIE

Séance ordinaire du 3 février 2020 à laquelle étaient présents les conseillères et conseillers suivants, sous la présidence du maire, M. Gérard Jean :

Mme Josée Castonguay
Mme Nathalie Martin
Mme Sophie Bélisle

M. François Boisjoly
M. Jean-François Gagné
Mme Jacinthe Brissette

Et le secrétaire-trésorier et directeur général, M. Marc-André Maheu.

2020-02-080 DEMANDE – CPTAQ – 891, ARRIÈRE DU 915 ET 928, GRANDE CÔTE OUEST, LOTS 4 166 425,
4 166 456 ET 4 164 460

CONSIDÉRANT la demande de Express Mondor à la Commission de protection du territoire agricole du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à permettre l'expansion et la régularisation du terminal au nord de Grande Côte Ouest et la régularisation du secteur au sud de Grande Côte Ouest;

CONSIDÉRANT l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et la conformité de la demande à chacun des critères énoncés audit article, conformité découlant des documents déposés par Express Mondor;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe aucune alternative pour la demanderesse que de s'agrandir en continuité de ses installations actuelles compte tenu des investissements déjà en place et de la main-d'œuvre disponible principalement locale et régionale;

CONSIDÉRANT QU'il ne se trouve pas d'espaces appropriés, vacants et disponibles pour satisfaire aux besoins de l'entreprise demanderesse sur le territoire de la Municipalité;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal se réserve la faculté de soumettre une preuve en conformité avec le 9ème paragraphe de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a autorisé le projet comme usage conditionnel en vertu du règlement numéro 1081-2015 suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT la réglementation en vigueur.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère Sophie Bélisle
APPUYÉE PAR la conseillère Nathalie Martin
ET RÉSOLU

Que le conseil municipal informe la Commission de protection du territoire agricole du Québec que la requête de Express Mondor ne va pas à l'encontre des règlements municipaux en vigueur.

Le maire demande le vote.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des conseillers.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Marc-André Maheu, secrétaire-trésorier et directeur général
Le 4 février 2020

(À noter que le procès-verbal de la séance n'a pas encore été adopté.)

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 8 juin 2022

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de Mme Élane Grignon, vice-présidente et M. Richard Wieland, commissaire

Objet : Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint copie d'un envoi que j'adresse ce jour même à la gestionnaire des rôles, madame Marie-Claude Dufour.

Cet envoi parle par lui-même.

Espérant le tout utile, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

P.J. : Copie de la lettre à Mme Marie-Claude Dufour, ce 8 juin 2022

620, rue De Frontenac, Berthierville (Québec) Canada J0K 1A0
Tél : 450.836.7066 Fax : 450.836-1269
Courriel : juris@lvs.ca
www.lvs.ca

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 8 juin 2022

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Marie-Claude Dufour, gestionnaire des rôles

Objet : DEMANDE DE RENCONTRE PUBLIQUE
Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame,

Par la présente, nous voulons informer la Commission de protection du territoire agricole du Québec que, suite à l'orientation préliminaire défavorable, nous requérons une rencontre publique.

Nous demandons aussi que le présent dossier soit étudié et analysé conjointement avec la demande d'autorisation d'extraction de sable et de réception de sol arable, par Pépinières de production Trussart Ltée.

La demande d'autorisation a déjà été déposée auprès de la Municipalité de Lanoraie avec, pour l'essentiel, les documents requis et pertinents. De fait, le dossier étant en attente de la résolution du conseil municipal de Lanoraie et de la complétion du formulaire, les documents au soutien de cette nouvelle demande ont été transmis à la Commission sous le numéro de confirmation 64811, en date d'aujourd'hui.

De fait, l'un et l'autre de ces dossiers doivent être traités ensemble.

Dès que nous aurons le numéro de dossier de demande d'autorisation concernant l'extraction de sable sur le lot 4 164 090 du Cadastre du Québec, sur le territoire de la Municipalité de Lanoraie, telle que logée par Pépinières de production Trussart Ltée, nous vous en informerons pour fins de bonne coordination.

Copie de la présente est acheminée aux parties mises en cause.

Dans l'attente, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.

Avocat.

LVS/lS

C.C. :
CPTAQ – Madame Éline Grignon, commissaire
Municipalité de Lanoraie
MRC de D'Autray
Fédération de l'UPA de Lanaudière
Express Mondor Inc.
Gestion EDB Mondor Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

Groupe UDA Inc. A/S M. Réjean Racine, agr.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.



150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville, QC J2C 4N1, CANADA
t: +1.819.478.8191 □ www.exp.com

Le 20 février 2020

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

N/Réf. : DBML- 252228

Objet : Express Mondor / Municipalité de Lanoraie
Demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole
du Québec

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous transmettons les titres de propriété pour une demande d'autorisation déposée le 12 février 2020 avec le numéro de transaction : 40644.

Advenant que des informations supplémentaires s'avéraient nécessaires, nous vous prions de communiquer avec le soussigné au numéro de téléphone suivant : 1 888 553-8191 ou par courriel : alexandre.deragon@exp.com.

Nous espérons que le tout sera à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos plus cordiales salutations.

Alexandre Déragon, urbaniste

Minute 3964

Le 1 décembre 2006

Vente

par

Raymond Mondor
et
Christiane Beauregard

à

Gestion EDB Mondor Inc.

Cession de rang

par

Christiane Beauregard

en faveur de

Raymond Mondor
et
Christiane Beauregard

Cautionnements de Éric
Mondor, Billy Mondor et
Dany Mondor

Publié à Berthier
Le 6 décembre 2006
Sous le numéro 13 863 700

AA = Raymond Mondor
Sous le numéro 6 309 259

AA = Christiane Beauregard
Sous le numéro 6 309 260

L'AN DEUX MILLE SIX (2006), le premier (1^{er}) décembre.

DEVANT MAITRE CLAUDINE BERNÈCHE, notaire à Berthierville, province de Québec, J0K 1A0.

COMPARAISSENT:

Raymond MONDOR, [REDACTED]

et

Christiane BEAUREGARD, [REDACTED]

Ci-après nommés "LES VENDEURS".

LESQUELS, par les présentes, vendent à titre de roulement et ce conformément à l'article 85 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et l'article 518 de la *Loi sur les impôts*, à:

GESTION EDB MONDOR INC., personne morale légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, par certificat de constitution en date du seize (16) janvier deux mille six (2006) et déposé au registre des entreprises le premier (1^{er}) février deux mille six (2006) sous le matricule suivant: #1163485254, ayant son siège social au 922 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0, ici représentée par Éric MONDOR, président, Billy Mondor, secrétaire et Dany Mondor, vice-président dûment autorisés à agir aux présentes, aux termes d'une résolution de leur conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue le premier (1^{er}) décembre deux mille six (2006) et dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes selon la *Loi sur le notariat*.

Ci-après nommée "L'ACHETEUR", ici présent et acceptant l'immeuble suivant, savoir:

DÉSIGNATION

1.- D'UN EMPLACEMENT situé dans la municipalité de Lanoraie, connu et désigné comme étant composé:

a) D'UNE PARTIE du lot numéro TROIS CENT SOIXANTE-

DIX (Ptie 370) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-LANORAIE**, circonscription foncière de Berthier, laquelle peut être plus particulièrement décrite comme suit:

Rattachement cadastral

Commençant au point < A > indiqué sur le plan annexé à une description technique préparée par Sylvain Gadoury, arpenteur-géomètre, en date du trente (30) août deux mille six (2006), sous les numéros 8926 de ses minutes et G-13,514 de ses dossiers, lequel point < A > est localisé au coin **NORD** du lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-dix ---- (Lot 370-2) dudit cadastre, point de départ de la présente description.

Description de la parcelle A-B-C-D-E-F-G-H-I-A

Du point < A >, tel que rattaché ci-haut, sur une distance de cent mètres et quarante-trois centièmes (100,43 m., soit 329.49 pi.) mesurée vers le **NORD-EST** suivant une courbe de mille trois cent dix-sept mètres et quinze centièmes (1 317,15 m., soit 4 321.36 pi.) de rayon jusqu'au point < B >. Du point < B >, sur une distance de dix-sept mètres et quarante-cinq centièmes (17,45 m., soit 57.25 pi.) mesurée suivant un gisement de 70°11'28" jusqu'au point < C >. Du point < C >, sur une distance de cent cinquante-quatre mètres (154,00 m., soit 505.25 pi.) mesurée suivant un gisement de 164°28'59" jusqu'au point < D >. Du point < D >, sur une distance de quatre cent soixante-quatre mètres et dix-sept centièmes (464,17 m., soit 1 522.86 pi.) mesurée suivant un gisement de 163°29'29" jusqu'au point < E >. Du point < E >, sur une distance de cent cinquante-sept mètres (157,00 m., soit 515.09 pi.) mesurée suivant la ligne sinueuse du fleuve St-Laurent jusqu'au point < F >. Du point < F >, sur une distance de deux cent trente-cinq mètres et cinquante et un centièmes (235,51 m., soit 772.67 pi.) mesurée suivant un gisement de 343°17'22" jusqu'au point G. Du point G, sur une distance de trois cents mètres et vingt-quatre centièmes (300,24 m., soit 985.04 pi.) mesurée suivant un gisement de 343°47'41" jusqu'au point H. Du point H, sur une distance de trente-huit mètres et deux centièmes (38,02 m., soit 124.74 pi.) mesurée suivant un gisement de 75°31'12" jusqu'au point < I >. Du point < I >, sur une distance de cent cinq mètres et trente-huit centièmes (105,38 m., soit 345.73 pi.) mesurée suivant un gisement de 343°47'41" jusqu'au point de départ < A >. Cette parcelle de terrain contient quatre-vingt-treize mille sept cent quarante-huit mètres carrés et trois dixièmes de mètre carré (93 748,3 m.ca., soit 1 009 098 pi.ca.) en superficie.

Ainsi décrite, ladite parcelle de terrain est **bornée comme suit**: au **NORD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-dix (Ptie 370) dudit cadastre (rue Notre-Dame, Route 138 et/ou Grande Côte Ouest), au **NORD-EST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre et ci-après décrite au

paragraphe c), au **SUD-EST** par le fleuve St-Laurent, au **SUD-OUEST** par le lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante et onze (Lot 371-2) dudit cadastre et au **NORD-OUEST** et au **SUD-OUEST** par le lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-dix (Lot 370-2) dudit cadastre.

b) **D'UNE PARTIE** du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-NEUF** (Ptie 369) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-LANORAIE**, circonscription foncière de Berthier, laquelle peut être plus particulièrement décrite comme suit:

Rattachement cadastral

Commençant au point < J > indiqué sur le plan annexé à une description technique préparée par Sylvain Gadoury, arpenteur-géomètre, en date du trente (30) août deux mille six (2006), sous les numéros 8926 de ses minutes et G-13,514 de ses dossiers, lequel point < J > est localisé au coin **SUD** du lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-neuf (Lot 369-2) dudit cadastre, point de départ de la présente description.

Description de la parcelle J-K-L-M-J

Du point < J >, tel que rattaché ci-haut, sur une distance de cent vingt-deux mètres et dix centièmes (122,10 m., soit 400.58 pi.) mesurée suivant un gisement de 72°09'33" jusqu'au point < K >. Du point < K >, sur une distance de quatre mètres et cinquante-sept centièmes (4,57 m., soit 15.0 pi.) mesurée suivant un gisement de 163°22'33" jusqu'au point < L >. Du point < L >, sur une distance de cent vingt-deux mètres et six centièmes (122,06 m., soit 400.47 pi.) mesurée suivant un gisement de 252°09'33" jusqu'au point < M >. Du point < M >, sur une distance de quatre mètres et cinquante-sept centièmes (4,57 m., soit 15.00 pi.) mesurée suivant un gisement de 162°57'01" jusqu'au point de départ < J >. Cette parcelle de terrain contient cinq cent cinquante-huit mètres carrés et un dixième de mètre carré (558,1 m.ca., soit 6 007 pi.ca.) en superficie.

Ainsi décrite, ladite parcelle de terrain est **bornée comme suit**: au **NORD-OUEST** partie par le lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-neuf (Lot 369-2) dudit cadastre et partie par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre, au **NORD-EST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-huit (Ptie 368) dudit cadastre, au **SUD-EST** par des parties du lot numéro trois cent soixante-neuf (Pties 369) dudit cadastre et au **SUD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre et ci-après décrite au paragraphe c).

c) **D'UNE PARTIE** du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-NEUF** (Ptie 369) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-LANORAIE**, circonscription foncière de Berthier, laquelle peut être plus particulièrement décrite comme suit:

Rattachement cadastral

Commençant au point < R > indiqué sur le plan annexé à une description technique préparée par Sylvain Gadoury, arpenteur-géomètre, en date du trente (30) août deux mille six (2006), sous les numéros 8926 de ses minutes et G-13,514 de ses dossiers, lequel point < R > est localisé au coin **QUEST** du lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-neuf (Lot 369-2) dudit cadastre, point de départ de la présente description.

Description de la parcelle R-J-S-E-D-C-N-O-P-Q-R

Du point < R >, tel que rattaché ci-haut, sur une distance de soixante mètres et quatre-vingt-seize centièmes (60,96 m., soit 200.00 pi.) mesurée suivant un gisement de $164^{\circ}21'33''$ jusqu'au point < J >. Du point < J >, sur une distance de cent quarante-cinq mètres et dix-huit centièmes (145,18 m., soit 476.31 pi.) mesurée suivant un gisement de $162^{\circ}57'01''$ jusqu'au point < S >. Du point < S >, sur une distance de onze mètres et cinquante-neuf centièmes (11,59 m., soit 38.03 pi.) mesurée suivant la ligne sinueuse du fleuve St-Laurent jusqu'au point < E >. Du point < E >, sur une distance de quatre cent soixante-quatre mètres et dix-sept centièmes (464,17 m., soit 1 522.86 pi.) mesurée suivant un gisement de $343^{\circ}29'29''$ jusqu'au point < D >. Du point < D >, sur une distance de cent cinquante-quatre mètres (154,00 m., soit 505.25 pi.) mesurée suivant un gisement de $344^{\circ}28'59''$ jusqu'au point < C >. Du point < C >, sur une distance de quatre mètres et onze centièmes (4,11 m., soit 13.49 pi.) mesurée suivant un gisement de $70^{\circ}11'28''$ jusqu'au point < N >. Du point < N >, sur une distance de quatre-vingt-onze mètres et quarante-quatre centièmes (91,44 m., soit 300.00 pi.) mesurée suivant un gisement de $163^{\circ}26'16''$ jusqu'au point < O >. Du point < O >, sur une distance de soixante-dix-sept centièmes de mètre (0,77 m., soit 2.51 pi.) mesurée suivant un gisement de $70^{\circ}11'28''$ jusqu'au point < P >. Du point < P >, sur une distance de trois cent seize mètres et soixante-trois centièmes (316,63 m., soit 1 038.81 pi.) mesurée suivant un gisement de $163^{\circ}31'41''$ jusqu'au point < Q >. Du point < Q >, sur une distance de deux mètres et quatre-vingt-dix centièmes (2,90 m., soit 9.51 pi.) mesurée suivant un gisement de $72^{\circ}09'33''$ jusqu'au point de départ < R >. Cette parcelle de terrain contient quatre mille huit cent quatre-vingt-deux mètres carrés et huit dixièmes de mètre carré (4 882,8 m.ca., soit 52 558 pi.ca.) en superficie.

Ainsi décrite, ladite parcelle de terrain est **bornée comme suit**: au **NORD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent

soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre, au **NORD-EST** partie par le lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-neuf (Lot 369-2) dudit cadastre, partie par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre et ci-dessus décrite au paragraphe b) et partie par une autre partie dudit lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre, au **SUD-EST** par le fleuve St-Laurent, au **SUD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-dix (Ptie 370) dudit cadastre et ci-dessus décrite au paragraphe a), au **NORD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre (rue Notre-Dame, Route 138 et/ou Grande Côte Ouest), au **NORD-EST** et au **NORD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre et au **NORD-EST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre.

AVEC LES BÂTISSSES y dessus érigées, portant les numéros 920 et 924 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0 et leurs dépendances.

LE TOUT TEL QU'IL APPERT de la description technique préparée par Sylvain Gadoury, arpenteur-géomètre, en date du trente (30) août deux mille six (2006), sous les numéros 8926 de ses minutes et G-13,514 de ses dossiers.

TEL QUE LE TOUT se trouve actuellement avec toutes les servitudes inhérentes attachées audit immeuble, incluant toutes les servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter ledit immeuble et notamment:

- **La partie du lot numéro 370 ci-dessus décrite au paragraphe 1 a)** est sujette à une servitude en faveur de « The Shawinigan Water and Power Company », créée aux termes de l'acte reçu devant Me J.Avila Boivin, notaire, le vingt-trois (23) août mil neuf cent trente (1930) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **56457**.

- **Les parties du lot numéro 369 ci-dessus décrites au paragraphe 1 b) et c)** sont sujettes à des servitudes ou droits de passage consentis antérieurement aux présentes en faveur des propriétés adjacentes. L'acheteur accepte le tout tel quel, sans exiger plus amples détails relativement auxdits droits de passage.

2.- **UN EMPLACEMENT** situé dans la municipalité de Lanoraie, connu et désigné comme étant composé:

a) **DU LOT** numéro **QUATRE CENT HUIT** (Lot 408) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-LANORAIE**, circonscription foncière de Berthier.

b) **D'UNE PARTIE** du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-NEUF** (Ptie 369) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-LANORAIE**, circonscription foncière de Berthier, située au **NORD-OUEST** de la Route 138 (Grande Côte Ouest) et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les **bornes suivantes**: en front ou vers le **SUD-EST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre appartenant à Transport R. Mondor (1999) Ltée et/ou représentants, en profondeur ou vers le **NORD-OUEST** par le lot numéro quatre cent huit (Lot 408) dudit cadastre, d'un côté ou vers le **NORD-EST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-huit (Ptie 368) dudit cadastre et de l'autre côté ou vers le **SUD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante-dix (Ptie 370) dudit cadastre et ci-après décrite au paragraphe c).

c) **D'UNE PARTIE** du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-DIX** (Ptie 370) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-LANORAIE**, circonscription foncière de Berthier, située au **NORD-OUEST** de la Route 138 (Grande Côte Ouest) et comprenant toute l'étendue de terrain renfermée dans les **bornes suivantes**: en front ou vers le **SUD-EST** partie par une partie du lot numéro trois cent soixante-dix (Ptie 370) dudit cadastre appartenant à Transport R. Mondor (1999) Ltée et/ou représentants, partie par une autre partie dudit lot numéro trois cent soixante-dix (Ptie 370) dudit cadastre et partie par le lot numéro un de la subdivision officielle du lot originaire numéro trois cent soixante-dix (Lot 370-1) dudit cadastre appartenant à Denis Mondor et/ou représentants, en profondeur ou vers le **NORD-OUEST** par le lot numéro quatre cent huit (Lot 408) dudit cadastre ou il se termine en pointe, d'un côté ou vers le **NORD-EST** partie par une partie du lot numéro trois cent soixante-dix (Ptie 370) dudit cadastre appartenant à Transport R. Mondor (1999) Ltée et/ou représentants et partie par une partie du lot numéro trois cent soixante-neuf (Ptie 369) dudit cadastre et ci-dessus décrite au paragraphe b) et de l'autre côté ou vers le **SUD-OUEST** par une partie du lot numéro trois cent soixante et onze (Ptie 371) dudit cadastre. Le tout, sans bâtisse.

TEL QUE LE TOUT se trouve actuellement avec toutes les servitudes inhérentes attachées audit immeuble, incluant toutes les servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter ledit immeuble et notamment ladite partie du lot numéro 370 est sujette à une servitude en faveur de « The Shawinigan Water and Power Company », créée aux termes de l'acte reçu devant Me J. Avila Boivin, notaire, le vingt-trois (23) août mil neuf cent trente (1930) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **56457**.

3.- **UN EMPLACEMENT** situé dans la municipalité de Lanoraie, connu et désigné comme étant le lot numéro **DEUX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT SOIXANTE-DIX** (Lot 370-2) du cadastre officiel de la **PAROISSE DE SAINT-**

JOSEPH-DE-LANORAIE, circonscription foncière de Berthier et contenant en superficie quarante-trois mille soixante-six pieds carrés (43,066 pi.ca.).

AVEC LA MAISON y dessus érigée portant le numéro 928 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0 et ses dépendances.

LE TOUT TEL QU'IL APPERT du certificat de localisation préparé par Gilles Beaulieu, arpenteur-géomètre, en date du vingt-neuf (29) mars mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993), sous les numéros 8578 de ses minutes et 8454-675-3 de ses dossiers.

TEL QUE LE TOUT se trouve actuellement avec toutes les servitudes inhérentes attachées audit immeuble, incluant toutes les servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter ledit immeuble.

Ci-après nommés: "**L'IMMEUBLE**".

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

TITRES DE PROPRIÉTÉ

Les vendeurs déclarent être propriétaires de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis comme suit:

Pour Raymond Mondor quant aux emplacements ci-dessus décrits aux paragraphes 1.- a), b) et c) et 2.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation>:

- Vente par Robert Mondor à Raymond Mondor, reçue devant Me Richard Giroux, notaire, le cinq (5) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263458**.

Pour Raymond Mondor quant à l'emplacement ci-dessus décrit au paragraphe 3.- de la rubrique <Désignation>:

- Donation par Robert Mondor à Raymond Mondor, reçue devant Me André Giroux, notaire, le vingt-trois (23) août mil neuf cent quatre-vingt-huit (1988) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **207300**;

- Ratification et cession de droits par Robert Mondor en faveur de Raymond Mondor, résultant de l'acte de convention reçu

devant Me Jacques Germain, notaire, le vingt-neuf (29) mai mil neuf cent quatre-vingt-douze (1992) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **228868**.

Pour Christiane Beauregard

-. Cession par Raymond Mondor à Christiane Beauregard, reçue devant le notaire soussigné, le premier (1^{er}) décembre deux mille six (2006) sous le numéro 3963 de ses minutes et dont copie sera publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier antérieurement aux présentes.

DOSSIER DE TITRES

Les vendeurs s'engagent à remettre à l'acheteur tous les titres en leur possession ainsi qu'une description technique préparée par Sylvain Gadoury, arpenteur-géomètre, en date du trente (30) août deux mille six (2006), sous les numéros 8926 de ses minutes et G-13,514 de ses dossiers démontrant la situation actuelle de l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 1.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation> ainsi qu'un certificat de localisation préparé par Gilles Beaulieu, arpenteur-géomètre, en date du vingt-neuf (29) mars mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993), sous les numéros 8578 de ses minutes et 8454-675-3 de ses dossiers, démontrant l'état actuel de l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 3.- de la rubrique <Désignation>. Les vendeurs ne fournissent cependant à l'acheteur aucun certificat d'arpentage quant à l'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 2.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation>.

POSSESSION

L'acheteur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates à compter de ce jour.

DÉCLARATIONS DES VENDEURS

Les vendeurs font les déclarations suivantes et s'en portent garants:

Quant à l'emplacement ci-dessus décrit au paragraphe 1.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation>:

1.- L'immeuble présentement vendu est **libre** de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, **sauf et excepté:**

-. Une hypothèque en faveur de Feu Robert Mondor

résultant de l'acte de vente reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le cinq (5) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263458, laquelle est entièrement remboursée et sera radiée incessamment aux frais des vendeurs.**

- Une hypothèque en faveur de Christiane Beauregard résultant des actes suivants, savoir:

- Prêt hypothécaire consenti par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Raymond Mondor, reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le premier (1^{er}) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263409**;

- Cession d'une créance hypothécaire par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Christiane Beauregard, relativement à l'acte ci-dessus relaté et publié à Berthier sous le numéro 263409, le tout tel qu'il appert de l'acte reçu devant le notaire soussigné, le vingt-huit (28) novembre deux mille six (2006) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **13 843 242**.

Laquelle hypothèque est ci-après relatée et assumée en totalité par l'acheteur et pour laquelle une cession de rang est consentie ci-après.

- 2.- Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.
- 3.- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente (30) juin deux mille sept (2007) **quant aux taxes scolaires** et jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille six (2006) **quant aux taxes municipales**.
- 4.- Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 5.- Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble leur appartiennent et sont libres de tout droit.
- 6.- Ils n'ont reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
- 7.- L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation.
- 8.- L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu

et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

9.- L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

10.- Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

11.- Aucun travaux, réparations, additions ou modifications n'ont été effectués sur l'immeuble dans les six (6) mois précédant la date des présentes, qui n'aient été acquittés en totalité.

12.- L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

13.- Ils sont résidents canadiens au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et ils n'ont pas l'intention de modifier telle résidence. Les vendeurs font cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle à la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve du Canada*.

Quant à l'emplacement ci-dessus décrit au paragraphe 2.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation>:

1.- L'immeuble présentement vendu est **libre** de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, **sauf et excepté:**

- Une hypothèque en faveur de Feu Robert Mondor résultant de l'acte de vente reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le cinq (5) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263458**, **laquelle est entièrement remboursée et sera radiée incessamment aux frais des vendeurs.**

- Une hypothèque en faveur de Christiane Beaugard résultant des actes suivants, savoir:

- Prêt hypothécaire consenti par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Raymond Mondor, reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le premier (1^{er}) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263409**;

- Cession d'une créance hypothécaire par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Christiane Beaugard, relativement à

l'acte ci-dessus relaté et publié à Berthier sous le numéro 263409, le tout tel qu'il appert de l'acte reçu devant le notaire soussigné, le vingt-huit (28) novembre deux mille six (2006) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **13 843 242**.

Laquelle hypothèque est ci-après relatée et assumée en totalité par l'acheteur et pour laquelle une cession de rang est consentie ci-après.

- 2.- Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.
- 3.- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente (30) juin deux mille sept (2007) **quant aux taxes scolaires** et jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille six (2006) **quant aux taxes municipales**.
- 4.- Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 5.- Ils n'ont reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
- 6.- L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation.
- 7.- L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.
- 8.- L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.
- 9.- Aucun travaux, réparations, additions ou modifications n'ont été effectués sur l'immeuble dans les six (6) mois précédant la date des présentes, qui n'aient été acquittés en totalité.
- 10.- L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.
- 11.- L'immeuble ci-dessus décrit au paragraphe 2.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation> est actuellement **enclavé** puisqu'il n'existe présentement aucun accès pour communiquer du chemin public (Grande Côte Ouest) jusqu'audit immeuble.
- 12.- Ils sont résidents canadiens au sens de la *Loi de l'impôt*

sur le revenu et au sens de la *Loi sur les impôts* et ils n'ont pas l'intention de modifier telle résidence. Les vendeurs font cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle à la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve du Canada*.

Quant à l'emplacement ci-dessus décrit au paragraphe 3.- de la rubrique <Désignation>:

1.- L'immeuble présentement vendu est **libre** de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, **sauf et excepté:**

- Une hypothèque en faveur de la Caisse Populaire Desjardins de Lavaltrie, reçue devant le notaire soussigné, le vingt-six (26) novembre deux mille quatre (2004) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **11 907 541, pour laquelle une mainlevée sera obtenue incessamment aux frais des vendeurs;**

- Une hypothèque en faveur de la Caisse Populaire Desjardins de Lavaltrie, reçue devant Me Jacques Germain, notaire, le vingt-neuf (29) mai mil neuf cent quatre-vingt-douze (1992) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **228870, laquelle a été entièrement payée et sera radiée incessamment aux frais des vendeurs.**

2.- Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.

3.- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente (30) juin deux mille sept (2007) **quant aux taxes scolaires** et jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille six (2006) **quant aux taxes municipales.**

4.- Tous les droits de mutation ont été acquittés.

5.- Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble leur appartiennent et sont libres de tout droit.

6.- Ils n'ont reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

7.- L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation. _____

8.- L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

9.- L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

10.- Aucune déclaration de résidence familiale n'affecte l'immeuble.

11.- Aucun travaux, réparations, additions ou modifications n'ont été effectués sur l'immeuble dans les six (6) mois précédant la date des présentes, qui n'aient été acquittés en totalité.

12.- L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

13.- Ils sont résidents canadiens au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et ils n'ont pas l'intention de modifier telle résidence. Les vendeurs font cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve du Canada*.

OBLIGATIONS

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

1.- Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu, examiné et en être satisfait et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2.- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de ce jour 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.- Accepter que l'immeuble présentement vendu et ci-dessus décrit au paragraphe 2.- a), b) et c) de la rubrique <Désignation> soit actuellement enclavé, avec toutes les conséquences pouvant en résulter telles que: problème pour accéder audit immeuble et obligation d'obtenir à ses frais une servitude de passage de l'un des propriétaires adjacents ou obligation de procéder à ses frais à une procédure judiciaire afin de se faire accorder une servitude de passage par l'un des propriétaires adjacents, problème pour obtenir du financement hypothécaire, problème pour revendre ledit

immeuble, perte de valeur dudit immeuble etc... l'acheteur acceptant le tout tel quel et dégageant les présents vendeurs de toute responsabilité à cet égard.

4.- Payer les frais et honoraires des présentes, les frais de publicité ainsi que les copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date de ce jour suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions ou ajustements s'avèrent nécessaires, elles(ils) seront effectués(es) à la même date.

ZONAGE AGRICOLE

Les vendeurs déclarent que l'emplacement présentement vendu se trouve dans une **zone protégée** par la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles*, mais qu'aux fins de ladite Loi, ils ne se réservent aucun emplacement adjacent ou contigu à l'immeuble vendu.

PRIX

La présente vente est consentie pour le prix de **UN MILLION DE DOLLARS** (1,000,000.00\$), laquelle somme sera payable comme suit:

- a) Au moyen d'un billet promissoire en faveur de **Raymond Mondor** (vendeur), au montant de **CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE DOLLARS (188,494.00\$)**, lequel montant sera remboursable selon les termes et modalités convenus entre les parties. Une copie dudit billet est annexée aux présentes selon la *Loi sur le notariat*.
- b) Au moyen d'un billet promissoire en faveur de **Christiane Beauregard** (vendeur), au montant de **CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE DOLLARS (188,494.00\$)**, lequel montant sera remboursable selon les termes et modalités convenus entre les parties. Une copie dudit billet est annexée aux présentes selon la *Loi sur le notariat*.
- c) Par l'émission au nom de **Raymond Mondor** de **cent quatre-vingt-trois mille trois cent cinquante-six** (183,356) actions de catégorie **E** du capital actions de la compagnie Gestion EDB Mondor Inc., et dont la valeur à l'émission est de un dollar (1.00\$) l'action. Lesdites actions seront rachetables selon les modalités établies dans un document annexé aux présentes selon la *Loi sur le notariat*.

d) Par l'émission au nom de **Christiane Mondor** de **cent quatre-vingt-trois mille trois cent cinquante-six** (183,356) actions de catégorie E du capital actions de la compagnie Gestion EDB Mondor Inc., et dont la valeur à l'émission est de un dollar (1.00\$) l'action. Lesdites actions seront rachetables selon les modalités établies dans un document annexé aux présentes selon la Loi sur le notariat.

e) Par l'assumption par l'acheteur d'une somme de **DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENTS DOLLARS** (256,300.00\$), que l'acheteur s'engage et s'oblige à payer, pour et à l'acquit des vendeurs, à **Christiane BEAUREGARD** (vendeur), à qui pareille somme est due aux termes des actes suivants, savoir:

-. Prêt hypothécaire consenti par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Raymond Mondor, reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le premier (1^{er}) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263409**;

-. Cession d'une créance hypothécaire par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Christiane Beauregard, relativement à l'acte ci-dessus relaté et publié à Berthier sous le numéro 263409, le tout tel qu'il appert de l'acte reçu devant le notaire soussigné, le vingt-huit (28) novembre deux mille six (2006) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **13 843 242**.

Cette somme ou son solde porte intérêt au taux de **six pour cent et cinq dixièmes pour cent (6,5%)** l'an et est payable par versements mensuels, égaux et consécutifs au montant de **trois mille trois cent soixante-six dollars et quarante-neuf cents (3,366.49\$)** chacun, comprenant le capital et les intérêts, le prochain versement devenant dû et exigible à compter du **premier (1^{er}) décembre deux mille six (2006)**.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance des actes ci-dessus relatés et s'oblige à remplir toutes et chacune des obligations y mentionnées à l'égard de ladite Christiane Beauregard.

L'acheteur assume donc le paiement en capital et en intérêts de la totalité du solde hypothécaire dû en date de ce jour, soit la somme de **DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENTS DOLLARS** (256,300.00\$) à compter du **premier (1^{er}) décembre deux mille six (2006)**, les parties ayant fait entre elles les répartitions à leur satisfaction.

RÉPARTITION DU PRIX DE VENTE

-. **Pour les parcelles de terrain connues et désignées**

comme étant une partie des lots numéros 369, 370 et le lot 408 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie, la juste valeur marchande nette a été établie par les experts comptables des parties à la somme de **deux cent cinquante mille dollars (250,000.00\$)**.

- Pour les bâtisses sises au 920 et 924 Grande Côte Ouest à Lanoraie, la juste valeur marchande nette a été établie par les experts comptables des parties à la somme de **cinq cent cinquante mille dollars (550,000.00\$)**.

- Pour le terrain connu et désigné comme étant le lot numéro 370-2 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie, la juste valeur marchande nette a été établie par les experts comptables des parties à la somme de **trente-neuf mille six cents dollars (39,600.00\$)**.

- Pour la maison sise au 928 Grande Côte Ouest à Lanoraie, la juste valeur marchande nette a été établie par les experts comptables des parties à la somme de **cent soixante mille quatre cents dollars (160,400.00\$)**.

HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie du paiement des sommes dues en capital, des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acheteur, **ce dernier hypothèque en faveur des vendeurs l'immeuble vendu pour le plein montant du prix de vente soit la somme de un million de dollars (1,000.000.00\$)**.

HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garantie par l'hypothèque ci-dessus, ainsi que les autres sommes déboursées par les vendeurs pour la protection de leur créance, tels que, mais sans limitation, primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à vingt pour cent (20 %) des sommes dues aux vendeurs est aussi créée sur l'immeuble vendu, par l'acheteur au profit des vendeurs.

LIEU DE PAIEMENT ET REMISE DES DOCUMENTS

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains des vendeurs selon les instructions écrites de ces derniers.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

Malgré le terme convenu, l'acheteur aura le privilège de

payer par anticipation toute somme due, sans avis préalable ni indemnité. L'acheteur devra cependant payer, lors de tel remboursement anticipé, tous les intérêts accrus sur le capital ainsi payé par anticipation (s'il y a lieu).

EXIGIBILITÉ AU CAS DE VENTE

Au cas de vente de l'immeuble, les vendeurs exigeront le remboursement immédiat de toute somme leur restant due.

ASSURANCES

L'acheteur s'oblige à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de leur pleine valeur assurable ou à tout autre montant convenu avec les présents vendeurs.

L'acheteur s'oblige par les présentes à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire des vendeurs, la clause hypothécaire en faveur des vendeurs, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ces derniers, à remettre aux vendeurs ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir aux vendeurs au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

A défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, les vendeurs, sous réserve de leurs autres recours, pourront souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêt du jour du paiement, au taux de dix pour cent (10%) l'an. Ils pourront aussi, aux frais de l'acheteur, notifier la présente hypothèque à toute compagnie d'assurance intéressée qui n'en aurait pas été avisée, copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification au besoin.

L'acheteur avertira sans délai les vendeurs de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ces derniers n'aient examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement aux vendeurs, jusqu'à concurrence du montant de leur créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, les vendeurs pourront imputer l'indemnité au paiement de leur créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acheteur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la créance des vendeurs.

HYPOTHÈQUE DES LOYERS

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause "HYPOTHÈQUE PRINCIPALE" ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre aux vendeurs, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que les vendeurs n'auront pas avisé l'acheteur de leur intention de les percevoir, les vendeurs autorisent l'acheteur à continuer à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, les vendeurs pourront, sous réserve de leurs autres droits et recours, se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur et les locataires de leur intention de s'en prévaloir. Ils pourront renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'ils jugeront convenables. Le montant des loyers perçus servira, à leur discrétion, à payer les taxes, les intérêts de la créance, les versements de capital, le coût des réparations, et autres dépenses, le tout sans que leurs droits ou leurs hypothèques soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de toute somme pouvant être due. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration des vendeurs et accepte les états soumis par ces derniers comme équivalant à une reddition de compte. Les vendeurs ne seront responsables d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de leur administration.

CHARGES ET CONDITIONS

1. MISE EN DÉFAUT

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

2. HYPOTHÈQUES OU CHARGES PRIORITAIRES

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps, l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits des vendeurs, à l'exception, le cas échéant, de celles-ci après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à

remettre aux vendeurs toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ces derniers jugeront nécessaire pour conserver la primauté de leurs droits sur l'immeuble vendu et hypothéqué.

3. PAIEMENT DES TAXES, IMPOSITIONS ET COTISATIONS

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble vendu par priorité sur les droits des vendeurs, et il remettra aux vendeurs, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces taxes, impositions ou cotisations, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur des tiers.

4. REMBOURSEMENT DES SOMMES DÉBOURSÉES PAR LES VENDEURS

L'acheteur remboursera aux vendeurs, sur demande, toutes sommes déboursées par ces derniers pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été faits pour conserver leur garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux de dix pour cent (10%) l'an prévu à compter de la date de leur déboursement par les vendeurs.

5. CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

L'acheteur conservera en bon état, sans en changer la destination, les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'immeuble vendu, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie des vendeurs. Il permettra à ces derniers d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si l'acheteur néglige de maintenir l'immeuble vendu en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande des vendeurs ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, les vendeurs pourront, sous réserve de leurs autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acheteur.

6. LOCATION DE L'IMMEUBLE VENDU

L'acheteur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble vendu ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur

locative, sans le consentement écrit des vendeurs. De même, l'acheteur ne pourra modifier un bail ni y mettre fin prématurément sans le consentement écrit des vendeurs, tant que ces derniers demeureront créanciers hypothécaires.

7. REMISE DE DOCUMENTS

L'acheteur s'engage à remettre aux vendeurs, si ceux-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble vendu. Ces derniers pourront retenir ces documents jusqu'au paiement complet de toutes les sommes dues.

DÉFAUTS

L'acheteur sera en défaut, s'il:

- a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;
- b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêts dus aux termes des présentes;
- c) fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies;
- d) n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit aux vendeurs toute garantie supplémentaire requise par ces derniers pour assurer la protection de leurs droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;
- e) n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble en exécution d'un jugement;
- f) n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;
- g) fait aux présentes une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte.

Advenant tout cas de défaut, les vendeurs auront le droit, sous réserve de leurs autres droits et recours:

- a) d'exiger le paiement immédiat de la totalité de leur créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;
- b) d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;
- c) d'exercer les recours hypothécaires que leur reconnaît la Loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de leurs droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du Code civil du Québec.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, les vendeurs auront le droit, s'ils le jugent à propos, et sans préjudice à leurs autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la Loi.

En ce cas, les vendeurs reprendront l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenus à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis aux vendeurs à titre de dommages-intérêts liquidés.

CONVENTION DE RAJUSTEMENT DU PRIX

Les parties déclarent transférer les biens immobiliers faisant l'objet de la présente vente pour une contrepartie égale à sa juste valeur marchande nette telle qu'établie par les experts comptables des parties, et à cette fin, la considération mentionnée aux termes des présentes reflète ce que les parties considèrent être la juste valeur marchande nette desdits biens immobiliers, telle qu'établie par des méthodes justes et raisonnables après consultation avec leurs experts-comptables.

En raison du lien de dépendance existant entre les vendeurs et l'acheteur, il est entendu et convenu que si la juste valeur marchande nette desdits biens immobiliers, telle qu'établie par Revenu Canada Impôt ou le Ministère du Revenu du Québec, différerait de la considération ci-dessus stipulée, les parties ajusteront les contreparties en conséquence, soit:

- 1) par l'émission de valeurs additionnelles, par l'augmentation du montant de la considération ci-dessus indiquée, ou

par le paiement par l'acheteur aux vendeurs de toute somme pour tenir compte de cette différence, si la juste valeur marchande nette établie par ledit Ministère est plus élevée que la considération susdite, l'acheteur se devant de rembourser aux vendeurs cette différence, s'il y a lieu;

2) en réduisant le capital sans remboursement aux actionnaires ou par la réduction du montant de la considération ci-dessus indiquée ou par le remboursement par les vendeurs à l'acheteur de toute somme pour tenir compte de cette différence si la juste valeur marchande nette établie par ledit Ministère est moins élevée que la considération susdite, les vendeurs se devant de rembourser à l'acheteur cette différence, s'il y a lieu.

Les parties aux présentes se réservent le droit au cas où les autorités fiscales présenteraient ou se proposeraient de présenter une cotisation différente, basée sur le fait que la juste valeur marchande nette des biens vendus différerait de la considération ci-dessus stipulée, d'accepter une telle cotisation ou de la contester et, dans ce dernier cas, les parties aux présentes seront liées par la décision de toute Cour ou tout Tribunal compétent fixant la juste valeur marchande nette des biens vendus.

Les parties conviennent de signer tout document et faire toute chose requise pour donner effet à ce contrat et notamment, mais sans restriction, de se conformer aux dispositions du Bulletin d'interprétation du Ministère du Revenu, IT-169, se rapportant à la clause de rajustement du prix susdit.

Enfin, les parties entendent effectuer un roulement au sens des deux lois en fixant les coûts fiscaux et les contreparties énoncées ci-dessus à la rubrique CONSIDÉRATION.

CLAUSE DE RAJUSTEMENT DE LA SOMME CONVENUE

Conformément aux lois fiscales, les parties établissent la somme convenue à la somme de **SIX CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT DOLLARS (633,388.00\$) soit trois cent seize mille six cent quatre-vingt-quatorze dollars (316,694.00\$) pour chacun des vendeurs (Raymond Mondor et Christiane Beauregard), le tout sujet à la clause de rajustement qui suit.**

Les parties conviennent qu'aux fins de l'article 85 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et l'article 518 de la *Loi sur les impôts*, la somme convenue quant aux biens immobiliers faisant l'objet des présentes, qui sera inscrite sur les formulaires à être produits auprès des autorités fiscales.

Advenant le cas où les ministères du revenu tant fédéral que provincial, refuseraient la demande de déduction pour gain en capital imposable par les vendeurs, sous réserve toutefois du droit des vendeurs de contester la décision desdites autorités fiscales, les parties conviennent expressément, rétroactivement à la date du transfert, à modifier les formules fiscales qui sont concernées par le présent article, de façon à ne pas réaliser de gain en capital qui ne pourrait bénéficier de la déduction pour gain en capital imposable.

Les parties conviennent donc de signer tout document pour donner plein et entier effet à la clause de rajustement ci-dessus et notamment mais sans restriction, de transmettre aux autorités fiscales les formules appropriées.

INTERVENTIONS

Aux présentes intervient:

Christiane BEAUREGARD, [REDACTED]

Ci-après nommée "**L'intervenante**".

LAQUELLE, déclare ce qui suit:

1o- Elle est actuellement créancière de l'immeuble décrit aux paragraphes 1 a) et 2 a) b) c) de la rubrique « Désignation » faisant l'objet de la présente vente, le tout tel qu'il appert des actes suivants:

- Prêt hypothécaire consenti par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Raymond Mondor, reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le premier (1^{er}) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263409**;

- Cession d'une créance hypothécaire par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Christiane Beauregard, relativement à l'acte ci-dessus relaté et publié à Berthier sous le numéro 263409, le tout tel qu'il appert de l'acte reçu devant le notaire soussigné, le vingt-huit (28) novembre deux mille six (2006) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **13 843 242**.

2o- Elle accepte par les présentes la vente consentie ce jour par Raymond Mondor et elle-même en faveur de la compagnie « Gestion EDB Mondor Inc. », laquelle comporte l'assumption des actes ci-dessus stipulés par ladite compagnie Gestion EDB Mondor Inc. et **LIBÈRE en conséquence totalement et définitivement lesdits Robert Mondor et elle-même** de toute responsabilité à l'égard des

actes ci-dessus mentionnés et publiés à Berthier sous les numéros **263409** et **13 843 242**, se réservant par ailleurs tous ses autres droits et recours hypothécaires contre la compagnie « Gestion EDB Mondor Inc. ».

CESSION DE RANG

De plus, ladite **Christiane BEAUREGARD**, déclare ce qui suit:

1.- Elle est créancière et titulaire d'hypothèques et d'autres droits de garantie affectant l'immeuble présentement vendu et ci-dessus décrit aux paragraphes 1 a) et 2 a) b) c) de la rubrique <Désignation>, aux termes des actes suivants, savoir:

-. Prêt hypothécaire consenti par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Raymond Mondor, reçu devant Me Richard Giroux, notaire, le premier (1^{er}) octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **263409**;

-. Cession d'une créance hypothécaire par la compagnie Placements Denis Mondor Inc. à Christiane Beauregard, relativement à l'acte ci-dessus relaté et publié à Berthier sous le numéro 263409, le tout tel qu'il appert de l'acte reçu devant le notaire soussigné, le vingt-huit (28) novembre deux mille six (2006) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **13 843 242**.

2.- Après avoir pris communication des présentes et déclaré en être satisfaite, fait par les présentes **CESSION DE RANG** à Raymond Mondor et Christiane Beauregard (intervenante), qui acceptent, tant pour les hypothèques que pour les autres droits de garantie de cette dernière, pour la somme de **UN MILLION DE DOLLARS (1,000,000.00\$)** plus tous les intérêts, frais et accessoires, cette dernière cédant audit Raymond Mondor et à ladite Christiane Beauregard (intervenante) antériorité à toutes fins, de manière que les droits dudit Raymond Mondor et Christiane Beauregard (intervenante) soient supérieurs en rang à ceux de l'intervenante. En conséquence, tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie desdits Raymond Mondor et Christiane Beauregard (intervenante) auront préférence sur les droits hypothécaires et autres droits de garantie de l'intervenante.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, cette cession de rang permettra à Raymond Mondor et Christiane Beauregard (intervenante) de faire valoir l'antériorité de leurs droits sur ceux de l'intervenante autant advenant l'exercice de l'un des recours hypothécaires prévus au *Code civil du Québec*, qu'au cas de paiement

d'une indemnité d'assurance ou d'une indemnité d'expropriation, d'une vente du bien sous l'autorité de la justice ou encore de l'exercice d'un droit de résolution.

En conséquence, si ledit Raymond Mondor et ladite Christiane Beauregard (intervenante) se prévalent de leurs recours hypothécaires pour prendre en paiement les biens hypothéqués, ceux-ci seront alors libres de toutes hypothèques et de tous autres droits de garantie de l'intervenante qui s'engage alors de manière ferme, définitive et irrévocable à signer sur demande, toute mainlevée à cet effet. Si c'est plutôt l'intervenante qui se prévaut de ses recours hypothécaires pour prendre en paiement les biens hypothéqués, ceux-ci continueront d'être grevés des hypothèques et autres droits de garantie de Raymond Mondor et Christiane Beauregard (intervenante).

Si les biens hypothéqués font l'objet d'une vente suite à l'exercice d'un recours hypothécaire de vente par l'intervenante ou de vente sous contrôle de justice, d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de tout autre recours entraînant un ordre de collocation ou le paiement d'une indemnité, notamment une indemnité d'assurance ou une indemnité d'expropriation, toute collocation se fera en respectant l'antériorité des droits de Raymond Mondor et Christiane Beauregard (intervenante) sur ceux de l'intervenante.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) QUANT AUX IMMEUBLES CI-DESSUS DÉCRITS AUX PARAGRAPHES 1.- A) B) ET C) (920 et 924 GRANDE CÔTE OUEST À LANORAIE) ET 2.- A) B) ET C) DE LA RUBRIQUE « DÉSIGNATION ».

Les vendeurs déclarent que les immeubles décrits aux paragraphes 1.- a), b) et c) et 2.- a), b) et c) de la rubrique « désignation » ne comprennent aucune partie occupée à titre résidentiel.

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

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise* est de **huit cent mille dollars (800,00.00\$)** et aux fins de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* est de **huit cent quarante-huit mille dollars (848,000.00\$)**.

La T.P.S. représente une somme de **quarante-huit mille dollars (48,000.00\$)** et la T.V.Q. représente une somme de **trois mille six cents dollars (63,600.00\$)**.

et

L'acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants:

TPS: 861323764RT0001
TVQ: 1211681221TQ0001

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la T.P.S. et de la T.V.Q. est supportée par l'acheteur.

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.) QUANT À L'IMMEUBLE SIS AU 928 GRANDE CÔTE OUEST À LANORAIE ET CI-DESSUS DÉCRIT AU PARAGRAPHE 3.- DE LA RUBRIQUE « DÉSIGNATION »

Les vendeurs et l'acheteur déclarent que l'immeuble décrit au paragraphe 3.- de la rubrique « désignation » faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, les vendeurs n'ayant effectué aucune rénovation majeure, ils n'ont pas réclamé et ne réclameront pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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*.

Les parties font ces déclarations solennelles, les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même force et le même effet que si elles étaient faites sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve du Canada*.

CAUTIONNEMENTS

Aux présentes interviennent:

Éric MONDOR, [REDACTED]

et

Billy MONDOR, [REDACTED]

et

Dany MONDOR, [REDACTED]

Ci-après nommés "LES CAUTIONS".

LESQUELS par les présentes, font les déclarations suivantes:

- 1.- Ils ont pris connaissance du présent acte de vente comportant solde de prix de vente garanti par hypothèque intervenu entre **Raymond Mondor, Christiane Beauregard et la compagnie "Gestion EDB Mondor Inc."**, relativement au remboursement du prix de vente au montant de **un million de dollars (1,000.000.00\$)**.
- 2.- Par les présentes, ils déclarent se porter **cautions** de toutes les obligations ci-dessus contractées par la compagnie "**Gestion EDB Mondor Inc.**" envers les vendeurs (Raymond Mondor et Christiane Beauregard), jusqu'à concurrence du plein montant du prix de vente soit pour la somme de **UN MILLION DE DOLLARS (1,000.000.00\$)**, en capital, intérêts, frais et accessoires, s'engageant ainsi solidairement avec ladite compagnie "**Gestion EDB Mondor Inc.**" et faisant du tout leur affaire personnelle. Mais il est entendu que les vendeurs n'exerceront leurs droits contre les cautions qu'à défaut de paiement ou de remboursement de la part de la compagnie "Gestion EDB Mondor Inc.". Les vendeurs auront recours contre les cautions sans avis ni mise en demeure.
- 3.- Ils renoncent au bénéfice de discussion et de division.
- 4.- Ladite créance est indivisible à l'encontre de chacun des héritiers de toute caution en application de l'article 1520 du Code civil du Québec.
- 5.- Le présent cautionnement vaudra jusqu'au remboursement complet du prix de vente ci-dessus mentionné.

ÉTATS CIVILS ET RÉGIMES MATRIMONIAUX

Ledit Raymond Mondor déclare qu'au moment où il a acquis lesdits immeubles il était marié en premières noces à Christiane Beauregard sous le régime de la société légale d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage qui fut célébré le dix (10) février mil neuf cent soixante-treize (1973) à Montréal, dans la province de Québec où ils y étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et qu'il est actuellement divorcé de ladite Christiane Beauregard en vertu d'un jugement de divorce rendu par l'Honorable Juge Julien Lanctôt de la Cour supérieure du district de Joliette, en date du seize (16) août deux

mille cinq (2005), dossier de Cour portant le numéro 705-12-023648-057 et qu'il ne s'est pas remarié depuis ni uni civilement.

Ladite Christiane Beauregard déclare qu'au moment où elle a acquis ledit immeuble elle était divorcée suite à un premier mariage de Raymond Mondor en vertu d'un jugement de divorce rendu par l'Honorable Juge Julien Lanctôt de la Cour supérieure du district de Joliette, en date du seize (16) août deux mille cinq (2005), dossier de Cour portant le numéro 705-12-023648-057 et qu'elle ne s'est pas remariée depuis ni unie civilement.

Ledit Eric Mondor déclare être marié en premières noces à Audrey Destrempe sous le régime de la société légale d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage qui fut célébré le vingt-six (26) juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) à St-Cuthbert, dans la province de Québec, où ils y étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été l'objet d'aucun changement ni d'aucune modification depuis pour quelque raison que ce soit.

Ledit Billy Mondor déclare être marié en première noces à Sophie Laferrière, sous le régime de la société légale d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage qui fut célébré le deux (2) février deux mille deux (2002) à Valleyfield, dans la province de Québec, où ils y étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été l'objet d'aucun changement ni d'aucune modification depuis pour quelque raison que ce soit.

Ledit Dany Mondor déclare être marié en premières noces à Suzie Lagacé, sous le régime de la société légale d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage qui fut célébré le seize (16) août deux mille trois (2003) à St-Cuthbert, dans la province de Québec, où ils y étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été l'objet d'aucun changement ni d'aucune modification depuis pour quelque raison que ce soit.

**MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9
alinéa 1 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES
MUTATIONS IMMOBILIERES QUANT AUX IMMEUBLES CI-
DESSUS DÉCRITS AUX PARAGRAPHES 1.- A) B) ET C) (920 et 924
GRANDE CÔTE OUEST À LANORAIE) ET 2.- A) B) ET C) DE LA
RUBRIQUE « DÉSIGNATION ».**

Les parties, ci-après nommées les "cédants" et la "cessionnaire", font, chacune pour elle-même ou conjointement, selon le cas, les déclarations suivantes:

Les noms, prénoms et les adresses de la résidence principale des cédants sont les suivants:

Raymond MONDOR, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

et

Christiane BEAUREGARD, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Le nom et l'adresse du principal établissement de la cessionnaire sont les suivants:

Gestion EDB Mondor Inc., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 922 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0.

L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé sur le territoire de la municipalité de **Lanoraie**.

Le transfert ne concerne qu'un immeuble corporel.

Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **huit cent mille dollars (800,000.00\$)**.

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **huit cent mille dollars (800,000.00\$)**.

Le montant du droit de mutation est de **dix mille cinq cents dollars (10,500.00\$)**.

EXONÉRATION: Aucune.

La cessionnaire reconnaît avoir été informée du fait que le montant du droit de mutation est susceptible d'être modifié par l'officier de la municipalité chargé de la perception des taxes.

**MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9
alinéa 1 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES
MUTATIONS IMMOBILIERES QUANT À L'IMMEUBLE SIS AU 928
GRANDE CÔTE OUEST À LANORAIE ET CI-DESSUS DÉCRIT AU
PARAGRAPHE 3.- DE LA RUBRIQUE « DÉSIGNATION ».**

Les parties, ci-après nommées les "cédants" et la "cessionnaire", font, chacune pour elle-même ou conjointement, selon le cas, les déclarations suivantes:

Les noms, prénoms et les adresses de la résidence principale des cédants sont les suivants:

Raymond MONDOR, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

et

Christiane BEAUREGARD, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Le nom et l'adresse du principal établissement de la cessionnaire sont les suivants:

Gestion EDB Mondor Inc., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 922 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0.

L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé sur le territoire de la municipalité de **Lanoraie**.

Le transfert ne concerne qu'un immeuble corporel.

Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de **deux cent mille dollars (200,000.00\$)**.

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **deux cent mille dollars (200,000.00\$)**.


Le montant du droit de mutation est de **mille sept cent cinquante dollars (1,750.00\$)**.

EXONÉRATION: Aucune.

La cessionnaire reconnaît avoir été informée du fait que le montant du droit de mutation est susceptible d'être modifié par l'officier de la municipalité chargé de la perception des taxes. _____

DONT ACTE à Berthierville, sous le numéro trois mille --
neuf cent soixante-quatre (3964) -----
des minutes du notaire soussigné.

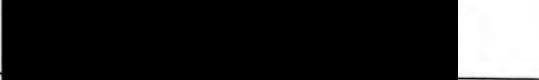
LECTURE FAITE, les parties et les intervenants signent
en présence du notaire soussigné.



Raymond Mondor



Christiane Beauregard

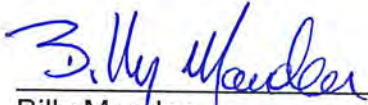


Christiane Beauregard, intervenante

Gestion EDB Mondor Inc.,
par:



Eric Mondor



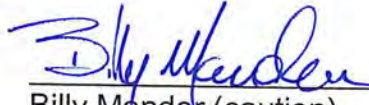
Billy Mondor



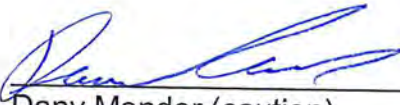
Dany Mondor



Eric Mondor (caution)



Billy Mondor (caution)



Dany Mondor (caution)



Me Claudine Bernèche, notaire

Minute 5957

Le 16 juin 2016

Vente

par

Succession Claudette
Labbée
et
Francine Thibodeau

à

Gestion Christiane
Beauregard Inc.

Publié à Berthier
Le 16 juin 2016
Sous le numéro 22 403 781

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le seize juin (2016-06-16).

DEVANT MAITRE CLAUDINE BERNÈCHE, notaire à Berthierville, province de Québec, J0K 1A0.

COMPARAISSENT:

Francine THIBODEAU, [REDACTED]

[REDACTED],
agissant aux présentes en sa qualité de liquidatrice successorale à la Succession de sa mère Feue Claudette Labbé, nommée à cette fonction aux termes du testament de cette dernière reçu devant Me Michelle Pilon, notaire, le six (6) mai deux mille treize (2013), sous le numéro 5159 de ses minutes.

et

Francine THIBODEAU, [REDACTED]

Ci-après nommées "LES VENDERESSES".

LESQUELLES, par les présentes, vendent à:

GESTION CHRISTIANE BEAUREGARD INC., personne morale légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, par certificat de constitution en date du vingt-neuf (29) septembre deux mille neuf (2009) et déposée au registre des entreprises, le vingt-neuf (29) septembre deux mille neuf (2009) sous le matricule suivant: **1166133372**, laquelle est aujourd'hui régie par la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 920 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0, ici représentée par **Christiane BEAUREGARD**, présidente et secrétaire, dûment autorisée à agir aux présentes aux termes d'une résolution de l'administrateur unique de la société adoptée en date du seize (16) juin deux mille seize (2016) et dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes selon la *Loi sur le notariat*.

Ci-après nommée "L'ACHETEUR", ici présent et acceptant les immeubles suivants, savoir:

DÉSIGNATION

1.- UN EMPLACEMENT situé dans la municipalité de Lanoraie, connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE (Lot 4 166 454) du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Berthier et contenant en superficie mille quarante-cinq mètres carrés et deux dixièmes de mètre carré (1 045,2 m.ca.).

AVEC LA MAISON y dessus érigée portant le numéro 887 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0 et ses dépendances.

LE TOUT TEL QU'IL APPERT du certificat de localisation préparé par André Gendron, arpenteur-géomètre, en date du trois (3) juin deux mille quinze (2015), sous les numéros 11 245 de ses minutes et 3050 de ses dossiers.

TEL QUE LE TOUT se trouve actuellement avec toutes les servitudes inhérentes attachées audit immeuble, incluant toutes les servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter ledit immeuble. Il est à noter cependant que ledit immeuble, autrefois connu et désigné comme étant le lot numéro 369-3 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Lanoraie, lui-même autrefois connu et désigné comme étant une partie du lot numéro 369 dudit cadastre, bénéficie d'une servitude de passage sur une autre partie du lot numéro 369 dudit cadastre, le tout tel qu'il appert des actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous les numéros **120766, 124469 et 139317**.

Le tout, sous réserve des droits que pourrait détenir Hydro-Québec pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout conformément aux *conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'Énergie*.

2.- **UN EMPLACEMENT** situé dans la municipalité de Lanoraie, connu et désigné comme étant le lot numéro **QUATRE MILLIONS CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SIX** (Lot 4 166 456) du **CADASTRE DU QUÉBEC**, circonscription foncière de Berthier et contenant en superficie mille trois cent quatre-vingt-treize mètres carrés et six dixièmes de mètre carré (1 393,6 m.ca.).

AVEC LA MAISON y dessus érigée portant le numéro 891 Grande Côte Ouest à Lanoraie, province de Québec, J0K 1E0 et ses dépendances.

LE TOUT TEL QU'IL APPERT du certificat de localisation préparé par André Gendron, arpenteur-géomètre, en date du trois (3) juin deux mille quinze (2015), sous les numéros 11 245 de ses minutes et 3050 de ses dossiers.

TEL QUE LE TOUT se trouve actuellement avec toutes les servitudes inhérentes attachées audit immeuble, incluant toutes les servitudes d'utilité publique affectant ou pouvant affecter ledit immeuble.

Ledit immeuble est sujet et bénéficie d'une servitude de passage résultant des actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous les numéros **131006 et 131007**.

Le tout, sous réserve des droits que pourrait détenir Hydro-Québec pour fins d'installation des circuits, poteaux et équipements nécessaires au branchement et au réseau, le tout conformément aux *conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'Énergie*.

Ci-après nommés: "L'IMMEUBLE".

GARANTIE

Les parties aux présentes déclarent que lors de la signature de l'offre d'achat, ils ont omis de mentionner que la présente vente était faite sans aucune garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur. Ils confirment donc par les présentes que la présente vente est faite **sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur**. L'acheteur libère ainsi les venderesses de toute garantie quelconque prévue au *Code civil du Québec* relativement à l'immeuble vendu et/ou ses accessoires.

Les venderesses ne fournissent donc aucune espèce de garantie à l'acheteur à l'égard de tout vice se rapportant à l'immeuble présentement vendu, le tout tenant compte qu'elles n'ont jamais habité ledit immeuble et que le prix de vente ci-après relaté tient compte de la possibilité de l'existence de tels vices, qu'ils soient cachés ou non, et que s'il en était autrement, le prix de vente ci-après mentionné aurait été supérieur à celui mentionné aux termes des présentes. En conséquence, malgré les conséquences qui peuvent résulter suite à l'achat dudit immeuble, l'acheteur déclare accepter le tout tel quel faisant du tout son affaire personnelle et dégageant par conséquent les présentes venderesses de toute responsabilité à cet égard.

TITRES DE PROPRIÉTÉ

Ladite Francine Thibodeau déclare être propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants, savoir:

- Acte de vente par Sylvain Mac Donald et Brigitte Mac Donald à Francine Thibodeau, reçu devant Me Jean-Pierre Langlade, notaire, le douze (12) février deux mille seize (2016) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **22 124 933**;
- Testament de Claudette Labbé, reçu devant Me Michelle Pilon, notaire, le six (6) mai deux mille treize (2013), sous le numéro 5159 de ses minutes;
- Acte de déclaration de transmission par Francine Thibodeau (Re: Succession Claudette Labbé), reçu devant Me Jean-Pierre Langlade, notaire, le cinq (5) avril deux mille seize (2016) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Berthier sous le numéro **22 219 428**.

DOSSIER DE TITRES

Les venderesses s'engagent à remettre à l'acheteur tous les titres en leur possession ainsi qu'un certificat de localisation. À ce propos, l'acheteur reconnaît avoir reçu un certificat de localisation préparé par André Gendron, arpenteur-géomètre, en date du trois (3) juin deux mille quinze (2015), sous les numéros 11 245 de ses minutes et 3050 de ses dossiers, s'en déclare satisfait et en donne quittance aux présentes venderesses.

POSSESSION

L'acheteur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates à compter de ce jour.

CLAUSES SPÉCIALES

L'acheteur déclare ce qui suit:

1.- Il reconnaît avoir été avisé par les venderesses que les bâtisses érigées sur l'immeuble faisant l'objet de la présente vente ne sont pas assurables étant donné l'état actuel de ces dernières. En conséquence, il dégage les présentes venderesses de toute responsabilité quant à la non assurabilité desdites bâtisses acceptant ainsi toutes les conséquences pouvant en résulter telles que: perte en valeur desdites bâtisses se trouvant sur l'immeuble vendu dans l'éventualité où il se produirait un incendie, responsabilité personnelle de l'acheteur à l'égard de tout accident, bris, dommage, vandalisme, avarie etc... pouvant se produire sur l'immeuble présentement vendu, problème pour obtenir du financement hypothécaire, problème pour la revente dudit immeuble etc... Il renonce à toute poursuite envers les présentes venderesses quant à la non assurabilité des bâtisses se trouvant sur l'immeuble présentement vendu et dégage ces dernières de toute responsabilité à cet égard.

2.- Il reconnaît avoir été avisé par les venderesses que les bâtisses érigées sur l'immeuble présentement vendu ne possèdent aucune fosse septique, ni aucun champs d'épuration pouvant garder les eaux usées. A cet effet, il appert que des avis de non conformités ont été émis par la Municipalité de Lanoraie à l'égard dudit immeuble. En conséquence, il s'engage et s'oblige à communiquer avec la Municipalité afin de prendre une entente afin de régulariser la situation et dégage les présentes venderesses de toute responsabilité à cet égard.

TRANSFERT DE RISQUES

Dans l'éventualité où il n'y aurait pas concomitance entre la date du transfert du droit de propriété et la date de délivrance, l'acheteur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du *Code civil du Québec* à compter de la date des présentes.

DÉCLARATIONS DES VENDERESSES

Les venderesses font les déclarations suivantes et s'en portent garantes:

- 1.- L'immeuble présentement vendu est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
- 2.- Il n'y a aucune autre servitude que celle déjà mentionnée.
- 3.- Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au trente (30) juin deux mille seize (2016) **quant aux taxes scolaires** et jusqu'au vingt-six (26) juin deux mille seize (2016) **quant aux taxes municipales**, puisque les 2 premiers versements totalisant la somme de 137.91\$ ont été entièrement acquittés par les venderesses. Quant aux troisième, quatrième et cinquième versements au montant de 68.96\$ chacun, venant à échéance, le vingt-sept (27) juin deux mille seize (2016), le vingt-neuf (29) août deux mille seize (2016) et le trente et un (31) octobre deux mille seize (2016), l'acheteur devra les assumer entièrement.
- 4.- Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 5.- Le certificat de localisation préparé par André Gendron, arpenteur-géomètre, en date du trois (3) juin deux mille quinze (2015), sous les numéros 11 245 de ses minutes et 3050 de ses dossiers, décrit l'état actuel de l'immeuble présentement vendu et qu'aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
- 6.- L'immeuble vendu ne constitue ni la résidence principale, ni la résidence secondaire des venderesses.
- 7.- Elles sont résidentes canadiennes au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et elles n'ont pas l'intention de modifier telle résidence. Les venderesses font cette déclaration solennelle, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve du Canada*.

OBLIGATIONS

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

- 1.- Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu, examiné et en être satisfait; et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
- 2.- Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de ce jour 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.- Reconnaître que l'immeuble présentement vendu est sujet aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, aux règlements de la M.R.C. de D'Autray et de la Municipalité de Lanoraie.

4.- Accepter que les résidences présentement vendues ne soient desservies par aucune fosse septique, ni aucun champ d'épuration, pouvant évacuer les eaux usées, acceptant ainsi toutes les conséquences pouvant en résulter comme par exemple: si l'on effectue des travaux aux résidences soit par l'ajout d'une ou plusieurs pièces (chambre à coucher) et/ou s'il y a une plainte d'un voisin, la Municipalité de Lanoraie pourrait exiger des installations septiques conformes aux lois et règlements en vigueur pouvant entraîner des frais pour l'acheteur. De plus, si la Municipalité de Lanoraie met en application la nouvelle réglementation concernant la conformité des installations septiques, l'acheteur pourrait également être obligé de se rendre conforme à ladite réglementation municipale en procédant à ses frais à l'installation d'une fosse septique avec un champ d'épuration conforme à ladite réglementation.

5.- Payer les frais et honoraires des présentes, l'examen des titres, les frais de publicité ainsi que les copies pour toutes les parties.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date de ce jour suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions ou ajustements s'avèrent nécessaires, elles(ils) seront effectués(es) à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Notamment, mais sans limitation, la présente vente est faite en exécution de l'avant-contrat finalisé entre les parties en date du dix-neuf (19) mai deux mille seize (2016). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

ZONAGE AGRICOLE

1.- Les venderesses déclarent que l'emplacement présentement vendu et ci-dessus décrit à l'article 1 de la rubrique « Désignation », se trouve dans une **zone protégée** par la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles* mais qu'aux fins de ladite Loi, elles ne se réservent aucun emplacement adjacent ou contigu à l'immeuble vendu.

De plus, ledit immeuble a fait l'objet d'une décision rendue par la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec, en date du douze (12) juillet mil neuf cent quatre-vingt-dix

(1990), dossier numéro 168029, laquelle autorise l'usage non agricole dudit immeuble soit à des fins résidentielles.

2.- Les venderesses déclarent que l'emplacement présentement vendu et ci-dessus décrit à l'article 2 de la rubrique « Désignation », se trouve dans une **zone protégée** par la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles* mais qu'aux fins de ladite Loi, elles ne se réservent aucun emplacement adjacent ou contigu à l'immeuble vendu. De plus, il appert que ledit immeuble bénéficierait des droits acquis en vertu de l'article 101 de Loi, puisque lors de l'entrée en vigueur de la Loi, les bâtisses étaient déjà utilisées à des fins résidentielles.

De plus, les venderesses déclarent que l'immeuble ci-dessus décrit à l'article 1.- et 2.- de la rubrique « Désignation » est entièrement situé à l'intérieur des « îlots déstructurés » dans lesquels le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles seulement sont permis en vertu de la décision de la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec rendue le seize (16) novembre deux mille neuf (2009), dans le dossier portant le numéro 361392.

L'acheteur reconnaît donc qu'il ne pourra utiliser ledit immeuble qu'à des fins résidentielles et que s'il désirait utiliser ledit immeuble à d'autres fins, il devra obtenir au préalable l'autorisation de la Commission de la Protection du Territoire Agricole du Québec.

PRIX

La présente vente est consentie pour le prix de **CINQUANTE MILLE DOLLARS** (50,000.00\$) que les venderesses reconnaissent avoir reçu de l'acheteur, ce jour, **DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE.**

DÉCLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)

Les venderesses et l'acheteur déclarent que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, les venderesses n'ayant effectués aucune rénovation majeure, elles n'ont pas réclamé et ne réclameront pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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*.

Les parties font ces déclarations solennelles, les croyant consciencieusement vraies et sachant qu'elles ont la même force et le même effet que si elles étaient faites sous serment en vertu de la *Loi sur la preuve du Canada*.

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de **cinquante mille dollars (50,000.00\$)**.

Le montant du droit de mutation est de **deux cent cinquante dollars (250.00\$)**.

EXONÉRATION: Aucune.

La cessionnaire reconnaît avoir été informée du fait que le montant du droit de mutation est susceptible d'être modifié par l'officier de la municipalité chargée de la perception des taxes.

DONT ACTE à Berthierville, sous le numéro **cinq mille neuf cent cinquante-sept (5957)** -----
des minutes du notaire soussigné.

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

[REDACTED]

Francine Thibodeau, liquidatrice

[REDACTED]

Francine Thibodeau

Gestion Christiane Beauregard Inc.,
par:

Christiane Beauregard
Christiane Beauregard

Claudine Bernèche notaire
Me Claudine Bernèche, notaire

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 29 avril 2021

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Élane Grignon, vice-présidente.

Objet : Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame

Le 1^{er} février 2021, vous émettiez un procès-verbal nous enjoignant à finaliser la présentation du dossier au plus tard le 1^{er} mai 2021.

Le fait est qu'une suspension antérieure avait été octroyée à la demanderesse.

Toutefois, plusieurs difficultés sont survenues.

D'une part, les activités de transport de la demanderesse ont été sérieusement perturbées étant donné qu'elle assume du transport interprovincial et du transport outre-frontière en territoire américain.

En outre, le recours à certains professionnels fut largement retardé, à telle enseigne qu'il n'a pas été possible de compléter certaines données essentielles au moment où je vous adresse ces lignes.

À cela s'ajoute aussi que la volonté de la demanderesse de déposer une demande en deux volets a été confrontée à un sérieux problème administratif d'ordre juridique dont elle n'a pris connaissance qu'il y a deux semaines. Le fait est que certaines vérifications juridiques n'avaient pas été complétées, les professionnels concernés n'ayant pas eu le temps d'examiner la légalité, la validité et l'efficacité de certains titres de propriété.

Il y a donc lieu de rectifier cette situation dans le contexte toutefois d'une pandémie qui persiste et qui allonge les délais.

Pour illustrer mon propos, à l'heure actuelle, les notaires reportent, en général, de deux à trois mois, le traitement des dossiers requérant des recherches et des vérifications. Les arpenteurs nous imposent un délai d'approximativement six mois. À cet égard, la demanderesse n'est en rien blâmable. Elle est plutôt victime de ces délais.

À la lumière de ce qui précède, nous aurions donc besoin d'un nouveau délai de trois mois de façon à parfaire les données, les documents, les expertises et l'ensemble des points techniques à être soumis à la Commission.

Le procureur soussigné ne peut souscrire au dépôt de documents incomplets ou susceptibles de semer la confusion.

Normalement, avec un nouveau délai de suspension de trois mois, nous devrions être en mesure de déposer les documents au soutien de la demande dans sa forme

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

complète.

Auriez-vous en conséquence l'amabilité de bien vouloir, en toute justice, compte tenu des circonstances extraordinaires qui prévalent, de nous accorder à nouveau un délai supplémentaire d'au moins trois mois.

Pour fins de bonne coordination et de compréhension, copie de la présente est acheminée à toutes les parties mises en cause ou intéressées, tel qu'il appert de la liste apparaissant ci-bas.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente et sollicitant votre compréhension, recevez, madame la vice-présidente, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

c.c.:
Municipalité de Lanoraie
MRC de D'Autray
Fédération de l'UPA de Lanaudière
Gestions EDB Mondor Inc.
Les Services EXP Inc.
2635-8762 Québec Inc. (Express Mondor)
Groupe UDA Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À :

Berthierville, le 17 juillet 2020

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Sarah Landry, analyste régionale

Objet : Express Mondor inc.
Demande d'autorisations
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame

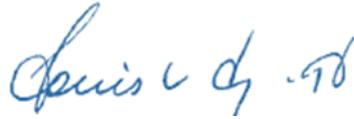
La présente fait suite à votre envoi d'hier.

Effectivement, les travaux des différents experts et consultants ont été retardés du fait de la pandémie à telle enseigne que les expertises et compléments d'information ne peuvent être disponibles.

Après consultation, il ressort qu'il y a lieu de suspendre, encore pour six (6) mois, ce dossier de façon à ce que nous puissions, dans la mesure où la pandémie se calmera, compléter adéquatement le dossier.

Auriez-vous, en l'occurrence, l'amabilité de bien vouloir nous confirmer une suspension de six (6) mois, à compter de la date de la présente.

Sollicitant votre bienveillante collaboration, recevez, madame, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lb

c.c. : Madame Catherine Habel, Express Mondor Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ANNEXE : IDENTIFICATION

1 IDENTIFICATION

<input type="checkbox"/> Demandeur <input checked="" type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire ●	
Nom et prénom en lettres moulées Gestion EDB Mondor inc. agissant sous le nom d'Express Mondor	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Monsieur Eric Mondor, Président	Ind. rég. Téléphone (travail) 4 5 0 5 8 6 6 6 6 2
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 922, rue Grande Côte Ouest	Poste
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 922, rue Grande Côte Ouest	Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Lanoraie	Province Québec
Code postal J 0 K 1 E 0	Ind. rég. Télécopieur
Courriel ericmondor@expressmondor.net	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot 4164460	Cadastre du Québec
Lot 4166456 et 4166425	Cadastre du Québec

<input type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire ●	
Nom et prénom en lettres moulées Dérageon Alexandre	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Les Services EXP inc.	Ind. rég. Téléphone (travail) 8 1 9 4 7 8 8 1 9 1
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 150, rue marchand, bureau 600	Poste
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 150, rue marchand, bureau 600	Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Drummondville	Province Québec
Code postal J 2 C 4 N 1	Ind. rég. Télécopieur 8 1 9 4 7 8 2 9 9 4
Courriel alexandre.deragon@exp.com	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot _____	Cadastre _____
Lot _____	Cadastre _____

<input checked="" type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire ●	
Nom et prénom en lettres moulées	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public	Ind. rég. Téléphone (travail)
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)	Poste
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)	Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité	Province Québec
Code postal	Ind. rég. Télécopieur
Courriel	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot _____	Cadastre _____
Lot _____	Cadastre _____

Note : Copiez cette annexe si nécessaire.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 28 février 2023

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de Mme Élane Grignon, vice-présidente et M. Richard Wieland, commissaire

Objet : Express Mondor inc.
DÉPÔT DE DOCUMENTS
Audience publique à venir le 21 mars 2023.
CPTAQ - 427075 conjointement avec
437474 (Les Pépinières de production Trussart Ltée)
Notre dossier : LV-2647

Madame la vice-présidente,

Monsieur le commissaire,

Vous trouverez ci-joint copie des expertises de nous versons au soutien de la demande d'autorisation qui vous a été assignés.

Certaines ont nécessité des vérifications par souci de concordance, d'où l'écart dans le temps.

Afin de vous les présenter sommairement, il s'agit des expertises suivantes :

1. Expertise socioéconomique préparée par Fradet & Associés pour et au nom de la Municipalité de Lanoraie.
2. Expertise sur les impacts agricoles préparé par la firme Groupe UDA Inc.
3. Expertise complémentaire préparée par la firme EXP Inc., sous la signature d'Alexandre Dérageon, urbaniste.

Il est à noter que le présent dossier a fait l'objet d'une demande de jonction avec le dossier concernant la demande d'autorisation de Les Pépinières de production Trussart Ltée, soit le dossier CPTAQ - 437474.

Par souci d'efficacité, étant donné que certaines dimensions de l'un et l'autre des dossiers se recoupent, il serait opportun que le tout ne soit entendu que par une seule et même formation.

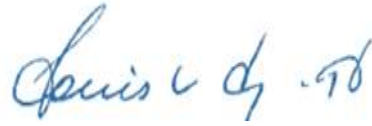
De fait, dans le cadre des deux orientations préliminaires, ce sont deux formations différentes qui se saisissent de chacun de ces affaires.

Auriez-vous, en conséquence, l'amabilité de bien vouloir faire le point avec le soussigné, à cet égard, de façon à ce que nous puissions procéder de la façon la plus efficace possible.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

Dans l'attente, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

P.J. :

- Expertise socio-économique préparée pour et au nom de la Municipalité de Lanoraie, par Fradet & Associés.
- Expertise urbanistique préparée par Alexandre Déragon, urbaniste, firme EXP Inc.
- Expertise agronomique préparée par Josée Bédard, Groupe UDA Inc.

c.c. :

Monsieur Billy Mondor et Mme Catherine Habel de
Express Mondor Inc. et Gestion EDB Mondor Inc.

Municipalité de Lanoraie A/S Me Alain Généreux, avocat

M. Benoit Fradet de Fradet & Ass.

M. Alexandre Déragon, urbaniste - EXP Inc.

Mme Josée Bédard et M. Réjean Racine, agronomes - Groupe UDA Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.



FRADET & ASSOCIÉS

Analyse des impacts sociaux et économiques
des activités d'Express Mondor au sein de la
Municipalité de Lanoraie et de la MRC de D'Autray



Dans le cadre d'une demande d'autorisation d'utilisation d'un lot
à une fin autre que l'agriculture

Octobre 2022

TABLE DES MATIÈRES

1- Mandat	5
2- Résumé administratif	6
3- Contexte	7
3.1- La pandémie	7
3.2 Express Mondor doit continuer de se développer	7
3.3- La nécessité d'accroître l'espace	9
3.4- Un investissement de PLUS DE ██████ \$	9
3.5- Des dépenses d'opération importantes	9
4- Profil d'Express Mondor	10
4.1- Express Mondor	10
4.2- Croissance par acquisition	10
4.3- Un créneau très spécialisé	11
4.4- Les types de transport effectués par Express Mondor	17
4.5- Une technologie de gestion innovante	17
4.6- Une main-d'œuvre locale et compétente	18
4.7- Une approche éco-responsable	18
4.7.1- Le choix du gaz naturel pour véhicules	19
4.7.2- Une reconnaissance de l'industrie	19
4.8- Une approche sociale moderne	20
4.8.1- Levées de fonds pour la recherche médicale	20
4.8.2- Emploi et communautés culturelles	21
5- Profil de l'industrie du camionnage	22
5.1- Une contribution majeure à l'économie du Québec	22
5.2- Quelques enjeux importants	24
5.2.1- La sécurité	24

5.2.2- La main-d'oeuvre.....	24
5.2.3- L'intermodalité	26
5.2.4- Les externalités négatives	26
6- Profil de la région	27
6.1- Lanaudière.....	27
6.1.1- Immensité et polarité.....	27
6.1.2- Une situation économique très moyenne.....	28
6.1.3- Un taux de chômage historiquement supérieur	29
7- La MRC de D'Autray	30
7.1- Croissance et vieillissement de la population	31
7.2- Scolarité sous la moyenne.....	33
7.3- Revenus sous la moyenne, mais en rattrapage.....	34
7.4- Indice de vitalité économique sous la moyenne.....	36
7.5- L'emploi.....	37
7.5.1- Données périmées mais problèmes persistants	37
8- La municipalité de Lanoraie	39
8.1- Structure démographique.....	39
8.1.1- Revenus et scolarité en bonne position.....	40
8.1.2- Portraits des segments de population	41
8.2- Structure commerciale et industrielle	42
8.2.1 – Des petits commerces mais aussi des entreprises de taille	42
8.2.2 – Le parc industriel	43
9- Analyse d'impact des dépenses d'exploitation et d'immobilisation.....	44
9.1- Impacts économiques des dépenses d'exploitation	45
9.1.1- Ventilation des dépenses pour 2019.....	45
9.1.2- Impact et ratio de la valeur ajoutée.....	46

9.1.3- Impact économique par secteur d'activité	47
9.1.4 - Impact économique sur l'emploi et la valeur ajoutée	48
9.1.5- Impact des salaires et traitements par secteur d'activité.....	49
9.1.6- Impact sur les revenus des gouvernements.....	50
9.1.7- Impact des taxes par bien et service.....	51
9.1.8- Impacts sur les importations internationales et interprovinciales	53
9.2- Impact économique des dépenses d'immobilisation.....	56
9.2.1- Ventilation des dépenses d'immobilisation	56
9.2.2- Ensemble des impacts des dépenses d'immobilisation de █████\$.....	57
9.2.3- Évaluation des retombées des dépenses de consommation en fonction de la masse salariale d'Express Mondor	58
10- Conclusions et recommandations.....	60

1- MANDAT

- Le mandat accordé à la firme Fradet et associés, consultants, a été officialisé par la Municipalité de Lanoraie par la résolution 2020-02-079 adoptée le 3 février 2020. Les instances locales ont décidé d'intervenir dans le dossier Express Mondor Inc., soumis à la CPTAQ, compte tenu de l'importance de ce dossier pour l'ensemble des citoyens, commerçants et contribuables de la région.

Pour ce faire, la municipalité s'est prévalu de l'article 62, paragraphe 9 de la L.P.T.A.A.

Ce mandat consiste à:

- Réaliser un profil de l'entreprise, mettant en lumière son historique, son importance sociale et économique dans la région, ses liens avec d'autres agents économiques.
 - Procéder à une évaluation de la situation socio-économique de la région de Lanaudière, de la MRC de D'Autray, ainsi que de la Municipalité de Lanoraie, dans le cadre des activités d'exploitation d'une entreprise de transport routier.
 - Analyser le secteur pour situer les activités des entreprises Express Mondor dans son contexte.
 - Évaluer l'impact économique des travaux d'agrandissement de même que celui des dépenses d'exploitation une fois ceux-ci complétés.
 - Dégager les conclusions quant à la nécessité de permettre à Express Mondor de poursuivre ses plans d'expansion pour augmenter sa capacité de service et faire face à la demande accrue.
- Il est à noter que les analyses des données économiques présentées dans ce rapport ont été réalisées en février 2021. À la suite d'une mise à jour factuelle du rapport en octobre 2022, les données économiques ayant servi à la simulation de 2021, ont été conservées, étant toujours pertinentes et représentatives des effets socio-économiques du projet d'investissement.

2- RÉSUMÉ ADMINISTRATIF

- La MRC de D'Autray est parmi celles qui ont le taux de vitalité économique le plus bas.
- Les indicateurs socio-économiques de Lanaudière, de la MRC de D'Autray et de la Municipalité de Lanoraie donnent le portrait d'une région, qui sans être défavorisée, ne représente pas un pôle économique majeur. Les études sur le navettage¹ révèlent que dans la MRC de D'Autray, seulement 20 % des quelques 20 000 travailleurs se déplacent en dehors de la région pour se rendre au travail. Ils sont les moins nombreux à travailler à Montréal où les salaires sont plus élevés.
- L'analyse du profil de population nous indique que les résidents sont plus âgés, moins scolarisés et ont des revenus moins élevés que la moyenne québécoise.
- Les statistiques sur l'emploi, avant la pandémie, montraient un taux de chômage supérieur à celui de l'ensemble du Québec.
- La présence d'Express Mondor dans la Municipalité de Lanoraie représente un atout majeur. Ses quelque 160 emplois et des dépenses annuelles d'exploitation de ██████ \$ créent une valeur ajoutée de ██████ \$.
- En ajoutant les dépenses d'immobilisation de l'agrandissement proposé de ██████ \$ (2019), les 50 emplois créés par cet investissement et une valeur ajoutée de ██████ \$, l'impact de l'entreprise est et continuera d'être un puissant moteur économique. D'autant plus que ces impacts sont des estimations prudentes considérant que les dépenses d'immobilisation requises en 2022 seraient de l'ordre de ██████ \$ pour le même projet en raison de l'inflation des coûts.
- La croissance de l'entreprise rend les installations actuelles désuètes. La particularité du transport hors-norme par les dimensions des véhicules et des charges, de même que l'utilisation du gaz naturel pour véhicule augmentent les risques pour les employés.
- Une réponse négative à la demande faite à la CPTAQ viendrait menacer l'économie locale en réduisant les capacités de l'entreprise à procéder aux ajustements essentiels pour le développement et la sécurité de ses opérations. L'impact des retombées sera immanquablement réduit si le projet d'agrandissement est freiné. L'économie locale a besoin de ces retombées afin d'assurer la vitalité de son développement économique et social.

¹ Léger- Étude régionale sur le navettage-volet quantitatif –MRC de D'Autray- 05-05-2020
Et Institut de la Statistique du Québec - Déplacements entre le domicile et le lieu de travail des personnes occupées au sein des régions administratives du Québec, 2006

3- CONTEXTE

3.1- LA PANDÉMIE

- Notre travail a débuté à la fin de l'année 2019. Le contexte économique à ce moment était marqué par une vigueur de l'ensemble des secteurs, des données spectaculaires sur le plan du développement des entreprises, un marché boursier haussier et un niveau de chômage à son plus bas depuis 2008-2009.
- L'arrivée de la pandémie a bouleversé cette situation mais l'impact négatif sur Express Mondor a été temporaire. L'entreprise a en effet connu une baisse de ses activités, comme l'ensemble de l'industrie du camionnage en 2020 dû à la pandémie. Toutefois, puisque le camionnage a été jugé un service essentiel et que la frontière canado-américaine est demeurée ouverte aux camions tout au long des restrictions sanitaires, l'entreprise a été en mesure de maintenir son offre de services. Cela l'a bien positionnée afin de répondre rapidement à la forte demande de sa clientèle lors de la relance économique.
- Certains défis importants de l'industrie du camionnage, cependant, tels que l'inflation, le prix du carburant et la pénurie de main d'œuvre, ont été accentués par la pandémie, d'autant plus que ceux-ci touchent l'ensemble de la chaîne logistique.
- Dans le cadre de la présente étude, il est important de noter qu'une certaine partie des données que nous avons colligées pour cette analyse remonte à 2019 et doit être interprétée en fonction de la nouvelle réalité.

Nous considérons, néanmoins, que l'analyse intersectorielle du Québec effectuée avec les données de 2019, toute proportion gardée, demeure pertinente et représentative de la répartition des dépenses et des investissements de l'entreprise ainsi que des impacts sur l'économie locale et régionale.

3.2 EXPRESS MONDOR DOIT CONTINUER DE SE DÉVELOPPER

- Plus que jamais, pour donner un sens à des années de travail de trois générations et des millions d'investissements, les dirigeants de l'entreprise doivent continuer de favoriser la croissance.
- Dans un univers du transport extrêmement complexe, tant sur le plan réglementaire que logistique, Express Mondor a su développer un créneau, celui du transport des équipements, des machineries et des structures hors-norme, ayant des dimensions considérables ou requérant des précautions particulières pour être en mesure de circuler sur les routes, les rails et sur l'eau pour se rendre à destination.
- L'importance des travaux d'infrastructures à travers le Québec et l'Amérique du Nord, les nombreux chantiers miniers, les parcs d'éoliennes, la grosse machinerie agricole, entre autres, sont des exemples de projets qui nécessitent des transports d'équipement hors-

norme, parfois sur des distances considérables, sur plusieurs types de routes. Les besoins de la clientèle continuent d'évoluer; personnel spécialisé, permis, assurances, liens intermodaux, documents de douanes, etc. doivent faire partie de l'offre de service.

- C'est en faisant l'acquisition de deux autres entreprises impliquées également dans ce type de transport, Transport l'Épiphanie et les Établissements Dubois, qu'Express Mondor a déjà contribué à réaliser l'accroissement de sa capacité et de son offre de services en transport régulier et hors-norme.
- En plus de ces nouvelles acquisitions, Express Mondor continue d'investir dans son terminal principal situé à Lanoraie. Par exemple, en 2022, les bureaux du centre des opérations du terminal ont été reconstruits, ce qui représente un important investissement de ██████ \$.

Nouveaux bureaux en construction



Nouveaux bureaux



3.3- LA NÉCESSITÉ D'ACCROÎTRE L'ESPACE

- La croissance demande d'agrandir les installations physiques pour l'entreposage et l'entretien des équipements de transport et des conteneurs qui ont souvent des dimensions considérables et nécessitent des conditions de sécurité particulières.
- À l'heure actuelle, la circulation des véhicules de très grosses dimensions et de leur chargement à l'intérieur du périmètre qui occupe la portion au nord de l'A-40 est très délicate.
- De plus, comme nous le verrons plus loin, Express Mondor a un plan de transformation progressive de ses véhicules vers l'utilisation du gaz naturel comprimé (GNC), ce qui requiert des précautions additionnelles pour l'entretien mécanique de ces véhicules. Si la situation n'est pas corrigée à court terme, la sécurité des employés et des installations est et sera mise à risque.
- Il est donc impératif d'augmenter la surface des installations. Pour rendre possible cet agrandissement, il faut retrancher une portion de terrain actuellement consacrée à l'agriculture, dont Mondor est propriétaire.
- Il est primordial de noter que la situation géographique de ces installations constitue un maillon essentiel dans la chaîne du processus d'opération d'Express Mondor. Situé près de l'axe routier de l'Autoroute 40, assez près de Montréal, avec un accès vers l'ouest et vers l'est, il est donc incontournable et logique de développer le site existant. Nous verrons également plus loin que la présence d'une station de ravitaillement en gaz naturel pour véhicules est un facteur qui soutient le maintien de cet emplacement.

3.4- UN INVESTISSEMENT DE PLUS DE ██████████ \$

- Cela requiert un investissement de plus de ██████████ \$ pour agrandir la surface du terrain et mettre à niveau les installations de Lanoraie pour une superficie additionnelle de 6,6 hectares. Ces dépenses d'immobilisation sont essentiellement liées à la préparation du terrain, aux travaux d'architecture et d'ingénierie de même qu'aux matériaux et à la main d'œuvre pour la construction de nouveaux stationnements, garages et ateliers de mécaniques.

3.5- DES DÉPENSES D'OPÉRATION IMPORTANTES

- Avec des dépenses annuelles d'opérations de ██████████ \$, Express Mondor contribue largement à l'économie régionale. Son coefficient de retombées locales et régionales est de 78 %, ce qui est nettement au-dessus des entreprises de production dont le coefficient se situe habituellement autour de 60 %. Près d'une vingtaine des fournisseurs d'Express Mondor sont des entreprises situées à Lanoraie.

4- PROFIL D'EXPRESS MONDOR

4.1- EXPRESS MONDOR

- Fondée à Lanoraie en 1995 par les frères Éric, Dany et Billy Mondor, Express Mondor est le résultat d'une passion transmise par deux générations soit par le grand-père Robert et le père Raymond qui ont œuvré dans le domaine du transport depuis 1948. Ayant grandi dans l'environnement du camionnage, Éric, Dany et Billy ont d'ailleurs tous été chauffeurs de camion et, suite à la création de leur propre entreprise, ont appris rapidement les rouages de la gestion.
- Leurs convictions tout comme leur grande fierté d'être dans le domaine du camionnage les ont propulsés rapidement vers le succès autant par leur capacité à trouver des solutions innovatrices au transport de marchandises hors norme que par leur sensibilité à trouver des solutions aux défis des clients de ce créneau très pointu, tout en alliant les impératifs économiques, écologiques et sociaux.
- La compagnie de gestion des trois frères, Gestion EDB Mondor Inc. et 2653-8762 Québec Inc, est d'ailleurs propriétaire du terrain sur lequel opère Express Mondor.

4.2- CROISSANCE PAR ACQUISITION

- À l'été 2018, Express Mondor franchit une étape importante de son plan de développement avec la finalisation de l'acquisition et de l'intégration complète de toute l'équipe et des actifs de Transport L'Épiphanie.

« Cette transaction est l'aboutissement de l'entente de partenariat intervenue en 2015 avec Éric Morin, président de Transport L'Épiphanie, et Louise Lemire, vice-présidente. Nous avons appris à travailler ensemble et à optimiser l'utilisation de nos équipements et de nos ressources respectives pour mieux servir nos clients et développer nos activités. Cette transition s'est très bien déroulée et les résultats ont excédé nos attentes, grâce, notamment, à la collaboration et à l'engagement de nos partenaires qui ont favorisé la réussite de ce projet », a déclaré Éric Mondor, président d'Express Mondor.²

- Dans la même perspective, en avril 2021, Express Mondor annonce une 2^e acquisition, Les Établissements Dubois, une entreprise de transport et de courtage située à Napierville, spécialisée en transport de scènes de spectacles et de matières premières.
- Le matériel roulant combiné d'Express Mondor et de ses entreprises liées, représentent aujourd'hui une flotte de 130 tracteurs et de 325 remorques, tous sous la responsabilité d'une équipe regroupant plus de 200 employés, dont plus d'une centaine d'entre eux rattachés au terminal de Lanoraie, le principal terminal des compagnies sœurs.

² Express Mondor

- Cette intégration verticale confèrera à la nouvelle entité une agilité et une efficacité nouvelles grâce à des capacités additionnelles. Elle pave aussi la voie à des synergies prometteuses en misant sur l'intermodalité et l'accès à de nouveaux ports et terminaux.

4.3- UN CRÉNEAU TRÈS SPÉCIALISÉ

- Même si Express Mondor combine aussi des activités de transport plus conventionnelles, le transport hors-norme est le domaine qui la distingue. La spécialisation d'Express Mondor est donc à la fois porteuse d'opportunités, mais aussi très coûteuse par sa complexité technique et réglementaire. Quelques joueurs seulement offrent ce type de service. Les images ci-dessous en présentent plusieurs exemples.



Transport hors normes d'une aroseeuse agricole avec un camion au GNC



Transport hors normes d'une batteuse agricole en provenance des États-Unis



Transport d'une chargeuse sur chenilles par un camion-semi-remorque 11-essieux



Chargement d'une pale d'éolienne au port de Cacouna



Déchargement d'une section de tour d'éolienne au site d'exploitation d'un parc éolien



Transport d'une pale d'éolienne avec une remorque extensible en Gaspésie



Transport en trois sections d'une boîte de camion minier en provenance des États-Unis



Transport surdimensionné de wagons de trains MR-90 fabriqués par Bombardier



Transport d'équipement d'entretien ferroviaire



Transport d'une chambre électrique de la Colombie-Britannique à la Nouvelle-Écosse



Transport surdimensionné avec escorte routière d'une passerelle fabriquée au Québec

- Les contraintes de toutes sortes viennent compliquer la réalisation de projets de transport dans ce créneau. Un reportage de la publication spécialisée Transport Magazine & L'Écho du transport en identifiait quelques-unes.³

« Il y a des conditions et règles de circulation qui diffèrent de mois en mois. Elles sont de plus en plus contraignantes et restrictives. La méthodologie de calcul des structures au Ministère des Transports du Québec (MTQ) se resserre. Elle n'est plus ce qu'elle était autrefois. Cela entraîne des coûts additionnels de 30 % à 40 % en raison du transport qui doit se faire la nuit, sans compter le nombre d'escortes policières qui augmente. Et dans la majorité des cas, ces changements surviennent alors que le projet est déjà en cours », explique Jean-Luc Bellemare, président, Transport Bellemare International.

Une autre raison qui explique le retard à livrer est l'état des routes, nous dit Billy Mondor, vice-président, développement des affaires, Express Mondor.

« Les clients ne veulent pas faire assembler leurs pièces sur les chantiers, mais souhaitent que tout soit préassemblé en usine pour une livraison directe. Or le réseau routier est dans un piètre état et cela entraîne une constante négociation entre le client, le transporteur et le MTQ. »

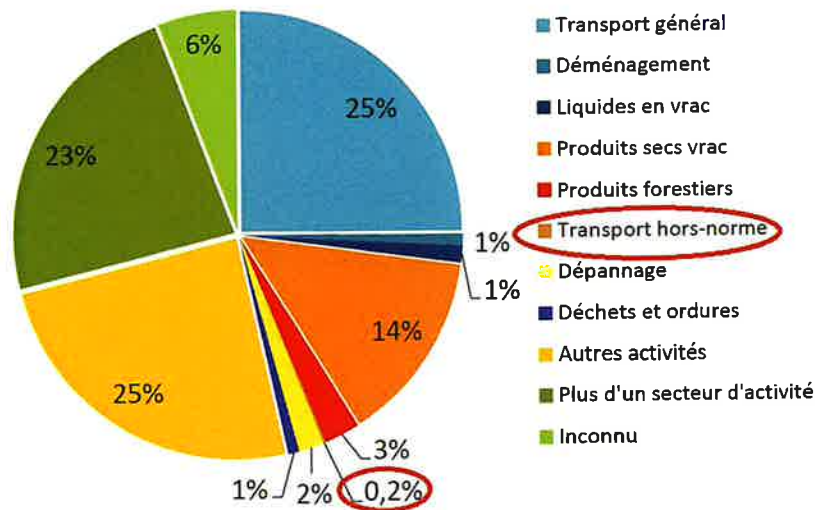
De son côté, Normand Bourque, coordonnateur des dossiers techniques et exploitationnels à l'Association du camionnage du Québec (ACQ), dit qu'en raison de la fragilité de plusieurs infrastructures, il devient extrêmement compliqué pour les transporteurs d'opérer et de transporter les cargaisons et pièces de machinerie

Manœuvrer ces mastodontes requiert non seulement une main-d'œuvre exceptionnelle, mais une infrastructure opérationnelle sans faille. Ces véhicules ainsi que leurs charges sont soumis à une

³ Transport Magazine & L'Écho du transport- novembre 2017

quantité de contraintes. La réglementation sur le transport de certaines matières, la dimension et le poids de certaines pièces, la fragilité de certaines infrastructures routières, etc., font de ce type de transport une spécialité qui explique la part de 0,2 % que le transport hors-norme occupe dans l'ensemble de l'industrie comme on le voit dans le graphique 1.

Graphique 1 - La part du transport hors-norme dans l'industrie (2015)



Source : Registre des propriétaires et des exploitants de véhicules lourds de la Commission des transports du Québec

4.4- LES TYPES DE TRANSPORT EFFECTUÉS PAR EXPRESS MONDOR

- Pour l'année financière 2019-2020, Express Mondor comptait 507 clients actifs. Ici comme dans bien des domaines, la majorité des revenus provient d'un noyau de clients. Mais il faut également répondre aux besoins d'un grand nombre d'entreprises qui, bien qu'elles soient moins présentes, n'en demeurent pas moins importantes.
- Dans la liste suivante, on identifie les principaux types de marchandises transportées par Express Mondor :
 - Grues
 - Structures métalliques
 - Béton préfabriqué
 - Machinerie de construction
 - Machinerie agricole
 - Matériel du secteur de l'énergie (hydro-électrique, pétrochimie, éolienne)
 - Appareils de traitement de l'air
 - Navires, locomotives, matériel ferroviaire, autobus, camions et automobiles
 - Conteneurs maritimes
- Dans le tableau 1 suivant, sont identifiées les industries pour lesquelles quelques 10 000 transports ont été effectués entre 2019 et 2020. Notons qu'une industrie peut requérir différents types de transport.

Tableau 1 - Nombre de transports par type d'industrie (2019-2020)

Industrie	Nb de chargements
Fabrication	5130
Construction	2797
Agriculture et foresterie	1060
Équipements	432
Activités de soutien au transport	196
Administration publique	70
Commerce de détail	45
Services publics	32
Extraction	30
Autres	94

4.5- UNE TECHNOLOGIE DE GESTION INNOVANTE

- Toujours à l'écoute des nouvelles technologies de pointe, Express Mondor a comme objectif d'être une des plus efficaces dans le domaine du transport hors-norme. Pour diminuer son empreinte écologique et améliorer la gestion de toutes les activités de transport, tout en facilitant la vie de ses chauffeurs, et répondre aux normes mises en place aux États-Unis et au Canada, Express Mondor a implanté un système sans papier appelé ISAAC.

- Le système permet à tous les chauffeurs qui transportent des marchandises partout en Amérique du Nord de faire une multitude de tâches très facilement avec une tablette et d'être en contact continu avec le centre de répartition d'Express Mondor, qui leur offre en temps réel des renseignements sur les conditions des routes, la température, les exigences réglementaires, etc. tout en traitant les demandes de permis spéciaux et de documents associés au transport de marchandises hors-norme à l'intérieur des provinces ou au-delà des frontières.

4.6- UNE MAIN-D'ŒUVRE LOCALE ET COMPÉTENTE

- La force de travail d'Express Mondor est en moyenne de **160 employés**, ce qui, pour une entreprise régionale, est considérable.
- Plus de 20 % des employés proviennent de Lanaoiaie, 10 % de Lavaltrie et 44 % de la MRC de D'Autray et ce nombre est demeuré stable de 2019 à 2022
- De par sa nature, le transport, et particulièrement le transport hors-norme, requiert des compétences pointues. Au-delà de la formation de base exigée par les différentes réglementations sur les véhicules lourds, Mondor offre à ses chauffeurs une formation sur mesure qui permet d'augmenter le niveau de sécurité des chauffeurs eux-mêmes, des autres utilisateurs des voies publiques, des autres intervenants du processus de livraison, ainsi que de maximiser l'utilisation des équipements dans un esprit de gestion durable.
- De plus, grâce à un module de « Coaching » en temps réel, la tablette et le système ISAAC permettent aux chauffeurs d'Express Mondor de se concentrer sur la conduite prudente et économique de leur camion en tout temps. L'application mesure le comportement de chaque chauffeur en continu, en tenant compte seulement de ce qu'il contrôle.

4.7- UNE APPROCHE ÉCO-RESPONSABLE

- Le programme *SmartWay*, créé par l'*Environmental Protection Agency* aux États-Unis et géré au Canada par *Ressources Naturelles Canada*, vise à reconnaître les entreprises qui exploitent leurs flottes de camions en réduisant leurs coûts de carburant et leurs émissions des gaz à effet de serre, en améliorant leur efficacité et en utilisant les meilleures pratiques dans la chaîne d'approvisionnement.
- Express Mondor a obtenu cette certification en 2017 et la maintient à ce jour. Le président Éric Mondor en parle comme une reconnaissance importante :⁴



« Nous avons beaucoup travaillé pour obtenir la certification SmartWay, parce que ce programme est exigeant, mais aussi très stimulant. Il nous permet de mesurer notre performance, de nous améliorer en continu et de nous comparer à nos pairs. De plus, SmartWay correspond à nos valeurs d'entreprise, qui sont de privilégier l'innovation, l'efficacité et la sécurité pour répondre aux attentes de nos clients, tout en protégeant l'environnement, »

⁴ Express Mondor

4.7.1- LE CHOIX DU GAZ NATUREL POUR VÉHICULES

- D'ici à 2026, Express Mondor aura converti 50 véhicules de sa flotte de camions au GNC. Amorcé en 2016 avec la construction d'une station de ravitaillement en gaz naturel à Lanoraie, en collaboration avec GAIN Clean Fuel Canada et Énergir, ainsi qu'avec l'acquisition des premiers camions au gaz naturel, ce virage s'est imposé comme une évidence pour les propriétaires.



« Comparé au diesel, le gaz naturel nous permet, non seulement de réduire substantiellement notre empreinte carbone et nos coûts de carburant, mais aussi d'offrir à nos clients des tarifs plus concurrentiels en raison de ces économies, tout en contribuant à leurs objectifs de développement durable et aux nôtres », explique Billy Mondor, vice-président, Ressources matérielles, chez Express Mondor.

Station de ravitaillement GNC de Lanoraie

- La station de Lanoraie rend la situation géographique d'Express Mondor stratégique.
- En effet, la proximité de la station de ravitaillement qui se trouve à 9,7 kilomètres est un élément clé de la stratégie d'affaires d'Express Mondor. L'accès aux axes routiers importants vers Québec et Montréal, une distance sécuritaire des agglomérations, la proximité de Montréal, sont également des éléments qui ajoutent à la qualité de l'offre de l'entreprise. Au fil des ans plusieurs décisions ont été prises qui, ensemble, forment une structure cohérente qui permet non seulement une gestion efficace, mais aussi une approche respectueuse de l'environnement. Il est donc illusoire de penser à refaire cette cohésion à court terme à partir d'une autre localisation.

4.7.2- UNE RECONNAISSANCE DE L'INDUSTRIE

- En 2018, Express Mondor était élu Gagnant « Air Pur » de l'année en reconnaissance de ses efforts pour être un transporteur modèle en environnement.



Express Mondor reçoit le prix Air Pur au 27^e congrès de ASMAVERMEQ

4.8- UNE APPROCHE SOCIALE MODERNE

4.8.1- LEVÉES DE FONDS POUR LA RECHERCHE MÉDICALE

- Depuis sept ans, Express Mondor appuie la Fondation du cancer du sein du Québec, qui contribue à la recherche et au soutien des personnes atteintes du cancer du sein. Cette année, en 2022, le tournoi de golf a permis de récolter une somme de 30 000\$, pour un total de près de 195 000\$ remis à la Fondation depuis le premier tournoi. Pour donner de la visibilité à la cause, Express Mondor a peint un camion aux couleurs de la Fondation.



4.8.2- EMPLOI ET COMMUNAUTÉS CULTURELLES

- Pour parer à la pénurie de personnel, Express Mondor, comme quelques autres intervenants du milieu, a réalisé des missions à l'étranger. Chez Express Mondor, quatre mécaniciens des Philippines sont arrivés l'été 2019.



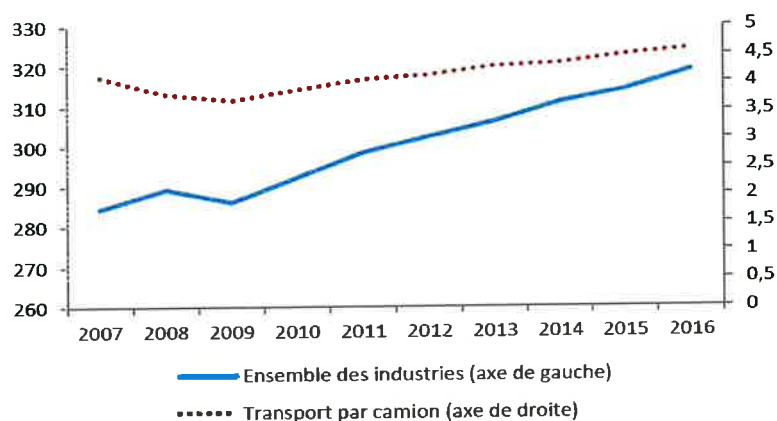
Billy Mondor avec un nouvel employé arrivant des Philippines

5- PROFIL DE L'INDUSTRIE DU CAMIONNAGE

5.1- UNE CONTRIBUTION MAJEURE À L'ÉCONOMIE DU QUÉBEC

- La valeur ajoutée par le camionnage à l'économie du Québec dépasse celle des autres modes de transport. Le camion est le mode de transport le plus utilisé, tant dans les livraisons domestiques que dans les échanges internationaux.
- En juin 2022, le transport et l'entreposage était le 2^e en importance des secteurs qui ont contribué à la hausse du PIB du Québec (Source : Institut de la Statistique du Québec)

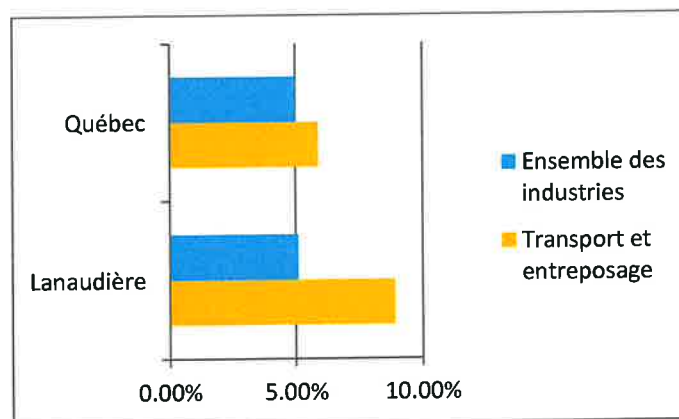
Graphique 2 - PIB de l'industrie du camionnage 1998-2016



Source : Institut de la Statistique du Québec

- La région de Lanaudière est particulièrement active dans cette industrie. Si on examine la croissance du PIB pour l'année 2017 du secteur transport et entreposage, Lanaudière se démarque clairement comme le démontre le graphique 3.

Graphique 3 - Croissance du PIB de l'industrie du transport et entreposage-Lanaudière 2017



Source : Institut de la Statistique du Québec

- L'Institut de la statistique du Québec a publié les chiffres suivants pour l'année 2011⁵. Le camionnage crée de l'emploi et de la richesse de façon directe et indirecte. Grâce à leurs prestations de services qui ont généré des recettes de 7 978 MM\$, les entreprises de camionnage pour compte d'autrui ont créé une richesse de 2 768 MM \$, qui a été distribuée aux employés et propriétaires de véhicules lourds sous forme de salaires et de revenus de location.
- Les gouvernements fédéral et provincial en ont perçu 163,8 M\$ en impôt. Au total, le camionnage pour compte d'autrui soutient directement un équivalent de 31 684 postes à temps plein, dont 29 422 postes dans les entreprises de camionnage incorporées et 2 262 postes dans les entreprises de camionnage individuelles. Grâce aux dépenses d'exploitation des entreprises de camionnage, leurs fournisseurs ont créé une richesse de 1 288 milliards \$ et les fournisseurs de ces derniers ont créé une richesse de 812,5 M\$.⁶
- Les dépenses d'exploitation des entreprises de camionnage soutiennent indirectement, au total, un équivalent de 17 129 postes à temps plein chez leurs fournisseurs et de 10 513 postes à temps plein chez les fournisseurs de ces derniers. Les impôts directs et indirects payés aux gouvernements fédéral et provincial par les entreprises de camionnage, leurs fournisseurs et les fournisseurs de ces derniers s'élevaient en 2011 à 750,8 millions \$, dont 528,9 millions ont été perçus par le gouvernement du Québec.

⁵ Portrait statistique et économique « Le camionnage au Québec » - Min. des transports du Québec - 2018

⁶ Les transports au Canada, Un survol – Transport Canada 2018

5.2- QUELQUES ENJEUX IMPORTANTS

5.2.1- LA SÉCURITÉ

- En 2018, Transports Canada a franchi plusieurs étapes importantes dans le renforcement de la sécurité routière au Canada. Le 1er mars 2018, la *Loi sur le renforcement de la sécurité automobile pour les Canadiens* est entrée en vigueur. Cette loi prévoit de nombreuses modifications à la *Loi sur la sécurité automobile*, notamment le renforcement des pouvoirs du Ministre des Transports en matière d'application des lois et de conformité en matière de sécurité routière.
- Malgré une *amélioration constante du bilan routier*, notamment en ce qui a trait aux accidents impliquant au moins un camion ou un tracteur routier, la sécurité de tous les usagers de la route demeure une préoccupation de premier plan dans les actions du gouvernement. La Table de concertation gouvernement-industrie sur la sécurité des véhicules lourds s'est donné comme mandat d'améliorer le bilan routier en se dotant d'un plan d'action visant la diminution des victimes de la route dans des accidents imputables aux autobus, aux camions et aux tracteurs routiers. De plus, en 2011, le Québec a adopté la Stratégie gouvernementale d'intervention durable en matière de sécurité routière. Ainsi, il proclame son adhésion à la décennie d'actions pour la sécurité routière.
- Si l'enjeu de la sécurité est important pour l'ensemble de l'industrie du camionnage, il l'est d'autant plus pour Express Mondor, puisque la nature de ses activités requiert l'usage de véhicules de dimension très importante qui sont appelés à déplacer des charges également de dimension et de poids supérieurs à la norme. **Cet aspect est absolument déterminant dans le projet d'agrandissement des installations de Lanoraie.** L'entreprise ne peut espérer s'installer, par exemple dans un parc industriel ou à une distance trop rapprochée d'une agglomération.

5.2.2- LA MAIN-D'OEUVRE

- L'Alliance canadienne du camionnage (ACC) et d'autres associations professionnelles réclament de nouveaux efforts fédéraux pour lutter contre la pénurie de chauffeurs. L'industrie du camionnage affichait le taux de postes vacants le plus élevé de toutes les industries canadiennes, avec une moyenne de 6,6 % en 2018, soit plus du double de la moyenne canadienne.⁷
- Un phénomène nouveau a fait son apparition dans le domaine du camionnage. Communément appelé le phénomène des « Chauffeurs inc. », il s'agit en fait de *l'Ubérisation du transport par camion*. Plusieurs chauffeurs ont décidé de se constituer en entreprise privée, offrant leurs services à une ou plusieurs entreprises. Pour les employeurs cela peut être tentant, puisqu'ils échappent aux contributions sociales. Ce

⁷ Revue Transport Routier – janvier 2020

phénomène vient réduire le bassin de candidats possibles pour toutes les entreprises de camionnage.

- Express Mondor a quelque 160 employés à son service. Comme dans l'ensemble des autres régions du Québec, l'entreprise doit faire face au vieillissement de la population. Elle doit donc prévoir le remplacement des travailleurs qui partiront à la retraite dans les prochaines années. Comme nous l'avons vu plus haut, le recrutement à l'étranger est une des solutions envisagées, car l'industrie du camionnage ne semble pas attirer les jeunes travailleurs. RH Camionnage Canada a publié, en 2019 un rapport intitulé **Milléniaux en mouvement (Millennials Have Drive 2)**⁸ nous apprend qu'il y a 10,1 millions de milléniaux (personnes de 18 à 36 ans) au Canada, ce qui constitue en principe un bon bassin. Or, moins de 15 % des camionneurs ont aujourd'hui moins de 35 ans. Toujours selon RH Camionnage Canada, seulement 50 % des employeurs de l'industrie du camionnage ont pris des mesures formelles pour faciliter l'embauche des travailleurs de cette génération. L'étude dit aussi qu'en général, les milléniaux n'ont pas une perception positive de l'industrie, jugent les emplois ennuyeux, peu prestigieux et peu adaptés à la conciliation entre travail et vie privée.

⁸ Millennials Have Drive Part 2– Trucking HR Canada, 2019

5.2.3- L'INTERMODALITÉ

- Le document « Le camionnage au Québec »⁹ publié par le ministère des Transports du Québec en 2018 identifie l'intermodalité comme étant une approche essentielle dans l'avenir du transport. Dans un souci grandissant à l'égard de l'environnement et du développement durable, le Ministère s'est doté d'une stratégie visant à accroître l'efficacité du transport de marchandises. Cette stratégie comprend, entre autres, des actions encourageant les systèmes de transports intégrés et intermodaux.

5.2.4- LES EXTERNALITÉS NÉGATIVES

- Toujours dans le document du ministère des Transports, on identifie certains effets négatifs attribuables au camionnage, soit les émissions de GES, les accidents de la circulation, la congestion routière et les dommages causés au réseau routier.
- Un peu plus de la moitié de la consommation d'énergie du transport routier des marchandises est attribuable aux camions lourds. En effet, en 2014, les camions lourds ont consommé 85,2 PJ¹⁰ d'énergie. Quant à la consommation des camions moyens, qui était de 35,9 PJ, elle représentait 23,2 % de celle du transport routier des marchandises. Celle des camions légers représentait 21,8 %. Il est donc primordial que les flottes de véhicules lourds visent à diminuer leur empreinte écologique en adoptant des mécaniques moins énergivores et des carburants moins polluants.
- Les collisions impliquant des camions sont souvent lourdes de conséquences. Voilà pourquoi la sécurité des usagers de la route et l'intégrité des infrastructures sont des préoccupations importantes. Les initiatives prises et les actions menées dans ce sens (renforcement du code de la sécurité routière, contrôle routier plus accru, campagne de sensibilisation, etc.) ont conduit à une amélioration continue du bilan routier depuis 2009. Le nombre d'accidents impliquant au moins un camion ou un tracteur routier ou tout autre type de véhicule a baissé au cours des dernières années présentées ci-après. En 2014, le nombre d'accidents impliquant un camion a baissé de 6,5 %, passant à 9 311⁹.

⁹ Portrait statistique et économique « Le camionnage au Québec »- Min. des transports du Québec - 2018

¹⁰ Pétajoule=10 puissance 15 d'un joule – un joule = $9,48 \times 10^{-4}$ BTU

6- PROFIL DE LA RÉGION

6.1- LANAUDIÈRE

6.1.1- IMMENSITÉ ET POLARITÉ

- Cette région est caractérisée par une diversité de territoire et de population. La MRC de Matawinie occupe les trois quarts du territoire de Lanaudière avec seulement 10 % de sa population. Exploitation forestière et minière sont les principales activités économiques de la Matawinie. La population de Lanaudière est surtout concentrée au sud, près du fleuve et des grands axes routiers.
- Outre la MRC de Matawinie, Lanaudière comprend les MRC de Montcalm, Joliette, Les Moulins et enfin celle de D’Autray, deuxième en superficie et dernière en population.

Graphique 4 – Les MRC de Lanaudière

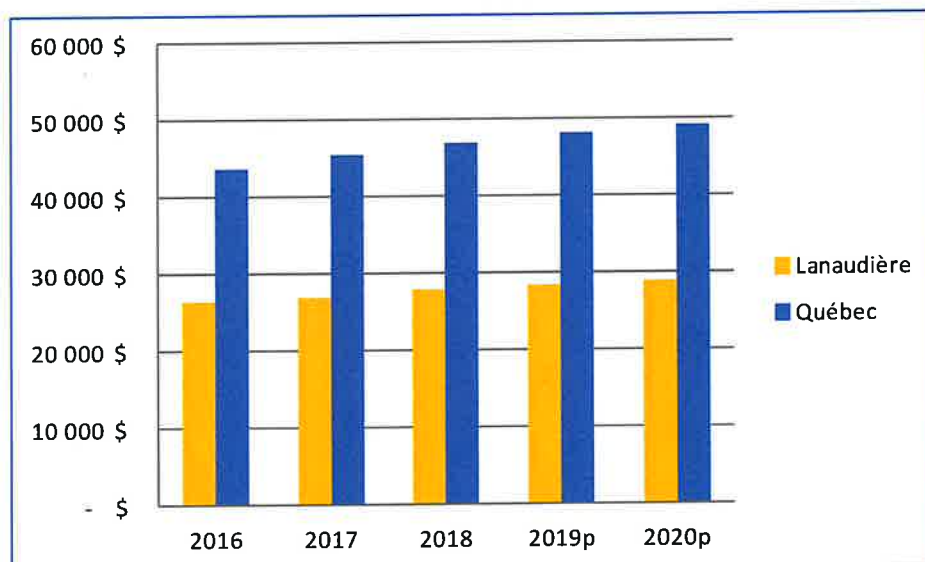


- Les villes de Terrebonne et de Repentigny comptent, ensemble, environ 40 % de la population de la région. La population rurale représente 26,0 % de la population de la région. À titre comparatif, 18,6 % de la population du Québec vit dans une zone rurale. Cette polarité est caractéristique de Lanaudière.

6.1.2- UNE SITUATION ÉCONOMIQUE TRÈS MOYENNE

- Dans Lanaudière, le revenu disponible par habitant ainsi que le PIB par habitant continuent de se maintenir à des niveaux plus bas que ceux enregistrés à l'échelle québécoise, mais leur croissance dépasse celle du Québec.
- Quant au taux de chômage, son niveau est semblable au taux québécois en 2018 et n'a pas reculé de façon significative par rapport à 2008, contrairement à la majorité des autres régions.
- Le produit intérieur brut (PIB) constitue un important indicateur de la situation économique d'un pays ou d'une région. Le PIB aux prix de base en dollars courants correspond à la valeur totale de tous les biens et services finaux produits dans un territoire, au cours d'une période donnée, peu importe le lieu de résidence de ceux qui en perçoivent le revenu.
- Dans le cas de Lanaudière, cet indicateur est nettement en dessous de la moyenne provinciale comme le démontre le graphique 5.

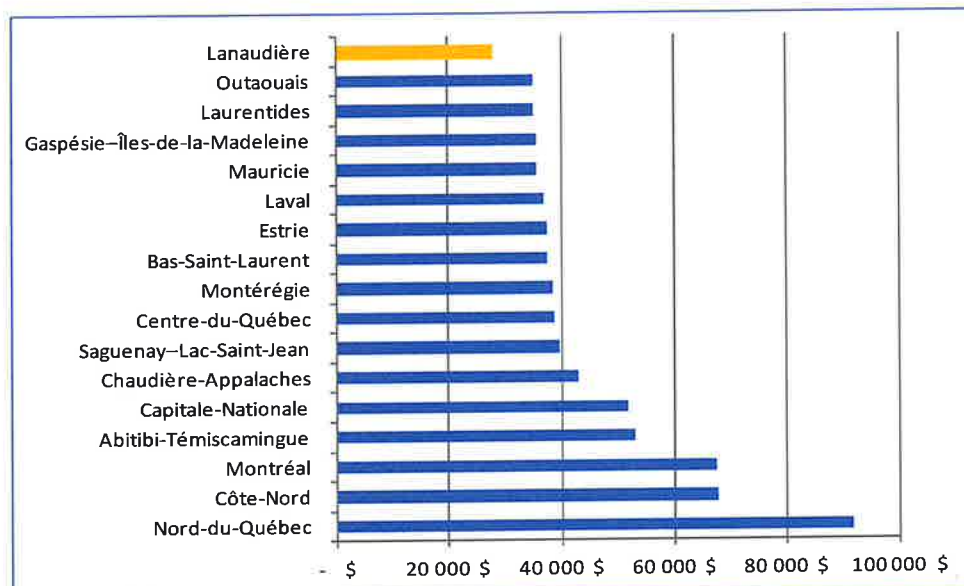
Graphique 5 - PIB par habitant pour Lanaudière



Source : Institut de la statistique du Québec 2018

- Et si l'on compare ce PIB à celui des autres régions du Québec, on constate que Lanaudière arrive en queue de peloton, comme le montre le graphique 6.

Graphique 6 - PIB des différentes régions administratives



Source : Institut de la statistique du Québec 2018

6.1.3-UN TAUX DE CHÔMAGE HISTORIQUEMENT SUPÉRIEUR

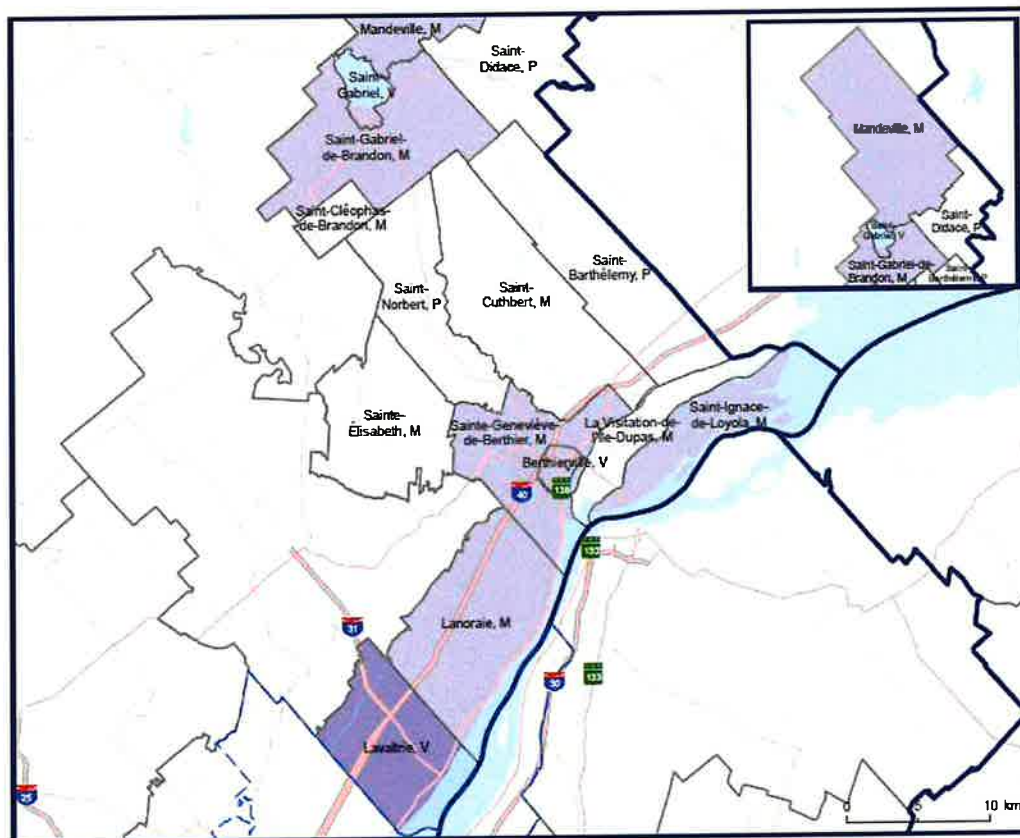
- Au cours du quatrième trimestre de 2018, par rapport à celui de 2017, le nombre d'emplois a diminué dans Lanaudière (-21 700 postes).
 - Il s'agit d'une troisième baisse en sept trimestres.
 - La situation de l'emploi est à surveiller dans la région, puisque la tendance à la baisse se poursuit.
- Par ailleurs, le taux d'activité s'est inscrit à la baisse en 2018 (-2,5 points de pourcentage, pour atteindre 63,6 %).
 - Par rapport au taux d'activité du Québec, la région présente maintenant un écart défavorable de 1,0 point de pourcentage.
- Le taux d'emploi a diminué de 2,5 points, pour atteindre 59,9 %.
 - La région affiche maintenant un écart négatif de 1,1 point de pourcentage, comparativement au taux d'emploi du Québec.
- De 2013 à 2015, la région de Lanaudière a présenté un taux de chômage supérieur à celui de l'ensemble du Québec.
 - En 2018, le taux de chômage de la région s'est trouvé à nouveau à un niveau supérieur à celui du Québec.
 - En hausse de 0,2 point de pourcentage, il s'est établi à 5,8 %, par rapport à 5,5 % au Québec.¹¹

¹¹ Ministère de l'Économie et de l'Innovation, 2019

7- LA MRC DE D'AUTRAY

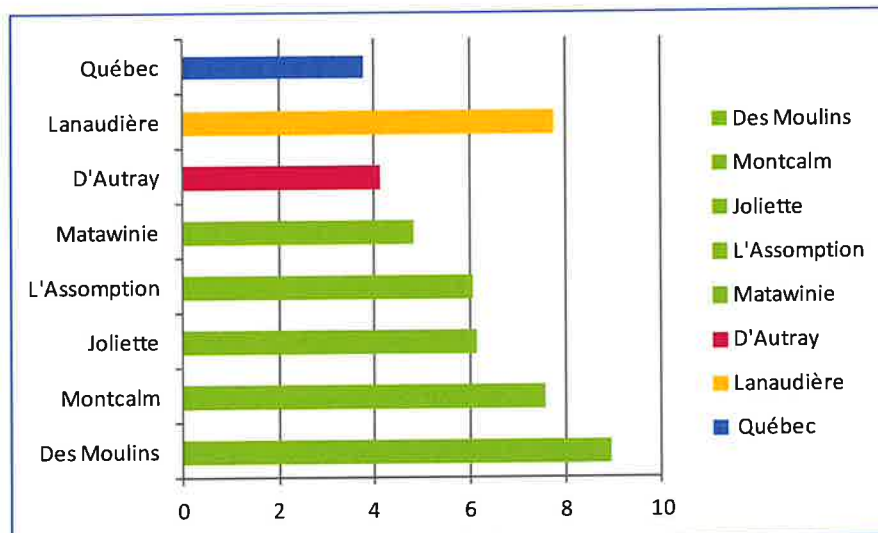
- La MRC compte 15 municipalités dont la population varie entre 225 et 14 000 personnes ce qui en fait, tout comme Lanaudière, une région très diversifiée, entre autres comme nous le verrons plus loin sur le plan économique. La portion sud-est plus densément peuplée et bénéficie de la proximité de la métropole et des grands axes routiers de la A40 et de la A31. Cette caractéristique est essentielle pour la croissance et dans certains cas la survie des entreprises qui bordent ces accès.

Graphique 7 – Les municipalités de la MRC de D’Autray



7.1- CROISSANCE ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Graphique 8 - Taux de croissance de la population 2016-2021 (%)



Source : Institut de la Statistique du Québec, 2019

- Pour l'ensemble de la région de Lanaudière, le taux de croissance de la population est passablement plus élevé que celui de la province. Pour la MRC de D'Autray, le taux de croissance de la population sera légèrement plus élevé que celui du Québec entre 2016 et 2021, mais est le plus faible des MRC de Lanaudière. On note une décroissance démographique dans le secteur Mandeville, Saint-Cléophas-de-Brandon, Saint-Didace, Saint-Gabriel et Saint-Gabriel-de-Brandon;
- Comme dans bien des régions rurales du Québec, on prévoit une augmentation plus importante du nombre de personnes de 65 ans et plus au cours des 10 prochaines années dans la MRC; particulièrement dans le secteur Lanoraie et Lavaltrie;
- Un aîné sur trois vit seul dans le secteur Mandeville, Saint-Cléophas-de-Brandon, Saint-Didace, Saint-Gabriel et Saint-Gabriel-de-Brandon. La MRC reçoit un nombre appréciable de résidents saisonniers, soit jusqu'à 8 800.

- Comme plusieurs localités au Québec et au Canada, la MRC de D'Autray a voulu se tourner vers l'immigration pour venir gonfler sa population et répondre ainsi, entre autres, à la pénurie de travailleurs. Cependant, cet effort s'est soldé par un échec, tel que rapportait le 21 février 2020, la publication locale « L'Action D'Autray » :

« Grande séduction et immigration : un échec pour notre MRC »

Population vieillissante, exode des travailleurs, immigration et pénurie de main-d'oeuvre : la MRC de D'Autray, malgré les efforts déployés, doit réviser son approche.

Le 10 décembre dernier, entreprises, élus municipaux et représentants d'organismes oeuvrant à la migration des chercheurs d'emplois se sont regroupé grâce à l'initiative des projets Place aux Jeunes et Contact du Carrefour jeunesse-emploi de D'Autray-Joliette afin de discuter de la rareté de main-d'oeuvre. Si je salue l'initiative, en termes d'actions concrètes, la MRC de D'Autray est un piètre coureur dans cette rivalité régionale de grande séduction des travailleurs étrangers...

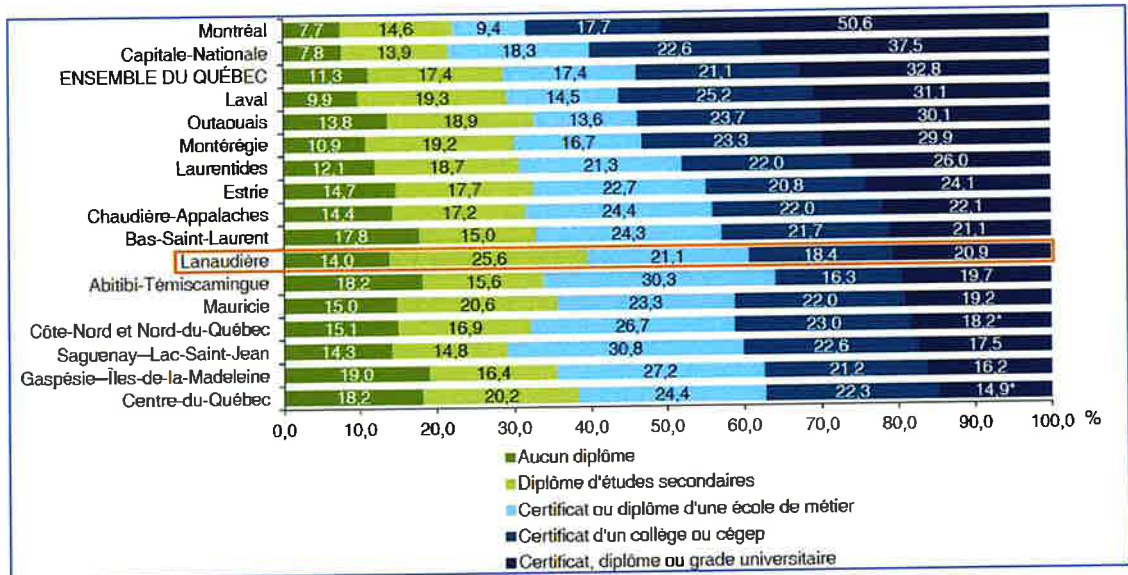
... Ainsi, la croissance démographique chez les immigrants de la MRC a été inférieure à celle des immigrants de Lanaudière dans les dernières années. Subséquemment, à cause du manque de personnel, les entreprises sont acculées par les pertes de profit engendrées par leur incapacité à assurer une production ou des services soutenus...

Source : Marianne Bergeron, étudiante à la maîtrise en science politique-Université de Montréal -L'action d'Autray- tribune Libre, 21 février 2020

7.2- SCOLARITÉ SOUS LA MOYENNE

- Le profil de scolarité de Lanaudière se démarque nettement de celui de l'ensemble du Québec par la proportion plus importante de diplômes de secondaire et la proportion moins importante de certificats de collège ou de CEGEP comme on peut le voir dans le graphique 9.

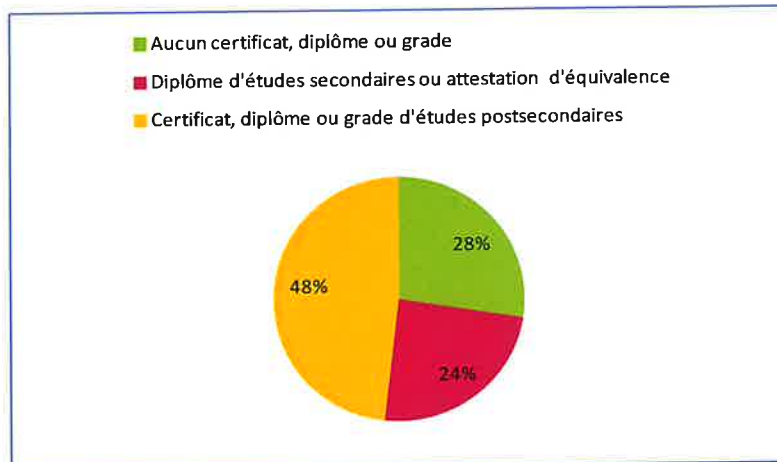
Graphique 9 – Répartition de la population 25-64 selon le niveau de scolarité



Source : Statistique Canada -2018 (données 2016)

- Encore une fois si l'on considère l'importante disparité démographique de Lanaudière, on peut conclure que les régions défavorisées font monter les pourcentages des groupes « Aucun diplôme » et « Diplôme d'études secondaires », et donc que les niveaux de scolarité y sont encore moins élevés.
- Pour la MRC de D'Autray, les données viennent confirmer cette hypothèse. Comme le démontre le graphique 10, plus de 50 % des 15 ans et plus n'ont qu'un diplôme de secondaire ou moins et près de 30 % n'ont aucun diplôme. 1 % seulement détient un niveau de maîtrise ou plus.

Graphique 10 - Diplomation 15 ans et + MRC de D'Autray

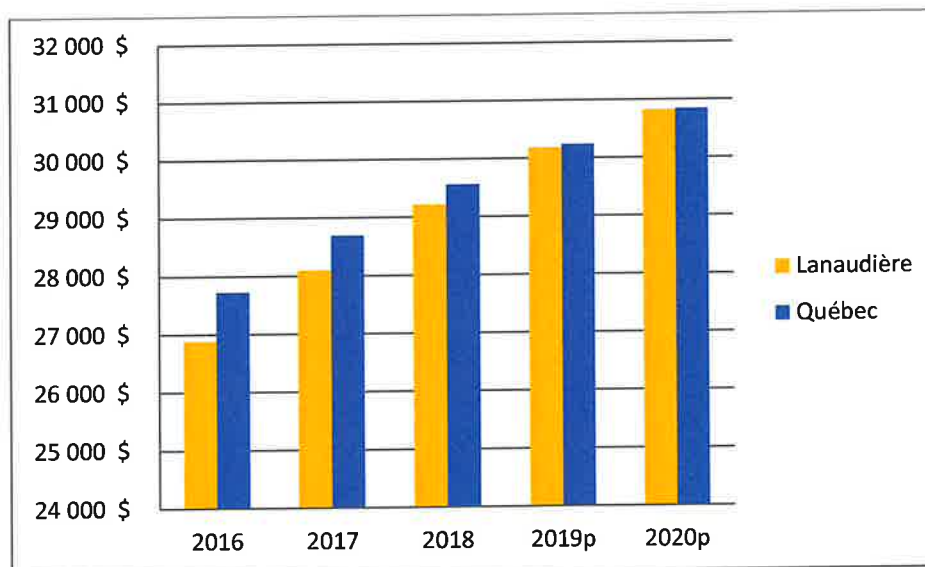


Source : Statistique Canada -2018 (données 2016)

7.3- REVENUS SOUS LA MOYENNE, MAIS EN RATTRAPAGE

- Le graphique 11 illustre le fait que le revenu disponible par habitant de la région de Lanaudière est pratiquement aligné avec la moyenne québécoise. Cependant, il cache une réalité qui rend l'étude des données économiques locales très délicate. En effet, l'importante disparité des profils de population de cette grande région appelle à la prudence.

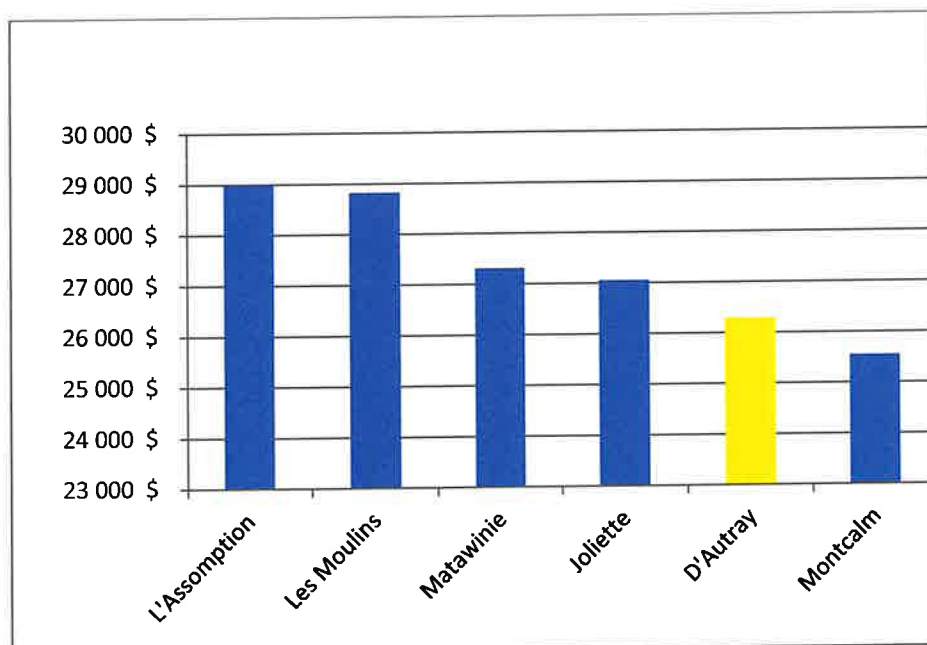
Graphique 11 - Revenu disponible par habitant- Lanaudière



Source : Institut de la statistique du Québec

- Une des pistes de réponse tient à la proximité de grands pôles économiques. Lanaudière a toujours été en retrait des projecteurs, comparativement à sa région voisine immédiate des Laurentides, juste à l'ouest. Tout comme elle, il lui faut cependant composer avec des disparités intrarégionales importantes. La partie sud, qui comprend des villes comme Terrebonne, Mascouche ou Repentigny, est naturellement associée à Montréal, dont elles constituent des banlieues en nette augmentation démographique.
- Un peu plus au nord, c'est Joliette qui s'impose comme pôle régional, avec ses institutions, ses industries et ses commerces, à côté d'autres villes dignes de mention comme Rawdon, qui s'ouvre déjà sur l'immense MRC de la Matawinie.
- Le graphique 12, qui affiche le revenu disponible pour les MRC de Lanaudière, nous démontre que la MRC de D'Auray se situe vers le bas de l'échelle.

Graphique 12 - Revenu disponible par habitant pour les MRC de Lanaudière



Source : Statistique Canada, 2018

7.4- INDICE DE VITALITÉ ÉCONOMIQUE SOUS LA MOYENNE

- Et plus que le simple revenu ou le taux de chômage l'indice de vitalité économique qui combine ce dernier avec le taux de travailleurs et le taux d'accroissement de la population est un reflet fidèle de la somme des indicateurs économiques déterminants.
- Pour l'année 2017, la MRC de D'Autray occupait l'avant dernier rang des six MRC de Lanaudière pour son indice de développement économique.
- Si on regarde chacune des 15 municipalités de D'Autray, on observe que 10 d'entre elles ont un indice de vitalité économique négatif, soit 67 %.
- La corrélation de l'indice avec la population et l'axe de l'Autoroute 40 et du fleuve est claire (voir graphique 7). La population suit cet axe. Lavaltrie, avec ses 14 000 habitants atteint une masse critique assez importante pour se situer dans le premier quintile. Lanoraie avec une population de 4 754 réussit à se hisser dans le second quintile avec un indice de 2,50, à peine plus élevé cependant que la municipalité de La Visitation-de-l'Île-Dupas qui ne compte que 13 % de la population de Lanoraie.
- Conséquence des indicateurs socio-économiques –scolarité, employabilité, âge, etc- l'indice de vitalité de la plupart des municipalités de la MRC de D'Autray est négatif comme on peut le voir dans le tableau 3. Soulignons cependant que Lanoraie, grâce à son parc industriel et à la santé des entreprises locales incluant Express Mondor, se situe dans le second quintile:

Tableau 3 - Indice de vitalité des municipalités de D'Autray

Localités de la MRC de D'Autray	Rang au Qc	Population	Indice	Quintile
Saint-Gabriel	1 127	2 821	-14,37077	Q5
Saint-Cléophas-de-Brandon	1 085	248	-12,16000	Q5
Saint-Didace	1 039	589	-9,98302	Q5
Saint-Gabriel-de-Brandon	972	2 645	-7,78112	Q5
Mandeville	855	2 135	-4,79964	Q4
Saint-Cuthbert	830	1 795	-4,24944	Q4
Saint-Norbert	828	1 075	-4,24085	Q4
Berthierville	793	4 228	-3,55264	Q4
Sainte-Élisabeth	770	1 481	-2,96545	Q4
Saint-Barthélemy	768	1 418	-2,93884	Q3
Saint-Ignace-de-Loyola	511	2 083	1,0553	Q2
La Visitation-de-l'Île-Dupas	425	616	2,34128	Q2
Lanoraie	415	4 754	2,49997	Q2
Sainte-Geneviève-de-Berthier	373	2 452	3,29587	Q2
Lavaltrie	230	14 035	6,67234	Q1

Source : Institut de la statistique du Québec 2016

7.5- L'EMPLOI

7.5.1-DONNÉES PÉRIMÉES MAIS PROBLÈMES PERSISTANTS

- Les données historiques disponibles sur l'emploi dans la MRC de D'Autray sont passablement périmées. L'étude réalisée par Emploi Québec en 2009 - *Le marché du travail de la MRC de D'Autray*¹² qui utilise des données de 2001 et 2006, dressait un portrait assez exhaustif du marché du travail dans la MRC, mais on ne pourrait se fier à ces informations pour établir la situation actuelle.
- Cependant, nous rappelons ici certaines problématiques identifiées dans ce rapport, car nous croyons qu'il est encore pertinent de suivre leur évolution.
 - La MRC de D'Autray fait actuellement face au vieillissement de sa population. Même avec une migration régionale positive, principalement en provenance de la région montréalaise, le taux de natalité et l'apport de l'immigration sont trop faibles pour assurer le renouvellement de la main-d'oeuvre à long terme. Ainsi, si cette évolution démographique se maintient, d'autres besoins de main-d'oeuvre pourraient survenir et se traduire par un accroissement des difficultés de recrutement dans les entreprises de la MRC.
 - Dans la MRC, une majorité d'entreprises ne possèdent pas de politique écrite de recrutement et de sélection, ou encore d'évaluation de rendement de leurs employés. Les dirigeants doivent adapter leur gestion à la nouvelle réalité du marché du travail. Cette adaptation nécessite l'acquisition de compétences nouvelles chez plusieurs gestionnaires.
 - La formation continue est nécessaire à l'ensemble des personnes qui sont sur le marché du travail, incluant les dirigeants des entreprises
 - Le manque de candidats avec les compétences, l'expérience et le diplôme recherchés explique une grande partie des difficultés de recrutement. Pour plusieurs de ces professions, il y a des personnes disponibles, mais elles n'ont pas nécessairement les qualifications requises pour occuper les postes vacants.
 - De plus, lorsque vient le temps de recruter une main-d'oeuvre avec expérience plusieurs entreprises de la MRC entrent en concurrence directe avec les entreprises des autres régions du grand Montréal. Ces dernières sont souvent de plus grande taille et en mesure d'offrir des conditions de travail plus avantageuses.
 - La sous-scolarisation, en plus d'occasionner des problèmes importants de recrutement de main-d'oeuvre qualifiée, peut entraîner une productivité déficiente pour les employeurs et freiner l'implantation de nouveaux employeurs dans la région.

¹² Le Marché du Travail dans la MRC de D'Autray – Emploi Québec & Services Canada, 2009

- Des informations plus récentes recueillies dans la publication - *Information sur le marché du travail* – en 2020 pour la région de Lanaudière, nous donnent cependant une idée de la tendance qui devrait se poursuivre malgré les sursauts que nous avons connus depuis le printemps 2020. On voit que les problématiques de 2009 sont toujours présentes dans la MRC de D’Autray.
- Combiné à la rareté des emplois dans la MRC par rapport aux régions environnantes, soit 10 % de Lanaudière, il faut mentionner le faible niveau de candidatures soit 8 % tel qu’on peut le constater dans le tableau 4.

Tableau 4 - Postes vacants et candidatures - Lanaudière, 1^{er} avril au 1^{er} sept. 2020

MRC D'Autray	MRC Joliette	MRC L'Assomption	MRC Les Moulins	MRC Matawinie	MRC Montcalm	Lanaudière
Postes vacants						
1 100	1 823	2 287	3 246	860	862	10 178
10,8 %	17,9 %	22,5 %	31,9 %	8,4 %	8,5 %	100,0 %
Candidatures						
88	258	213	294	78	169	1 100
8,0%	23,5 %	19,4 %	26,7 %	7,0 %	15,4 %	100,0 %

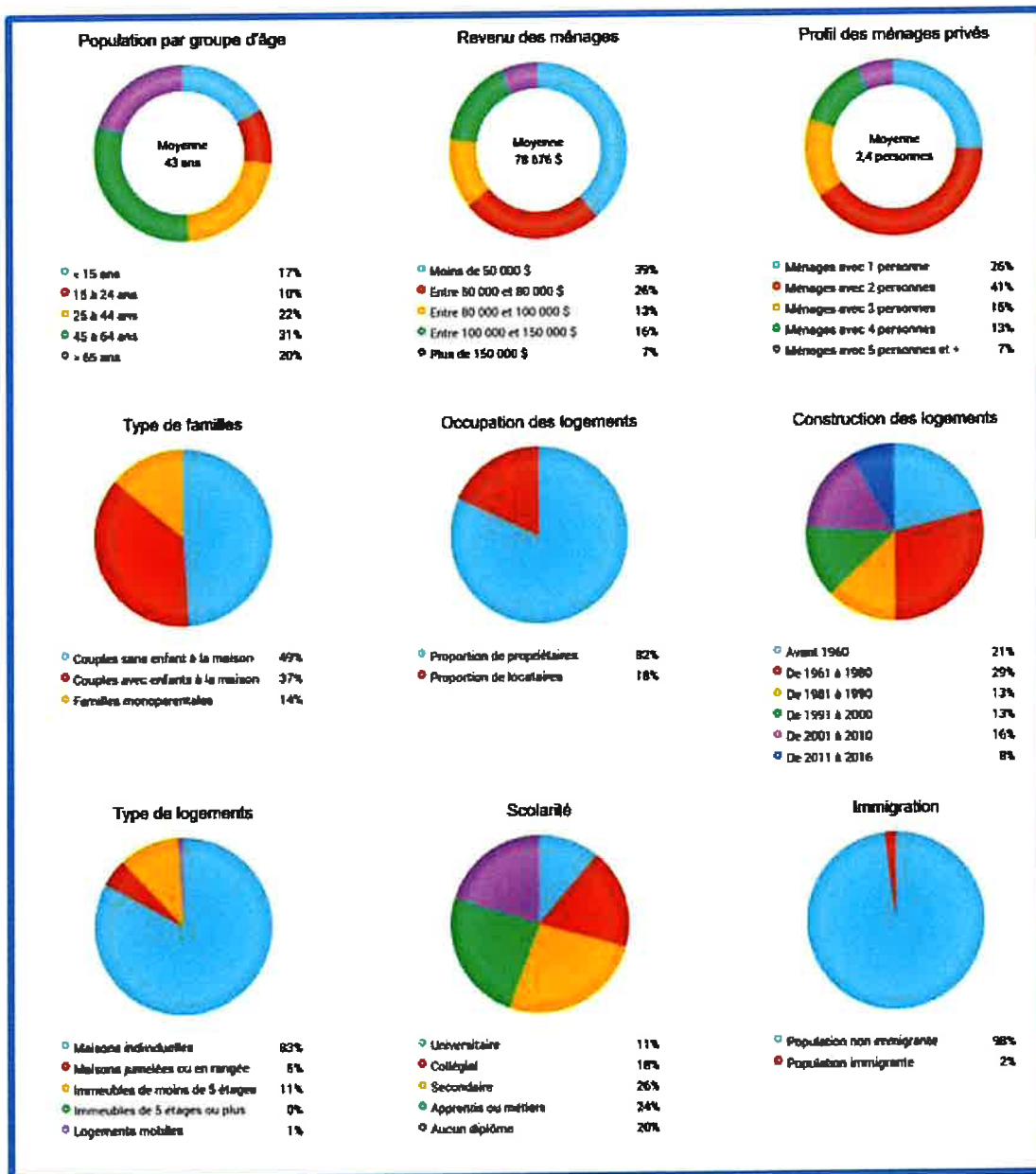
Source : Ministère du Travail, de l’Emploi et de la Solidarité sociale, Québec sept 2020

8- LA MUNICIPALITÉ DE LANORAIE

8.1- STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE

- Avec une population de plus de 5 000 résidents, Lanoraie héberge environ 12 % des résidents de la MRC de D’Autray. Comme on peut le constater sur le graphique 13, plus de 50 % ont plus de 45 ans. Malgré un taux de scolarisation faible pour une bonne part, les revenus sont raisonnables, et plusieurs ménages sont propriétaires.

Graphique 13 – indicateurs sociodémographique de Lanoraie

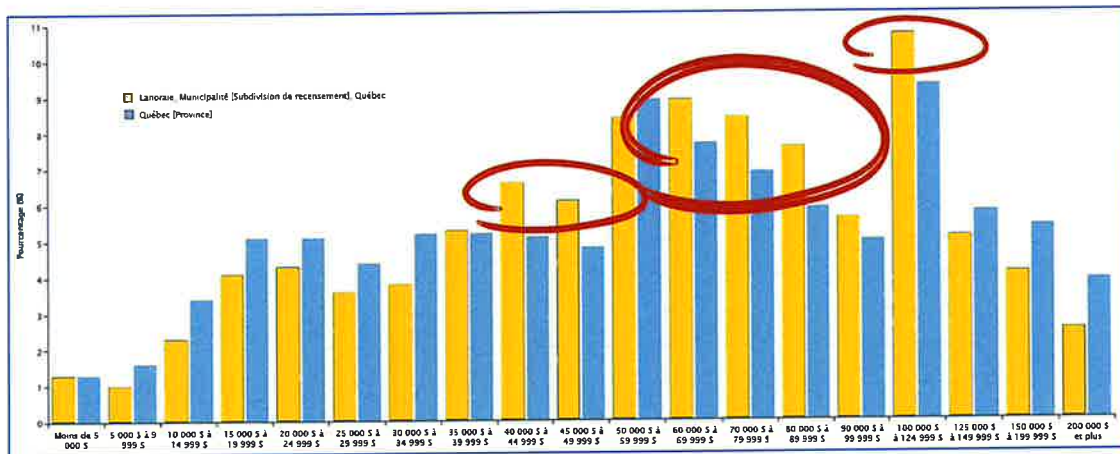


Source : Statistiques Canada 2016 et Centris

8.1.1- REVENUS ET SCOLARITÉ EN BONNE POSITION

- Se démarquant d'autres municipalités de la MRC, comme on peut le voir dans le graphique 13, les ménages de Lanoraie affichent une moyenne de revenu annuel de plus de 75 000 \$, et 11 % d'entre eux ont une formation universitaire.
- Il est intéressant de noter que le quart a une formation d'apprenti ou de corps de métier, ce qui se traduit dans plusieurs cas par des revenus appréciables comme on peut le constater dans le graphique 14.

Graphique 14 - Tranches de revenu des ménages de Lanoraie (2015)



Source : Statistiques Canada 2016

- En 2015, les résidents de Lanoraie se démarquent dans six tranches de revenu par rapport au reste de la population du Québec, soit dans la tranche de 40K\$-44K\$, 45K\$-49K\$, 60K\$-69K\$, 70K\$-79K\$, 80K\$-89K\$ et enfin dans la tranche de 100K\$-124K\$.
- Entrepreneurs, agriculteurs, commerçants, ouvriers spécialisés, génèrent une activité économique qui explique en partie l'indice de vitalité économique qui est beaucoup moins anémique que dans la plupart des autres municipalités de la MRC, comme nous l'avons vu plus haut.

8.1.2- PORTRAITS DES SEGMENTS DE POPULATION

- Pour encore mieux saisir les profils qui composent la population de Lanoraie, nous avons utilisé l'outil de segmentation PRIZM développé par la firme Environics, une société canadienne d'études de marché et d'études basée à Toronto, avec des bureaux à Ottawa et à Calgary.
- Environics a développé une typologie de 68 profils de style de vie applicables à l'ensemble des Canadiens. En utilisant les codes postaux, l'outil permet de cerner une population donnée et d'identifier le profil moyen des résidents. Nous avons utilisé les codes postaux suivants, correspondants à ceux de Lanoraie : J0K 1E0, J0K 2P0, J0K 3L0, J5T 1A1, J5T 3E5, J5T 3E7, J5T 3G7, J5T 3J9, J5T 3K6, J5T 3P9.
- Parmi les 68 profils, voici ceux qui dominent dans la région :
 - Fête au village : Rurale, revenu moyen inférieur, population âgée. Caractérise la majorité de la population de Lanoraie.
 - Vieille école : Entre le rural et la banlieue, revenu moyen. Deuxième groupe en importance, il s'agit de travailleurs autonomes, de travailleurs manuels, d'entrepreneurs et de techniciens.
 - La vie bucolique : Très rural, parfois agricole, population à revenu moyen inférieur, peu scolarisée.
 - Variété suburbaine : population très diversifiée, apparentée aux banlieusards, plus jeune.
- Il y a une adéquation certaine entre les profils identifiés ici et les données statistiques qui confirment que la région accueille des populations surtout âgées et modestes comme les régions environnantes, bien qu'une certaine partie des résidents de Lanoraie soit plus à l'aise. Ceci explique entre autres la position honorable (quintile 2) de la municipalité dans la liste des municipalités ayant un indice de vitalité moyen ou négatif comme on a pu le voir au tableau 3.
- En résumé, c'est dans l'ADN de la municipalité et de ses résidents de privilégier la tranquillité villageoise au tumulte des grandes villes. « Ici, les citoyens sont fiers de préserver l'aspect village qui fait tout le charme de Lanoraie », précisait en entrevue, Julie Bourgeois, la vice-présidente des gens d'affaires de Lanoraie (LGAL).¹³

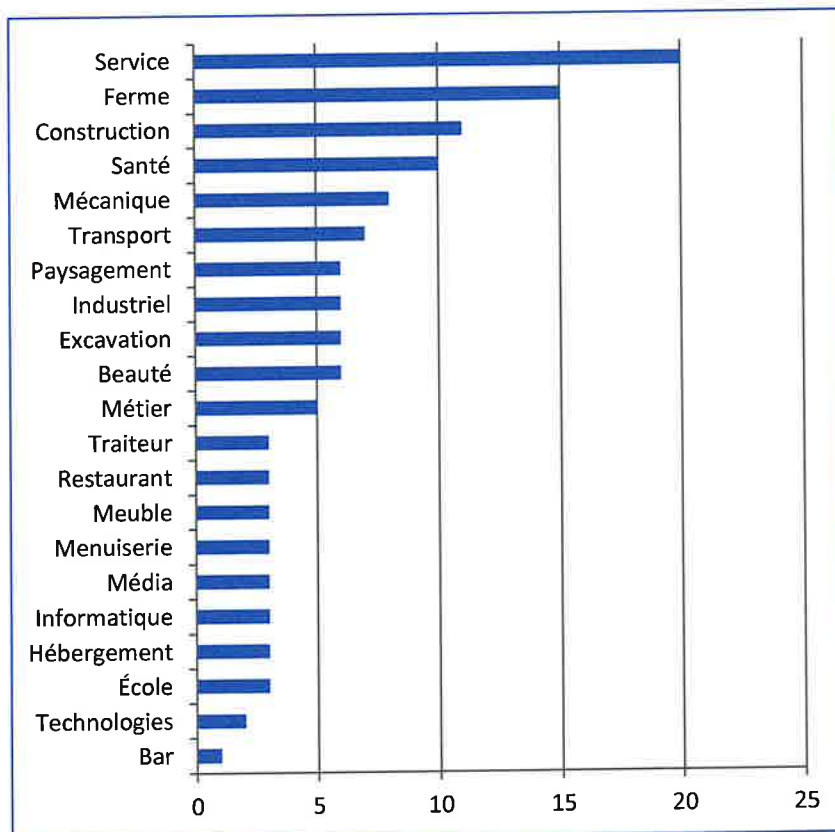
¹³ L'Action d'Autray – septembre 2019

8.2- STRUCTURE COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

8.2.1 – DES PETITS COMMERCE MAIS AUSSI DES ENTREPRISES DE TAILLE

- Jusqu'à l'été 2020, la municipalité de Lanoraie présentait sur son site Internet un répertoire des entreprises locales. En raison de la pandémie, cette liste est devenue obsolète, et on ne sait pas quand la municipalité sera en mesure de répertorier de nouveau.
- On peut toutefois utiliser cette liste pour dégager un profil du tissu commercial et industriel. En tête de liste en termes de nombre, les petits commerces de services, mais les fermes, les entreprises de construction, de mécanique et de transport sont bien présentes et sont générateurs d'emploi pour la municipalité et la région. Fin 2019 on dénombrait environ 120 commerces et entreprises sur le territoire de Lanoraie. **Express Mondor est le plus gros employeur de la municipalité.**

Graphique 15 – Types d'entreprises dans la municipalité de Lanoraie – 2019



Source : Municipalité de Lanoraie, 2019

8.2.2 – LE PARC INDUSTRIEL

- Propriété de la municipalité de Lanoraie, c'est celle-ci qui vend les terrains aux entreprises qui désirent profiter de caractéristiques telles que Le réseau électrique, la présence d'une station d'approvisionnement de GNC, des accès asphaltés, et des prix concurrentiels. Le Parc industriel de Lanoraie est situé stratégiquement en bordure de l'autoroute Félix-Leclerc (A-40), à mi-chemin entre Montréal et Trois-Rivières. Sa superficie est de près de 78 hectares sur le territoire de la Municipalité. Il regroupe près d'une trentaine d'entreprises œuvrant dans différents domaines.
- Voici quelques-unes de ces entreprises qui illustrent la variété des secteurs d'activité :
 - Deburex Polissage de pièces d'avion
 - Innocar Fabrication de citernes
 - Atelier Usinex Atelier d'usinage de pièces métalliques
 - Robert Hydraulique Fabrication d'échelles hydrauliques
 - Fenêtres Lajeunesse Fabricant de fenêtres
 - Sawquip international Conception et fabrication d'équipement de scierie
 - Remorques Jelano Fabrication de remorques
 - Axios atelier numérique Usinage numérique de matériaux non ferreux
 - Groupe ISM Gestion de réseaux et téléphonie IP
 - Méchant Mix Créateurs de mélanges d'épices
 - Structures Modulmax Fabricant de structures métalliques préfabriquées
 - Atelier Progun Atelier de peinture de camions et remorques
- Selon le directeur général de la Municipalité, avec qui nous avons discuté, les conséquences à court terme de la pandémie n'ont pas trop affecté les activités dans le parc industriel. Des nouveaux projets, une nouvelle usine des ventes de terrains se sont concrétisés en 2020.
- Cependant, ce site ne peut convenir aux installations d'Express Mondor, car, la superficie nécessaire et la capacité portante des sols, sont insuffisantes pour les opérations actuelles et planifiées.

9- ANALYSE D'IMPACT DES DÉPENSES D'EXPLOITATION ET D'IMMOBILISATION

- Cette section évalue l'impact économique pour la région de Lanaudière et en partie pour le Québec (fiscalité) de dépenses de 2019 s'élevant à [REDACTED] \$, liées à l'exploitation d'Express Mondor.
- Nous avons également inclus des données sur l'impact des travaux d'agrandissement des installations, soit les dépenses d'immobilisation, évalués à [REDACTED] \$ en 2019.
- Il est à souligner que les données compilées en 2019 sont toujours représentatives de la situation actuelle. Les effets de la pandémie de la Covid-19 n'ayant été que temporaires, les données que nous avons retenues reflètent la situation contemporaine sous réserve d'ajustements du fait de la récente poussée inflationniste.
- Cette étude a été réalisée à l'aide du modèle intersectoriel du Québec (MISQ). Le présent rapport fait état de résultats calculés par l'ISQ pour une simulation d'impact économique réalisée à l'aide du MISQ. Elle tient compte des paramètres généralement identifiés pour le secteur.
- L'intérêt de cette analyse est de démontrer que les dépenses de salaires et d'approvisionnement auprès des fournisseurs ont des répercussions sur plusieurs commerces et entreprises. Ainsi, le salaire d'un employé permet à celui-ci de s'approvisionner à l'épicerie locale, de se procurer un véhicule, des meubles, vêtements, outils, etc. chez les marchands locaux. Toutes ces transactions représentent l'impact de ce salaire.
- Le modèle intersectoriel du Québec permet de quantifier l'effet de certains changements réels, anticipés ou hypothétiques relatifs à l'économie québécoise. Il permet, entre autres, d'estimer la valeur ajoutée, l'emploi et les importations nécessaires pour répondre à un choc de demande sur l'économie du Québec. Enfin, il permet de classer ces impacts dans la chaîne de production selon qu'ils se retrouvent dans le secteur directement simulé ou chez les fournisseurs de ce dernier.
- Comme les dépenses d'immobilisation ne sont effectuées qu'une seule fois, et que celles relatives à l'exploitation sont récurrentes, nous présentons un sommaire d'impact pour les immobilisations.
- Les pages qui suivent nous présentent les différentes catégories d'impacts et l'ANNEXE 1 présente le détail des impacts dans chaque catégorie aussi bien pour l'exploitation que pour les immobilisations. Nous invitons le lecteur à se référer à l'ANNEXE 2 pour le lexique.

9.1- IMPACTS ÉCONOMIQUES DES DÉPENSES D'EXPLOITATION

9.1.1- VENTILATION DES DÉPENSES POUR 2019

- Les données de base transmises par Express Mondor ont été codifiées par l'ISQ selon la nomenclature 2016N des produits et facteurs primaires de la banque de données du modèle intersectoriel du Québec. Le tableau 3 présente, pour sa part, le choc de dépenses soumis au MISQ aux fins de simulation :

Tableau 3 - Ventilation des dépenses d'exploitation 2019

Bien et service	Demande Intermédiaire k\$ de 2019
Gaz naturel	■
Liquides de gaz naturel et produits connexes	■
Électricité	■
Vêtements pour hommes et femmes	■
Produits de papeterie	■
Produits imprimés	■
Essence	■
Diesel	■
Lubrifiants et autres produits pétroliers raffiné	■
Peintures, revêtements et produits adhésifs	■
Pneus	■
Outils à main, lames et matrices pour outils élec	■
Matériel informatique	■
Remorques de marchandises et utilitaires	■
Autres pièces pour véhicules automobiles	■
Services de transport général par camion de m.	■
Services de soutien au transport routier	■
Autres services de soutien au transport	■
Messageries et services de messagerie	■
Autres services d'entreposage	■
Services de téléphonie par fil	■
Services de téléphonie sans fil	■
Services de la banque centrale	■
Services bancaires d'investissement	■
Services d'assurance-vie	■
Services d'assurance, maladie et accidents	■
Services d'assurance-auto	■
Services d'assurance-habitation	■
Loyers non résidentiels	■
Location et location à bail de véhicules motoris	■
Location et location à bail de machines et maté	■
Services de comptabilité, de préparation des d	■
Services administratifs de bureau	■
Services d'emploi	■
Services d'enquêtes et de sécurité	■
Autres services de divertissement et de loisirs	■
Services d'hébergement	■
Services de restauration	■
Autres services de réparation et d'entretien	■
Autres services des administrations publiques	■
Total des dépenses en biens et services	■
Salaires et traitements avant impôt	■
Total des dépenses	■

Source : Institut de la Statistique du Québec & Express Mondor

- Les salaires moyens des secteurs touchés sont ceux de l'année 2019 étant donné que les dépenses dans cette étude ont été prises en compte comme si elles se produisaient entièrement en 2019.
- La charge de main-d'œuvre comptabilisée dans cette étude correspond à des salaires moyens de l'année 2019 ce qui signifie que l'évaluation a été faite comme si les injections des dépenses avaient été faites entièrement en 2019.
- La matrice de taxation indirecte utilisée pour la simulation de la présente étude tient compte du régime fiscal de l'année 2019 avec les taxes sur les produits et services (TPS) à 5 % et avec les taxes de vente du Québec (TVQ) à 9,975 %.

9.1.2- IMPACT ET RATIO DE LA VALEUR AJOUTÉE

- Le tableau 4 présente la ventilation en pourcentage de l'impact économique total. Ainsi, la valeur ajoutée aux prix du marché, composée de la valeur ajoutée aux prix de base à laquelle on ajoute les taxes indirectes nettes, constitue 78 % du choc de dépenses initiales. Le reste de l'impact se traduit en fuites du système à raison de 22,0 % du choc de dépenses initiales. En additionnant, les retombées pour le Québec (valeur ajoutée aux prix du marché) aux différentes fuites du système, on obtient donc le montant de dépenses initiales de 26,2 M\$.

Tableau 4 - Valeur ajoutée et ratio

	%	k\$ de 2019
Valeur ajoutée aux prix du marché	78,0	██████████
Valeur ajoutée aux prix de base	72,6	██████████
Taxes indirectes	5,6	██████████
Subventions	-0,2	██████████
Fuites	22,0	██████████
Importations	21,9	██████████
Autres productions	0,1	██████████
Dépenses nettes de subventions	100,0	██████████

Source : Institut de la statistique du Québec.

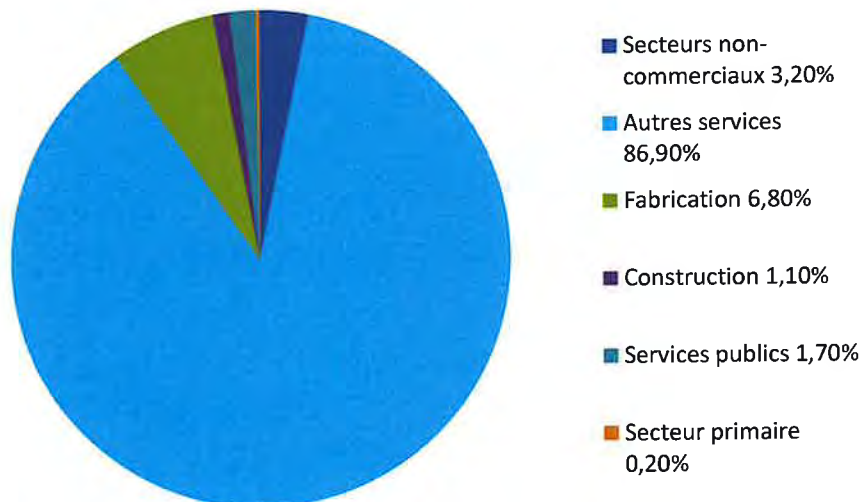
$$\frac{\text{Valeur ajoutée aux prix du marché}}{\text{Dépenses initiales}} = \frac{\text{██████████}}{\text{██████████}} = 0,780$$

- Moins les fuites seront importantes et plus le ratio sera élevé. Dans le cas hypothétique d'un pays en totale autarcie où il n'y aurait aucune importation, le ratio de valeur ajoutée serait au plus égal à 1,00. La valeur ajoutée aux prix du marché est souvent utilisée afin d'estimer le « contenu local » d'un projet de dépenses, les dépenses d'Express Mondor sont donc très importantes sur le plan local et régional. On se rappelle qu'au point 5.1, nous avons noté que la valeur ajoutée par le camionnage à l'économie du Québec dépasse celle des autres modes de transport.

9.1.3- IMPACT ÉCONOMIQUE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- En plus de permettre une appréciation itérative des différents impacts estimés par le modèle, ce dernier permet aussi de ventiler, par secteur d'activité, l'impact sur la valeur ajoutée aux prix de base. Le graphique 16 présente la ventilation sectorielle de l'impact économique sur la valeur ajoutée. Ces dépenses ont des effets totaux sur la valeur ajoutée de █████\$ pour l'économie du Québec.
- Tous les secteurs productifs de l'économie québécoise sont touchés soit les secteurs primaires (0,2 %), les secteurs des services publics (1,7 %), les secteurs de la construction (1,1 %), les secteurs de la fabrication (6,9 %), les secteurs des autres services (86,9 %) et les secteurs non commerciaux (3,2 %).

Graphique 16- Impact par secteur d'activité



Source : Institut de la Statistique du Québec

9.1.4 - IMPACT ÉCONOMIQUE SUR L'EMPLOI ET LA VALEUR AJOUTÉE

- Ici il est important de noter que les effets indirects sur la main-d'œuvre sont importants. De 162 personnes à l'emploi d'Express Mondor, on passe à 255,3 personnes si on compte l'effet sur les premiers et seconds fournisseurs. Pour évaluer l'impact des dépenses des salariés, nous prendrons donc le chiffre de 248 personnes.
- La valeur ajoutée est l'effort que le producteur ajoute à ses intrants intermédiaires pour répondre aux demandes qui lui sont adressées. Dans le modèle intersectoriel, elle est obtenue par la somme des rémunérations des facteurs de production, soit les salaires et traitements avant impôt, les revenus mixtes bruts et les autres revenus bruts avant impôt. Le concept de retombée économique est donc étroitement lié à celui de valeur ajoutée et de contribution au PIB.
- Analogues à la rémunération des facteurs de production, les secteurs d'activité doivent aussi engager des employés dans leur processus de production. L'emploi représente la charge de travail utilisée par une industrie pour satisfaire la demande qui lui est adressée.
- Le tableau 5 présente l'impact sur l'emploi et la valeur ajoutée ventilés en effets directs, indirects et totaux. Comme nous l'avons vu, l'impact total du projet à l'étude génère 248 emplois chez les salariés et 7 emplois chez les autres travailleurs pour une valeur ajoutée totale pour le Québec de █████\$.

Tableau 5 - Impact sur l'emploi et la valeur ajoutée

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
années-personnes de 2019				
Main-d'œuvre	162,0	57,7	35,6	255,3
Salariés	162,0	54,3	31,8	248,0
Autres travailleurs	–	3,4	3,8	7,2
k\$ de 2019				
Valeur ajoutée aux prix de base	9 720	5 912	3 399	19 031
Salaires et traitements avant impôt	9 720	2 759	1 619	14 098
Revenu mixte brut	–	283	253	536
Autres revenus bruts avant impôt	–	2 870	1 526	4 397

– Valeur nulle

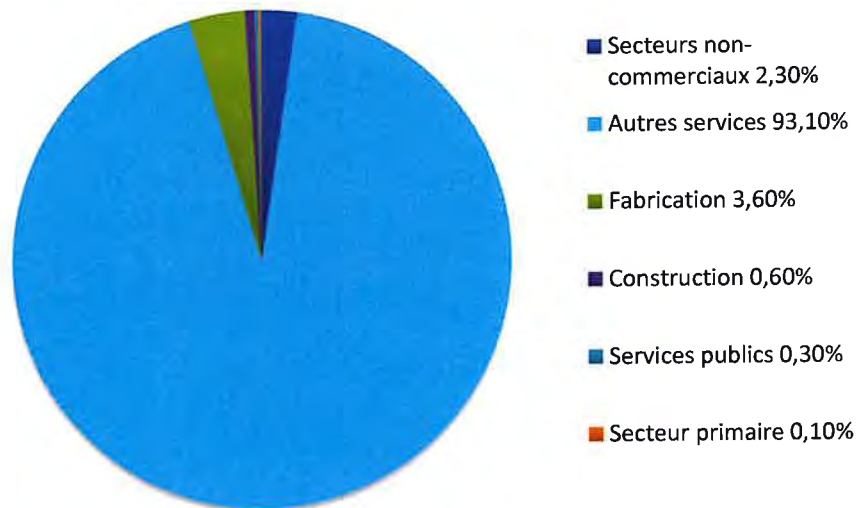
Note : Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total.

Source : Institut de la statistique du Québec.

9.1.5- IMPACT DES SALAIRES ET TRAITEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Part importante de la valeur ajoutée, les salaires et traitements avant impôts correspondent à la rémunération brute des salariés. Ils sont estimés avant toutes déductions (impôts et parafiscalités). Les employés salariés sont ceux qui reçoivent les salaires et traitements tels qu'estimés par le modèle. Ils reçoivent ces salaires à titre de travailleurs réguliers des secteurs d'activité.
- Afin d'estimer l'emploi, l'unité de mesure utilisée par le modèle intersectoriel du Québec est l'année-personne. L'utilisation de cette unité de mesure permet en fait une normalisation du travail annuel des différents types d'emplois comme les employés à temps partiel et les travailleurs saisonniers. Par exemple, deux emplois saisonniers à mi-temps sont considérés dans le modèle comme un emploi en année-personne.
- Le graphique 17 présente la ventilation sectorielle de l'impact économique sur l'emploi et les salaires et traitements. Ces dépenses ont des effets totaux sur les salaires et traitements avant impôt de ■■■ M\$ versés à 248 emplois salariés en années-personnes.

Graphique 17 - Impact des salaires et traitements par secteurs



Source : Institut de la Statistique du Québec

9.1.6- IMPACT SUR LES REVENUS DES GOUVERNEMENTS

- Le modèle intersectoriel calcule l'impôt et les parafiscalités provenant des salaires et traitements versés aux salariés. Pour ce faire, on estime d'abord le nombre d'emplois en divisant les salaires et traitements d'un secteur par le salaire moyen de ce même secteur. On estime, par la suite, un revenu imposable en tenant compte de différentes déductions qui sont créditées à la source. Les tables québécoise et fédérale d'impôts sont par la suite appliquées en tenant compte de certains ajustements comme les crédits d'impôt et les surtaxes. Le modèle permet donc de répartir les revenus fiscaux générés en fonction des deux paliers de gouvernement et en tenant compte de certaines déductions moyennes.
- Le modèle estime aussi les contributions des salariés et des employeurs aux différents fonds de sécurité sociale. Au Québec, les parafiscalités estimées par le modèle correspondent aux sommes versées à la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST), au Fonds des services de santé (FSS), au Régime québécois d'assurance parentale (RQAP) et à la Régie des rentes du Québec (RRQ). Du côté du gouvernement fédéral, le modèle tient compte des contributions à la caisse d'assurance emploi (AE).
- Il est à noter que seuls sont comptabilisés les impôts sur les salaires et traitements. Les impôts sont déjà inclus dans les salaires et traitements, il faut donc prendre garde de ne pas ajouter ces deniers aux impôts estimés lors d'une simulation. Il est à noter que le modèle intersectoriel ne calcule pas les impôts sur les profits des corporations ou les impôts fonciers.
- Pour ce qui est des parafiscalités, elles ne doivent théoriquement pas être prises en compte dans le calcul des revenus des gouvernements. Les sommes allouées aux parafiscalités sont des contributions à des fonds de sécurité sociale qui sont destinées à des utilisations spécifiques ultérieures. Il faut aussi noter que les taxes payées sur l'achat d'intrants du secteur simulé apparaissent dans la colonne des effets chez les « premiers fournisseurs ». Les taxes payées par l'ensemble des autres secteurs sollicités indirectement par le choc initial sont pour leur part inscrites dans la colonne des « autres fournisseurs ».

Tableau 6 - Impact sur les revenus des gouvernements

Revenus et parafiscalités	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
		k\$ de 2019		
Revenus du gouvernement du Québec	961	1 208	359	2 528
- Impôts sur salaires et traitements	961	244	145	1 350
- Taxes de vente	...	10	46	56
- Taxes spécifiques	...	954	167	1 122
Revenus du gouvernement fédéral	614	354	174	1 142
- Impôts sur salaires et traitements	614	151	91	857
- Taxes de vente	...	1	33	34
- Taxes et droits d'accise	...	202	49	251
Parafiscalités	2 376	561	315	3 252
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	2 118	485	272	2 874
- Fédérale (assurance-emploi)	258	77	43	378

... N'ayant pas lieu de figurer

- Valeur nulle

Source : Institut de la statistique du Québec.

- Les dépenses à l'étude entraîneraient des revenus pour le gouvernement du Québec, à raison de 1,4 M\$ en impôts sur les salaires et traitements, 56 k\$ en taxe de vente (TVQ) et 1,1 M\$ en taxes spécifiques.
- De même, ces dépenses procureraient au gouvernement fédéral des revenus de 856,5 k\$ en impôts sur les salaires et traitements, 34,1 k\$ en taxe de vente (TPS) et 251,3 k\$ en taxes et droits d'accise. Pour sa part, la parafiscalité québécoise et fédérale serait respectivement de 2,9 M\$ et de 377,6 k\$.

9.1.7- IMPACT DES TAXES PAR BIEN ET SERVICE

- Les taxes indirectes sont des paiements unilatéraux faits par les secteurs productifs et de la demande finale aux différents paliers de gouvernements, et ce, sans contrepartie de la part des administrations publiques. Les taxes indirectes sont de deux types : les taxes sur les produits et les taxes sur la production.
- Les taxes sur les produits sont des paiements faits par les agents économiques lors de l'achat de biens et services. Elles incluent la taxe de vente québécoise (TVQ), la taxe de vente fédérale (TPS), les droits d'accise fédéraux et les taxes spécifiques québécoises comme la taxe sur l'hébergement ou celle sur le tabac. Les marges de taxes du modèle sont ajustées pour tenir compte des remboursements du coût des intrants que reçoivent les secteurs productifs.
- Le tableau 7 présente les taxes indirectes québécoises et fédérales ventilées selon les biens et services les plus touchés. Les taxes totales de 1,5 M\$ estimées par le

modèle seront partagées entre le gouvernement du Québec (1,2 M\$) et le gouvernement fédéral (285,4 k\$).

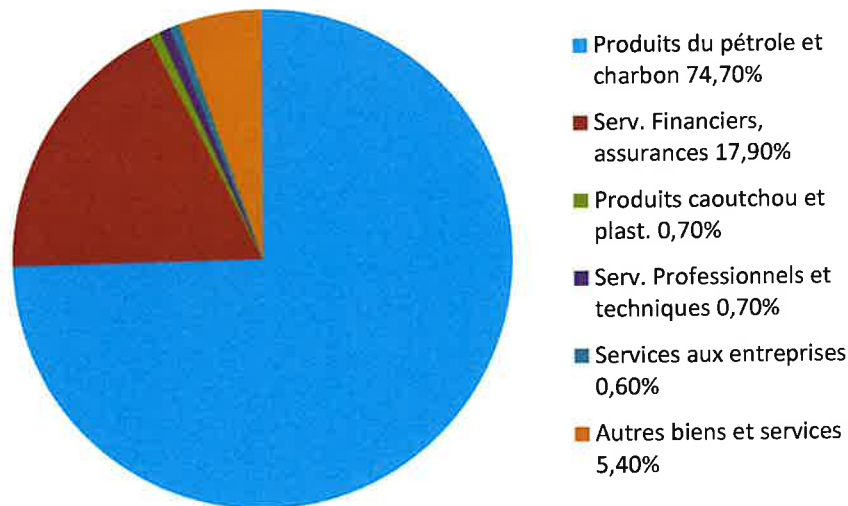
Tableau 7 - Impact des taxes par bien et service

Bien et service	Taxes indirectes		
	Québécoises	Fédérales	Total
	k\$ de 2019		
Produits du pétrole et du charbon	860	232	1 092
Serv. financiers, assurances	252	10	262
Prod. en caoutchouc et plastique	5	5	11
Serv. professionnels et techniques	5	6	11
Services aux entreprises	5	4	9
Autres biens et services	50	28	78
Total des biens et services	1 178	285	1 463

Source : Institut de la statistique du Québec.

- Le graphique 18 montre la répartition en pourcentage des taxes indirectes par bien et service. On peut y voir que les principaux produits taxés sont les produits du pétrole et du charbon (74,7 %), les services financiers, assurances (17,9 %), les produits en caoutchouc et en plastique (0,7 %), les services professionnels et techniques (0,7 %), les services aux entreprises (0,6 %) et les autres biens et services (5,4 %).

Graphique 18 - Ventilation de l'impact par bien et service



Source : Institut de la Statistique du Québec

9.1.8- IMPACTS SUR LES IMPORTATIONS INTERNATIONALES ET INTERPROVINCIALES

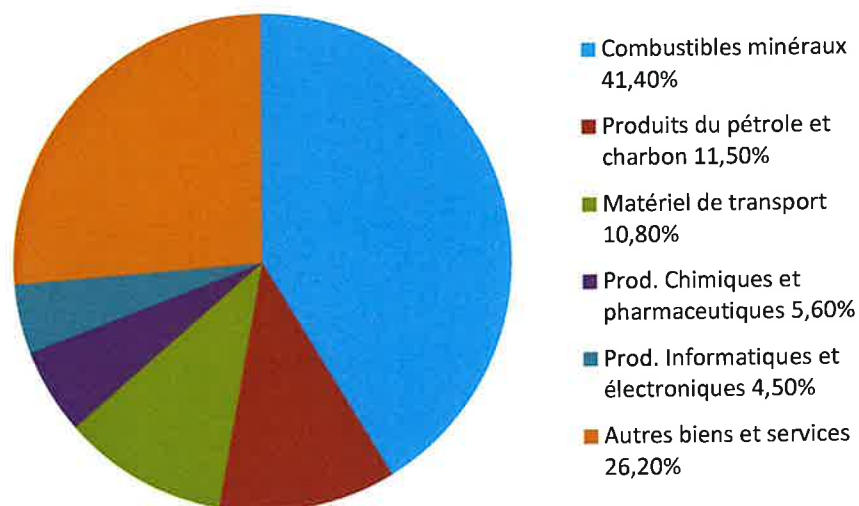
- Les importations correspondent aux sommes versées en contrepartie des achats de biens et services provenant de l'étranger. Elles sont de deux ordres : concurrentielles ou non concurrentielles. Comme nous l'avons vu précédemment, les importations non concurrentielles correspondent aux achats de produits étrangers qui ne sont pas en concurrence avec des produits québécois.
- Les résultats produits par le modèle permettent de distinguer les importations internationales de celles qui proviennent des autres provinces canadiennes. Les importations sont considérées comme des fuites, car elles ne génèrent pas d'activité économique au Québec. Tout comme pour les taxes indirectes, les importations sur l'achat d'intrants du secteur simulé apparaissent dans la colonne des effets chez les « premiers fournisseurs ». Les importations de l'ensemble des autres secteurs sollicités indirectement par le choc initial sont pour leur part inscrites dans la colonne des « autres fournisseurs ».
- Le tableau 8 présente les importations internationales ventilées selon les biens et services les plus touchés. Les importations internationales de 3,6 M\$ estimées par le modèle seront partagées entre les premiers fournisseurs (517,1 k\$) et les autres fournisseurs (3,1 M\$).

Tableau 8 – Impacts sur les importations internationales

Bien et service	Importations internationales		
	Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	Effets totaux
	k\$ de 2019		
Combustibles minéraux	75	1 403	1 478
Produits du pétrole et du charbon	283	128	411
Matériel de transport	–	387	387
Prod. chimiques et pharmaceutiques	–	201	201
Prod. informatiques, électroniques	94	65	159
Autres biens et services	65	871	936
Total des biens et services	517	3 056	3 573

Source : Institut de la statistique du Québec.

Graphique 19 - Impacts sur les importations internationales en pourcentage



Source : Institut de la Statistique du Québec

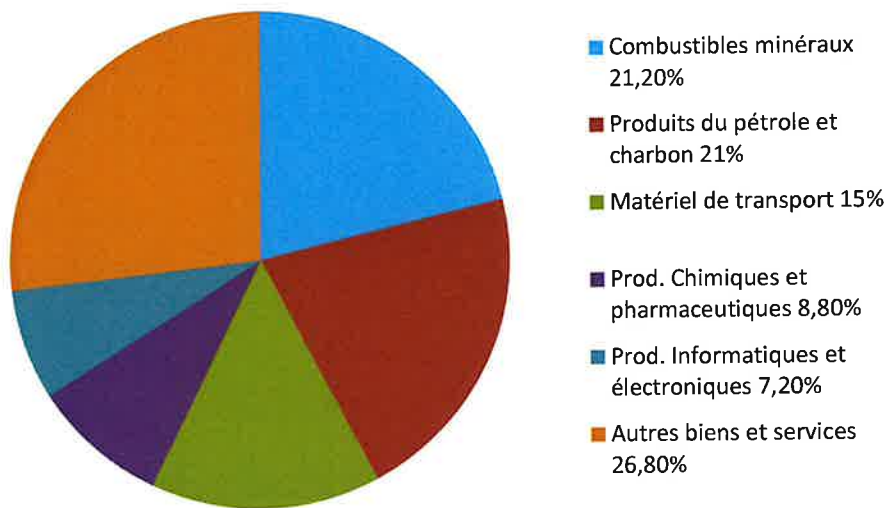
- Le tableau 9 présente les importations interprovinciales ventilées selon les biens et services les plus touchés. Les importations interprovinciales de 2,2 M\$ estimées par le modèle seront ventilées entre les premiers fournisseurs (815 k\$) et de manière indirecte avec les autres fournisseurs (1,4 M\$).

Tableau 9 - Impact sur les importations interprovinciales

Bien et service	Importations interprovinciales		
	Premiers	Autres	Effets
	fournisseurs	fournisseurs	totaux
	k\$ de 2019		
Combustibles minéraux	361	101	462
Produits du pétrole et du charbon	379	80	459
Services, transports et entreposage	66	261	327
Marge et commissions, commerce gros	–	192	192
Serv. financiers, assurances	–	157	157
Autres biens et services	9	576	585
Total des biens et services	815	1 366	2 181

Source : Institut de la statistique du Québec.

Graphique 20 - Impact sur les importations interprovinciales en pourcentage



Source : Institut de la Statistique du Québec

9.2- IMPACT ÉCONOMIQUE DES DÉPENSES D'IMMOBILISATION

9.2.1- VENTILATION DES DÉPENSES D'IMMOBILISATION

- Dans la phase d'évaluation, les dépenses liées aux travaux d'agrandissement ont été évaluées à ██████\$. Les postes de dépenses au tableau 10 sont donc assez généraux en attendant la véritable planification qui sera effectuée plus près du début des travaux pour refléter la situation à ce moment.

Tableau 10 - Ventilation des dépenses d'immobilisation

Bien et service	Demande finale		
	K\$ de 2019		
Serv.épuration et élim. eaux usées			████
Bâtiments industriels			████
Autres travaux de génie			████
Serv. réparations construction			████
Machines industrielles			████
Ameublement d'institution			████
Services spécialisés de design			████
Total des dépenses en biens et services			████
Salaires et traitements avant impôt			-
Revenu mixte brut			-
Autres revenus bruts avant impôt			-
Total des dépenses			████
Subventions			-
Total des dépenses nettes de subventions			████
		années-personnes de 2019	
Main-d'oeuvre			
Saliés			-
Autres travailleurs			-
Demandeur	Biens et services	SAL + RMB + ARB	Subventions
CON:Transport et entreposage	████	-	-
MM:Transports et entreposage	████	-	-

Note : Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total.

Source : Express Mondor et Institut de la Statistique

9.2.2- ENSEMBLE DES IMPACTS DES DÉPENSES D'IMMOBILISATION DE 4 M\$

- Dans le sommaire des prévisions, le modèle de l'ISQ comptabilise ██████\$ de retombées sur l'ensemble de l'économie, tel que comptabilisé au tableau 11 ci-bas. On trouvera plus de détail dans les tableaux en annexe.
- On notera ici qu'aucun salaire d'employé d'Express Mondor n'est inclus dans ces dépenses. Le modèle estime le nombre d'employés à une trentaine, et les salaires et traitements nécessaires chez les fournisseurs pour réaliser les travaux d'agrandissement à ██████\$, le tout pour un ratio de 63 %.

Tableau 11 - Ensemble des impacts des dépenses d'immobilisation

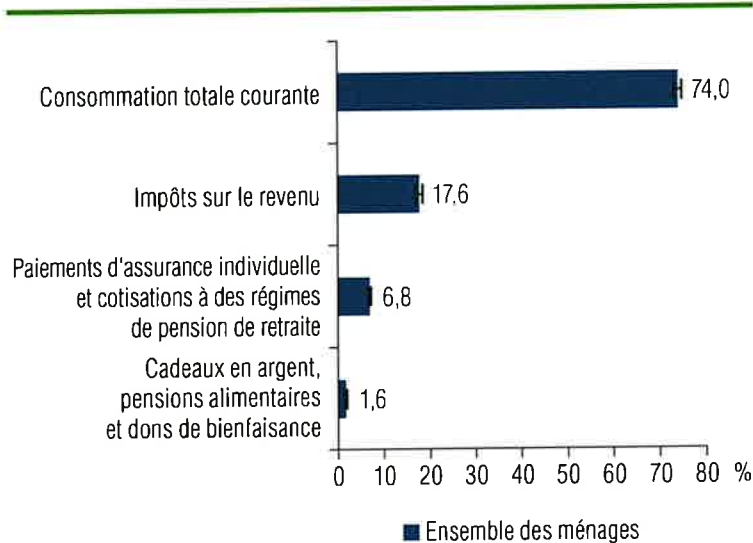
	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
années-personnes de 2019				
Main-d'œuvre				
Salariés	–	13,7	11,4	25,1
Autres travailleurs	–	2,8	1,3	4,1
k\$ de 2019				
Valeur ajoutée aux prix de base	–	1 535	1 025	2 560
Salaires et traitements avant impôt	–	842	534	1 376
Revenu mixte brut	–	172	66	238
Autres revenus bruts avant impôt	–	521	425	946
Autres productions	...	1	9	10
Subventions	–	-0	-6	-6
Taxes indirectes	...	3	29	31
Importations	...	541	913	1 454
Revenus du gouvernement du Québec				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	–	85	45	130
- Taxes de vente	...	2	6	8
- Taxes spécifiques	...	–	14	14
Revenus du gouvernement fédéral				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	–	56	27	83
- Taxes de vente	...	1	1	2
- Taxes et droits d'accise	...	–	7	7
Parafiscalité				
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	–	163	88	251
- Fédérale (assurance-emploi)	–	21	15	36

Source : Institut de la Statistique du Québec

9.2.3- ÉVALUATION DES RETOMBÉES DES DÉPENSES DE CONSOMMATION EN FONCTION DE LA MASSE SALARIALE D'EXPRESS MONDOR

- En 2018, L'Institut de la Statistique du Québec a réalisé des recherches sur la façon donc les ménages québécois dépensent leurs revenus. Le document « Un aperçu de la composition des dépenses des ménages » établit des pourcentages de dépenses consacrées à divers postes budgétaires.
- Pour tenir compte des différents paliers de revenus, l'étude divise les données en quintiles, puis établit des moyennes. Pour les besoins de cette évaluation, nous tenons pour acquis que les employés d'Express Mondor se situent dans cette moyenne.
- Le graphique 21 montre qu'au Québec en 2016, les dépenses totales des ménages sont estimées en moyenne, à environ 70 900 \$ par ménage. De ce montant, 74 % (52 400 \$) sont affectés à la consommation courante, 18 % (12 500 \$) aux impôts sur le revenu, 7 % (4 800 \$) aux paiements d'assurance individuelle et aux cotisations à des régimes de pension de retraite, et 2 % (1 100 \$) aux cadeaux en argent, aux pensions alimentaires ou aux dons de bienfaisance.

Graphique 21 - Coefficients budgétaires pour les principaux postes de dépenses des ménages (2016)



Source : Institut de la Statistique du Québec

- L'Institut de la Statistique du Québec a également développé un modèle qui évalue l'impact économique de ces dépenses, de la même façon qu'on évalue les dépenses d'une entreprise. Basé sur la masse salariale d'Express Mondor en 2019, soit environ █████\$, de même que sur les pourcentages fournis par l'étude ci-haut mentionnée, soit 70 %, le tableau 12 nous montre le sommaire des impacts. Ces impacts ne font qu'augmenter avec la croissance de l'entreprise puisque la masse salariale se situe présentement à plus de █████\$ (2021).
- Les dépenses des employés génèrent donc près de █████\$ d'effets totaux sur l'économie du Québec, et contribuent à 42 emplois.

Tableau 12 - Impact des dépenses de consommation des employés d'Express Mondor

	Effets directs		Effets indirects	Effets totaux
	Demande finale	Premiers fournisseurs		
	années-personnes de 2019			
Main-d'œuvre				
Salariés	—	17	21	38
Autres travailleurs	—	2	2	4
Valeur ajoutée aux prix de base				
Salaires et traitements avant impôt	—	2 286	1 593	3 879
Revenu mixte brut	—	657	844	1 501
Autres revenus bruts avant impôt	—	715	116	832
	—	914	632	1 547
Autres productions	...	57	6	62
Subventions	—	-67	-8	-75
Taxes indirectes	...	0	0	0
	...	735	69	804
Importations	...	1 417	913	2 330
Revenus du gouvernement du Québec				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	—	45	61	107
- Taxes de vente	...	319	21	339
- Taxes spécifiques	...	183	24	206
Revenus du gouvernement fédéral				
Dont : - Impôts sur salaires et traitements	—	27	35	61
- Taxes de vente	...	159	18	177
- Taxes et droits d'accise	...	74	7	81
Parafiscalité				
- Québécoise (RRQ, FSS, CSST, RQAP)	—	104	137	241
- Fédérale (assurance-emploi)	—	18	24	42

Sources : Express Mondor et Institut de la Statistique du Québec

10- CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- La pandémie a bouleversé et continuera de perturber l'économie mondiale et régionale. S'ajoute désormais l'inflation et une pénurie de main d'œuvre qui s'aggrave. Dans ce contexte, une analyse socio-économique doit se baser sur les données à long terme, tout en surveillant les impacts à court terme qui pourraient modifier plus profondément le tissu économique. Toutefois, les profils régionaux resteront pour la plupart assez constants.
- Les données sur l'âge, la scolarité, les compétences sont très moyennes pour la région de Lanaudière et la MRC de D'Autray. Déjà avant la pandémie l'indice de vitalité économique de 10 municipalités de la région était négatif, sauf pour la municipalité de Lanoraie, où se trouve Express Mondor, de même que pour quatre autres municipalités sur 15.
- Express Mondor fait partie intégrante de la région depuis trois générations et, avec ses quelque 160 employés, contribue fortement à l'économie de la municipalité et de la MRC.
- Express Mondor a établi une solide chaîne de valeur – employés/fournisseurs/clients – ceux-ci dépendent de ses services et de sa santé économique. L'impact de ses dépenses se répercute sur les emplois créés et la valeur ajoutée de façon importante. Cette chaîne génère une valeur ajoutée considérable, portant le nombre total d'emplois à 255 et la masse salariale à plus de ██████\$.

	Effets directs	Effets indirects		Effets totaux
		Premiers fournisseurs	Autres fournisseurs	
années-personnes de 2019				
Main-d'œuvre	162	57,7	35,6	255,3
K \$ de 2019				
Valeur ajoutée au prix de base	█████	█████	█████	█████

- Nous croyons donc qu'une réponse positive à la demande d'Express Mondor permettrait de poursuivre le développement d'une entreprise exemplaire dans un contexte encore plus difficile que celui qui prévalait avant la pandémie.
- Dans le cas contraire, une réponse négative mettrait certainement en jeu une partie des nombreux emplois actuels, et réduirait considérablement l'impact économique des dépenses d'opération de l'entreprise, sans compter le manque à gagner des dépenses d'immobilisation. Express Mondor devra rationaliser ses dépenses pour assurer sa survie. Les tableaux détaillés en annexe démontrent à quel point les dépenses annuelles de ██████\$ et les ██████\$ d'immobilisation ont des répercussions sur un très, très grand nombre de commerces et de secteurs économiques.



2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

Dossier : 427075

Municipalité de Lanoraie

Rapport argumentaire suivant l'orientation préliminaire de la
Commission de protection du territoire agricole du Québec /
Demande d'autorisation / Rencontre publique 21 mars 2023

Volet urbanistique

Numéro du projet
SHE-252228-A1 (DBML)

Date
21 février 2023

2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

Dossier : 427075

Municipalité de Lanoraie

Rapport argumentaire suivant l'orientation préliminaire de la
Commission de protection du territoire agricole du Québec /
Demande d'autorisation / Rencontre publique 21 mars 2023

Volet urbanistique

Numéro du projet
SHE-252228-A1 (DBML)

Les Services EXP inc.
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
Tél. : +1.819.478.8191
Télec. : +1.819.478.2994

Rédigé par



Alexandre Déragon, urbaniste
N° O.U.Q. : 1189

Équipe de travail

Alexandre Déragon, urbaniste
Catherine Michaud, géomaticienne

Date
21 février 2023

Avis juridique

Le présent rapport a été préparé par Les Services EXP inc. pour le compte de la compagnie Express Mondor.

Toute utilisation qu'une tierce partie fera de ce rapport ou toute action ou décision prise sur son fondement demeure la responsabilité de ladite partie. Les Services EXP inc. ne peuvent être tenus responsables des dommages subis, le cas échéant, résultant des décisions prises ou des actions posées par un tiers en vertu du présent rapport.

Table des matières

1.	Introduction	1
1.1	Demande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.....	1
2.	Résumé de l'orientation préliminaire	2
3.	Orientation préliminaire	3
3.1	Sites localisés hors de la zone agricole en bordure de l'Autoroute 40, au nord de la rue Pinat ainsi qu'au sud-est du Parc Industriel.....	3
3.1.1	Site localisé hors de la zone agricole en bordure de l'Autoroute 40, au nord de la rue Pinat	6
3.1.2	Sites localisés au sud-est du Parc Industriel	8
3.2	Analyse régionale.....	10
4.	Conclusion.....	13

1. Introduction

Express Mondor a entamé des démarches nécessaires auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), dossier 427075 afin d'obtenir une autorisation pour une utilisation autre qu'agricole (agrandissement des installations d'une entreprise de transport hors-norme et d'entreposage).

Suivant l'obtention de l'orientation préliminaire de la CPTAQ, daté du 10 mai 2022, Express Mondor désire éclaircir et apporter des précisions concernant le volet urbanistique soulevé par la Commission.

Ce document complémentaire a donc comme objectif de préciser davantage l'expertise initialement déposée afin de répondre aux interrogations de la Commission, en plus de démontrer le bien-fondé de la demande à la lumière des possibles sites suggérés par la Commission.

1.1 Demande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec

Voici un résumé de la demande d'autorisation qui a été présenté à la Commission :

La demande, auprès de la Commission, de régulariser et/ou d'autoriser des utilisations à des fins autres que l'agriculture, porte sur une superficie totale de 6,61 ha (66 100 m²), quant aux lots suivants. Elle vise à agrandir l'emplacement de cette entreprise de transport routier régulier, longue distance, et spécialisé en transport lourd et hors normes, et offrant des services d'entreposage.

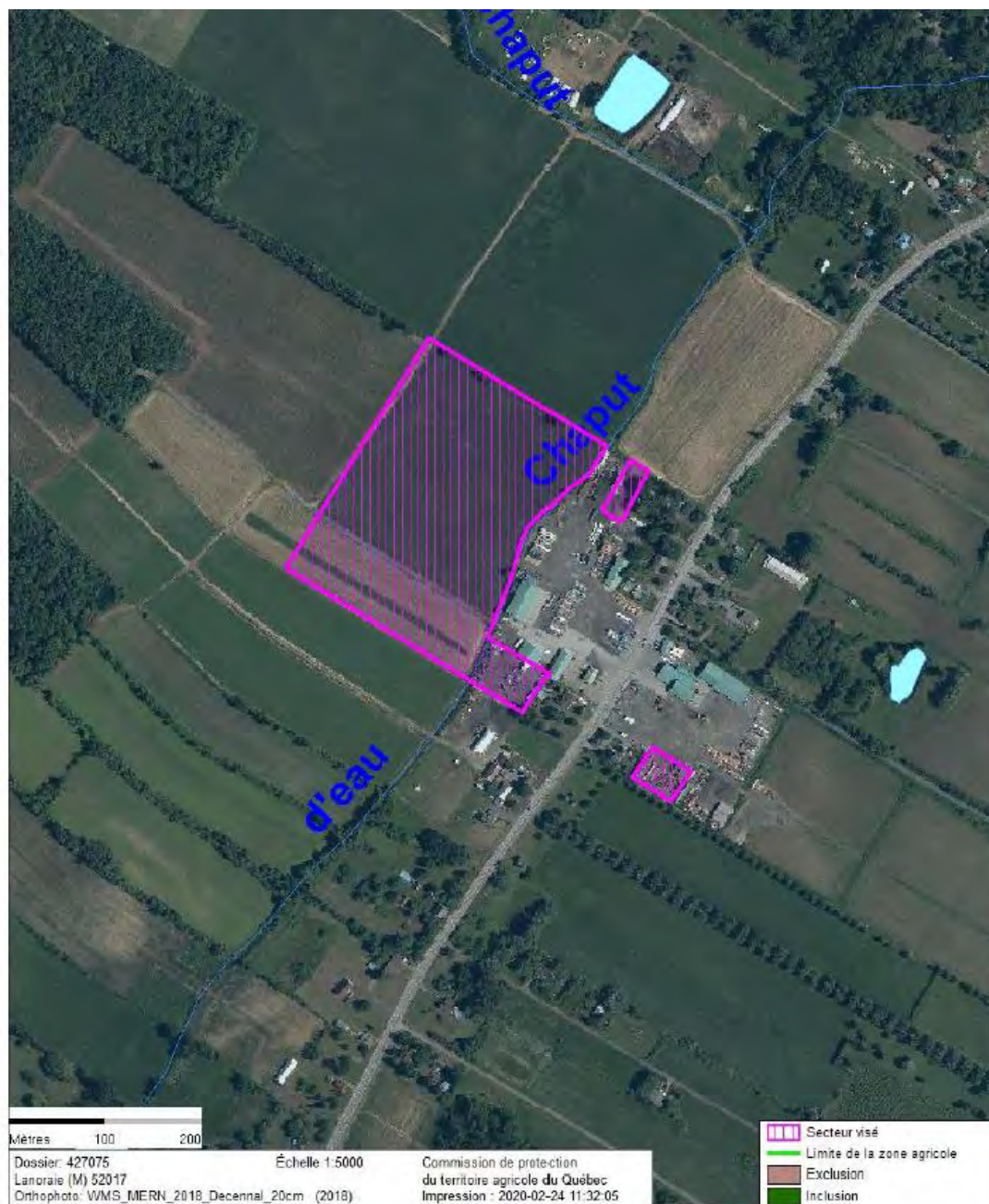
Lots visés et utilisations demandées

	Lot	Utilisation	Superficie visée
Secteur 1 : Agrandissement et régularisation au nord du chemin Grande Côte ouest, Lanoraie	Partie du lot 4 164 460	Champ en culture	5,95 ha (59 500 m ²)
	Partie du lot 4 164 460	Espace de stationnement	0,34 ha (3 400 m ²)
	4 166 456	Espace utilisé pour l'entreposage et le stationnement de véhicules	0,14 ha (1 400 m ²)
Superficie totale pour le secteur 1			6,43 ha (64 300 m²)
Secteur 2 : Régularisation au sud du chemin Grande Côte ouest, Lanoraie	Partie du lot 4 166 425	Espace utilisé pour l'entreposage de conteneurs	0,18 ha (1 800 m ²)
Superficie totale pour le secteur 2			0,18 ha (1 800 m²)
Superficie totale des deux secteurs			6,61 ha, (66 100 m²)

2. Résumé de l'orientation préliminaire

Le 10 mai 2022, la CPTAQ a fourni son compte rendu de la demande et l'orientation préliminaire pour ce dossier. Selon ce document, la Commission considère que cette demande concernant le secteur 1 (partie du lot 4 164 460) devrait être **rejetée** (à l'exception d'une partie du lot 4 166 456) et que la demande concernant le secteur 2 (partie de lot 4 166 425) et d'une partie du lot 4 166 456 du secteur 1 devrait être **autorisée**.

Figure 1 : Plan extrait de l'orientation préliminaire



3. Orientation préliminaire

La Commission a indiqué dans son orientation préliminaire daté du 10 mai 2022 l'information suivante :

« La notion « site de moindre impact » relève quant à elle du 5e critère de l'article 62 de la Loi et ne suit pas le même raisonnement que la démonstration d'espace approprié disponible, notamment, puisque dans le cas du site de moindre impact, la question de zonage n'entre pas en jeu et que la recherche n'est pas restreinte aux limites territoriales d'une corporation municipale.

Dans ce contexte, l'examen des photographies aériennes les plus récentes disponibles laisse voir quelques dizaines d'hectares vacants hors de la zone agricole en bordure de l'autoroute 40, notamment au nord de la rue Pinat et au sud-est de la rue du Parc Industriel. Ces espaces n'ont probablement pas le zonage requis, mais constituent néanmoins des emplacements de nature à éliminer les contraintes sur l'agriculture. Au surplus, il y a certes dans la région, en zone agricole ou non, d'autres endroits tout aussi utiles, mais moins dommageables pour les activités agricoles et l'homogénéité du milieu. En ce sens, la partie du lot 4 164 460 visée n'apparaît pas être un site de moindre impact pour l'agriculture. »

La présente section permettra de répondre aux interrogations de la Commission en lien avec les sites identifiés par celle-ci ainsi que dans la région.

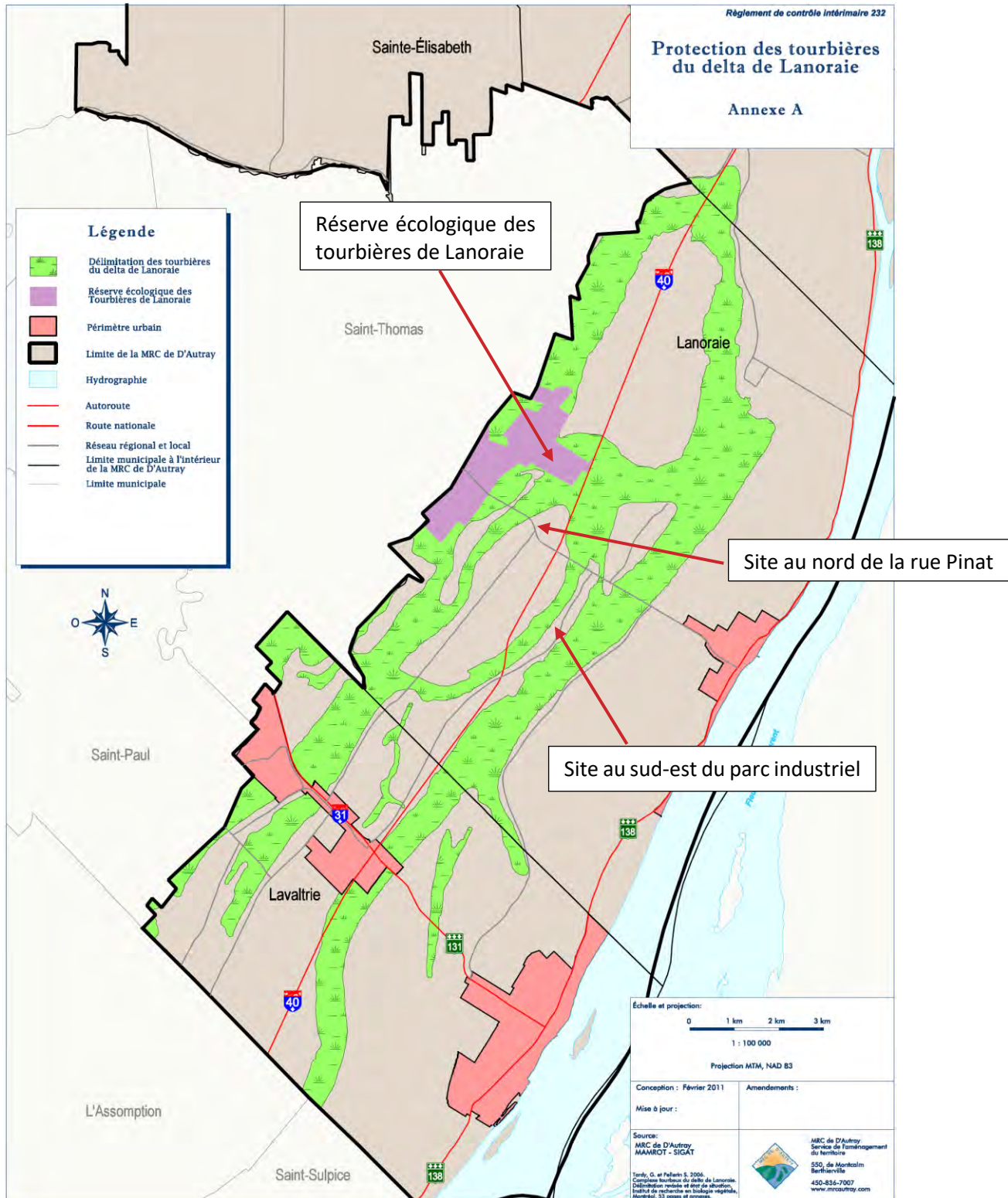
3.1 Sites localisés hors de la zone agricole en bordure de l'Autoroute 40, au nord de la rue Pinat ainsi qu'au sud-est du Parc Industriel

La municipalité de Lanoraie a la particularité de posséder sur son territoire des superficies immenses de milieux humides. Plus du quart de la superficie de la municipalité est couvert par les tourbières du delta de Lanoraie. Le complexe tourbeux du delta de Lanoraie couvre plus de 7 700 ha et est l'un des plus grands milieux humides intérieurs de toutes les bases-terres du Saint-Laurent (source : Tardy, G. (2012). *Portrait-diagnostic-Plan d'action. Plan de conservation et de mise en valeur du complexe tourbeux du delta de Lanoraie*). Les tourbières ont été formées par d'anciens chenaux du fleuve et ont été comblés par de la végétation (voir plan 1 localisant les tourbières de Lanoraie identifié sur le territoire de la MRC de D'Autray).

L'importante superficie de milieux humides a ainsi façonné les emplacements pour le développement de l'agriculture et des milieux urbanisés sur le territoire de Lanoraie. Comme il est possible de constater sur le plan # 1 localisant le delta de Lanoraie, les tourbières illustrées en vert sur le plan sont largement présentes sur le territoire. Lorsque nous analysons le second plan # 2 illustrant la municipalité de Lanoraie avec une photo aérienne, il est possible de constater que le développement agricole et urbain s'est effectué en tenant compte de la présence des grandes superficies de milieux humides.

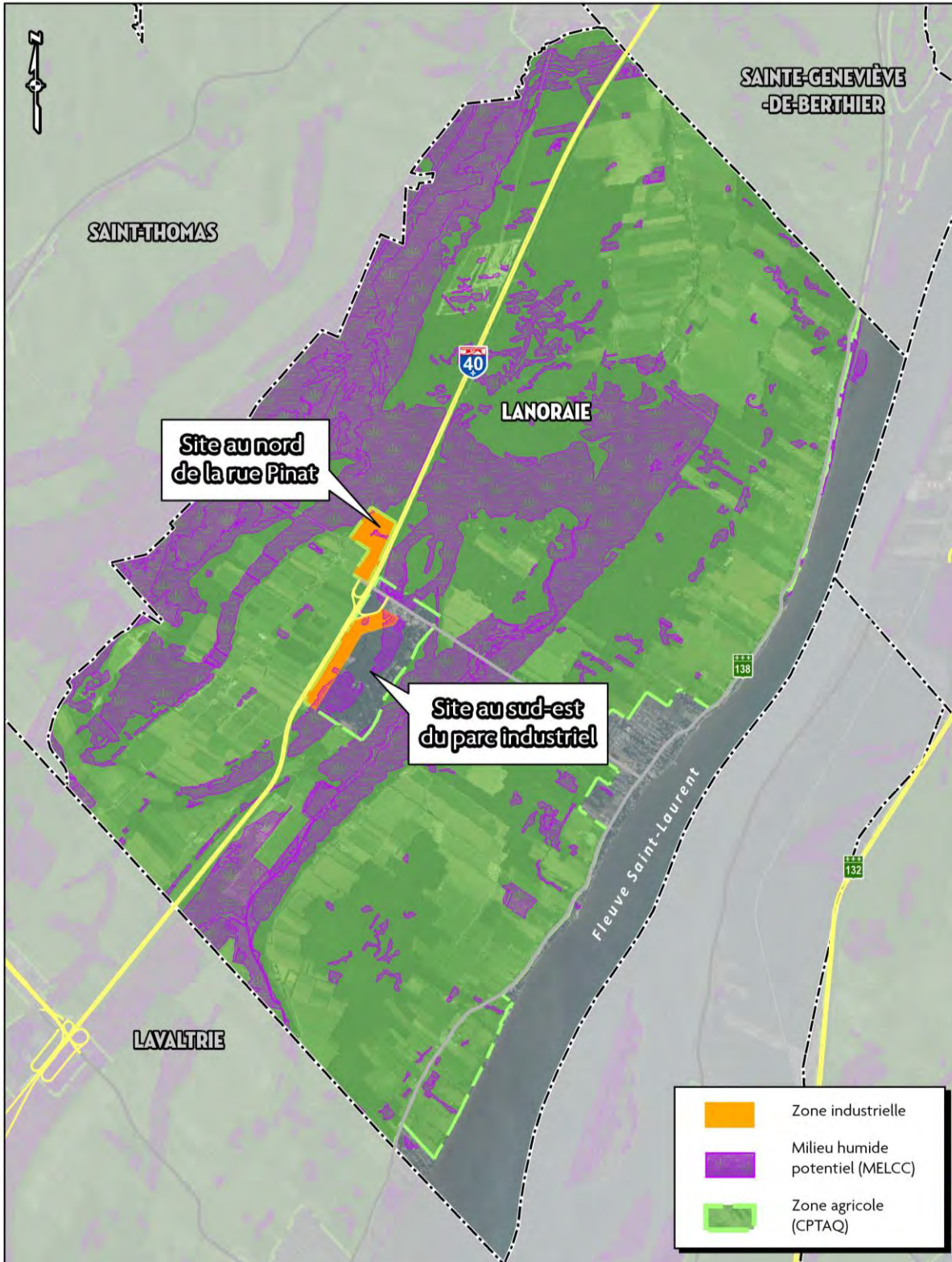
Plus spécifiquement, lorsque nous analysons les sites identifiés par la Commission dans son orientation préliminaire, il est important de tenir compte de la localisation des tourbières et de leurs impacts sur le développement et les types d'usages possibles à proximité de ceux-ci.

Plan 1 : Localisation du delta de Lanoraie, extrait du RCI 232 de la MRC D'Au-tray



Source : Règlement de contrôle intérimaire 232 de la MRC de D'Au-tray

Plan 2 : Localisation du delta de Lanoraie avec une photo aérienne



3.1.1 Site localisé hors de la zone agricole en bordure de l'Autoroute 40, au nord de la rue Pinat

Effectivement il y a un site de plusieurs hectares qui est localisé au nord de la rue Pinat et qui est adjacent à l'autoroute 40. Comme il a été expliqué précédemment, le site de la rue Pinat est adjacent aux tourbières du delta de Lanoraie. Par contre, les caractéristiques du site sont presque les mêmes que les tourbières. Il est possible de constater sur le plan # 3 avec une analyse par photo aérienne qu'une grande partie du site est composée de milieux humides. De plus, les types de sols retrouvés sur le site sont probablement identiques aux sites de tourbières adjacentes.

L'importante présence de milieux humides sur le site ne permet pas l'aménagement des installations de la compagnie. Express Mondor avait analysé les possibilités d'installer l'entreprise il y a une dizaine d'années, mais la présence importante de milieux humides ainsi que la capacité portante du sol ne permettaient pas l'installation des infrastructures de la compagnie. Il est important de rappeler que le terrain visé est adjacent aux tourbières et est à proximité de la réserve écologique des tourbières de Lanoraie. En plus des contraintes physiques sur le site, la MRC de d'Autray régit par son règlement de contrôle intérimaire (RCI n° 225) la coupe d'arbres dans les secteurs boisés de la plaine du Saint-Laurent. Le site visé au nord de la rue Pinat est assujéti au RCI n° 225. Le règlement permet la coupe d'un maximum de 30 % de la superficie boisée sur une période de 10 ans, et seulement un maximum de 4 000 m² pour un usage commercial ou industriel. En conséquence, il est impossible pour Express Mondor d'aménager le terminal sur ce site en plus des autres contraintes physiques.

Plan 3 : Site visé au nord de la rue Pinat



3.1.2 Sites localisés au sud-est du Parc Industriel

Concernant les secteurs au sud-est du Parc Industriel, les secteurs vacants localisés à l'extérieur du parc industriel sont tous situés dans les tourbières du delta de Lanoraie comme illustré sur les plans # 1 à # 4. Les secteurs boisés sur le plan # 4 correspondent aux tourbières pour le secteur visé ainsi qu'à des secteurs ayant un potentiel acéricole. Il n'est pas possible pour Express Mondor de construire les installations nécessaires à l'entreprise dans les tourbières. De plus, la structure et la configuration des rangs (Saint-François et Saint-Jean-Baptiste) desservants le secteur ne permet pas de supporter le poids et les dimensions des camions et le RCI concernant l'abattage d'arbres s'applique également à l'ensemble des secteurs boisés. Enfin aucun lot de plus de 5 ha d'un seul tenant et sans contrainte n'est présent dans le secteur.

Plan 4 : Site au sud-est du Parc industriel



Enfin, pour Express Mondor, l'ensemble des secteurs identifiés par la Commission ne permettent pas l'aménagement, ni le déménagement des infrastructures de l'entreprise, principalement due à la caractéristique du sol qui est des tourbières ainsi que les restrictions sur la coupe d'arbres.

3.2 Analyse régionale

La Commission indique dans son orientation préliminaire : « *qu'il y a certes dans la région, en zone agricole ou non, d'autres endroits tout aussi utiles, mais moins dommageables pour les activités agricoles et l'homogénéité du milieu* ». Il n'est pas possible pour Express Mondor de scinder les installations dans deux sites différents ou tout simplement de déménager l'ensemble du terminal. Le terminal d'Express Mondor est implanté depuis de nombreuses années et a nécessité des investissements de plus de [REDACTED] de dollars. Récemment, soit en 2022, il y a eu une reconstruction des bureaux administratifs de l'ordre de [REDACTED] \$.

Ancien bureau démol



Nouveau bureau construit en 2022



Photo des installations du terminal d'Express Mondor



Le terminal est actuellement le centre nerveux des opérations et de l'entreprise. On y retrouve les services suivants pour faire rouler une flotte de camions lourds hors normes :

- Bureaux de la répartition;
- Casiers chauffeurs pour les documents de connaissance;
- Garage mécanique;
- Ravitaillement (diesel, huile et urée);
- Outils;
- Chaînes et autres équipements d'arrimage;
- Équipement de levage (grues loaders) pour les transbordements;
- Balance;
- Lavage des camions;
- Stationnements des employés;
- Site d'entreposage de neiges usées;
- Bornes de recharges des batteries;
- Etc.

En plus de cette liste, s'ajoutent les besoins de l'entreprise permettant d'améliorer, notamment, la sécurité du site, les installations et les services offerts à la clientèle.

Ainsi, les camionneurs doivent partir et revenir au même site, car ceux-ci doivent faire appel à tous ces services à chaque arrêt. Un terminal doit être accessible en tout temps et regrouper l'ensemble des fonctionnalités afin de pouvoir fonctionner. Il n'est pas possible de voyager entre 2 sites pour bénéficier des services d'un terminal. Utiliser un deuxième terminal pour Express Mondor occasionnerait le dédoublement de l'ensemble des infrastructures et services. D'autant plus que ces infrastructures et services sont présents sur le site actuel et qui a nécessité des investissements importants.

En plus de tous les services fixes qu'on y retrouve, le terminal actuel de Lanoraie bénéficie également de certifications importantes dans l'industrie du transport qui demande de longues démarches afin de s'y qualifier. Certaines certifications sont propres au site, par exemple C-TPAT (Customs-Trade Partnership Against Terrorism) une certification qui assure la sécurité des transports internationaux ainsi que l'entrepôt d'attente de douanes des Services Frontaliers du Canada. Afin d'obtenir ces certifications, la compagnie doit avoir des aménagements précis (par exemple des clôtures, des accès contrôlés, des caméras de sécurité, etc.) et la compagnie ne peut pas utiliser d'autres sites qui ne répondent pas à ces conditions.

L'implantation de la compagnie sur deux sites différents, en plus de l'impossibilité technique de le réaliser, augmenterait encore plus la circulation des camions, ce qui a un impact sur la communauté locale, et le kilométrage additionnel représente des coûts importants au niveau de l'utilisation de carburant ainsi que l'émission des gaz à effet de serre (GES).

La clientèle a été développée autour du site actuel d'Express Mondor et elle ne peut pas s'éloigner des lieux d'expédition des principaux clients. Cela aurait un impact irréparable sur l'entreprise.

Le déménagement de l'ensemble du site actuel d'Express Mondor ou la création d'un nouveau site dans la région n'est pas possible pour l'entreprise.

4. Conclusion

À la suite de l'orientation préliminaire de la Commission, Express Mondor a longuement réfléchi aux diverses options permettant de répondre tant à ces besoins qu'aux inquiétudes soulevées par la Commission. Le document argumentaire présenté vise à bonifier un aspect de la demande et à répondre aux interrogations stipulées dans l'orientation préliminaire.

- Il n'est pas possible pour Express Mondor d'aménager un nouveau terminal sur le site localisé au nord de la rue Pinat étant donné les contraintes physiques (présence d'une superficie importante de milieux humides et hydriques ainsi que de la capacité portante du sol) et les contraintes règlementaires concernant la coupe d'arbres;
- Il est également impossible pour Express Mondor d'aménager un nouveau terminal sur un site localisé au sud-est du Parc industriel, puisque l'ensemble des secteurs boisés sont constitués de tourbières du Delta de Lanoraie. De plus, la structure et la configuration des rangs (Saint-François et Saint-Jean-Baptiste) desservant le secteur ne permettent pas de supporter le poids et les dimensions des camions lourds et le règlement de contrôle intérimaire (RCI) concernant l'abattage d'arbres s'applique aussi à l'ensemble des secteurs boisés;
- Enfin, étant donné les investissements majeurs depuis quelques années sur le site actuel d'Express Mondor (plus de [REDACTED]), il n'est pas possible pour l'entreprise le déménagement sur un autre site dans la municipalité ou dans la région. De plus, tel que décrit précédemment, scinder les activités exercées par Express Mondor sur deux sites différents n'est également pas envisageable. Pour ce faire, l'ensemble des infrastructures et des services devraient être dédoublés, ce qui est logiquement et économiquement irréalisable. Enfin, la clientèle d'Express Mondor a été développée autour du site actuel d'Express Mondor et le site ne peut pas s'éloigner des lieux d'expédition des principaux clients. Le déménagement des infrastructures actuelles vers un nouveau site dans une autre région n'est pas possible étant donné la localisation des clients et des pertes financières liées aux infrastructures actuelles sur le site d'Express Mondor.

Pour l'ensemble des raisons décrites précédemment, Express Mondor demande à la Commission de réviser son orientation préliminaire afin d'autoriser l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit l'agrandissement de son emplacement industriel, d'une superficie de 6,61 ha.





DEMANDE D'AUTORISATION À LA CPTAQ

Dossier N° 427075

Agrandissement d'une entreprise de transport
Expertise agricole

Septembre 2022





DEMANDE D'AUTORISATION À LA CPTAQ

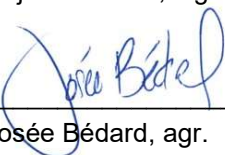
Dossier n° 427075

AGRANDISSEMENT D'UNE ENTREPRISE DE TRANSPORT

EXPERTISE AGRICOLE

Équipe de projet : Josée Bédard, agr.
Réjean Racine, ing. & agr.

Chargée de projet :



Josée Bédard, agr.

Dossier : 19-10056-001

Le 9 septembre 2022
Révisée le 10 février 2023



Note au lecteur

Le présent document se veut une expertise agricole accompagnant la demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Ce document présente notamment les milieux agricoles environnants ainsi que les données agricoles propres au site visé de façon à évaluer les impacts de ce projet d'agrandissement sur l'agriculture.

Le projet d'agrandissement d'Express Mondor inc. est plus amplement décrit dans le document également versé au dossier par la firme d'urbanisme Les Services EXP inc.



Table des matières

Note au lecteur	i
Liste des annexes	iii
Liste des tableaux	iii
Liste des figures	iii
1 NATURE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU MANDAT	1-1
1.1 Nature de la demande	1-1
1.2 Description du mandat.....	1-1
2 MISE EN SITUATION	2-1
2.1 Portrait sommaire de l'entreprise.....	2-1
2.2 Historique des démarches antérieures à la CPTAQ	2-1
2.3 Projet d'agrandissement.....	2-2
3 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	3-1
3.1 Demanderesse	3-1
3.2 Propriétaire	3-1
3.3 Expert urbaniste.....	3-1
3.4 Expert agricole.....	3-1
3.5 Fiche technique des lots visés (superficies en demande).....	3-1
4 DONNÉES AGRICOLES	4-1
4.1 Milieu agricole environnant.....	4-1
4.1.1 Régional, municipal et local.....	4-1
4.2 Superficie en demande.....	4-3
4.2.1 Utilisation du sol.....	4-3
4.2.2 Pédologie et potentiels agricoles.....	4-4
4.2.3 Topographie et drainage	4-4
4.2.4 Tenure des terres	4-6
4.2.5 Utilisation des terrains adjacents.....	4-6
5 MESURES D'ATTÉNUATION	5-1
5.1 Mesure compensatoire	5-1
5.1.1 Valorisation du sol arable	5-1
5.1.2 Site récepteur de sol arable.....	5-1
5.2 Entreposage du sol arable et suivi	5-2
5.3 Berme antibruit	5-2
6 DISCUSSION EN VERTU DE L'ARTICLE 61.1 DE LA LPTAA	6-1
7 ÉVALUATION DES IMPACTS.....	6-1
7.1 Impacts sur le potentiel et possibilité d'utilisation à des fins agricoles des terrains visés.....	6-1
7.2 Impacts sur le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des terrains avoisinants.....	6-1
7.3 Impacts sur les activités agricoles existantes et leur développement.....	6-1
7.4 Impacts sur l'application des lois et règlements environnementaux (établissements de production animale)	6-2
7.5 Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture	6-2



EXPERTISE AGRICOLE

7.6	Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles	6-2
7.6.1	Communauté agricole	6-2
7.6.2	Exploitation agricole	6-2
7.7	Ressources eau et sol	6-3
7.7.1	Ressource eau.....	6-3
7.7.2	Ressource sol.....	6-3
7.8	Constitution de propriété foncière.....	6-3
8	RÉSUMÉ ET CONCLUSION	8-1

Annexes

Annexe A :	Potentiel agricole
Annexe B :	Rapports d'analyses de sols

Liste des tableaux

Tableau 4-1	Superficies agricoles (2016)	4-1
Tableau 4-2	Production végétale – Répartition des superficies en cultures (2016)	4-2
Tableau 4-3	Production animale – Répartition des types d'élevages (2016)	4-3
Tableau 4-4	Utilisation du sol.....	4-3

Liste des figures

Figure 2.1	Vue d'ensemble	2-3
Figure 4.1	Données agricoles	4-4
Figure 5.1	Localisation des sites d'entreposage de sol arable sur le lot 4 164 090	5-3

1 NATURE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU MANDAT

1.1 Nature de la demande

La compagnie Express Mondor inc. (Express Mondor), ayant ses activités dans la municipalité de Lanoraie, souhaite obtenir l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour l'utilisation non agricole (UNA) d'une partie des lots 4 164 460, 4 166 425 et du lot 4 166 456 du cadastre du Québec à l'intérieur des limites de la municipalité de Lanoraie pour l'agrandissement de ses installations.

1.2 Description du mandat

Dans le cadre de cette demande, Express Mondor a mandaté notre firme, Groupe Conseil UDA inc. (UDA), afin de préparer une expertise agricole concernant les superficies visées par la demande d'autorisation (dossier CPTAQ n° 427075). Cette expertise traite notamment des éléments suivants :

- mise en situation;
- renseignements généraux;
- données agricoles :
 - milieu agricole environnant;
 - utilisation du sol;
 - pédologie et potentiels agricoles;
 - topographie et drainage;
 - tenure des terres;
 - utilisation des terrains adjacents;
- mesures d'atténuation prévues;
- évaluation des impacts en vertu des critères agricoles de l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA);
- résumé et conclusion.

Le 10 mai 2022, la CPTAQ a émis son compte rendu de la demande et orientation préliminaire (orientation préliminaire) dans ce dossier, par lequel elle indique qu'elle refusera en partie (sur le lot 4 160 460) la demande qui lui est faite par Express Mondor, notamment parce qu'elle « occasionnerait une perte de ressource sol offrant un bon potentiel agricole et d'intéressantes possibilités d'utilisation agricoles ». La présente expertise apporte certains arguments en lien avec cet élément de refus potentiel de la CPTAQ, ce qui, nous l'espérons, lui permettra d'évaluer différemment la demande qui lui est déposée par Express Mondor. Les autres raisons d'un potentiel refus de la CPTAQ sont traités dans d'autres documents.

Également, depuis l'émission de l'orientation préliminaire, une demande a été déposée à la CPTAQ par Pépinières de production Trussart Itée (Pépinières Trussart) (dossier CPTAQ n° 437474) concernant l'exploitation d'une couche sableuse sur une partie du lot 4 164 090 à Lanoraie. Comme expliqué de façon plus détaillée à la section 5.1 du présent rapport, le dossier n° 437474 doit être « jumelé » avec le présent dossier puisqu'il apporte de nouveaux éléments très importants à la demande d'Express Mondor.



2 MISE EN SITUATION

La présente section est tirée d'informations provenant principalement d'Express Mondor et du rapport préparé par Les Services Exp inc. (EXP).

2.1 Portrait sommaire de l'entreprise

Express Mondor, dont les activités ont débuté en 1948 sous le nom de Transport R. Mondor, est une compagnie de transport appartenant à la famille Mondor depuis trois générations. Il s'agit de la plus récente des entreprises familiales à occuper le site à Lanoraie. Fondée en 1995, Express Mondor opère une flotte de quelque 130 tracteurs et 325 remorques à travers le Canada et les États-Unis, et se positionne parmi les leaders du transport régulier et hors normes (véhicules lourds surdimensionnés). L'entreprise est de plus en plus présente dans le secteur du transport de machinerie agricole qui constitue maintenant plus de 15 % de son chiffre d'affaires avec ██████\$/an. L'entreprise embauche plus de 200 employés, dont plus d'une centaine sont regroupés au terminal de Lanoraie.

Les installations de l'entreprise occupent actuellement des terrains situés de part et d'autre de la route 138. Du côté sud, sur les lots 4 166 425 et 5 059 569 se trouvent deux garages voués à la réparation et l'entretien mécaniques de la flotte de véhicules, de même que le bureau administratif. Des aires de circulation et d'entreposage utilisent le résiduel du terrain. Au nord de la route, sur les lots 4 166 451 et 4 166 456, plusieurs bâtiments regroupent les diverses activités requises à la gestion de l'entreprise comme un garage servant au lavage des camions, deux entrepôts et un deuxième garage mécanique. Les espaces résiduels autour des bâtiments sont utilisés pour l'entreposage de marchandises et une aire de stationnement pour les camions de la compagnie.

Au fil des ans, avec l'expansion de l'entreprise, certains usages ont utilisé de plus grandes superficies que celles autorisées ou reconnues en droits acquis. C'est ainsi que les usages actuels observés sur les lots 4 166 425 et 4 166 455 doivent être régularisés en présentant une demande d'autorisation à la CPTAQ.

2.2 Historique des démarches antérieures à la CPTAQ

Avec les années, Express Mondor a connu une croissance nécessitant l'agrandissement des installations existantes, ou l'ajout de nouveaux bâtiments. Avec sa localisation en zone agricole, l'entreprise a dû effectuer à quelques reprises des démarches suivantes auprès de la CPTAQ afin d'obtenir les autorisations requises à ses projets d'expansion. Ainsi,

- **1983** : la reconnaissance du droit acquis d'une superficie de 5 000 m². De celle-ci, 4 000,6 m² sont situés au sud de la route (lot 5 059 969).
- **1988** : l'autorisation (n° 132487) a été obtenue pour l'aliénation, le lotissement et la construction d'une résidence (lot 4 166 425). La superficie du lot est de 4 000 m².
- **1988** : la CPTAQ refuse (n° 140170) la construction d'un garage sur une superficie de 5 000 m² sur le lot 5 059 969.
- **1994** : la CPTAQ autorise (n° 212574) l'UNA d'une superficie de ≈ 1,0 ha entourant le droit acquis sur le lot 5 059 969. En contrepartie, elle refuse l'expansion des activités commerciales sur une portion demandée dans la partie sud du terrain. Cette portion sera autorisée en 2000.
- **2000** : la CPTAQ autorise (n° 316695) l'expansion des usages commerciaux de l'entreprise sur une superficie de ≈ 0,55 ha sur la partie sud du lot 5 059 569.



2.3 Projet d'agrandissement

Express Mondor a connu un grand essor de ses activités duquel découle un besoin d'espace supplémentaire pour la plupart des fonctions de l'entreprise. Ainsi, de nouveaux espaces sont requis pour :

- Construire un bâtiment dont la vocation sera de permettre des transbordements à l'intérieur.
- Construire un garage pour la flotte de camion au gaz naturel.
- Augmenter la capacité d'entreposage des conteneurs et, de façon générale, améliorer la sécurité des lieux en augmentant les espaces de circulation et de manipulation de la marchandise.
- Agrandir le stationnement pour augmenter les espaces entre les véhicules lourds et améliorer la sécurité des déplacements.
- Améliorer les axes de circulation piétonne sur le site.
- Permettre un espace d'entreposage de la neige sans restreindre les activités de l'entreprise.
- Aménager un bassin de rétention d'eau et des installations septiques.
- Aménager, à la demande de la Municipalité, une « berme anti-bruit » (voir section 5.3 pour détails).

En plus de ces nouvelles fonctions ou l'amélioration des fonctions existantes, il appert que la configuration actuelle des installations occasionne de nombreux déplacements de part et d'autre de la route 138, ce qui représente les inconvénients suivants puisqu'il s'agit d'une route passablement achalandée :

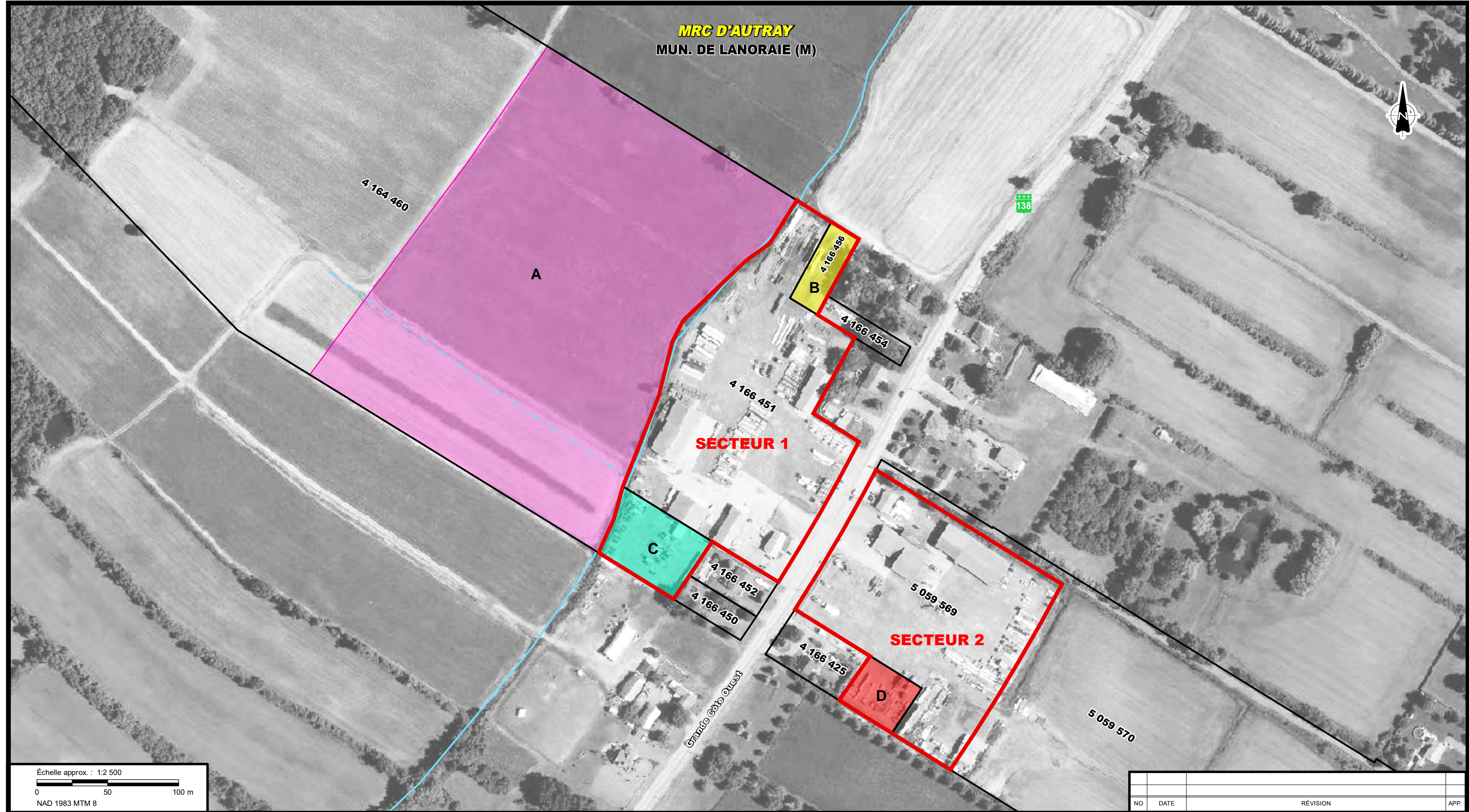
- Risque élevé d'accidents lors du déplacement d'équipements.
- Problématique au niveau des classes de permis de conduire à détenir afin de traverser une route publique par rapport au déplacement sur terrains privés.
- Normes de construction à respecter pour réaliser une transition vers le gaz naturel.

Afin de répondre aux nombreux besoins de l'entreprise, l'agrandissement est projeté sur une superficie d'environ 5,95 ha localisée sur une partie du lot 4 164 460 (secteur A) au nord de la route 138 et adjacente au site existant d'Express Mondor de ce côté de la route. Un plan d'aménagement détaillé est présenté dans le rapport préparé par EXP.

L'entreprise utilise actuellement les lots 4 166 456 (0,14 ha, au nord; secteur B), une partie du lot 4 164 460 (0,34 ha; secteur C) et une partie du lot 4 166 425 (0,18 ha, au sud; secteur D) à des fins d'entreposage et de stationnement. Ces activités n'ayant jamais été autorisées par la CPTAQ, Express Mondor souhaite régulariser ces usages en les intégrant à la présente demande d'autorisation.

La Figure 2.1 illustre les lots visés par la demande d'agrandissement.

MRC D'AUTRAY
MUN. DE LANORAIE (M)



Échelle approx. : 1:2 500
 0 50 100 m
 NAD 1983 MTM 8

NO	DATE	RÉVISION	APP.



- Limite du site commercial existant
- Limite de lot*
- Cours d'eau
- - - Cours d'eau intermittent

SUPERFICIES VISÉES PAR LA DEMANDE (≈ 6,61 ha)

- A** Agrandissement projeté (≈ 5,95 ha)
Régularisation et usages existants :
- B** Stationnement et entreposage (≈ 0,14 ha)
- C** Stationnement (≈ 0,34 ha)
- D** Stationnement et entreposage (≈ 0,18 ha)

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.
 Cartographie : Patrick Gravel, dess.

- Références :**
- MERN (Adresses Québec, réseau routier) 2019.
 - MFFP (orthophoto, résolution 20 cm) 2018.
 - CPTAQ (zone non agricole) 2019.
 - MERN (SDA 20k, découpages administratifs) 2018.
 - MERN (DGAC, cadastre) 2019.
 - MERN (GRHQ 20-50k, hydrographie) 2019.
 - MAPAQ et IRDA (20k, pédologie) 1998-2006.
 - ARDA (Inventaires des terres du Canada 50k, agriculture) 2001-2004.

Projet : **DEMANDE À LA CPTAQ**
N° 427075

Titre : **Vue d'ensemble**

Date : 2022-08-25 Figure : **2.1**

3 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

3.1 Demanderesse

Express Mondor inc. (2635-8726 Québec inc.)

922, Grande Côte Ouest
Lanoraie (Québec) J0K1E0
À l'attention de M. Éric Mondor, Président
Téléphone : (450) 586-6662

3.2 Propriétaire

Gestion EDB Mondor inc.

915, Grande Côte Ouest
Lanoraie (Québec) J0K1E0
À l'attention de M. Éric Mondor, Président
Téléphone : (450) 586-6662

3.3 Expert urbaniste

Les Services EXP inc.

150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville (Québec) J2C 4N1
À l'attention de M. Alexandre Déragon, urbaniste
Téléphone : (819) 478-8191
Courriel : alexandre.deragon@exp.com

3.4 Expert agricole

Groupe Conseil UDA inc.

426, chemin des Patriotes
Saint-Charles-sur-Richelieu (Québec) J0H 2G0
À l'attention de Mme Josée Bédard, agronome
Téléphone : (450) 584-2207
Courriel : jbedard@udainc.com

3.5 Fiche technique des lots visés (superficies en demande)

Secteur 1 (A et C sur figure 2.1)

N° du lot : 4 164 460-P
Cadastre : du Québec
Municipalité : Lanoraie
MRC : D'Autray

Superficie visée
pour l'agrandissement (A) : ≈ 5,95 ha

Superficie dont l'usage doit
être régularisé (C) : 0,34 ha



Secteur 1 (B)

N° du lot : 4 166 456
Cadastre : du Québec
Municipalité : Lanoraie
MRC : D'Autray
Superficie dont l'usage
doit être régularisé : ≈ 0,14 ha

Secteur 2 (D)

N° du lot : 4 166 425-P
Cadastre : du Québec
Municipalité : Lanoraie
MRC : D'Autray
Superficie dont l'usage
doit être régularisé : ≈ 0,18 ha

Bilan des superficies visées par la demande :

- Secteur 1 (A et C) : ≈ 6,29 ha
- Secteur 1 (B) : ≈ 0,14 ha
- Secteur 2 (D) : ≈ 0,18 ha

**Superficie totale
en demande** ≈ 6,61 ha

4 DONNÉES AGRICOLES

Les données contenues dans cette section proviennent des documents de référence suivants :

Commission de protection du territoire agricole du Québec, *Rapport annuel 2018-2019*
cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/rannuel/rap_annuel2018-2019/CPTAQ_RAG_2018-2019.pdf

Statistique Canada, Recensements 2011 et 2016. *Données sur les exploitations et les exploitants agricoles*.
150.statcan.gc.ca/n1/pub/95-640-x/95-640-x2016001-fra.htm

Inventaire des terres du Canada. Carte de potentiel agricole des sols

Info-Sols, Région Lanaudière : info-sols.ca

Godbout, G. (1957). *Étude pédologique du comté de Berthier (Québec)*. Ministère de l'Agriculture.

MRC D'Autray. mrcautray.qc.ca/

Municipalité de Lanoraie. lanoraie.ca/

4.1 Milieu agricole environnant

4.1.1 Régional, municipal et local

4.1.1.1 Régional

Les superficies visées par la demande sont situées sur le territoire de la municipalité de Lanoraie dans la MRC D'Autray (la « MRC ») dans Lanaudière. La MRC n'est pas incluse au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

En bordure du fleuve Saint-Laurent, à environ 30 km à l'est de l'île de Montréal, la MRC occupe une superficie de 1 232,9 km². Elle est délimitée comme suit : au nord par la MRC de Matawinie, à l'est par la MRC de Maskinongé (région de Mauricie) et à l'ouest par les MRC de Joliette et de L'Assomption. L'autoroute 40 forme l'axe routier le plus important de la MRC et se déploie d'est en ouest. La route régionale 138, parallèle à l'autoroute, suit le fleuve et constitue un axe touristique et patrimonial qui traverse les villes et villages qui se sont développés en bordure du Saint-Laurent.

Une proportion de 59 % (73 357 ha) du territoire de la MRC est comprise dans la zone agricole. De grandes portions situées dans la partie nord de son territoire n'y sont pas incluses. Cependant, l'agriculture domine la partie sud de la MRC. En 2016, dans la zone agricole, quelque 433 exploitations agricoles occupaient 65 % du territoire avec une superficie agricole totale de 47 523 ha. Le tableau 4-1 présente les zones agricoles des différentes entités locales et régionales concernées ainsi que le ration qu'elles occupent par rapport au territoire global.

Tableau 4-1 Superficies agricoles (2016)

Territoire	Superficie totale (ha)	Zone agricole (ha)	Territoire en zone agricole (%)	Fermes déclarantes (n ^b re)	Superficie agricole totale (ha)	Occupation par les exploitations (%)
Lanaudière	1 233 535	206 040	17	1 566	149 410	72,5
MRC D'Autray	123 290	73 357	59	433	47 523	64,8
Lanoraie	10 283	9 768	95	71	7 364	75,4



EXPERTISE AGRICOLE

D'une superficie d'environ 103 km², la municipalité de Lanoraie est caractérisée par un territoire fortement agricole puisque la zone agricole occupe 95 % de la superficie ou 9 768 ha. Les 71 fermes réparties sur le territoire occupent 75 % de la zone agricole avec une superficie agricole totale atteignant 7 364 ha.

Les principales cultures pratiquées dans la MRC sont les céréales et protéagineux, essentiellement le maïs et le soya, lesquelles représentent plus de 65 % des superficies en culture. Les cultures fourragères arrivent deuxièmes avec le foin, la luzerne et le maïs fourrager (19 %). Les cultures de pomme de terre, légumes et fruits occupent, quant à elle, près de 9 % des superficies en culture.

4.1.1.2 Municipal

Le territoire municipal est caractérisé par la forte présence de sols organiques généralement laissés sous couvert boisé. Lanoraie est d'ailleurs connue pour son milieu naturel riche formé de tourbière et terres humides qui occupent le tiers de son territoire. Une vaste réserve écologique couvrant 414 ha est d'ailleurs protégée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Selon l'Inventaire des terres du Canada (ITC), les sols agricoles de Lanoraie appartiennent majoritairement à la classe de potentiel 4 avec des limitations importantes liées à leur fertilité naturellement basse, leur manque d'humidité, et parfois, au contraire, leur excès d'humidité. Dans certaines zones, ils sont aussi particulièrement sensibles à l'érosion éolienne si laissés à nu. Présents en moindre proportion, on observe que les sols de classes 2 et 3 sont, pour la plupart, situés dans un corridor étroit en bordure du fleuve.

Production végétale

Dans les limites municipales de Lanoraie, les sols en culture qui totalisent 4 115 ha sont majoritairement sableux et très légers, offrant des restrictions naturelles aux pratiques agricoles. Ces caractéristiques influencent les productions végétales répertoriées parmi lesquelles les cultures avec irrigation sont privilégiées comme la pomme de terre, certains légumes et petits fruits. Les grandes cultures et le foin sont également présents dans le territoire municipal.

Le tableau 4-2 présente la répartition des principales cultures répertoriées la municipalité de Lanoraie en parallèle avec les données à l'échelle de la région de Lanaudière et de la MRC à des fins de comparaison.

Tableau 4-2 Production végétale – Répartition des superficies en cultures (2016)

Production végétale	Lanaudière		MRC D'Autray		Lanoraie	
	N ^{bre} fermes déclarantes	Ha	N ^{bre} fermes déclarantes	Ha	N ^{bre} fermes déclarantes	Ha
Total en culture (ha)	1246	109 982	369	34 390	67	4 115
Maïs total	535	32 461	174	10 208	8	341
Maïs-grain	481	30 371	155	9 440	7	n. d.
Maïs fourrager	173	2 002	57	768	2	n. d.
Soya	564	29 501	185	10 391	17	629
Céréales	520	12 280	160	3 901	28	542
Luzerne	303	9 288	92	3 373	4	89
Foin	397	10 024	121	3 428	15	437
Pâturages	210	1 869	70	642	9	43
Pommes de terre	44	3 695	12	748	12	748
Maraîcher (légumes)	207	5 802	42	613	17	309
Petits fruits	101	666	31	257	16	214

n.d. : données non disponibles.



Ainsi, les caractéristiques particulières des sols dans la municipalité font que le portrait cultural diffère de celui de la MRC. À Lanoraie, le maïs (grain et fourrager) est répertorié dans un ratio beaucoup plus faible (8 %) que dans le reste du territoire de la MRC (30 %). Les grandes cultures comme le soya, les céréales et le foin occupent 41 % des superficies cultivées.

Les sols en présence sont généralement adaptés à la culture de la pomme de terre et certaines cultures maraîchères et fruitières lorsque des systèmes d'irrigation sont utilisés. Celles-ci représentent jusqu'à 31 % des superficies en culture locale. À titre d'exemple, à Lanoraie, on compte des superficies consacrées à la production d'asperges, de maïs sucré, de cucurbitacées pour les légumes, et de fraises, framboises et canneberges pour les petits fruits. Les sols organiques se prêtent particulièrement bien à celle-ci.

Production animale

La municipalité de Lanoraie est caractérisée par un faible nombre d'établissements d'élevage en comparaison à d'autres municipalités de la MRC. Ainsi, en 2016, à peine une douzaine d'établissements d'envergure était répertoriée. La douzaine d'établissements supplémentaires (chevaux et chèvres) comptaient peu d'animaux, laissant supposer des élevages récréatifs plutôt que commerciaux. Le Tableau 4-3 détaille la répartition des établissements d'élevage dans la région et la municipalité de Lanoraie.

Tableau 4-3 Production animale – Répartition des types d'élevages (2016)

Production animale	Nombre de fermes déclarantes		
	Lanaudière	MRC D'Autray	Lanoraie
Bovins laitiers	213	72	2
Bovins de boucherie	155	44	2
Porcs	8 402	16	1
Volailles (poules et autres)	235	62	4
Ovins	59	19	2
Autres (chevaux, chèvres)	42	10	12

4.1.1.3 Local

Comme on peut le constater à la figure 4.1, le site visé est situé dans un milieu agroforestier où l'on retrouve la présence de terres en culture (foin, soya, céréales et pommes de terre) et d'espaces boisés. Dans le proche voisinage d'Express Mondor, il n'y a pas d'établissement d'élevage autre qu'un centre équestre situé à environ 625 m au sud, sur la route 138. On remarque également la présence de nombreuses résidences et de commerces à l'est et au nord-est.

4.2 Superficie en demande

4.2.1 Utilisation du sol

Le tableau 4-4 résume l'utilisation actuelle des sols selon les secteurs visés par la demande.

Tableau 4-4 Utilisation du sol

Secteurs en demande	Utilisation du sol	Superficies (≈ ha)	Proportion (%)
A	Culture (jachère)	5,95	90
B	Entreposage d'équipements	0,14	2
C	Stationnement et entreposage	0,34	5
D	Entreposage d'équipements	0,18	3
Total		6,61	100

4.2.2 Pédologie et potentiels agricoles

Les secteurs 1 (B et C) et 2 (D) visés par la demande sont déjà aménagés et utilisés à d'autres fins que l'agriculture, de sorte qu'ils n'ont plus leurs caractéristiques naturelles. Ainsi, seul le secteur 1 (A; lot 4 164 460) sera considéré pour la description des caractéristiques naturelles des sols en présence et leur capacité agricole.

La figure 4.1 présente les limites pédologiques et de potentiels agricoles sur les lots visés.

Pédologie

Selon la carte et l'étude pédologiques, le secteur 1 (A) est caractérisé par la présence de différentes séries pédologiques. Ainsi, le loam sableux Saint-Samuel caractérise environ 50 % de cette superficie. Ce dépôt de sable Champlain recouvre la plaine basse et les dépressions. Sans structure et favorables à l'accumulation d'eau, ces sols présentent des contraintes à la culture qui réduisent leur potentiel agricole.

Le reste du secteur 1 (A) est caractérisé par la présence du sable fin Lanoraie, lequel est généralement en association avec les dépôts de sable éolien poudreux (Dunes) qui, en langage pédologique, ne sont pas des sols. La texture très fine de ces sables les distingue particulièrement. Leur acidité est élevée en surface, leur fertilité naturelle très faible et leur capacité de rétention en eau aussi. Sur ces sols, les cultures sont donc vulnérables à la sécheresse et leur irrigation est souvent essentielle à leur productivité. Ils ont longtemps été utilisés pour la production de tabac. Les cultures pérennes comme le foin permettent de limiter l'érosion éolienne en conservant en tout temps un couvert végétal.

Potentiel agricole

Selon l'ITC, les sols présents appartiennent majoritairement à la classe de potentiel 4 ($\approx 5,38$ ha). Ces sols aptes à la culture présentent toutefois des limitations restreignant les cultures ou les rendements obtenus. Ils requièrent la mise en place de pratiques adaptées visant à atténuer les contraintes naturelles. La limitation principale provient de leur difficulté à se drainer naturellement, de sorte que sans aménagement spécifique comme le drainage souterrain, ces sols demeurent excessivement humides au printemps et après de fortes précipitations.

Des sols de classe 5 caractérisent une superficie restreinte d'environ 0,57 ha. Ces sols ont des limitations plus contraignantes et offrent moins de potentiel pour les productions végétales annuelles en raison de leur vulnérabilité à l'érosion éolienne et leur contenu en sable sur toute la profondeur du profil.

La terminologie utilisée pour décrire le potentiel agricole est présentée à l'annexe A.

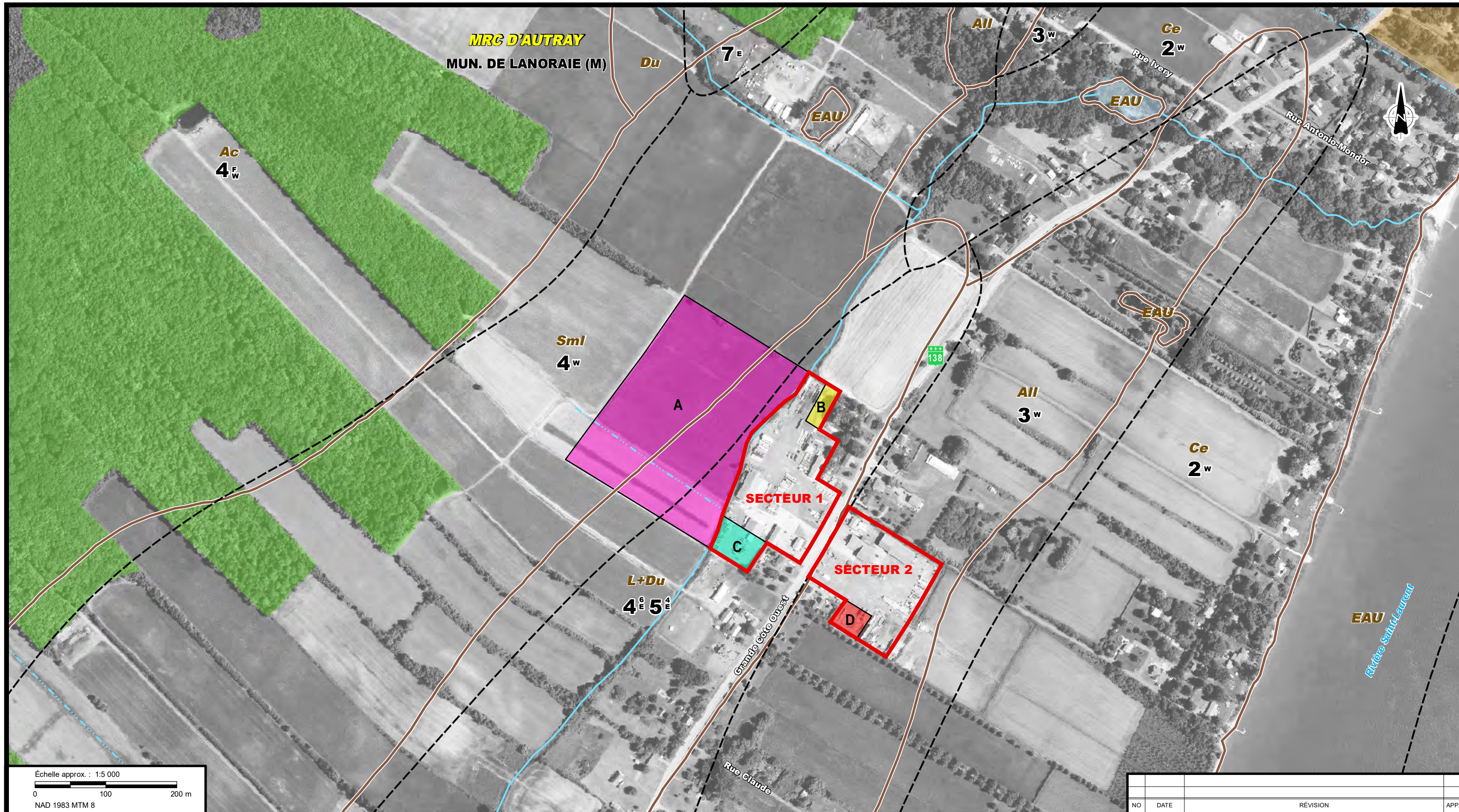
4.2.3 Topographie et drainage

Topographie

Les données existantes quant à la topographie indiquent que la partie du lot 4 164 460 visée par la demande d'agrandissement possède une topographie relativement régulière avec une légère pente ascendante vers le nord-ouest à partir du cours d'eau faisant en sorte que le point bas du site est dans sa partie sud-est.

Drainage

Selon l'étude pédologique, les sols de la série Saint-Samuel sont des sols dont le drainage est lent et déficient. Cependant, les sols de la parcelle agricole sont drainés de façon souterraine, contribuant à améliorer l'évacuation de l'eau. L'eau de surface s'écoule en direction sud-est vers le cours d'eau en présence.



Échelle approx. : 1:5 000
 0 100 200 m
 NAD 1983 MTM 8



— Limite du site commercial existant
- - - Limite municipale
 Érablière (CPTAQ)
— Cours d'eau
- - - Cours d'eau intermittent
 Zone non agricole
SUPERFICIES VISÉES PAR LA DEMANDE (≈ 6,61 ha)
 Agrandissement projeté (≈ 5,95 ha)
 Régularisation et usages existants :
 B Stationnement et entreposage (≈ 0,14 ha)
 C Stationnement (≈ 0,34 ha)
 D Stationnement et entreposage (≈ 0,18 ha)

PÉDOLOGIE

— Limite
Ac Sable Achigan
All Alluvions non différenciées
Ce Loam limoneux Chaloupe
Du Dunes
EAU Étendue d'eau
L Sable fin Lanoraie
Sml Loam sableux Saint-Samuel

POTENTIEL AGRICOLE

- - - Limite
3⁶ 4⁴ Classe
3⁶ 4⁴ Proportion
3⁶ 4⁴ Contraintes

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.
 Cartographie : Patrick Gravel, dess.

Références :

- MERN (Adresses Québec, réseau routier) 2019.
- MFFP (orthophoto, résolution 20 cm) 2018.
- CPTAQ (zone non agricole) 2019.
- MERN (SDA 20k, découpages administratifs) 2018.
- MERN (DGAC, cadastre) 2019.
- MERN (GRHQ 20-50K, hydrographie) 2019.
- MAPAQ et IRDA (20k, pédologie) 1998-2006.
- ARDA (Inventaires des terres du Canada 50k, agriculture) 2001-2004.
- MFFP (Forgen-Tergen 20k, peuplements forestiers) 2022.

NO	DATE	RÉVISION	APP.

Projet : **DEMANDE À LA CPTAQ N° 427075**

Titre : **Données agricoles**

Date : 2022-08-25 Figure : **4.1**



4.2.4 Tenure des terres

L'information détaillée sur les propriétaires et les lots visés est présentée à la section 3. En résumé, Gestion EDB Mondor inc. est propriétaire des lots visés par la demande.

4.2.5 Utilisation des terrains adjacents

Secteur 1 (A, B, C)

- Au nord : lots 4 164 455 et 4 166 457; résidence et cultures.
- Au sud : lot 5 496 302; bâtiments d'une exploitation agricole et parcelles en culture.
- À l'ouest : partie du lot 4 164 460; parcelles en culture et boisés.
- À l'est : lot 4 166 450, 4 166 451, 4 166 452 et 4 166 457; une partie des installations d'Express Mondor (site existant), des résidences et la route 138 (Grande Côte Ouest).

Secteur 2 (D)

- Au nord : lot 5 059 569; installations d'Express Mondor (site existant).
- Au sud : lot 4 166 466; cultures.
- À l'ouest : partie résiduelle du lot visé par la demande (4 166 425); résidence.
- À l'est : partie du lot 5 059 569; installations d'Express Mondor (site existant).

5 MESURES D'ATTÉNUATION

La présente section présente les mesures d'atténuation prévues afin de réduire les impacts du projet sur le milieu environnant local, ainsi que sur l'agriculture et les activités agricoles.

5.1 Mesure compensatoire

5.1.1 Valorisation du sol arable

En guise de mesure compensatoire pour la perte de superficie agricole sur le lot 4 164 460, une valorisation par la réutilisation du sol arable sur un site dégradé (p. ex. sablière) a été envisagée. Des instances régionales, municipalité, UPA et MRC, ont été mises à contribution afin d'identifier un site dégradé qui pourrait bénéficier de cet apport de sol de surface. De plus, le sol arable de la superficie visée sous couvert de prairie (lot 4 164 460) a été caractérisé. Des échantillons ont été prélevés dans la couche arable d'une épaisseur d'environ 25 cm et des analyses complètes de sols agricoles ont été demandées afin de déterminer les caractéristiques du sol en présence.

Les rapports d'analyses joints à l'annexe B indiquent que les sols correspondent à un loam sableux et qu'ils se révèlent relativement pauvres en phosphore et potassium, mais qu'ils sont, par ailleurs, globalement intéressants du point de vue de leur teneur en matière organique qui varie entre 3,2 et 7,1 % selon les échantillons. De plus, en tant que sols cultivés, ils offrent des caractéristiques distinctives comme la structure, le pH, la teneur intéressante en oligoéléments par rapport à un sol forestier.

À partir de la superficie en demande sur le lot 4 164 460 (5,95 ha) et l'épaisseur de la couche de sol arable d'environ 25 cm, il est estimé que le décapage de la superficie visée rendra disponible un volume d'environ 15 000 m³, soit environ 5,95 ha ou 59 500 m² sur une profondeur de 0,25 m. Une partie de ce sol arable (environ 2 500 m³) sera utilisé sur la berme antibruit (voir section 5.3), faisant en sorte qu'environ 12 500 m³ de sol arable seront disponibles à des fins de valorisation.

5.1.2 Site récepteur de sol arable

Un site récepteur potentiel de sol arable a été identifié à Lanoraie, à environ 8,5 km d'Express Mondor.

Le lot 4 164 090 situé à Lanoraie a obtenu l'autorisation de la CPTAQ en 2020 et en 2017 (nos 426048 et 410022) pour l'exploitation d'une sablière d'une superficie d'environ 9,75 ha. Ces autorisations n'ayant jamais été mises en vigueur, une nouvelle demande a été déposée pour la même finalité par le nouveau propriétaire (Pépinières Trussart – dossier n° 437474). L'objectif de ce dernier est d'extraire le sable afin d'aplanir des dunes sableuses et d'améliorer les futures conditions de cultures de ces sols qui ont été sous couvert forestier depuis plusieurs années.

Selon les données présentées dans les documents de la demanderesse aux dossiers nos 426048 et 410022, et à la suite d'une discussion avec l'agronome responsable du dossier à l'époque, la couche de sol arable naturelle présente sur le site de la sablière autorisée serait peu distincte des couches sableuses sous-jacentes (0 à 7 cm), serait très sableuse [+ de 90 % de sable], et serait particulièrement pauvre en matière organique [0,3 à 1,2 %].

Ces données ont été confirmées par des relevés terrains et des analyses effectués par des membres d'UDA en juin 2022 lors de la demande déposée par Pépinières Trussart (voir section 2.4 de l'expertise préparée par UDA et déposée au soutien de leur demande).



Ainsi, l'apport de sol arable de meilleure qualité ne pourrait qu'être bénéfique à la remise en état et aux possibilités agricoles futures de la superficie exploitée.

La décision n° 426048 indique que la superficie totale serait de 9,75 ha, incluant le chemin d'accès, alors que la nouvelle demande déposée a établi que la superficie totale serait plutôt d'environ 10 ha, dont 9,3 en exploitation. En fonction de cette superficie et de la quantité de sol arable disponible, une couche d'environ 13,5 cm pourrait être épandue sur la portion exploitable. De plus, advenant que Pépinières Trussart désirait une épaisseur supérieure de sol arable, alors la superficie qui en bénéficierait serait moindre (p. ex. une épaisseur de 25 cm donnerait une superficie de 5,0 ha). Plusieurs possibilités sont envisageables. L'important est que le sol arable présent sur la superficie en demande d'Express Mondor (à l'exception du sol utilisé sur le dessus de la berme antibruit) ne serait pas perdu et servirait à améliorer le potentiel et les possibilités d'utilisation agricole du lot 4 164 090 qui sont actuellement très faibles.

Étant donnée la jurisprudence en la matière, cette réutilisation pourrait cependant nécessiter une autorisation de la CPTAQ et une surveillance par un agronome.

Ainsi, cette mesure permettant l'amélioration des caractéristiques et du potentiel agricole des sols du site récepteur contribuera à compenser la soustraction de superficie en culture due à l'agrandissement visé par la demande d'Express Mondor et à avoir un effet positif sur la superficie réceptrice.

5.2 Entreposage du sol arable et suivi

Afin de faciliter l'utilisation de ce sol arable lors de la remise en état de la sablière sise sur le lot visé, et pour assurer un meilleur suivi desdits volumes, trois sites d'entreposage ont été identifiés, à titre indicatif, en collaboration avec le propriétaire de la sablière et leurs coordonnées sont montrées à la figure 5.1.

Advenant une autorisation de la demande d'Express Mondor (dossier n° 427075) et de la demande de Pépinières Trussart, un suivi annuel faisant le bilan de la réutilisation du sol arable pourrait être réalisé et remis à la CPTAQ.

5.3 Berme antibruit

Afin de satisfaire aux exigences de la municipalité en termes d'aménagement et de prévention des nuisances pour le voisinage, une berme antibruit sera aménagée à l'intérieur de la superficie en demande, sur les côtés sud, ouest et nord du secteur 1 (A).

Au départ, cette berme devait être aménagée avec le sol arable provenant de ce secteur. Une telle façon de procéder aurait cependant eu pour effet de causer la perte de ce sol arable pouvant être valorisé, comme présenté aux sections précédentes. Ainsi, la berme antibruit sera aménagée avec du sable provenant de la sablière en demande sur le lot 4 164 090 de Lanoraie (n° 427075 et précédemment autorisée aux dossiers n°s 410022 et 426048). Un voyage « aller » d'Express Mondor vers la sablière avec du sol arable et un voyage « retour » vers Express Mondor avec du sable.

La quantité de sable transportée pour réaliser cette berme sera la même que pour le sol arable transporté vers la sablière, soit environ 12 500 m³. La berme aura les dimensions approximatives suivantes :

- largeur en bas de talus : environ 13 m;
- largeur en haut de talus : environ 1 m;
- hauteur : environ 3 m;
- pente des talus : 1 : 2.

MIRE D'AUTRAY
MUN. DE LANORAVE (M)



X : -73,213244
Y : 45,997783

X : -73,210994
Y : 45,995297

X : -73,208828
Y : 45,995035

4 164 090

5475281







138

Fluve Saint-Laurent

Échelle approx. : 1:6 000
0 120 240 m
NAD 1983 MTM 8

La zone agricole couvre l'ensemble de la vue.



-  Autorisation CPTAQ n° 426048
-  Aire d'exploitation projetée (dossier n° 437474)
-  Secteur d'entreposage possible du sol arable provenant de Gestion EDB Mondor inc. ⁽¹⁾
-  Limite de lot ⁽²⁾
-  Cours d'eau
-  Cours d'eau intermittent

⁽¹⁾ La localisation pourrait varier selon les recommandations de l'agronome responsable de la supervision agronomique.
⁽²⁾ Cadastre localisé de façon approximative.

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.

Cartographie : Patrick Gravel, dess.

Références :

- MERN (Adresses Québec, réseau routier) 2019.
- MFFP (orthophoto, résolution 20 cm) 2018.
- CPTAQ (zone non agricole) 2019.
- MERN (SDA 20k, découpages administratifs) 2018.
- MERN (DGAC, cadastre) 2021.
- MERN (GRHQ 20-50K, hydrographie) 2019.

NO	DATE	RÉVISION	APP.

Projet : **DEMANDE À LA CPTAQ**

Titre : **Localisation des sites d'entreposage de sol arable sur lot 4 164 090**

Date : 2023-02-10 Figure : 5.1



6 DISCUSSION EN VERTU DE L'ARTICLE 61.1 DE LA LPTAA

Sur le territoire d'une communauté ou d'une agglomération de recensement ou d'une région métropolitaine de recensement comme définies par Statistique Canada, lorsqu'une demande porte sur une autorisation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture, le demandeur doit d'abord 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.

La municipalité locale de Lanoraie n'est pas située sur le territoire de la CMM, ne relève pas de l'agglomération de recensement de Joliette et n'est pas incluse dans la région métropolitaine de recensement de Montréal, de sorte que l'article 61.1 de la LPTAA ne s'applique pas dans le cas de l'actuelle demande.



7 ÉVALUATION DES IMPACTS

La présente section évalue les impacts de la demande d'agrandissement sur une partie du lot 4 164 460 déposée par Express Mondor en vertu des critères agricoles de l'article 62 de la LPTAA. Cette évaluation des impacts tient compte des mesures d'atténuation présentées à la section 5.

Il est considéré que régulariser les usages sur les lots 4 166 456 (B), P- 4 164 460 (C) et P-4 166 425 (D) est sans impact significatif sur le territoire et les activités agricoles environnantes étant donné les faibles superficies concernées et leur localisation spécifique attenante aux sites existants (nord et sud).

7.1 Impacts sur le potentiel et possibilité d'utilisation à des fins agricoles des terrains visés

Les sols en culture sur le lot 4 164 460 ont majoritairement un potentiel agricole de classe 4 et, dans une moindre proportion, de classe 5. Ces sols ont comme principales restrictions leur sensibilité à l'érosion et leur mauvais drainage. Contrairement aux sols caractérisant les terrains situés au sud de la route 138 qui présentent un potentiel agricole des classes 2 et 3, les sols visés offrent donc un potentiel agricole modéré et pour lequel les contraintes naturelles restreignent le type de culture ou imposent des pratiques culturales spéciales.

Puisqu'il s'agit d'agrandir une entreprise existante, le projet se doit d'être réalisé sur des superficies adjacentes au site actuel. Ainsi, bien que l'autorisation demandée entraîne la perte d'une superficie d'un peu moins de 6 ha de sols agricoles en culture, force est de constater qu'un agrandissement au sud de la route aurait soustrait des sols agricoles de qualité et potentiel supérieurs. L'agrandissement, largement motivé et justifié cause donc moins d'impact sur le potentiel des sols en étant réalisé au nord de la route 138 comme demandé.

En contrepartie, puisque la demanderesse s'engage à préserver le sol arable décapé sur la superficie visée par l'agrandissement afin de permettre la remise en état d'un site dégradé, le sol arable sera préservé et valorisé, ce qui génèrera un impact positif sur le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sur le lot 4 164 090.

7.2 Impacts sur le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des terrains avoisinants

Les utilisations prévues sur le site visé n'auront aucun effet sur le potentiel agricole des sols des terrains adjacents et environnants. Il en sera tout autant pour les possibilités d'utilisation à des fins agricoles de ces mêmes terrains avoisinants, la présence d'Express Mondor à cet endroit depuis environ 70 ans en étant la meilleure preuve.

7.3 Impacts sur les activités agricoles existantes et leur développement

Activités existantes

L'agrandissement projeté consolide une entreprise commerciale existante dans le milieu. Express Mondor est présente dans le milieu depuis de nombreuses décennies et les activités agricoles se sont maintenues dans le voisinage. Outre la soustraction de sols disponibles pour la culture sur le site visé, l'agrandissement projeté n'aura pas d'effet sur les activités agricoles existantes.



Activités futures

Le type de commerce exercé par cette entreprise n'est pas de nature à restreindre le développement d'activités agricoles. Ainsi, l'agrandissement demandé ne contribuera pas à ajouter des contraintes pour le voisinage agricole.

L'utilisation du sol arable pour la remise en état de la superficie autorisée au dossier n° 426048 aura un impact des plus positifs sur le développement des activités agricoles de ce terrain.

7.4 Impacts sur l'application des lois et règlements environnementaux (établissements de production animale)

Express Mondor est un commerce dont les activités ne sont pas de nature à imposer des contraintes aux établissements d'élevage existants ou futurs. Ce type de commerce est exclu de la définition d'immeuble protégé; il n'impose donc pas de distances séparatrices supplémentaires reliées aux odeurs et à la gestion des déjections animales.

Ainsi, l'agrandissement prévu, au même titre que les installations existantes, n'apportera aucune contrainte supplémentaire en termes de distance séparatrice par rapport à un établissement de production animale existant ou futur ainsi que son lieu d'entreposage des fumiers.

7.5 Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture

L'agrandissement d'une entreprise existante ne peut se faire que de façon adjacente au site lui-même. Dans le présent dossier, cet agrandissement est planifié du côté nord de la route 138, là où les sols offrent moins de potentiel agricole afin de réduire l'impact sur l'agriculture environnante. Il n'existe donc pas, selon nous, d'autres emplacements qui seraient de nature à éliminer ou réduire les contraintes de la présente demande sur l'agriculture, considérant les mesures d'atténuation qui seront mises en place, dont la valorisation du sol arable sur le lot 4 164 090.

7.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

7.6.1 Communauté agricole

La demande ne vise pas l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins autres qu'agricoles, mais plutôt l'agrandissement d'un site existant qui était d'ailleurs présent avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire agricole* (LPTA) en 1978. Comme mentionné précédemment, et comme le mentionne d'ailleurs EXP dans son document, par sa présence depuis près de 50 ans, Express Mondor est une entreprise structurante pour le milieu local. Une partie de ses activités est d'ailleurs reliée à l'agriculture puisqu'une bonne partie du matériel roulant transporté est agricole.

7.6.2 Exploitation agricole

Aucune exploitation agricole n'est touchée par la présente demande de sorte qu'une autorisation n'aurait pas d'effet sur l'homogénéité de l'exploitation agricole.



7.7 Ressources eau et sol

7.7.1 Ressource eau

La superficie visée par l'agrandissement est séparée du site existant par un cours d'eau. Les travaux d'aménagement devront être effectués en conformité avec les réglementations locale et provinciale applicables.

Également, les installations prévues devront respecter les normes environnementales en ce qui concerne le traitement des eaux usées.

Ce faisant, une autorisation de la présente demande n'occasionnera aucun impact négatif pour la ressource eau.

7.7.2 Ressource sol

Les impacts sur la ressource sol ont été discutés aux sections 7.1 et 7.2 du présent rapport.

7.8 Constitution de propriété foncière

Aucun morcellement d'entreprise n'étant envisagé ni sollicité, ce critère ne s'applique donc pas dans la présente demande.



8 Résumé et conclusion

La présente expertise agricole a permis faire ressortir les éléments suivants :

- En constante évolution depuis sa fondation en 1948, **Express Mondor embauche plus de 200 employés dont une centaine sont regroupés à son site de Lanoraie.**
- Express Mondor opère une flotte de quelque 130 tracteurs et 325 remorques à travers le Canada et les États-Unis et se positionne parmi les leaders du transport régulier et hors normes.
- Express Mondor est une entreprise commerciale vouée au transport de marchandise et de machinerie lourde, **dont de la machinerie agricole.**
- Express Mondor ne cesse de croître et de diversifier ses activités. Elle est **un moteur économique** de la municipalité de Lanoraie.
- Le site actuel de l'entreprise, localisé de part et d'autre de la route 138, est devenu exigü et l'entreprise doit s'agrandir afin de poursuivre ses activités en améliorant la sécurité, en augmentant l'espace d'entreposage et de circulation et en ajoutant des aires de travail intérieur pour les activités administratives.
- L'expansion projetée de l'entreprise doit nécessairement être effectuée sur des superficies adjacentes.
- L'entreprise doit également régulariser les usages non agricoles sur les lots 4 166 425, 4 166 456 et P-4 164 460.

En ce qui concerne l'agrandissement sur une partie du lot 4 164 460 (au nord de la route 138) aussi nommé secteur 1 (A) :

- **Étant donné la présence de sols de moindre potentiel agricole au nord de la route 138, de la mesure visant à protéger et revaloriser le sol arable présent sur un site dégradé identifié, l'autorisation de la présente demande, n'aura qu'un faible impact négatif résiduel sur le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles de terrains en zone agricole** et n'aura aucun impact négatif sur :
 - le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des terrains avoisinants;
 - l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;
 - les lois et règlements environnementaux (établissements de production animale);
 - la ressource eau;
 - la constitution de la propriété foncière dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture.

En ce qui **concerne la régularisation des activités non agricoles sur les lots 4 166 456 (B), P- 4 164 460 (C) et P-4 166 425 (D) :**

- **Étant donné les superficies très restreintes des terrains visés et de la localisation enclavée entre d'autres usages non agricoles, il est considéré qu'une autorisation à la présente demande n'aura aucun impact négatif sur le territoire et les activités agricoles en fonction de tous les critères** de l'article 62 de la LPTAA.

Le 9 septembre 2022

Révisée le 10 février 2023

10056-001_raef001V2_DemandeCPTAQ_20230210



ANNEXES



ANNEXE A **Potentiel agricole**



POTENTIEL AGRICOLE - TERMINOLOGIE

La présente méthode de classement groupe les sols minéraux en sept classes d'après les renseignements contenus dans les relevés pédologiques. Les sols des classes 1, 2, 3 et 4 sont jugés aptes à la production continue des récoltes de grandes cultures, ceux des classes 5 et 6 ne conviennent qu'aux plantes fourragères vivaces et ceux de la classe 7 ne conviennent à aucune de ces productions.

Le classement repose sur les postulats suivants :

- Le travail du sol et les récoltes se font à l'aide de la machinerie moderne.
- Le terrain qui nécessite des améliorations (y compris le défrichement) que l'exploitant peut exécuter lui-même est classé selon les limitations ou les risques que son utilisation pourrait entraîner après ces améliorations.
- Le terrain qui nécessite des améliorations dépassant les capacités de l'exploitant lui-même est classé d'après les limitations actuelles.

On ne tient pas compte de la distance des marchés, de la qualité des routes, de l'emplacement ou de l'étendue des exploitations, du mode de faire-valoir, des systèmes de culture, de l'habileté ou des ressources des exploitants ni des dommages que des tempêtes pourraient causer aux récoltes.

Le classement ne tient pas compte des aptitudes des sols pour la production d'arbres, l'établissement de vergers, la culture de petits fruits et de plantes d'ornement, la récréation et la faune.

Les classes sont fondées sur l'intensité plutôt que sur le genre des limitations imposées dans l'utilisation des sols pour des fins agricoles.

Chaque classe comprend plusieurs sortes de sols, dont certains dans une même classe exigent une gestion et des traitements différents.

CLASSES

CLASSE 1 SOLS N'AYANT AUCUNE LIMITATION IMPORTANTE DANS LEUR UTILISATION POUR LES CULTURES

Ces sols sont profonds, bien ou imparfaitement drainés; ils retiennent bien l'eau et, à l'état naturel, ils sont bien pourvus d'éléments nutritifs. Les travaux de culture et d'entretien sont faciles. Une bonne gestion permet d'en obtenir une productivité élevée à modérément élevée pour un choix étendu de grandes cultures.

CLASSE 2 SOLS AYANT DES LIMITATIONS QUI RESTREIGNENT QUELQUE PEU LE CHOIX DES CULTURES OU IMPOSENT DES PRATIQUES MODÉRÉES DE CONSERVATION

Ces sols sont profonds et retiennent bien l'eau; leurs limitations sont modérées. Les travaux s'y exécutent avec un minimum de difficulté. Une bonne gestion y assure une productivité variant de modérément élevée à élevée pour un choix passablement grand de cultures.

CLASSE 3 SOLS AYANT DES LIMITATIONS MODÉRÉMENT GRAVES QUI RESTREIGNENT LE CHOIX DES CULTURES OU IMPOSENT DES PRATIQUES SPÉCIALES DE CONSERVATION

Ces sols ont des limitations plus graves que ceux de la classe 2 et affectent une ou plusieurs de ces pratiques : temps et facilité d'exécution des travaux de préparation du sol; ensemencement et moisson; choix des cultures et méthodes de conservation. Bien exploités, ces sols ont une productivité passable ou modérément élevée pour un assez grand choix de cultures.

CLASSE 4 SOLS AYANT DE GRAVES LIMITATIONS QUI RESTREIGNENT LE CHOIX DES CULTURES OU IMPOSENT DES PRATIQUES SPÉCIALES DE CONSERVATION

Leurs limitations atteignent gravement une ou plusieurs des pratiques suivantes : temps et facilité d'exécution des travaux de préparation du sol; ensemencement et moisson; choix des cultures et méthodes de conservation. Les sols sont peu ou passablement productifs pour un choix raisonnablement étendu de cultures, mais ils peuvent avoir une productivité élevée pour une culture spécialement adaptée.

CLASSE 5 SOLS QUI SONT L'OBJET DE LIMITATIONS TRÈS GRAVES ET NE CONVIENTENT QU'À LA PRODUCTION DE PLANTES FOURRAGÈRES VIVACES, MAIS SUSCEPTIBLES D'AMÉLIORATION

Ces sols ont des limitations si graves qu'ils ne peuvent convenir à la production soutenue de plantes annuelles de grande culture. Ils peuvent produire des plantes fourragères vivaces, soit indigènes, soit cultivées, et ils peuvent être améliorés par l'emploi des machines agricoles. Les pratiques d'amélioration peuvent comprendre le défrichement, les façons culturales, l'ensemencement, la fertilisation, ou l'aménagement des eaux.



EXPERTISE AGRICOLE

CLASSE 6 SOLS AYANT DES LIMITATIONS TRÈS GRAVES; INAPTES À PRODUIRE D'AUTRES PLANTES QUE DES PLANTES FOURRAGÈRES VIVACES ET NON SUSCEPTIBLES D'AMÉLIORATION

Ces sols fournissent aux animaux de ferme une certaine paissance soutenue, mais leurs limitations sont si graves qu'il n'est guère utile de vouloir les améliorer à l'aide des machines agricoles, soit que le terrain ne se prête pas à leur emploi, que le sol ne réagit pas bien aux travaux d'amélioration, ou que la période de paissance est très courte.

CLASSE 7 SOLS INUTILISABLES SOIT POUR LA CULTURE SOIT POUR LES PLANTES FOURRAGÈRES

Cette classe comprend aussi les étendues de roc nu, toute autre superficie dépourvue de sol et les étendues d'eau trop petites pour figurer sur les cartes.

CLASSE 0 SOLS ORGANIQUES (NON INCLUS DANS LE SYSTÈME DE CLASSEMENT).

SOUS-CLASSES

À l'exception de la classe 1, les classes sont subdivisées en sous-classes d'après une ou plusieurs de douze limitations reconnues. Ces sous-classes sont les suivantes :

SOUS-CLASSE C CLIMAT DÉSAVANTAGEUX

La principale limitation est soit la basse température, soit la faible précipitation ou sa mauvaise répartition au cours de la période de végétation ou un ensemble de ces facteurs.

SOUS-CLASSE D STRUCTURE INDÉSIRABLE ET (OU) LENTE PERMÉABILITÉ DU SOL.

S'emploie pour des sols difficiles à labourer, ou absorbants l'eau très lentement, ou lorsque la zone d'enracinement est limitée en profondeur par d'autres facteurs que la présence d'une nappe phréatique élevée ou de roc solide.

SOUS-CLASSE E DOMMAGES PAR L'ÉROSION.

Les dommages causés antérieurement par l'érosion limitent l'utilisation du terrain pour l'agriculture.

SOUS-CLASSE F BASSE FERTILITÉ.

Cette sous-classe dénote des sols peu fertiles ou très difficiles à améliorer, mais pouvant être remis en valeur grâce à l'emploi judicieux d'engrais et d'amendements. Cette limitation peut être attribuable à une carence de substances nutritives des plantes, à la forte acidité ou alcalinité du sol, à une faible capacité d'échange, à une forte teneur en carbonate ou à la présence de composés toxiques.

SOUS-CLASSE I INONDATION.

Les crues des cours d'eau et des lacs limitent l'utilisation du terrain pour l'agriculture.

SOUS-CLASSE M MANQUE D'HUMIDITÉ.

Cette sous-classe représente des sols où les récoltes sont affectées par la sécheresse du sol en raison des particularités inhérentes à ce dernier. Ces sols sont généralement dotés d'une faible capacité de rétention de l'eau.

SOUS-CLASSE P PIERROSITÉ.

Les pierres nuisent aux travaux de préparation du sol, d'ensemencement et de moisson.

SOUS-CLASSE R SOL MINCE SUR ROCHE CONSOLIDÉE.

La roche consolidée se trouve à moins de trois pieds de la surface.

SOUS-CLASSE S CARACTÉRISTIQUES DÉFAVORABLES DU SOL.

Présence d'une ou plusieurs caractéristiques désavantageuses : mauvaise structure, perméabilité restreinte, développement des racines gêné dû à la nature du sol, faible fertilité naturelle, faible pouvoir de rétention d'eau, salinité.

SOUS-CLASSE T RELIEF DÉFAVORABLE.

La déclivité ou le modelé du terrain limite l'utilisation pour l'agriculture.

SOUS-CLASSE W EXCÈS D'HUMIDITÉ.

L'utilisation pour l'agriculture est limitée par la présence d'un excès d'eau provenant de causes autres que l'inondation, soit : mauvais drainage, plan d'eau élevé, infiltration et ruissellement d'eaux provenant d'endroits avoisinants.

SOUS-CLASSE X

Sols étant l'objet d'une limitation modérée, causée par l'effet cumulé de plusieurs caractéristiques défavorables dont chacune prise séparément n'est pas assez grave pour modifier le classement.



ANNEXE B **Rapports d'analyses de sols**

IDENTIFICATION		Numéro du rapport : SOL-12937
Provenance Groupe Conseil UDA inc. 426, chemin des Patriotes St-Charles-sur-Richelieu, QC J0H2G0 Bergeron, Alexandre	Echantillons Groupe Conseil UDA inc. 426, chemin des Patriotes St-Charles-sur-Richelieu, QC J0H2G0 Bergeron, Alexandre	
		Date du rapport : 2020-12-15
		Date de réception : 2020-12-08

Id échantillon :	10056-1	10056-2	10056-3	10056-4
No laboratoire :	2020_17075	2020_17076	2020_17077	2020_17078
Date de prélèvement :	2020-12-07	2020-12-07	2020-12-07	2020-12-07

Paramètre (méthode)					
* pH eau (1)		7,56	7,45	7,77	7,68
* pH tampon (2)		7,96	7,85	8,17	8,08
1 CEC	meq/100 g.	17,9	18,7	17,4	18,5
* Matière organique (3)	%	3,63	7,11	3,17	5,54
* Phosphore (P) (4)	kg / ha	139	55,2	25,8	13,8
* Potassium (K) (4)	kg / ha	144	105	111	79,1
* Aluminium (Al) (4)	ppm	605	637	651	679
2 ISP1		10,3	3,87	1,77	0,91
3 ISP2		7,05	2,92	1,27	0,68
4 ISP3		3,81	1,89	0,75	0,43
* Calcium (Ca) (4)	kg / ha	7 186	7 598	6 964	7 500
* Magnésium (Mg) (4)	kg / ha	447	429	469	438
Cuivre (Cu)	ppm	5,02	4,29	3,87	3,04
Manganèse (Mn)	ppm	171	251	167	190
Zinc (Zn)	ppm	5,46	5,50	3,97	5,15
Fer (Fe)	ppm	338	208	283	237
Bore (B)	ppm	1,99	1,58	1,74	1,46
Soufre (S)	ppm	31,7	32,6	30,3	33,3
Sodium (Na)	ppm	8,10	6,37	5,49	8,06
Saturation des bases					
Potassium (K)	%	0,92	0,64	0,73	0,49
Calcium (Ca)	%	89,8	90,8	89,3	90,7
Magnésium (Mg)	%	9,30	8,55	10,0	8,82
Total	%	100	100	100	100
Rapport entre éléments					
Potassium / Magnésium (K/Mg)		0,10	0,08	0,07	0,06
Potassium / Calcium (K/Ca)		0,01	0,01	0,01	0,01
Magnésium / Calcium (Mg/Ca)		0,10	0,09	0,11	0,10
5 Granulométrie					
Sable	%	76	74	74	76
Limon	%	19	13	21	13
Argile	%	5	13	5	11
Classe texturale		Sable loameux	Loam sableux	Loam sableux	Loam sableux
d ₈₅	µm				
Autres résultats					
6 Rapport C/N					
Conductivité	mS/cm				
Bore (eau chaude)	ppm				
Molybdène (eau chaude)	ppm				
Azote total (combustion)	g/kg				
Nitrates	ppm				

Commentaires

* Paramètres accrédités par le Ministère selon la Norme ISO/CEI 17025. ** Effectué en sous-traitance.
 1 : CEC = (7,5 - pHt) * 9 + (K / 874) + (Ca / 448) + (Mg / 269) 2 : ISP1 = (P (kg/ha) / 2,24) / Al (ppm) * 100 3 : ISP2 = (P / 2,24 / 31) / [(Al / 27) + (Fe / 56)] * 100
 4 : ISP3 = (P / 2,24 / 31) / [(Al / 27) + (5 * Fe / 56)] * 100 5 : Méthode Bouyoucos officielle complète 6 : Rapport C/N = (Matière organique / 1,724) / Azote total
 Méthodes : (1) MET_SOL_pH eau, (2) MET_SOL_pH tampon, (3) MET_SOL_Matière organique, (4) MET_SOL_Métaux

Les résultats ne se rapportent qu'aux objets soumis à l'essai. Une reproduction du présent rapport est interdite, sinon en entier, sans l'autorisation écrite du laboratoire.

France Beaunoyer
 Résultats vérifiés et approuvés par
France Beaunoyer, chimiste



LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 30 août 2022

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Marie-Claude Dufour, gestionnaire des rôles

Objet : Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame,

En examinant l'état du dossier sur le site de la Commission, il est mentionné que, suite à l'orientation préliminaire négative du 10 mai 2022, le dossier est en attente de rédaction de la décision.

Premièrement, nous vous rappelons que nous avons fait une demande de rencontre publique, à votre attention, le 6 juin 2022. Nous attendons toujours les propositions de dates.

En second lieu, en ce qui concerne la complétion de ce dossier, plusieurs expertises seront déposées sous peu. Ces expertises visent à mieux expliquer la nature du dossier à la lumière, entre autres, de la demande logée par *Les Pépinières de production*

Trussart Ltée, (CPTAQ-437474).

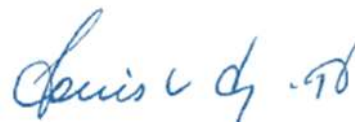
Plus spécifiquement, nous déposerons une expertise agronomique, un complément d'expertise urbanistique, une expertise socio-économique et une expertise de la part d'un préventionniste.

Évidemment, le dossier a été en attente longtemps mais ce retard ne nous est nullement imputable.

Auriez-vous donc l'amabilité d'assurer le soussigné que la Commission attendra que nous ayons complété le dossier de notre côté.

Pour fins de bonne coordination, copie de la présente est acheminée à madame Catherine Habel, responsable de ce dossier auprès des demandereses.

Demeurant à votre disposition pour de plus amples commentaires si besoin en était, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

C.C. :
Madame Catherine Habel, Express Mondor Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 5 mai 2022

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Élane Grignon, vice-présidente.

Objet : Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame

La présente fait suite au procès-verbal émis le 4 mai 2021, nous accordant un délai d'un an, soit jusqu'au 1^{er} mai de la présente année, pour compléter notre dossier.

Malheureusement, l'une des expertises au soutien de la demande d'autorisation a été l'objet de modifications substantielles, à telle enseigne, qu'il ne nous a pas été possible de compléter adéquatement le dossier. C'est la raison pour laquelle, nous ne vous avons pas acheminé, entre autres, l'expertise du préventionniste, l'expertise socioéconomique telle que rédigée pour et au nom de la Municipalité de Lanoraie et l'expertise agricole.

Soyez assurée que nous avons fait preuve de diligence mais que cet imprévu nous a lourdement retardé et nous retarde encore.

Étant donné que nous voulons déposer toutes les expertises de façon à ce que la Commission puisse étudier la demande dans son ensemble et sous tous ses aspects, nous requérons un délai supplémentaire de quelques mois.

Nous vous soumettons que les événements récents étaient totalement hors de notre contrôle.

Copie de la présente est acheminée à la Municipalité de Lanoraie, ainsi qu'à la MRC de D'Autray.

Sollicitant votre bienveillante collaboration, compte tenu des circonstances, recevez, madame la vice-présidente, l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

P.J. : Copie du procès-verbal en date du 4 mai 2021.

c.c. :
Municipalité de Lanoraie
MRC de D'Autray

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 10 mars 2023

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Marie-Claude Dufour, gestionnaire des rôles

Objet : DEPOT DES NOTES ET AUTORITÉS
Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Pépinière de production Trussart Ltée
CPTAQ - 434474
Notre dossier : LV-2647

Madame,

Vous trouverez ci-joint copie de la jurisprudence que nous entendons invoquer au soutien de la demande d'autorisation telle que logée et devant faire l'objet d'une rencontre publique le mardi 21 mars prochain.

Dans un souci de facilitation, nous avons fait un condensé des 6 décisions au soutien de la demande.

Nous espérons que cet envoi facilitera l'analyse de la demande, à la lumière des documents déjà déposés, des expertises et des témoignages à être rendus.

Si, par inadvertance vous ne l'auriez reçu, et dans un souci d'efficacité, nous vous soumettons aussi copie de la résolution d'appui de la MRC de D'Autray, telle qu'adoptée le 7 septembre 2022.

Nous vous prions donc de porter ces documents à l'attention des commissaires appelés à siéger dans cette affaire.

Dans l'attente, je demeure à votre disposition pour de plus amples commentaires si besoin en était, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lb

Pièces jointes:

- Copie des notes et autorités au soutien de la demande d'Express Mondor.
- Copie de la résolution d'appui de la MRC en date du 7 septembre 2022.

c.c. :

M. Billy Mondor, Express Mondor Inc.

Mme Catherine Habel, Express Mondor Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

2635-8762 QUÉBEC INC. (EXPRESS MONDOR)

Demanderesse

et

Municipalité de Lanoraie
M.R.C. de D'Autray
Fédération de l'UPA de Lanaudière
Gestion EDB Mondor inc.
Gestion Christiane Beauregard inc.

Mises en cause

(No 1)

**Décisions autorisant l'agrandissement d'entreprises
commerciales, offrant des services de transport par camions
et connexes, ou d'autres entreprises de la même nature.**

Pour la rencontre publique, par visioconférence, prévue le 21 mars 2023

Louis-V. Sylvestre, Ad. E., avocat
Juris LVS inc.

620, rue De Frontenac
Berthierville (Québec) J0K 1A0
Tél : 450 836-7066
Télec. : 450 836-1269
juris@lvs.ca
ND : LV-2647

Procureur de 2635-8762 Québec inc. / Express Mondor

TABLE DES MATIÈRES

1. Décisions autorisant un agrandissement, sur une superficie de 8 HECTARES

1.1 Sols de classes 1 et 2

- 1.1.1 *Paroisse de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, Centre du Camion Gamache & Frères c. Commission de protection du territoire agricole du Québec*, 2008 QCTAQ 12855, T.A.Q., no STE-M-139514-0711 et autres, 19 décembre 2008, M. François Landry et Me Louise Bélanger, juges administratifs.

présentation, page 4

Onglet #1

1.2 Sols de classes 3 et 5

- 1.2.1 *S.G.T.2000 inc. et 9141-6792 Québec inc.*, C.P.T.A.Q., no 406807, 17 juin 2015, Me Hélène Lupien, commissaire.

présentation, page 11

Onglet #2

2. Décisions autorisant un agrandissement, sur une superficie de 7 HECTARES

2.1 Sols de classes 3, 4 et 7

- 2.1.1 *Labreque (Robert) et Rip-O-Bec inc.* [no 1], C.P.T.A.Q., no 321724, 7 novembre 2001, M. Richard Bellemare et Gary Coupland, vice-présidents.

Un 1^{er} agrandissement est autorisé finalement sur la totalité de la superficie demandée de 7,44 hectares, vu le besoin d'espace.

présentation, page 14

Onglet #3

- 2.1.2 *Rip-O-Bec inc.* [no 2], C.P.T.A.Q., no 414295, 4 mai 2017, M. Normand Poulin, vice-président.

Un 2^e agrandissement est autorisé sur une superficie de 4,17 hectares, sur les 6,29 hectares demandés. Dans ce cas, la Commission n'a pas accordé l'excédent demandé afin de protéger un massif d'érables rouges (voir par. 12 et 35).

présentation, page 17

Onglet #4

3. Décisions autorisant un agrandissement, sur une superficie de 2 HECTARES

3.1 Sols de classe 2

3.1.1 *Camionnage G.H.L. inc. et Gestion L.Y. Dumont inc.,*
C.P.T.A.Q., no 343390, 20 juin 2006, Me Louis-René Scott et Mme
Marie-Josée Gouin, commissaires.

présentation, page 21

Onglet #5

3.1.2 *Hamel Construction inc. et Immobilier Hamel inc.,*
C.P.T.A.Q., no 416128, 14 mars 2019, M. Farid Harouni,
commissaire, et M. Pierre Turcotte, vice-président.

présentation, page 24

Onglet #6

*

1. DÉCISIONS AUTORISANT UN AGRANDISSEMENT SUR UNE SUPERFICIE DE 8 HECTARES

1.1 Sols de classes 1 et 2

1.1.1 Paroisse de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, Centre du Camion Gamache & Frères c. Commission de protection du territoire agricole du Québec, 2008 QCTAQ 12855, T.A.Q., no STE-M-139514-0711 et autres, 19 décembre 2008, M. François Landry et Me Louise Bélanger, juges administratifs.

Onglet #1

1. Dispositif

Dans cette affaire, à Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, le Tribunal administratif du Québec (section du territoire et de l'environnement) a accueilli le recours en contestation de Centre du Camion Gamache & Frères inc., et de Gamex inc. Il a infirmé la décision de refus de la CPTAQ.

Il a autorisé l'agrandissement de ces entreprises de vente et de réparation de camions usagés sur le marché national et de l'exportation.

Nommément, il a autorisé l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, d'une superficie de 8,4849 hectares ou 84 849,7 mètres carrés, soit pour des fins d'entreposage, de stationnement, pour la construction de bâtiments et la mise en place d'équipements commerciaux destinés à ces entreprises de vente et de réparations de camions usagés (voir, TAQ, page 37).

Il a de plus autorisé, en vertu de l'article 101.1 LPTAA, la modification de l'utilisation résidentielle existante en une utilisation commerciale pour la construction d'un centre administratif sur 1 393,5 m.c.

2. Les entreprises

Depuis 1971, la famille Gamache remettait en état et revendait des camions usagés. Centre du Camion Gamache & Frères inc. s'occupe du marché national. Et Gamex inc., une entreprise des frères Gamache, intervient au niveau international, dans la vente des camions usagés (voir TAQ, par. 23 à 31).

Ces deux entreprises employaient 90 personnes (voir TAQ, par. 27).

3. Le potentiel agricole

Le potentiel agricole du sol du lot visé est de classes 1 (à 40%) et 2 (à 60%), selon l'Inventaire des terres du Canada, sur le site internet de la CPTAQ (voir CPTAQ, no 344251, par. 15; TAQ, par. 137).

4. Les conclusions formulées par le TAQ au soutien de l'octroi des autorisations

Après analyse, le TAQ a résumé ses conclusions comme il suit, aux par. 167 à 172.

1. L'octroi de l'autorisation entraînerait la perte de 8,48 ha de sol de haut potentiel agricole qu'il est actuellement possible d'utiliser à des fins agricoles (voir l'art. 62, 2^e alinéa (1^o) LPTAA) (voir TAQ, par. 167).

On ne pourrait récupérer cette perte de sol qu'advenant la cessation des activités de Gamache. Ce qui n'est pas prévu (voir l'art. 62, 2^e alinéa (7^o) LPTAA) (voir TAQ, par. 167).

2. Quoiqu'importante, cette perte de sol ne constituerait que le seul effet négatif découlant de l'autorisation. En effet, l'autorisation ne provoquerait aucune contrainte notable sur les lots voisins (voir l'art. 62, 2^e alinéa (3^o) LPTAA). Il n'y aurait pas atteinte à l'homogénéité de la communauté agricole (voir l'art. 62, 2^e alinéa (6^o) LPTAA) (voir TAQ, par. 1687).
3. Par contre, accorder l'autorisation aurait un effet bénéfique important sur le développement économique de la région (voir l'art. 62, 2^e alinéa (9^o) LPTAA). Cette autorisation favoriserait la viabilité de la Municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix qui est menacée (voir l'art. 62, 2^e alinéa (10^o) LPTAA) (voir TAQ, par. 169).
4. Quant au critère des conséquences d'un refus pour le demandeur (voir l'art. 62, 3^e alinéa (2^o) LPTAA), un refus d'autoriser condamnerait Gamache à diminuer le volume de ses activités, car elle ne peut se déménager ailleurs. Il s'agit là d'une conséquence exorbitante (voir TAQ, par. 169).
5. Dans ce cas-ci, le prix à payer de l'octroi d'une autorisation, en termes d'agriculture, bien que substantiel, ne surpasse pas les avantages d'accorder les autorisations demandées (voir TAQ, par. 170).
6. Par ailleurs, vu la perte de sol au sens de l'article 62 LPTAA, engendrée par cette autorisation, au nom du principe de précaution propre au développement durable, auquel réfère l'article 1.1 LPTAA, les autorisations seront assujetties à des conditions, afin de protéger le sol agricole, comme le suggère l'entreprise Gamache elle-même (voir TAQ, par. 171 et 172).

Dans cette affaire, le TAQ a rendu une longue décision, motivée, au soutien de l'octroi des autorisations demandées.

Nous présentons ci-après certains moyens principaux de contestation retenus par le TAQ, puis l'analyse qu'il a faite lors de la réévaluation de l'appréciation de la demande.

5. Disposition, par le TAQ, de certains moyens de contestation plus importants, invoqués par Gamache

5.1 L'absence d'alternative pour Gamache à un agrandissement ailleurs que sur place

Ce moyen réfère à trois volets :

1. l'indivisibilité des opérations de Gamache et de Gamex;
2. l'impossibilité financière de déménager les opérations;
3. la non disponibilité de site alternatif.

(1) L'indivisibilité des opérations

Le TAQ a conclu qu'il était impossible de scinder les opérations de Gamex (exportation de camions usagés réparés) d'avec celles de Gamache (réparation et vente de camions usagés en territoire canadien) (voir TAQ, par. 93).

(2) L'impossibilité financière de déménager

Dans sa décision, la Commission avait reconnu qu'un déménagement impliquait des déboursés importants qu'elle avait qualifiés de « prohibitifs ». Toutefois, selon elle, cet argument ne contrebalançait pas les effets négatifs de l'octroi d'une autorisation sur l'agriculture (voir TAQ, par. 96).

Devant le TAQ, l'avocate pour la Commission avait indiqué qu'il était plus commode et moins coûteux d'agrandir une entreprise sur place plutôt que de déménager. Mais cette difficulté ne signifiait pas ce soit infaisable (voir TAQ, par. 97).

Le TAQ a décidé que l'entreprise Gamache avait clairement établi qu'il ne lui était pas financièrement possible de déménager ses opérations (voir TAQ, par. 98).

- Vu la nature des opérations de réparations et de vente de camions usagés, il était tout à fait vraisemblable que Gamache ne puisse ni emprunter, ni rentabiliser les sommes d'argent nécessaires à un déménagement. La preuve d'expert, sur ce point, n'avait pas été contredite (voir TAQ, par. 98).

- (3) La disponibilité de sites alternatifs de moindre impact sur l'agriculture

Sur ce point, le TAQ considéra que les requérants ne s'étaient pas déchargés de leur fardeau de démontrer qu'aucun autre emplacement de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture n'était disponible (voir TAQ, par. 102).

5.2 On doit statuer sur une demande à la lumière des caractéristiques importantes propres à l'affaire qui est soumise (art. 62, 2^e alinéa, au début, LPTAA)

Selon le TAQ, la preuve avait démontré que Gamache ne pouvait pas déménager, en tout ou en partie, ses opérations. Le terrain, dont il disposait de l'autre côté de la route 223, ne constituait pas une solution aux problèmes d'espaces auxquels elle faisait face. Il s'agissait là de caractéristiques spécifiques à cette demande sous étude (voir TAQ, par. 103).

Certes l'article 61.2 LPTAA interdit de tenir compte de certains éléments pour décider d'une demande. *« Toutefois, la LPTAA permet et même oblige la Commission à tenir compte de l'article 62 [au début du 2^e alinéa] qui prescrit les critères pour rendre une décision « dans une affaire qui lui est soumise ». Elle ne doit donc pas faire abstraction des caractéristiques importantes propres à une demande qu'on lui soumet. »* (voir TAQ, par. 105).

Dans ce cas-ci, selon le TAQ, la Commission ne s'était pas basée sur la preuve pour refuser d'accorder la demande. Ce refus constituait une erreur de droit de sa part, au sens du 1^{er} alinéa de l'article 21.4 LPTAA, donnant ouverture à la réappréciation de la demande par le TAQ (voir TAQ, par. 107).

5.3 L'effet d'entraînement d'une autorisation

Le TAQ considéra que la crainte de l'effet d'entraînement découlant de l'octroi d'une autorisation avait été contredite par la preuve (voir TAQ, par. 116).

6. Réévaluation de l'appréciation de la demande, faite par le TAQ

6.1 Le potentiel et les possibilités d'utilisation du lot en cause (art. 62, 2^e alinéa (1^o) et (2^o) LPTAA)

Le TAQ reconnut l'excellent potentiel agricole du lot en cause (voir TAQ, par. 123),

6.2 Conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles sur les lots voisins (art. 62, 2^e alinéa (3^o) LPTAA)

Contrairement à la Commission, le TAQ considéra que les utilisations non agricoles recherchées n'affecteraient pas les possibilités d'utilisation agricole des lots voisins.

Comme l'avait indiqué l'agronome-ingénieur Réjean Racine, les opérations de Gamache n'avaient aucunement restreint les activités agricoles sur les lots voisins. Et rien ne permettait de croire que l'agrandissement de ces activités provoquerait des conséquences négatives pour l'agriculture voisine (voir TAQ, par. 124).

Le TAQ considéra que l'octroi de la demande ne provoquerait aucun effet négatif notable sur les lots voisins, surtout si l'on procédait à la mise en place des mesures d'atténuation proposées (voir TAQ, par. 128).

6.3 Disponibilités d'autres emplacements de moindre impact sur l'agriculture (art. 62, 2^e alinéa (5^o) LPTAA)

Selon le TAQ, la preuve avait démontré que Gamache ne pouvait pas déménager, en tout ou en partie, ses opérations. Et il devait rester sur place.

Le terrain situé de l'autre côté de la route 233, utilisé par Gamache, ne constituait pas une solution de rechange à sa pénurie d'espace, vu notamment les problèmes de sécurité routière engendrée par cette hypothèse (voir TAQ, par. 129).

Le TAQ considéra qu'il n'existait pas d'autres emplacements de nature à diminuer les contraintes sur l'agriculture (voir TAQ, par. 130).

6.4 Homogénéité de la communauté agricole (art. 62, 2^e alinéa (6^o) LPTAA)

Dans ce cas-ci, le TAQ décida qu'il n'y aurait pas une atteinte importante à l'homogénéité de la communauté agricole, si la demande était accordée (voir TAQ, par. 134).

6.5 Perte de la ressource sol (art. 62, 2^e alinéa (7^o) LPTAA)

Accorder l'autorisation demandée provoquerait une perte de la ressource sol, selon le 7^e critère de l'article 62 LPTAA (voir TAQ, par. 140).

Par contre, selon la prépondérance de la preuve, cette perte ne serait pas irrécupérable, du fait de la mise en place des mesures d'atténuation agricoles proposées, de la mise du sol en andains et de l'entretien convenable de ces andains (voir TAQ, par. 142).

6.6 Effet sur le développement économique de la région (art. 62 (9^o) LPTAA) et sur la viabilité de la collectivité (art. 62 (10^o) LPTAA)

Dans cette affaire, tant les 2 entreprises demandereses, que la Municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix, la M.R.C. Le Haut-Richelieu et le Centre local de développement du Haut-Richelieu, avaient insisté sur l'apport économique de Gamache pour la région (voir TAQ, par. 143).

Dans le cadre de l'expertise socio-économique de la Firme [Benoît] Fradet et associés, Benoît Fradet, rappelant la Politique nationale de la ruralité du gouvernement du Québec, affirma que Gamache était une entreprise extrêmement structurante pour la communauté municipale. Il voyait, dans un refus d'agrandissement, des impacts socio-économiques significatifs pour la Municipalité locale et la région (voir TAQ, par. 147).

Le TAQ retint de la preuve que le terrain, objet de la demande, se trouvait dans la partie de la M.R.C. en proie à une dévitalisation économique. Alors que, par ailleurs, sur le plan économique, la Municipalité de Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix réussissait mieux que les municipalités voisines, grâce à la présence de Gamache. Cette entreprise constituait une sorte de rempart contre la détérioration des conditions socio-économiques du secteur (voir TAQ, par. 152).

Le 9^e critère (à l'article 62 LPTAA) prévoit l'effet de la demande sur le développement économique de la région sur preuve socio-économique soumises par certains intervenants. Et le 10^e critère (à l'article 62 LPTAA) réfère à la viabilité des collectivités rurales. Selon le TAQ, on pouvait considérer la Politique nationale de la ruralité du Québec dans le cadre de ces deux critères. Ces deux critères ne prévalaient pas automatiquement sur la protection du territoire et des activités agricoles. Mais, contrairement à ce que la Commission avait décidé, cette Politique pouvait certainement servir de guide dans l'appréciation d'une demande, en regard de ces deux critères (voir TAQ, par. 153-154).

Ici, la preuve avait démontré, notamment, que le niveau des salaires accordé par Gamache rehaussait le revenu moyen des ménages de la Municipalité de Saint-Paul. De plus :

- Gamache générait environ 185 emplois directs, indirects et induits.
- Elle effectuait des achats.
- Elle octroyait des contrats à des sous-traitants.
- Gamache et Gamex attiraient des clients de partout dans le monde.
- Les 2/3 des employés de Gamache résidaient à Saint-Paul-de-l'île-aux-Noix; et le 1/3 habitaient la MRC (voir TAQ, par. 157).

Dès lors, dans ce cas-ci, une autorisation bénéficiera de façon importante au développement économique de la région et favorisera la viabilité de la municipalité qui est menacée (voir TAQ, par. 158).

6.7 Conséquences d'un refus d'autoriser, pour le demandeur (art. 62, 3^e alinéa (2^o) LPTAA)

Enfin, bien que, selon le 3^e alinéa (2^o) de l'article 62 LPTAA, le critère des conséquences d'un refus soit facultatif, ce critère décisionnel, pertinent, importe tout autant que les autres énumérés à l'article 62. On ne doit pas voir, dans la numérotation des critères de l'article 62, un ordre d'importance ou une hiérarchisation de ceux-ci (voir TAQ, art. 160-161).

Ainsi, dans certains cas, ce critère des conséquences d'un refus peut prévaloir sur les autres critères décisionnels de l'article 62 LPTAA (voir TAQ, art. 161).

Selon la preuve, dans cette affaire, l'achat de flottes complètes de camions usagés à recycler constituait un avantage concurrentiel pour Gamache. Selon le TAQ, à n'en point douter, la perte de 10% à 20% de la superficie d'entrepôt constituait une conséquence négative importante tant pour le chiffre d'affaires et que pour les emplois chez Gamache (voir TAQ, art. 164).

Selon le témoignage de M. Richard Gamache, une autorisation favoriserait la création de 25 emplois. Par contre, un refus de la demande empêcherait Gamache de profiter des occasions de croissance et de créer ces emplois.

Dans ces circonstances, selon le TAQ, les conséquences d'un refus seraient excessives, tant à l'égard de Gamache qu'à l'égard des emplois et de ses employés (voir TAQ, par 165-166).

C'est pourquoi, le TAQ a conclu à l'octroi des utilisations à des fins autres qu'agricoles demandées (avec certaines conditions), le tout telles qu'énoncées au début du présent texte (voir TAQ, par. 172 et pages 37 à 39).

1.2 Sols de classes 3 et 5

1.2.1 S.G.T. 2000 inc. et 9141-6792 Québec inc.,

C.P.T.A.Q., no 406807, 17 juin 2015, Me Hélène Lupien, commissaire.

Onglet #2

1. L'entreprise

S.G.T. 2000 inc., demanderesse, est une entreprise de transport par camions de marchandises ordinaires, localisée à Saint-Germain-de-Grantham (voir par. 2, 35).

Elle œuvre dans le transport routier depuis 1988. Elle est un moteur important de l'économie de la région (voir page 7, 1^{er} paragraphe).

Ses activités ont connu une importante croissance au cours des dernières années. Elle comptait 100 unités de transport, en 1988; 300 unités, en 1995; et 1700 unités, en 2015 (voir page 7, 2^e paragraphe).

Selon le registre des entreprises du Québec, elle compte entre 250 et 500 employés.

2. La demande

SGT a demandé à la Commission d'autoriser l'utilisation non agricole d'une superficie totale de 16,27 hectares (voir par. 1).

Cette demande visait à régulariser et à permettre l'agrandissement du site de cette compagnie de transport situé sur le lot contigu (voir par. 2, 36).

Premièrement, SGT a demandé à la Commission de régulariser (voir par. 3, 38-39) et d'autoriser, en vertu de l'article 101.1 LPTAA, la conversion, sur un lot contigu, d'une superficie de 7,9 hectares, bénéficiant d'un droit acquis commercial de cinéparc, en vertu de la LPTAA (voir par. 36, 49 et page 12). SGT visait à utiliser cette superficie pour des fins d'entreposage et de camionnage reliées à ses activités de transport (voir par. 37 et page 12).

Deuxièmement, elle a demandé à la Commission d'autoriser l'utilisation non agricole d'une superficie additionnelle d'environ 8,37 hectares, pour l'aménagement d'une piste école de camionnage, soit un circuit de conduite, destinée à la formation des camionneurs de cette entreprise de transport (voir par. 12, 37, et page 12, 2^e paragr.).

3. Le potentiel agricole de la parcelle visée

Le potentiel agricole de la parcelle visée était de classes 3 et 5, selon l'inventaire des terres du Canada (voir par. 26).

Les bâtiments d'élevage les plus rapprochés de la parcelle visée accueillait une porcherie et ils se situaient à une distance d'environ 370 mètres (voir par. 27).

Concernant le site pouvant bénéficier de droits acquis commerciaux, à titre de ciné-parc, en vertu de la LPTAA, sur une superficie de 7,9 ha, il s'y trouvait : des infrastructures ayant jadis servi à ce cinéparc, des chemins d'accès, des aires de stationnement, un bâtiment de service, des écrans, des barrières et des clôtures (voir par. 36).

4. Les facteurs ayant contribué à l'octroi des autorisations recherchées

La Commission a accordé les autorisations recherchées. À cette fin, elle a considéré les facteurs suivants.

1. Les conséquences d'un refus pour cette compagnie de transport. Cette entreprise désirait améliorer les compétences de ses nouveaux conducteurs, à des fins de sécurité, d'initiative, pour des raisons de proximité du site visé, et pour la baisse des coûts d'assurance (voir page 11, 3^e paragraphe).

2. Cette demande avait un impact limité, en termes de contraintes découlant des autorisations sur les lots avoisinants, pourvu, ajouta-t-elle, que l'usage ne soit pas un immeuble protégé (voir page 11, 4^e paragraphe).

3. La demanderesse avait effectué des recherches concernant les sites alternatifs de moindre impact agricole. Or il était difficile de trouver un site suffisamment grand, propice, sécuritaire, à proximité dans le cas du circuit de conduite pour la formation des camionneurs (voir page 11, 5^e paragraphe).

4. Enfin, la Commission a considéré l'explication de l'historique de cette entreprise de transport routier (voir page 11, 6^e paragraphe).

5. Dispositif

La Commission a accordé les autorisations demandées.

- 1° Elle a régularisé et autorisé, en vertu de l'article 101.1 LPTAA, à Saint-Germain-de-Grantham, la conversion d'usage d'une superficie de 7,9 hectares, bénéficiant du droit acquis commercial de ciné-parc, en une utilisation pour des fins d'entreposage et de camionnage reliées aux opérations de cette entreprise de transport par camions (voir page 12).
- 2° Et elle autorisé l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, d'une superficie additionnelle de 8,37 hectares, pour l'aménagement d'une piste école, soit un circuit de conduite, destinée à la formation des camionneurs de cette entreprise de transport routier, à la condition que l'activité ne soit pas et ne devienne pas un immeuble protégé (voir page 12).

*

2. DÉCISIONS AUTORISANT UN AGRANDISSEMENT SUR UNE SUPERFICIE DE 7 HECTARES

2.1 Sols de classes 3, 4 et 7

2.1.1 Labrecque (Robert) et Rip-O-Bec inc. [no 1],

C.P.T.A.Q., no 321724, 7 novembre 2001, M. Richard Bellemare et Gary Coupland, vice-présidents.

Un 1^{er} agrandissement est autorisé sur la totalité de la superficie demandée de 7,44 hectares.

Onglet #3

1. L'entreprise

L'entreprise Rip-O-Bec exploite une usine de traitement et d'ensachage de ripe pour litière animale sur un site autorisé par la Commission, à Saint-Apollinaire, dans la MRC de Lotbinière (voir page 1, 1^{er} paragr.).

2. Le besoin d'agrandissement

L'entreprise a un besoin important d'agrandissement. D'où sa demande portant sur une superficie de 7,4400 hectares (74 400 m.c.). (voir page 1, 2^e paragr.; page 3, 4^e et 5^e paragr.).

3. La demande et le projet

L'entreprise a demandé à la Commission d'autoriser l'utilisation à des fins commerciales et industrielles d'une superficie de 7,44 hectares (voir page 1, 1^{er} paragr.).

Ce projet d'un 1^{er} agrandissement visait :

- l'aménagement et la construction d'espaces et de bâtiments d'entreposage d'équipements lourds, de matériaux et de produits utilisés dans le cadre de cette entreprise,
- et l'implantation d'aires de circulation et de stationnement (voir page 1, 3^e paragr.).

4. Le potentiel agricole des sols du lot visé

Le potentiel agricole des sols du lot visé était de classes 3, 4 et 7 selon l'Inventaire des terres du Canada (voir page 2, avant dernier paragraphe).

Toutefois, sur le site internet de la CPTAQ, le potentiel agricole de la superficie de 7,44 ha autorisée est majoritairement de classe 3-W et quelque peu de classe 7-MT.

5. L'orientation préliminaire limitait l'autorisation qu'à 4,5 ha sur les 7,44 ha demandés

Au début, dans l'orientation préliminaire, la Commission avait indiqué qu'elle autoriserait en partie l'utilisation non agricole recherchée en la limitant à une superficie de 4,5 ha, plutôt qu'à la totalité des 7,44 ha demandés (voir page 2, 1^{er} paragr.).

Dans ce cas, la Commission aurait délimité la superficie autorisée jusqu'à la limite définie par la présence du canal d'irrigation présent (voir page 2, 1^{er} paragr.).

6. Observations additionnelles des demandeurs, lors de la rencontre publique

Lors de la rencontre publique, les demandeurs ont fait valoir qu'ils avaient un besoin réel d'agrandissement sur la totalité des 7,44 ha recherchés, et non pas uniquement sur les 4.5 ha que la Commission s'apprêtait à autoriser (voir page 2, paragr. 2 à 7).

1. La demande était justifiée par un besoin réel d'agrandissement sur la totalité de la superficie de 7,44 ha demandés (voir page 2, 3^e paragr.).
2. Cette entreprise d'ensachage de ripe pour des fins agricoles devait s'agrandir pour répondre adéquatement aux besoins croissants de la clientèle agricole (voir page 2, 4^e paragr.).
3. La superficie actuelle était insuffisante pour réaliser l'expansion de cette entreprise (voir page 2, 5^e paragr.).
4. Sur le plan déposé, il ressortait clairement que la totalité de la superficie de 7,44 ha était nécessaire (voir page 2, 7^e paragr.).
5. Les conséquences d'un refus d'autoriser la totalité de la superficie de 7,44 ha demandée seraient importantes pour l'entreprise, au plan économique (voir page 2, 8^e paragr.).
6. De plus, les conséquences d'un refus d'autoriser la totalité de la superficie demandée de 7,44 ha seraient importantes au plan de la sécurité sur le site, soit pour celle des personnes et lors du déplacement des machineries lourdes et des camions (voir page 2, 8^e paragr.).

Cette exigüité exigerait des manœuvres plus périlleuses de la part des employés et affecterait leur sécurité physique (voir page 2, 8^e paragr.).

7. Motifs au soutien de l'octroi de la totalité de la superficie demandée (7,44 ha)

1. Les renseignements soumis par les demandeurs lors de la rencontre publique, mentionna la Commission, lui permirent de se faire une idée plus précise des besoins de l'entreprise pour l'obtention de la totalité de la superficie demandée (voir page 3, 4^e paragr.)

Lors de la rédaction de l'orientation préliminaire, la Commission était sous l'impression que la totalité de la superficie demandée (7,44 ha) excédait les besoins réels de l'entreprise. C'est pourquoi, elle avait conclu qu'il était préférable de limiter au minimum la superficie à soustraire de la zone agricole (voir page 3, 4^e paragr.).

Toutefois, les précisions orales fournies par les demandeurs l'ont justifié de réviser sa position et d'autoriser l'utilisation non agricole sur la totalité de la superficie de 7,44 ha demandée (voir page 3, 4^e paragr.).

2. C'est pourquoi, après avoir pris en considération les divers éléments du dossier, la Commission estima pouvoir faire droit à cette demande en fonction des critères décisionnels énoncés à l'article 62 LPTAA, sur la totalité de la superficie de 7,44 ha recherchée (voir page 3, 5^e paragraphe).

8. Dispositif

C'est pourquoi, la Commission a autorisé ce 1^{er} agrandissement.

Elle a autorisé les demandeurs, Robert Labrecque et Carole Pagé, agissant dans ce dossier au nom de l'entreprise incorporée sous la raison sociale Rip-O-Bec, à utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins commerciales et industrielles, la totalité de la superficie demandée, d'environ 7,44 hectares, à Saint-Apollinaire (voir page 3, avant-dernier paragr.).

*

2.1.2 ***Rip-O-Bec inc.*** [no 2],

C.P.T.A.Q., no 414295, 4 mai 2017, M. Normand Poulin, vice-président.

Un 2^e agrandissement est autorisé sur une superficie de 4,17 hectares, sur les 6,29 hectares demandés. Dans ce cas, la Commission n'a pas accordé la totalité demandée afin de protéger un massif d'érables rouges (voir par. 12 et 35).

Onglet #4

1. La demande et le projet

Rip-O-Bec inc. a demandé à la Commission d'autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit industrielle et commerciale, pour un 2^e agrandissement de son entreprise spécialisée dans la transformation et l'ensachage de ripe de bois, sur une superficie d'environ 6,29 hectares (voir par. 1, 18, 22), contigüe à sa propriété (voir par. 21, 25).

Plus spécifiquement, l'utilisation non agricole permettrait :

- 1^o la construction d'une usine d'ensachage de ripe de bois, d'une superficie d'environ 20 000 p.c. (1 858,06 m.c.);
- 2^o la construction de deux entrepôts :
 - le 1^{er}, d'une superficie d'environ 30 000 p.c. (2 787,09 m.c.), servirait pour l'entreposage de la ripe en vrac;
 - le 2^e, d'une superficie d'environ 20 000 p.c. (1 858,06 m.c.), servirait à l'entreposage de produits finis emballés dans des sacs;
- 3^o l'aménagement d'un stationnement pour les camions et pour les employés;
- 4^o et d'une allée de circulation, d'environ 10 mètres (voir par. 2, 23).

2. Le potentiel agricole

Le potentiel agricole du sol du lot visé était majoritairement de classe 3, et, accessoirement, de classes 4 et 7, selon l'Inventaire des terres du Canada (voir par. 10).

Le site visé était entièrement boisé. Il supportait, en partie, dans sa portion sud un massif d'érable rouges (voir par. 12, 35).

L'établissement d'élevage agricole localisé le plus près du site visé, soit une ferme porcine, se situait à une distance d'environ 600 mètres (voir par. 13).

3. Le besoin d'agrandissement

Cette entreprise a acquis une bonne réputation auprès de sa clientèle.

Depuis ses débuts, elle n'a cessé de prendre de l'expansion pour satisfaire à la demande grandissante de celle-ci (voir par. 19).

Cette demande se justifiait du fait que les installations de cette entreprise étaient insuffisantes pour lui permettre de lui donner de l'expansion et, ainsi, répondre adéquatement aux besoins de la clientèle (voir par. 20).

Elle employait environ 55 personnes. Ses retombées économiques dans le milieu étaient importantes (voir par. 19).

4. Considérations de sécurité

La demanderesse avait soumis que cet agrandissement devait se faire dans un milieu boisé, afin d'être à l'abri du vent, compte tenu de la volatilité de la ripe de bois, lors de sa manutention (voir par. 24).

De plus, l'entreprise devait être gardée sous haute surveillance, afin d'éviter tout danger d'incendie (voir par. 24).

Enfin, l'aménagement d'une allée de circulation permettrait des déplacements plus sécuritaires, pour les camions, pour les machineries lourdes et leurs conducteurs, et pour la sécurité physique des personnes (voir par. 24).

5. Décisions antérieures

Des décisions antérieures d'utilisation à des fins autres que l'agriculture avaient été accordées sur la propriété de la demanderesse.

- Le 19 juillet 1993, la Commission y avait autorisé l'utilisation non agricole, soit pour la construction d'une usine de traitement de compostage et d'ensilage de ripes ainsi que l'accès et l'entreposage de matériaux et de machineries reliés à cette entreprise, sur une superficie d'environ 1,8 ha (voir par. 26).

- Le 7 novembre 2001, elle y avait autorisé un 1^{er} agrandissement sur une superficie d'environ 7,44 ha, sur un emplacement contigu à sa propriété, pour l'aménagement et la construction d'espaces et de bâtiments d'entreposage d'équipements lourds, de matériaux et de produits utilisés dans le cadre de son entreprise, ainsi que des aires de circulation et de stationnement pour les véhicules de transport (voir par. 29-31).

6. Motifs d'octroi de l'utilisation non agricole en partie

La Commission a autorisé ce 2^e agrandissement, en partie, sur 4,17 ha, sur les 6,29 ha demandés, pour les raisons suivantes.

1. « Étant donné la localisation de l'emplacement qui est contiguë à l'entreprise de la demanderesse, il s'agirait vraisemblablement du site de moindre impact pour permettre à l'entreprise d'effectuer son expansion » (voir l'art. 62, 2^e alinéa (5^o) LPTAA) (voir par. 34).

2. L'octroi de cette autorisation partielle sur une superficie parallèle aux activités industrielles et commerciale de cette entreprise n'affectera pas davantage l'homogénéité agricole qui prévaut dans ce milieu (voir l'art. 62 (2^e alinéa (6^o) LPTAA) (voir par. 34).

3. De même, l'utilisation projetée n'ajoutera pas de contraintes à la pratique des activités agricoles ou sylvicoles sur le lot visé ou sur les lots avoisinants (voir art. 62, 2^e alinéa (3^o) LPTAA) (voir par. 34).

Raison de l'octroi de l'autorisation limitée à 4,17 ha, sur les 6,29 ha demandés : protéger le massif d'érables rouges

Toutefois, la Commission a limité l'octroi de l'utilisation non agricole à 4,17 ha sur les 6,29 ha demandés pour la raison suivante, aux paragraphes [12] et [35], qui se lisent comme suit :

« [12] Plus précisément, le lot visé est entièrement boisé et supporte une partie d'un massif d'érables rouges sur sa portion sud.

[35] Par ailleurs, la Commission refuse quant au reste de la superficie visée située au sud-est particulièrement en excluant la partie couverte par le massif d'érables rouges. » [Soulignements ajoutés.]

Ainsi, dans cette affaire, la Commission n'a pas autorisé l'utilisation non agricole sur la totalité des 6,29 hectares demandés, afin de protéger le massif d'érables rouges excédant les 4,17 ha autorisés, situé dans la partie sud-est du site visé (voir par. 12 et 35).

7. Dispositif

Lors de sa décision du 7 novembre 2001 (CPTAQ, no 321724) (**onglet #3**), la Commission y a autorisé une utilisation non agricole, sur une superficie de 7,44 hectares, à titre de 1^{er} agrandissement de cette entreprise, située à Saint-Apollinaire.

Cette fois-ci, la Commission y a autorisé un 2^e agrandissement à des fins non agricoles, situé sur un lot contigu à cette entreprise, sur une superficie de 4,17 hectares. Le dispositif se lit comme suit :

« PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit industrielle et commerciale par l'agrandissement de son entreprise spécialisée dans la transformation et l'ensachage de ripe de bois, le lot 3 383 508, d'une superficie approximative de 4,17 hectares, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lotbinière.

La superficie visée par l'autorisation est illustrée sur une orthophoto annexée à la présente pour en faire partie intégrante. » (page 6)
[Soulignement ajouté.]

*

3. DÉCISIONS AUTORISANT UN AGRANDISSEMENT SUR UNE SUPERFICIE DE 2 HECTARES

3.1 Sols de classe 2

3.1.1 Camionnage G.H.L. inc. et Gestion L.Y. Dumont inc.,

C.P.T.A.Q., no 343390, 20 juin 2006, Me Louis-René Scott et Mme Marie-Josée Gouin, commissaires.

Onglet #5

1. L'entreprise

Camionnage G.H.L. inc., demanderesse, est une entreprise de transport de produits pétroliers et d'asphalte liquide, par camions et remorques, située à Lavaltrie (voir par. 24).

Elle possède 150 unités de transport. Ce nombre continue d'augmenter considérablement. Elle désire en ajouter 100 nouvelles (voir par. 41, 50).

2. Le besoin criant d'espaces

L'entreprise existante a pris beaucoup d'expansion. Elle a un besoin criant de plus d'espace à des fins de stationnement des véhicules de transport et à des fins d'entreposage (voir par. 2, 49, 50).

Le site visé est devenu essentiel aux opérations actuelles de cette entreprise (voir par. 50).

3. La demande

Camionnage G.H.L. inc. a demandé à la Commission d'autoriser le lotissement et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, d'une superficie totale de 2,97 hectares, soit à des fins d'agrandissement de son entreprise, à Lavaltrie. Elle vise à agrandir son entreprise, à des fins de stationnement des véhicules de transport et à des fins d'entreposage (voir par. 1, 2, 49, 50).

Cette demande portant sur 2,97 hectares se ventile comme suit :

- 1° régulariser une superficie totale de 1,325 hectare, utilisée à des fins commerciales, en contravention avec l'article 26 LPTAA, à des fins de stationnement des véhicules;

- 2° et autoriser l'agrandissement des activités de cette entreprise sur une superficie additionnelle de 1,65 hectare (voir par. 1, 2, 9, 14, 39).

La demanderesse avait aussi demandé d'autoriser le lotissement, car elle désirait procéder à une identification cadastrale pour faciliter la localisation de la parcelle. La Commission a rappelé que l'identification cadastrale recherchée ne constituait pas une aliénation requérant une autorisation au sens de la LPTAA (voir par. 2 et 3).

En conséquence, la Commission n'était saisie que de demandes d'utilisations à des fins autres que l'agriculture (voir par. 3).

4. Le potentiel agricole des sols

Le potentiel agricole des sols de la superficie visée était d'excellente qualité, soit majoritairement de classe 2-W, selon l'Inventaire des terres du Canada (voir par. 43, 52).

Par ailleurs, le résidu du lot visé était exploité à des fins agricoles, soit à des fins de grande culture ou pour les céréales), par un producteur agricole (M. Pagrick Deschênes). Ce producteur avait informé la Commission que ses activités agricoles étaient en harmonie avec l'exploitation de l'entreprise G.H.L. inc. (voir par. 44).

De plus, les autres lots contigus au site visé, propriété de la demanderesse, faisaient l'objet de travaux sylvicoles (voir par. 45).

5. Un agrandissement peut difficilement se faire ailleurs qu'en périphérie du site existant

La Commission a rappelé le principe bien connu selon lequel « *un agrandissement peut difficilement se faire ailleurs qu'en périphérie du site existant* » (voir par. 51).

6. Motifs d'octroi des autorisations demandées

La Commission a accordé les autorisations demandées pour les raisons suivantes.

1. Elle a reconnu qu'il s'y trouvait sur les lieux une superficie de 1,5 hectare de droits acquis selon la LPTAA (voir les par. 10 à 19).

2. Elle a rappelé que, comme l'entreprise avait pris beaucoup d'expansion, elle avait un besoin de plus d'espace pour stationner ses unités de transport et à des fins d'entreposage (voir par. 49).

Comme le nombre de plus de 150 unités de transport continuait d'augmenter considérablement, selon la demanderesse, le site visé était devenu essentiel aux opérations actuelles de l'entreprise (voir par. 51).

3. Selon la Commission, étant donné que la demande portait sur l'agrandissement d'un usage existant, découlant de plusieurs superficies de droits acquis, le site visé s'avérait celui de moindre impact pour l'agriculture (voir l'art. 62, 2^e alinéa (5^o) LPTAA). En effet, « un agrandissement peut difficilement se faire ailleurs qu'en périphérie du site existant » (voir par. 51).

4. Selon la Commission, bien que la parcelle visée était constituée de bons sols, ayant un potentiel agricole de classe 2, advenant l'autorisation, la perte de la ressource sol sera tout de même minimale, considérant la superficie en cause de 2,97 ha (voir art. 62, 2^e alinéa (1^o) et (7^o) LPTAA) (voir par. 52).

Dans cette affaire, la Commission a considéré que la perte de la ressource sol était amplement compensée par les améliorations importantes faites par la demanderesse sur le résidu de sa terre (voir par. 44, 45, 52).

5. L'octroi d'une autorisation aurait peu ou pas de conséquences sur les activités agricoles environnantes (voir art. 62, 2^e alinéa (3^o) LPTAA) (voir par. 53).

6. Enfin, concernant le critère des conséquences d'un refus d'autoriser, la Commission a reconnu que des conséquences négatives importantes pourrait résulter d'un refus, pour la demanderesse (voir l'art. 62, 3^e alinéa (2^o) LPTAA) (voir par. 54).

7. Dispositif

En conséquence, la Commission a accordé l'autorisation demandée par cette entreprise de transports par camions de produits pétroliers et d'asphalte liquide.

Elle a autorisé l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, d'une superficie totale d'environ 2,97 hectares, sur le lot visé (P 103), à Lavaltrie (voir page 7).

3.1.2 Hamel Construction inc. et Immobilier Hamel inc.,

C.P.T.A.Q., no 416128, 14 mars 2019, M. Farid Harouni, commissaire, et M. Pierre Turcotte, vice-président.

Onglet #6

1. L'entreprise

Hamel Construction inc., demanderesse, est une entreprise de construction non résidentielle, industrielle, offrant ses services sur tout le territoire du Québec (voir par. 11, 55).

Elle a son siège social, sur le site visé, à Saint-Édouard-de-Lotbinière (voir par. 14, 15, 55, 63). Il est le principal site des opérations de gestion et d'approvisionnement de l'entreprise, à partir duquel les différents chantiers de construction sont desservis (voir par. 15).

L'entreprise réalise ses contrats d'entreprise partout sur le territoire de la Province. Mais le siège social et les installations principales se trouvent toujours à Saint-Édouard (voir par. 55).

Le chiffre d'affaires de l'entreprise était autour de 130 millions de dollars en 2016 (voir par. 42).

2. La demande

L'entreprise de construction a demandé à la Commission d'autoriser l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'agrandissement des aires d'entreposage extérieur pour les équipements lourds et les matériaux de construction, ainsi que pour le dépôt des neiges usées, sur une superficie d'environ 2,1 hectares, à Saint-Édouard-de-Lotbinière (voir par. 1, 10, 43, 44).

3. La propriété

La propriété de Hamel Construction, où se situait le site visé, d'une superficie totale de 85,33 ha, s'étendait de chaque côté de la route nationale no 226 (soit la route Principale, à Saint-Édouard-de-Lotbinière) (voir par. 12).

L'emplacement de l'entreprise de construction était d'une superficie approximative de 8,88 ha (voir par. 12).

4. Le potentiel agricole

Le potentiel agricole de la superficie visée était majoritairement de classe 2, selon l'Inventaire des terres du Canada (voir par. 37).

La superficie visée supportait une prairie de foin sur une superficie d'environ 2,1 ha (voir par. 13).

La parcelle visée était louée à une exploitation agricole voisine, comme superficie d'appoint pour cette dernière pour une coupe de foin annuelle (voir par. 25).

Une lettre de cet exploitant avait été déposée au dossier, attestant de l'absence d'impact de la demande, sur ses activités agricoles et leur développement (voir par. 26).

L'établissement de production animale le plus près, soit une ferme laitière, se localisait à environ 175 mètres (voir par. 38).

5. Les besoins d'espace à des fins d'entreposage et pour des raisons de sécurité au travail

Le parc d'équipement comptait plus de 350 unités (voir par. 42).

Le besoin d'espace additionnel extérieur était nécessaire et vital, vu le manque d'espace et pour des raisons de sécurité au travail.

La superficie actuelle disponible sur les lieux extérieurs était remplie au maximum de sa capacité. Cette exigüité et ce manque d'espace rendaient les activités de manutention laborieuses, complexes et moins sécuritaires tant pour les opérateurs que pour les personnes sur les lieux (voir par. 47, 50, 51).

Il en était de même du manque de stationnement pour les employés de l'entreprise, qui doivent placer leurs véhicules par les véhicules lourds. Cette situation entraînait désagréments et pourrait devenir dangereuse (voir par. 51).

6. Ne pas scinder les opérations : les activités de l'entreprise sont toutes reliées et doivent se réaliser sur le même site

Les activités de cette entreprise de construction étaient toutes reliées et elles devaient se réaliser sur ce même site : administration, approvisionnement, entretien mécanique, soudure, menuiserie, transport (voir par. 52, page 8, dernier paragr.).

7. Considérations socio-économiques

Hamel Construction employait 400 employés (voir par. 54).

Elle employait entre 80 et 100 employés à temps plein, et 30 employés à temps partiel, à Saint-Édouard, sur la propriété visée (voir par. 28 et 54).

Le nombre d'employés se situait à environ 150 et il grimpeait jusqu'à 300 en saison forte (voir par. 42).

Lors de la rencontre publique, la mairesse de Saint-Édouard-de-Lotbinière avait souligné que la demanderesse était le principal employeur de la Municipalité (voir par. 27).

Selon la mairesse, l'apport socio-économique de Hamel Construction inc. était nécessaire pour assurer et maintenir la viabilité de la Municipalité, composée d'une population de 1 250 habitants, soit 12,7 personnes / par kilomètre carré (voir par. 29).

8. Motifs de la Commission pour accorder l'utilisation non agricole

La Commission a accordé l'utilisation non agricole demandée pour les raisons suivantes.

1. La demande d'utilisation non agricole, soit à des fins d'agrandissement, sur une superficie de 2,1 hectares, pour l'entreposage d'équipements lourds, de matériaux de construction divers et comme site de dépôt des neiges usées, en hiver, entraînera une perte de sol de classe 2, d'excellente qualité pour l'agriculture (voir art. 62, 2^e alinéa (1^o) LPTAA) (voir par. 37, page 8, dernier paragraphe).

2. Par contre, la Commission a pris en compte que, pour Hamel Construction inc., les opérations de la compagnie ne pouvaient pas être scindées. Les activités d'entreposage étaient intimement liées à l'infrastructure principale : soit le siège social, le centre administratif, les activités d'approvisionnement, les garages, les ateliers de mécanique, de soudure, de menuiserie, les activités de transport (voir par. 52; page 8, dernier paragraphe) (voir l'article 62, 2^e alinéa, au début : « décider de l'affaire qui lui est soumise »).

3. Encore ici, la Commission a rappelé le principe selon lequel cette entreprise de construction ne peut satisfaire à ses besoins d'agrandissement extérieur « ailleurs qu'au pourtour du site actuel où se situe l'ensemble de ses activités est concentré » (voir page 9, 1^{er} paragraphe).

4. Le site visé était le site de moindre impact agricole car la parcelle visée était circonscrite (voir page 9, 2^e paragraphe).

5. Agrandir les aires d'entreposage pour les équipements lourds et les matériaux de constructions, ainsi que pour le dépôt des neiges usées, sur le site existant, de façon sécuritaire et cohérente avec le déploiement de l'infrastructure existante, ne modifierait pas de façon significatives les caractéristiques du milieu. Cet agrandissement

n'ajoutera pas de contraintes supplémentaires à l'exercice de l'agriculture dans le milieu (voir page 9, 3^e paragraphe).

6. Accorder l'utilisation non agricole demandée aurait des effets positifs sur le développement économique de la région (voir l'art. 62, 2^e alinéa (9^o) LPTAA).

Nommément, cette autorisation évitera de priver cette petite communauté rurale de Saint-Édouard-de-Lotbinière d'un apport socio-économique nécessaire pour sa vitalité, en l'occurrence celui de Hamel Construction inc., dans le cas présent (voir par. 27 à 29, page 9, 4^e paragraphe).

7. Dans ces circonstances, la Commission a évalué que les éléments qui militaient en faveur de l'utilisation non agricole l'avaient emporté sur ceux qui auraient pu motiver un refus (voir page 9, 5^e paragraphe).

9. Dispositif

La Commission a accordé l'utilisation non agricole recherchée.

Elle a autorisé l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit pour l'agrandissement des aires d'entreposage pour les équipements lourds et les matériaux de construction, d'une superficie de 2,1 hectares, sur partie du lot 194, à Saint-Édouard-de-Lotbinière (voir page 10).

*

ONGLET 1

ONGLET 2

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 406807
Lot : 5 153 350-P
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 16,268 hectares
Circonscription foncière : Drummond
Municipalité : Saint-Germain-de-Grantham (M)
MRC : Drummond

Date : Le 17 juin 2015

LE MEMBRE PRÉSENT M^e Hélène Lupien, commissaire

DEMANDERESSE S.G.T. 2000 inc.

PERSONNE INTÉRESSÉE 9141-6792 Québec inc.

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] La demanderesse, S.G.T. 2000 inc., s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'utiliser à des fins autres que l'agriculture une superficie approximative de 16,27 hectares, correspondant à une partie des lots 446 et 447, rang 6, du cadastre du Canton de Grantham, circonscription foncière de Drummond. Les parties de lots ont été remplacées par le lot 5 153 350 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond.
- [2] Cette demande vise à permettre à la demanderesse d'agrandir le site de sa compagnie, situé sur le lot contigu, soit le lot 448, à usage commercial et industriel, afin d'utiliser la superficie visée pour ses opérations d'entreposage et de camionnage reliées aux opérations de sa compagnie. Ce lot a été remplacé par le lot 5 153 352 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond.

- [3] La présente demande d'autorisation fait suite au préavis d'ordonnance émis le 15 janvier 2014, au dossier 378959, selon l'article 14.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi), quant à l'aménagement d'un terrain de stationnement maintenant utilisé par une entreprise de transport par camions.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

- [4] La Municipalité de Saint-Germain-de-Grantham appuie la demande, comme le confirme la résolution 2013-09-263 adoptée le 3 septembre 2013. Cette résolution est adéquatement motivée en vertu des critères de l'article 62 de la Loi, comme l'exige l'article 58.2 de la Loi. Elle précise également que la demande est conforme à la réglementation municipale applicable.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [5] Le 11 novembre 2014, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devrait être autorisée en partie soit par la conversion d'usage sur l'aire de droits acquis, mais refusée quant à l'usage autre qu'agricole sur l'excédent.
- [6] Comme prévu par la Loi, un délai de 30 jours après l'acheminement du *Compte rendu de la demande et orientation préliminaire* était 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

- [7] Ainsi, à la réception de l'orientation préliminaire précitée, la demanderesse a requis la tenue d'une rencontre publique. Cette rencontre a eu lieu à Longueuil, le 23 février 2015.
- [8] Les personnes présentes étaient :
- Monsieur Denis Coderre, propriétaire de S.G.T. 2000 inc., demanderesse
 - Madame Martine Ébacher, mandataire
- [9] Pièce déposée :
- D-1 Plan pour la future école de conduite des camionneurs

1 RLRQ, c. P-41.1

- [10] Les représentations faites lors de cette rencontre se résument comme suit.
- [11] Monsieur Coderre spécifie dès le départ que la compagnie Saint-Germain Transport ne lui appartient pas, car elle est la propriété de son père et il n'a aucun lien avec sa compagnie S.G.T. 2000 inc. Par conséquent, il ne possède aucun terrain à l'est de l'autoroute 20.
- [12] Il a besoin du site visé particulièrement pour son école de conduite. Depuis plusieurs années, il complète la formation des diplômés en camionnage. Il fait partie d'un regroupement de propriétaires de compagnie de transport au niveau des assurances. Les points majeurs à améliorer chez les jeunes camionneurs sont les virages à gauche et à droite ainsi que les freinages. Ils n'ont pas suffisamment de pratique. Les chauffeurs sont accompagnés pendant 3 mois sur la route et leurs pratiques se font dans la cour, mais ce n'est pas suffisant. Il dépose un plan afin de démontrer les tracés des rues fictives. Il a besoin de tout cet espace pour qu'il y ait des accélérations et des freinages, de faire des virages serrés comme dans les petites rues des villes.
- [13] Il accueille environ 150 nouveaux camionneurs par année et en garde seulement une dizaine. Il y a un gros roulement des chauffeurs et une rareté. Il va même chercher des camionneurs en Afrique, en Jamaïque et en Europe. Les écoles existantes se trouvent à Montréal, Charlesbourg, Saint-Jérôme et Drummondville.
- [14] À long terme, c'est payant d'investir dans la formation et cette école doit se trouver près de sa place d'affaires pour conserver le contrôle et le suivi. Il spécifie que les camionneurs dorment dans leur camion tout comme ils le feront en route. Il est très fier de cette initiative, car depuis 10 ans, il a amélioré la sécurité permettant de sauver des vies. L'an dernier, la compagnie a payé près de 1 250 000 \$ en réclamations et il prévoit une baisse d'environ 25 %. Donc, il obtient des résultats.
- [15] Concernant le lot 723 de l'autre côté de la route 122, il n'est pas suffisamment large pour faire des virages et c'est un coin très achalandé et très hasardeux pour traverser la route 122. Il y a énormément de va-et-vient dans ce secteur. D'ailleurs, le ministère des Transports a installé des feux de circulation afin d'améliorer la circulation. De toute manière, ce lot est destiné à la construction de motels industriels. Il est en attente du certificat du ministère de l'Environnement situé à Trois-Rivières pour que soit finalisée la rue et que le projet se réalise.
- [16] Il a aussi voulu se porter acquéreur de deux lots dans la portion hors de la zone agricole se situant du côté est de l'autoroute 20. Il a eu comme réponse que la Municipalité les acquerrait pour faire des échanges de terrains en zone humide.
- [17] Les coûts pour asphaltier les rues de pratique s'élèveraient entre 300 000 \$ à 500 000 \$. Il considère les conséquences d'un refus importantes puisqu'il en va de la sécurité du public.
- [18] Enfin, l'agronome expose que les sols sont très pierreux, que le bois présent est de piètre qualité et que le fossé a une profondeur de 8 pieds [2,44 mètres].

L'AVIS DE MODIFICATION

- [19] Le 23 avril 2015, la Commission a émis un avis mentionnant qu'elle avait modifié sa position après avoir réexaminé la demande à la lumière des représentations entendues lors de la rencontre publique.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- [20] 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.
- [21] 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

- [22] La parcelle visée est située dans la municipalité de Saint-Germain-de-Grantham, soit sur le territoire de la MRC de Drummond dans la région administrative du Centre-du-Québec. Cette municipalité se situe au sud-ouest de la ville de Drummondville.
- [23] Plus précisément, la parcelle en cause est localisée du côté nord de la route 122, à environ 260 mètres à l'ouest de l'autoroute 20.

Agricole

- [24] La parcelle visée s'inscrit dans un milieu agricole actif et dynamique. Ce milieu est caractérisé par la présence de vastes étendues en culture vouées principalement aux grandes cultures, des fermes de production animale, notamment porcine, ainsi que des massifs boisés dont certains recèlent un bon potentiel acéricole. Le périmètre urbain de la municipalité de Saint-Germain-de-Grantham est situé à environ 360 mètres à l'est de la parcelle en cause. Une partie de la zone non agricole à vocation industrielle est située au sud-ouest de la parcelle à l'étude.
- [25] Conformément à l'Inventaire des terres du Canada, le secteur accueille des sols de classes 3, 4 et 5.
- [26] La parcelle visée est localisée sur des sols de classes 3 et 5, soit des sols ayant un potentiel bon à moyen pour les activités agricoles de culture.
- [27] Les bâtiments d'élevage les plus rapprochés de la parcelle en cause accueillent une porcherie et sont situés à une distance d'environ 370 mètres.

- [28] La municipalité de Saint-Germain-de-Grantham fait partie des municipalités énumérées dans l'annexe 2 du *Règlement sur les exploitations agricoles*.

De planification régionale et locale

- [29] Le schéma d'aménagement en vigueur sur le territoire de la MRC de Drummond est de première génération.
- [30] Le projet n'est pas conforme au règlement de zonage municipal; un projet de règlement visant à le rendre conforme a toutefois été adopté. Dans une résolution adoptée le 27 novembre 2013 (mrc10498/11/13), la MRC de Drummond avise que ce projet de règlement « serait conforme aux orientations de la MRC et celles du gouvernement ».
- [31] Ainsi, la Municipalité, par sa résolution 2014-02-43 du 3 février 2014, désire apporter des modifications à son *Règlement de zonage 250-04*.
- [32] Les activités commerciales ou industrielles ne sont pas considérées comme immeuble protégé par le *Règlement de contrôle intérimaire MRC-134*.

Décision à portée collective

- [33] À titre informatif, une décision en vertu de l'article 59 de la Loi, visant uniquement les îlots déstructurés, a été rendue par la Commission et est en vigueur dans la municipalité de Saint-Germain-de-Grantham depuis le 10 septembre 2010.
- [34] L'emplacement visé s'inscrit à l'extérieur de l'affectation agricole dynamique circonscrite dans le cadre de cette décision.

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

- [35] La demanderesse, S.G.T. 2000 inc., est une entreprise de transport routier qui utilise à des fins d'entreposage et de camionnage une partie du lot 448 dont elle est propriétaire.
- [36] L'entreprise souhaite étendre ses activités sur une partie du lot contigu situé au nord-ouest appartenant à la compagnie 9141-6792 Québec inc. Cette propriété est d'une superficie de 44,48 hectares, dont environ 33 hectares sont en boisé et comptent une érablière d'érables rouges d'environ 5,6 hectares selon le 4^e inventaire. La partie sud de la propriété accueille les infrastructures ayant jadis servi à un cinéparc dont les portes ont fermé en 2012. Ainsi, on trouve sur cette partie de la propriété des chemins d'accès, des aires de stationnement, un bâtiment de service, des écrans ainsi que des barrières et des clôtures. Le cinéparc pourrait bénéficier de droits acquis en vertu de l'article 101 de la Loi puisqu'il occupait une superficie approximative de 7,9 hectares.

- [37] La superficie visée par la demande comprend la partie de la propriété précédemment utilisée à des fins de cinéparc (7,9 hectares) ainsi qu'une superficie supplémentaire d'environ 8,39 hectares. La superficie de 8,39 hectares est complètement boisée (sans érablière). Cette dernière est bordée au nord-est par un ruisseau, au sud-est par la propriété de S.G.T. 2000 inc. que l'entreprise exploite à des fins de camionnage, au nord-ouest par des terres en culture et au sud-ouest par des activités commerciales, un emplacement résidentiel et la route 122.

Informations présentes dans le dossier d'enquête 378959

- [38] Un préavis d'ordonnance été émis le 15 janvier 2014 dans lequel la Commission reproche à S.G.T. 2000 inc. le recouvrement d'une épaisse couche de pierres d'une partie des lots 446 et 447 étant la propriété de 9141-6792 Québec inc. Cette couche de pierres a été installée pour l'aménagement éventuel d'un terrain de stationnement desservant l'entreprise de transport par camions.
- [39] Dans ce préavis, on conclut à l'ajout sans droit ni autorisation de la Commission d'une nouvelle utilisation non agricole sur une superficie pouvant bénéficier de droits acquis.

Rapport d'expertise agricole versé au dossier

- [40] Un rapport d'expertise signé par l'agronome Martine Ébacher a été versé au dossier. Cette dernière a effectué une visite de la parcelle visée le 15 avril 2013. Sur le site, elle a constaté la présence d'un chemin d'accès, d'espaces de stationnements recouverts de gravier et d'un bâtiment de service jadis utilisés par le cinéparc. L'agronome note la présence d'un cours d'eau au nord, de terres agricoles au nord-ouest et d'usages industriels au sud-est de la parcelle en cause.
- [41] La mandataire a effectué une analyse des sols par sondages et affirme que les sols en présence sont généralement de nature calcaire et se caractérisent par une mauvaise qualité du drainage. Elle note, de plus, que le site comporte une topographie plane et ne compte pas de système de drainage.
- [42] Voici un résumé de ce rapport :

1- Impacts

Le site en cause constitue le lieu de moindre impact sur les activités agricoles, notamment parce qu'il est bordé au sud-est par des activités non agricoles de nature industrielle. De plus, la moitié de la superficie était utilisée à des fins de cinéparc avant le décret. Pour appuyer la présente demande, l'agronome réfère à la décision rendue au dossier 355712 (immédiatement au sud-ouest de la parcelle visée) dans laquelle la Commission a autorisé un changement d'usage. Il serait difficile de remettre en culture la superficie jadis utilisée à des fins de cinéparc en raison des coûts liés à la restauration du terrain (enlèvement de matériaux, remblaiement, etc.) De plus, l'experte note la présence d'affleurements rocheux sur la totalité de la superficie visée.

La demanderesse oeuvre dans le transport routier depuis 1988 et cette entreprise représente un moteur important de l'économie de la région.

Les activités de l'entreprise ont connu une importante croissance au cours des dernières années. Ainsi, S.G.T. 2000 inc. comptait 100 unités de transport en 1988, 300 unités en 1995 et en compte 1 700 aujourd'hui.

2- Choix du site

L'entreprise possède également une partie du lot 723 situé en zone non agricole, soit au sud-est de la parcelle en cause, de l'autre côté de la route 122. Cette partie de lot serait d'une superficie et d'une largeur insuffisantes pour les besoins de l'entreprise, sans compter que l'agrandissement des activités de l'autre côté d'une route achalandée pourrait créer des problèmes de sécurité routière. De plus, certains véhicules hors route (élévateur à conteneurs et autres) sont interdits de circulation sur les voies publiques.

Un agrandissement vers le nord-est à même le lot 448 a été envisagé, mais aurait pour effet d'enclaver les activités de l'entreprise dans le milieu agricole.

On indique que les recherches effectuées n'ont permis de trouver aucun terrain de superficie suffisante dans la zone non agricole et à proximité de l'autoroute 20 sur le territoire de Drummondville et de Saint-Germain-de-Grantham.

3- Plan

Conformément aux plans versés au dossier, le bâtiment existant serait conservé et trois aires d'entreposage seraient aménagées (pour entreposage de conteneurs de marchandise) sur la parcelle en cause.

Dossiers pertinents dans le secteur

- [43] Immédiatement au sud-ouest du site visé, la Commission a autorisé l'aliénation/lotissement et l'utilisation non agricole d'une superficie de 1,04 hectare, soit pour l'agrandissement d'un commerce existant pour une superficie de 5 921,9 mètres carrés². Le demandeur souhaitait utiliser la superficie pour l'entreposage de machinerie agricole. Cet emplacement était localisé entre un emplacement résidentiel, le commerce de l'acquéreur et le cinéparc. La superficie en cause avait été soustraite de la propriété de Films Drummond inc. ayant une superficie de 45 hectares.
- [44] Un recours en contestation a été entamé au Tribunal administratif du Québec (TAQ), mais le requérant s'est désisté avant qu'une décision ne soit rendue par le Tribunal d'appel.

- [45] Sur le site immédiatement à l'est du site visé, une autre demande visait l'exclusion de la zone agricole d'une superficie de 22 hectares³. La Commission a plutôt autorisé l'utilisation non agricole d'une superficie de 8,7 hectares, dont une superficie d'environ 1 hectare bénéficiant de droits acquis commerciaux. La demande visait à consolider les activités commerciales de l'entreprise S.G.T. 2000 inc. Ainsi, S.G.T. 2000 inc. occupait à l'époque le lot 449-2, voisin à la parcelle visée par la demande (côté nord-est de l'autoroute 20), et louait une partie du lot 452 (côté sud-est de l'autoroute 20).
- [46] L'entreprise voulait rapatrier ses activités au même endroit, soit du côté nord-ouest de l'autoroute pour limiter la circulation entre les deux sites (sud-est et nord-ouest de la 20), ainsi que les coûts liés à cette circulation, les vols et les bris des camions.
- [47] L'entreprise était, déjà à l'époque, propriétaire du lot 723. Les représentations faites au cours d'une audition publique laissent comprendre que la circulation à effectuer d'un côté à l'autre de la route 122 pourrait occasionner des accidents. En plus du lot 723, différents autres emplacements ont été étudiés. La Commission conclut dans ses motifs à « la non-disponibilité d'espace approprié au sein de la zone non agricole ».
- [48] Les trois derniers paragraphes des motifs de la Commission se lisent comme suit :

En somme il s'agit d'un site quasi enclavé par des usages autres qu'agricoles destiné à être utilisé à des fins industrielles, dont une superficie d'un hectare en front du chemin bénéficie de droits acquis, soit la largeur du lot sur une profondeur de 75 mètres. Dans ce sens, comme l'accès en front du chemin est déjà inexistant, la Commission considère que l'extension des usages autres qu'agricoles jusqu'au ruisseau aura peu d'impact sur l'homogénéité de la terre en cause. De plus l'utilisation projetée, eu égard à l'application des lois et règlements en matière d'environnement, n'ajoutera pas de contraintes additionnelles aux pratiques culturelles environnantes.

Enfin compte tenu des usages autres qu'agricoles existants situés de part et d'autre du site, l'homogénéité de la communauté agricole environnante ne sera pas affectée de façon importante.

Par ailleurs la Commission tient à préciser que l'évaluation de la présente requête serait différente si la partie du lot 448 située au nord du ruisseau était affectée par le projet. En effet, dans de telles circonstances, elle aurait à prendre en considération l'impact sur les deux parcelles situées à l'est qui se seraient retrouvées enclavées par le projet du demandeur.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [49] Tout d'abord, il convient de rappeler qu'à son orientation préliminaire, la Commission s'apprêtait à autoriser en partie; elle s'exprimait ainsi :

La Commission estime que la partie ayant servi de cinéparc bénéficie de droits acquis pour 7,9 hectares et qu'en conséquence, une conversion d'usage ne générerait pas une perte effective de la ressource sol, à la condition toutefois que ce nouvel usage ne constitue pas un immeuble protégé, ce qui semble être le cas en l'espèce.

En contrepartie, le reste de la parcelle en cause est boisée et aucun usage autre qu'agricole n'existait lors de l'entrée en vigueur de la Loi. Cette superficie boisée reposant sur des sols de classes 3, 4 et 5 n'a pas, à ce jour, non plus été perturbée par des activités non agricoles.

La présence d'un ruisseau ne peut justifier d'étendre les activités commerciales jusqu'à celui-ci et donc au-delà de la superficie déjà perturbée par des activités commerciales en place avant l'entrée en vigueur de la Loi. Il ne s'agit pas d'une barrière naturelle infranchissable, pas plus que ne sont insurmontables des problèmes de fertilité et de drainage.

La Commission est d'opinion que le milieu est sujet à une forte pression de développement en raison de la proximité de l'autoroute 20. Il est de la mission de la Commission d'agir avec prudence dans ce type de secteur lorsqu'il est question d'agrandir des activités commerciales au détriment de la zone agricole.

La Commission n'est pas convaincue des démonstrations faites en ce qui a trait l'absence d'espaces disponibles en zone non agricole. Les arguments présentés dans ce dossier sont sensiblement les mêmes que ceux soumis à l'attention de la Commission dans le cadre de la précédente demande d'agrandissement au dossier 200874. Tout comme souligné par la mandataire, il s'agit d'une entreprise qui a un rayonnement régional, qui plus est une entreprise localisée dans l'agglomération de recensement de Drummondville. Dans le rapport d'expert, il est question de recherches effectuées sur le territoire de la ville de Drummondville et de la municipalité de Saint-Germain-de-Grantham, mais force est de constater que le fruit de ces recherches n'a pas été communiqué à la Commission.

Dans le rapport d'expert, le besoin d'espace de l'entreprise est peu décrit. Il y est indiqué à la page 5 que l'entreprise est en constante croissance depuis 1988 et que l'espace utilisé à des fins d'entreposage sur le lot 448 n'est plus suffisant. La superficie visée est pratiquement deux fois plus importante que celle autorisée sur le lot voisin au sud au dossier 200874.

La Commission se questionne sur le nombre d'années que cette parcelle comblera les besoins de l'entreprise. Aussi, elle se demande s'il est possible d'envisager de diviser les activités de l'entreprise afin d'utiliser le lot situé du côté sud-ouest de la route 122.

À partir de Google Earth, la demanderesse (ses filiales ou sociétés parentes) semble toujours utiliser une partie du lot 452 située au sud-est de l'autoroute 20 en zone non agricole, à des fins commerciales. En effet, on peut y voir stationnées les remorques au nom de l'entreprise.

Les terrains bordant l'autoroute 20 sont constamment sollicités par des entreprises commerciales et la Commission est particulièrement préoccupée par ces demandes d'agrandissement de ce type d'entreprise qui sont sujettes à prendre de l'expansion.

Aller au-delà de l'aire de droits acquis irait à l'encontre de la mission de la Commission. La solution ne doit pas être nécessairement d'empiéter dans la zone agricole.

- [50] À la suite de la tenue de la rencontre publique, la Commission émettait un avis de modification le 23 avril 2015 annonçant qu'après avoir pris en considération l'ensemble des éléments au dossier, les représentations faites lors de la rencontre publique et le plan fourni lors de celle-ci, elle prévoyait autoriser toute la superficie demandée, soit la conversion d'usage du droit acquis du cinéparc et l'usage spécifique d'un circuit de conduite pour camionneurs.
- [51] Aussi, elle expliquait le processus de son analyse dans le cas d'une demande d'utilisation autre qu'agricole. En effet, la Commission doit se pencher sur les caractéristiques du sol et du milieu ainsi que sur les conséquences sur l'agriculture d'un usage non agricole projeté. Ces préoccupations rejoignent les 1^{er}, 2^e et 3^e critères de l'article 62 de la Loi.
- [52] L'évaluation pour chaque critère varie souvent d'un cas à l'autre puisque chacun de ces critères ne peut être pris isolément, mais doit nécessairement être associé aux autres, qui sont susceptibles d'être aussi pertinents et applicables à l'évaluation de la demande.
- [53] Dans certains cas, d'autres critères entrent en jeu, comme dans le cas présent avec le 10^e critère, soit les conséquences d'un refus pour le demandeur de même que le 5^e critère sur les espaces disponibles.
- [54] Ainsi, c'est la combinaison et l'interaction de tous ces facteurs qui permettent à la Commission de déterminer si elle doit ou non autoriser la demande sur la base des articles 12 et 62 de la Loi.

- [55] C'est pourquoi la Commission accepte parfois de donner son aval à un projet quand elle estime que ses bénéfices dépassent ses inconvénients sur l'agriculture. De la même façon, elle peut conclure qu'elle ne peut autoriser une demande d'usage autre qu'agricole quand cela porte atteinte de façon importante à l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles.
- [56] Les éléments menant la Commission à modifier son appréciation première consistent en les points suivants :
- Les conséquences d'un refus pour la compagnie dans son désir d'améliorer les compétences des nouveaux camionneurs en termes de sécurité, d'initiative, de proximité, de baisse de coûts d'assurance.
 - L'impact limité des contraintes sur les lots avoisinants pourvu que l'usage ne soit pas un immeuble protégé.
 - De la recherche d'autres sites disponibles. La demanderesse a fait la démonstration qu'il est difficile de trouver un site suffisamment grand, propice, sécuritaire, à proximité pour l'établissement d'un circuit de conduite.
 - L'explication de l'historique de son entreprise; de la distinction de l'autre entreprise de camionnage appartenant à son père laquelle est établie sur les lots situés à l'est de l'autoroute; du futur usage du lot voisin étant le 423 avant rénovation cadastrale et de ses contraintes soit sa petite largeur et soit l'achalandage élevé de la route 122.
- [57] La Commission expose que la principale raison l'amenant à changer d'avis est l'instauration d'un circuit de conduite. Par conséquent, on comprendra l'importance que la partie est du site visé soit spécifique à l'usage à titre de circuit et conditionnelle à ce que l'activité ne soit pas et ne devienne pas un immeuble protégé afin de ne pas modifier les caractéristiques du milieu et l'absence de contrainte additionnelle sur les activités agricoles voisines. Ainsi, en cas de changement d'usage, il devra y avoir une demande d'autorisation afin de mieux préserver le milieu et son homogénéité.
- [58] Une nouvelle période de 10 jours était prévue pour permettre à toute personne intéressée de soumettre des observations écrites.
- [59] Ainsi, en l'absence d'éléments nouveaux soumis dans le délai imparti allant à l'encontre de l'avis de modification, la Commission maintient les conclusions.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE la conversion d'usage des 7,9 hectares ouest du lot rénové 5 153 350 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond, afin de convertir le droit acquis du cinéparc en l'usage pour des fins d'entreposage et de camionnage reliées aux opérations de la demanderesse.

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie additionnelle et approximative de 8,37 hectares situés à l'est de la superficie ci-dessus, correspondant à une partie du lot rénové 5 153 350 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond, afin que soit aménagée une piste école (circuit de conduite) destinée aux camionneurs de la compagnie demanderesse, à la condition que l'activité ne soit pas et ne devienne pas un immeuble protégé.

La superficie visée par cette décision est illustrée sur un plan préparé par Pierre Grondin, arpenteur-géomètre, sur un fond de carte de 2010 (13 février 2015), et déposé au soutien de la demande lequel est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

A handwritten signature in black ink, reading "Hélène Lupien". The signature is written in a cursive style with a small heart symbol above the letter 'i' in "Lupien".

M^e Hélène Lupien, commissaire



NOTES: Ce plan ne doit servir que pour les fins indiquées au document qui l'accompagne et dont il fait partie intégrante. Le présent plan ne peut être utilisé à d'autres fins sans l'autorisation écrite de nos clients. Toute reproduction de ce plan est interdite, en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur. Ce plan a été réalisé à l'aide du logiciel de données cadastrales par ordinateur "CADPLAN".

Titre **PLAN MONTRANT L'ÉTAT DES LIEUX**

Lot(s) : **5 153 350**

Cadastré **DU QUÉBEC**

Circumscription foncière : **DRUMMOND**

Municipalité : **SAINTE-GERMINE-DE-GRANTHAM**

EUT: **MAIRIE D'ORLÉANS**

le **20**

Préparé par : **PIERRE GRONDIN**
département Géométrie



Vente copie de l'original

feuille(s) : **20**

par : **[REDACTED]**

échelle : **1:2000**

Minute **10154** DASSER 3901

ONGLET 3

DÉCISION

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 321724
Lot : 105-P
Superficie : 7,4400 hectares
Cadastre : Saint-Apollinaire, paroisse de
Circonscription foncière : Lotbinière
Municipalité : Saint-Apollinaire
MRC : Lotbinière

LES DEMANDEURS

Monsieur Robert Labrecque
Madame Carole Paré

LA PERSONNE INTÉRESSÉE

Rip-O-Bec inc.

LES MEMBRES PRÉSENTS

Richard Bellemare, vice-président
Gary Coupland, vice-président

LA DATE

Le 7 novembre 2001

LA DEMANDE

Les demandeurs, M. Robert Labrecque et Mme Carole Paré, agissant dans le présent dossier au nom de leur entreprise incorporée sous la raison sociale Rip-O-Bec inc., s'adressent à la Commission pour qu'elle autorise cette compagnie à utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins commerciales et industrielles, une parcelle de terre d'une superficie d'environ 7,44 hectares connue comme une partie du lot 105 du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Apollinaire, de la circonscription foncière de Lotbinière.

Selon les renseignements au dossier, cette demande vise à agrandir l'emplacement contigu (lot 105-2) de l'entreprise Rip-O-Bec inc. sur lequel elle exploite une usine de traitement et d'ensachage de ripe pour litière animale, usine dont l'implantation a été autorisée par la Commission le 19 juillet 1993 au dossier 202349.

Plus particulièrement, ce projet d'agrandissement vise l'aménagement et la construction d'espaces et de bâtiments d'entreposage d'équipement lourd, de matériaux et de produits utilisés dans le cadre de cette entreprise, de même que des aires de circulation et de stationnement pour les véhicules de transport.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

Lors d'une session régulière du conseil, tenue le 13 mars 2001, la municipalité de Saint-Apollinaire adoptait la résolution numéro 10077 appuyant la demande de M. Robert Labrecque et Mme Carole Paré et la motivant en vertu de l'article 62 de la Loi.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Le 26 juillet dernier, la Commission acheminait aux demandeurs une orientation préliminaire annonçant qu'elle s'apprêtait à autoriser la demande mais en partie seulement. La Commission se disait disposée à autoriser l'agrandissement de l'entreprise, mais sur une superficie moindre que celle sollicitée par les demandeurs.

Ainsi, la Commission précisait que l'agrandissement pourrait se réaliser sur une superficie approximative de 4,5 hectares, plutôt que sur la totalité des 7,44 hectares soumis dans la demande. L'agrandissement devrait donc se réaliser entre la limite sud-est de la superficie de 1,8 hectare utilisée par les demandeurs aux fins de l'exploitation de leur entreprise, jusqu'à la limite définie par le canal d'irrigation délimitant la terre agricole apparaissant sur la photographie aérienne de 1993. La Commission estimait que d'autoriser cette demande sur la superficie visée ne causerait pas d'impacts additionnels à l'agriculture dans le milieu en cause, ni n'affecterait l'homogénéité de la communauté agricole du secteur.

LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES / LA RENCONTRE PUBLIQUE

Lors d'une rencontre publique tenue le 25 septembre 2001 à Québec et à laquelle participaient les demandeurs, M. Labrecque et M^{me} Paré, ainsi que leur consultant, M. Gilles Savoie, les arguments suivants ont été soumis à la Commission :

- la demande est justifiée par un besoin réel d'agrandissement sur la totalité de la superficie de 7,44 hectares ;
- l'entreprise d'ensilage de ripe pour des fins agricoles doit s'agrandir pour répondre adéquatement aux besoins croissants de sa clientèle agricole ;
- la superficie de l'emplacement actuel est insuffisante pour réaliser l'expansion de l'entreprise ;
- une photographie aérienne de 1998 représentant la superficie en cause démontre que cette superficie est boisée et qu'elle n'est plus utilisée à des fins agricoles depuis plusieurs années ;
- un plan illustrant les travaux que doit réaliser l'entreprise afin de procéder à l'agrandissement requis a été déposé. Sur ce plan, il apparaît clairement que la totalité de la superficie de 7,44 hectares est nécessaire ;
- les conséquences d'un refus de la Commission d'autoriser la totalité de la superficie demandée sont importantes au plan économique, ainsi qu'au plan de la sécurité du site. Le manque d'espace pour le déplacement de machineries lourdes et de camions exige des manœuvres plus périlleuses pour les employés.

L'AVIS DE CHANGEMENT

À la suite de la rencontre publique tenue le 25 septembre dernier, les arguments soumis ont amené la Commission à réévaluer son orientation. En effet, les demandeurs et leur mandataire ont démontré que la totalité de la superficie de 7,44 hectares était nécessaire au projet d'expansion de l'entreprise et, dans ce contexte, le 10 octobre 2001 la Commission a informé les demandeurs qu'elle entendait autoriser la demande dans son intégralité.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

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, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

Le potentiel agricole des sols du lot sur lequel est localisé l'emplacement en cause est de classes 3, 4 et 7 selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, et la demande s'inscrit dans un milieu agroforestier homogène.

L'emplacement visé est un boisé de feuillus, sans érables. On note la présence d'affleurements rocheux et le sol est recouvert de schistes.

La portion sud-est de l'emplacement, au-delà du canal d'irrigation visible sur la photographie aérienne de 1993 (#93-105-28), consiste en une superficie autrefois cultivée et maintenant boisée.

Il n'y a aucune construction sur la partie visée. La Commission a toutefois autorisé des usages autres qu'agricoles sur le lot P-105 (décisions 128452 et 202349).

Dans les environs immédiats de l'emplacement visé, les lots voisins sont utilisés aux fins suivantes : au nord, on note la présence d'entrepôts, du chemin Bourret et de l'autoroute 20 ; au sud et à l'est, des superficies sous couverture forestière et des terres boisées et en friche arbustive et, à l'ouest, on observe des chalets localisés dans un boisé, près d'un petit lac. L'établissement de production animale le plus près est localisé à environ 900 mètres de l'emplacement en cause.

Les renseignements soumis par les demandeurs lors de la rencontre publique ont permis à la Commission de se faire une idée plus précise des besoins de l'entreprise. Lors de la rédaction de son orientation préliminaire, la Commission était sous l'impression que la superficie demandée excédait les besoins réels de l'entreprise. Elle en avait donc conclu qu'il était préférable de limiter au minimum la superficie à soustraire de la zone agricole afin de minimiser l'impact négatif sur l'agriculture dans le milieu concerné. Or, les précisions fournies par les demandeurs justifient qu'elle révisé sa position et autorise l'utilisation à des fins autres qu'agricoles de la totalité de la superficie de 7,44 hectares en cause.

En conséquence, après avoir pris en considération les divers éléments au dossier, la Commission estime qu'elle peut faire droit à cette demande en fonction des critères décisionnels énoncés à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE les demandeurs, M. Robert Labrecque et Mme Carole Paré, agissant dans le présent dossier au nom de leur entreprise incorporée sous la raison sociale Rip-O-Bec inc., à utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins commerciales et industrielles, une parcelle de terre d'une superficie d'environ 7,44 hectares connue comme une partie du lot 105 du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Apollinaire, de la circonscription foncière de Lotbinière.

L'emplacement concerné est illustré sur un plan versé au dossier au soutien de la demande, dont une photocopie est annexée à la présente décision pour en faire partie intégrante.



Richard Bellemare, vice-président
Président de la formation

/hg

ONGLET 4

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 414295
Lot : 3 383 508
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 6,29 hectares
Circonscription foncière : Lotbinière
Municipalité : Saint-Apollinaire (M)
MRC : Lotbinière

Date : Le 4 mai 2017

LE MEMBRE PRÉSENT Normand Poulin, vice-président

DEMANDERESSE Rip-O-Bec inc.

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] La demanderesse s'adresse à la Commission afin d'être autorisée à utiliser à des fins autres que l'agriculture, soit industrielle et commerciale par l'agrandissement de son entreprise spécialisée dans la transformation et l'ensachage de ripe de bois, le lot 3 383 508 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lotbinière, d'une superficie approximative de 6,29 hectares.
- [2] De façon plus précise, la demande vise la construction d'une usine d'ensachage de ripe et de deux entrepôts ainsi que l'aménagement des aires de circulation et de stationnement.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

- [3] La demande d'autorisation a été soumise à la Municipalité de Saint-Apollinaire, laquelle l'a appuyée par sa résolution 17029-11-2016, adoptée lors de la réunion du conseil tenue le 7 novembre 2016.

- [4] Cette résolution précise que la demande est conforme à la réglementation municipale.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [5] Le 21 mars 2017, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devait être autorisée en partie sur une superficie de 4,17 hectares.

LA RENCONTRE PUBLIQUE / LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

- [6] Depuis l'envoi de l'orientation préliminaire, aucune rencontre publique n'a été sollicitée et aucune observation additionnelle n'a été produite.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- [7] 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*¹ (la Loi), en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.
- [8] 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

- [9] Le terrain visé par la demande se localise entre le chemin Bourret au nord-ouest et le rang Bois-Joly au sud-est, à environ 800 mètres au sud-ouest du périmètre urbain de la municipalité de Saint-Apollinaire qui fait partie de la MRC de Lotbinière, de la région administrative Chaudière-Appalaches.

Agricole

- [10] Selon les données de l'*Inventaire des terres du Canada*, le lot visé et les lots avoisinants sont composés de sols de classes 3, 4 et 7. Par ailleurs, le lot visé est majoritairement composé de sols classés 3 et accessoirement de sols classés 4 et 7 avec des limitations liées au drainage, à la fertilité et à une structure indésirable du sol.

1 RLRQ, c. P-41.1

- [11] L'emplacement visé s'insère dans un milieu agroforestier homogène et dynamique et consiste principalement à des cultures de fourrages et de céréales ainsi que des boisés qui renferment fréquemment des massifs d'érables rouges.
- [12] Plus précisément, le lot visé est entièrement boisé et supporte une partie d'un massif d'érables rouges sur sa portion sud.
- [13] Selon l'officier municipal, l'établissement d'élevage agricole localisé le plus près du site visé est situé à une distance d'environ 600 mètres, il s'agit d'une ferme porcine.

De planification régionale et locale

- [14] La MRC de Lotbinière a adopté son schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), lequel est en vigueur depuis le 22 juin 2005.
- [15] La parcelle visée au schéma est comprise dans une affectation « agroforestière ».

Article 59 de la Loi

- [16] La Commission a rendu deux décisions concernant des demandes à portée collective effectuées en vertu de l'article 59 de la Loi sur le territoire de la MRC de Lotbinière. L'autorisation rendue le 18 septembre 2008 (dossier 353228) portait sur les deux volets, soit les îlots déstructurés et les secteurs. La seconde autorisation rendue le 11 mai 2012 (dossier 372712) portait que sur des îlots déstructurés.
- [17] La propriété visée se localise dans une « affectation agroforestière (type 1) » où une résidence peut s'implanter sur une propriété vacante de 15 hectares et plus.

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

Projet de la demanderesse

- [18] La demanderesse, Rip-O-Bec inc., exploite une entreprise spécialisée dans la transformation et l'ensachage de ripe de bois destinée à des entreprises oeuvrant dans le domaine agricole.
- [19] Au fil des années, l'entreprise du demandeur a acquis une bonne réputation auprès de sa clientèle et elle n'a cessé, depuis ses débuts, de prendre de l'expansion pour satisfaire à la demande grandissante de celle-ci. Aujourd'hui, elle emploie environ 55 personnes et ses retombées économiques dans le milieu sont importantes.
- [20] La présente demande est motivée par le fait que les installations actuelles de la société sont insuffisantes pour lui permettre de donner de l'expansion à son entreprise, et ce, afin de répondre adéquatement aux besoins de sa clientèle.

- [21] C'est dans cette optique que la demanderesse s'est portée acquéresse de la superficie visée de la présente demande, étant une unité foncière boisée non exploitée, laquelle est située voisine à celles sur lesquelles son entreprise est actuellement implantée. Toute sa superficie est requise.
- [22] La demanderesse désire que la présente autorisation lui permette d'utiliser l'immeuble visé pour des fins autres que l'agriculture, soit commerciales et industrielles, notamment dans le but d'y construire une usine d'ensachage de ripe et deux entrepôts, ainsi qu'y aménager des aires de circulation et de stationnement.
- [23] La superficie visée serait utilisée de la façon suivante :
- Une allée de circulation, laquelle serait d'une largeur approximative de 10 mètres.
 - L'aménagement d'un stationnement pour les camions et les employés.
 - Construction d'une usine d'ensachage de ripe de bois qui aurait une superficie approximative de 20 000 pieds carrés [1 858,06 mètres carrés].
 - Construction d'entrepôts, dont le premier serait d'une superficie approximative de 30 000 pieds carrés [2 787,09 mètres carrés] et servirait pour l'entreposage de ripe en vrac, et le second serait d'une superficie approximative de 20 000 pieds carrés [1 858,06 mètres carrés] et servirait, quant à lui, à l'entreposage de produits finis emballés dans des sacs.
- [24] Par ailleurs, dans les décisions antérieures, il a été démontré que l'entreprise du demandeur doit être localisée dans un milieu boisé, et ce, afin d'être à l'abri du vent compte tenu de la volatilité de la ripe de bois lors de sa manutention. De plus, l'entreprise doit être gardée sous haute surveillance, et ce, notamment afin d'éviter tout danger d'incendie. L'aménagement d'une allée de circulation permettrait des déplacements plus sécuritaires pour les camions et les machineries lourdes nécessaires à l'entreprise.
- [25] L'immeuble visé répond parfaitement à ces critères puisqu'il est situé en contiguïté avec celui sur lequel l'entreprise du demandeur est implantée.

Sur la même propriété

- [26] Au dossier 202349², la Commission autorisait l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour la construction d'une usine de traitement de compostage et d'ensachage de ripes ainsi que l'accès et l'entreposage de matériaux et machineries reliés à cette entreprise sur une partie du lot 105, concession Maricote, au cadastre pour la Paroisse de Saint-Apollinaire, de la division d'enregistrement de Lotbinière, sur une superficie d'environ 1,8 hectare.

2 Robert Labrecque, n° 202349, 19 juillet 1993

- [27] Dans ce dossier, compte tenu des particularités de la demande, la Commission reconnaissait qu'il n'y avait pas d'espace plus approprié pour les fins visées sur le territoire de la corporation municipale.
- [28] Elle reconnaissait également qu'une autorisation à cette demande serait pratiquement sans effet sur la protection du territoire agricole pour les motifs suivants :
- *même si la majorité du lot est composée d'un bon potentiel agricole, la partie visée, tel que confirmé par MM. Roy et Dubé en audition publique, présente peu de possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture. Cette partie de lot est relativement restreinte et ne permettrait pas de développer des activités agricoles substantielles.*
 - *outre un petit champ, où l'on prélève le foin, à l'Est du terrain visé, aucune autre activité agricole n'est pratiquée dans ce secteur. Une autorisation n'affecterait pas l'utilisation pour des fins d'agriculture des lots avoisinants.*
 - *le demandeur a démontré qu'il s'agissait d'un projet sérieux qui s'inscrit dans un domaine para-agricole. La Commission ne peut ignorer l'effet sur le développement économique d'une autorisation à cette demande puisqu'à son avis les deux critères éliminatoires de l'article 69.0.8 ont été franchis avec succès.*
 - *La Commission tient à souligner que cette demande est vraiment particulière et doit être considérée à la lumière de ces particularités. Elle n'est donc pas susceptible de générer un effet d'entraînement dans ce milieu.*

* * * * *

- [29] Au dossier 321724³, la Commission autorisait l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins commerciales et industrielles, d'une parcelle de terre d'une superficie d'environ 7,44 hectares connue comme une partie du lot 105 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Apollinaire, circonscription foncière de Lotbinière.
- [30] Cette demande visait à agrandir l'emplacement contigu (lot 105-2) de l'entreprise Rip-O-Bec inc. sur lequel elle exploite une usine de traitement et d'ensachage de ripe pour litière animale, usine dont l'implantation a été autorisée par la Commission le 19 juillet 1993 au dossier 202349.

3 Robert Labrecque et Carole Paré, n° 321724, 7 novembre 2001

[31] Plus particulièrement, ce projet d'agrandissement visait l'aménagement et la construction d'espaces et de bâtiments d'entrepôt d'équipement lourd, de matériaux et de produits utilisés dans le cadre de cette entreprise, de même que des aires de circulation et de stationnement pour les véhicules de transport.

* * * * *

[32] Au dossier 128452⁴, la Commission autorisait l'aliénation et le lotissement d'une superficie de 12,3 hectares. Elle y autorisait également la construction d'une résidence.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

[33] La Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande peut être autorisée en partie sur une superficie de 4,17 hectares.

[34] Étant donné la localisation de l'emplacement qui est contiguë à l'entreprise de la demanderesse, il s'agirait vraisemblablement du site de moindre impact pour permettre à l'entreprise d'effectuer son expansion. Une autorisation partielle sur une superficie de 4,17 hectares parallèle aux activités industrielles et commerciales de cette dernière n'affectera pas davantage l'homogénéité qui prévaut actuellement dans ce milieu. De la même façon, l'utilisation projetée n'ajoutera pas de contraintes à la pratique des activités agricoles ou sylvicoles sur le lot visé ou sur les lots avoisinants.

[35] Par ailleurs, la Commission refuse quant au reste de la superficie visée située au sud-est particulièrement en excluant la partie couverte par le massif d'érables rouges.

[36] Elle refuse quant au reste la demande.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit industrielle et commerciale par l'agrandissement de son entreprise spécialisée dans la transformation et l'ensachage de ripe de bois, le lot 3 383 508, d'une superficie approximative de 4,17 hectares, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lotbinière.

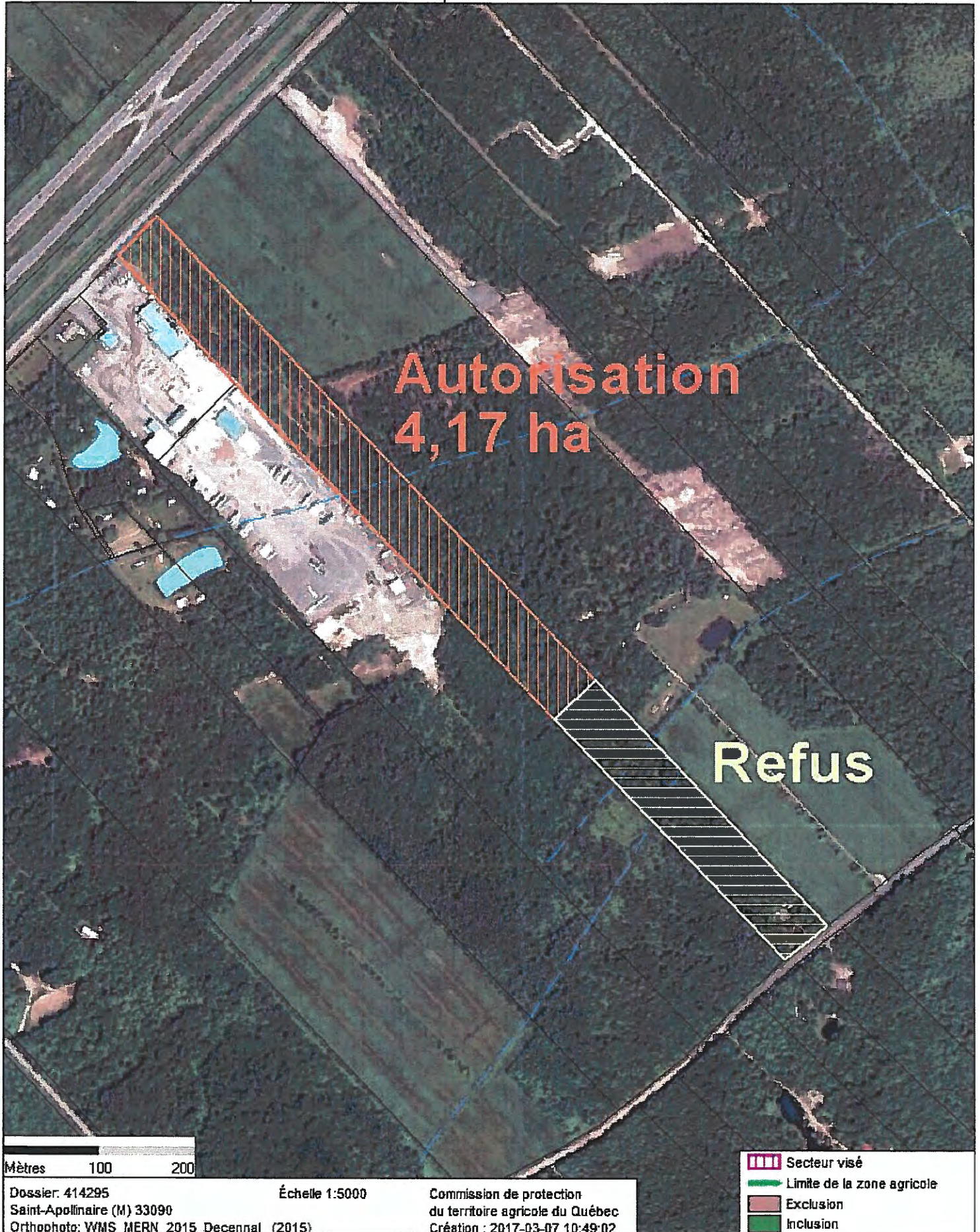
La superficie visée par l'autorisation est illustrée sur une orthophoto annexée à la présente pour en faire partie intégrante.

4 Henri Boudreau, n° 128452, 18 février 1988

REFUSE quant au reste la demande.

A handwritten signature in black ink, reading "Normand Poulin". The signature is written in a cursive, flowing style.

Normand Poulin, vice-président



ONGLET 5

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 343390
Lot : 103-P
Cadastre : Saint-Antoine-de-Lavaltrie, paroisse de
Superficie : 2,9700 hectares
Circonscription foncière : Berthier
Municipalité : Lavaltrie (V)
MRC : D'Autray

Date : Le 20 juin 2006

LES MEMBRES PRÉSENTS

M^e Louis-René Scott, commissaire
Marie-Josée Gouin, commissaire

DEMANDERESSE

Camionnage G.H.L inc

PERSONNE INTÉRESSÉE

Gestion L.Y. Dumont inc.

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] Dans cette affaire, la Commission est saisie d'une demande pour le lotissement et l'utilisation à une fin autre que l'agriculture d'une superficie d'environ 2,97 hectares, correspondant à une partie du lot 103, du cadastre de la Paroisse de Saint-Antoine-de-Lavaltrie, dans la circonscription foncière de Berthier.
- [2] Au formulaire, on précise que cette superficie de 2,97 hectares sera utilisée essentiellement pour le stationnement des véhicules de transport. On soumet qu'il s'agit d'un agrandissement d'un usage existant. On précise que cette superficie est vacante et qu'il n'y a aucune construction ou bâtiment sur ladite partie de lot 103 visée à la demande. Quant au lotissement, on précise qu'il s'agit de procéder à une identification cadastrale pour faciliter la localisation de la parcelle.

- [3] Ainsi, la Commission est saisie uniquement d'une demande pour l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, puisque le lotissement recherché n'est pas une aliénation au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

- [4] Même si sur le territoire de la MRC D'Autray il n'y a pas de schéma d'aménagement révisé ni de règlement de contrôle intérimaire qui gère la zone agricole, il a été possible pour la Municipalité de Lavaltrie d'adopter un projet de règlement selon le paragraphe 18 de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, puisque la modification concerne exclusivement une question de droits acquis.

LA RECOMMANDATION DE LA MRC

- [5] La MRC D'Autray a adopté une résolution indiquant que ce projet de règlement était conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire.

LA RECOMMANDATION DE L'UPA

- [6] L'UPA a été consultée par la demanderesse et, même si elle ne réagira pas dans le présent dossier, elle s'est montrée favorable à cette demande.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [7] Le 17 mai 2006, la Commission émettait une orientation préliminaire dans ce dossier. Elle indiquait alors que : « si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que votre demande devrait être autorisée parce qu'il s'agit de l'agrandissement d'un usage existant, découlant de droits acquis reconnus et que le site visé s'avère celui de moindre impact puisqu'un agrandissement peut difficilement se faire ailleurs qu'en périphérie du site existant. »

LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES / LA RENCONTRE PUBLIQUE

- [8] Aucune nouvelle observation ou demande de rencontre publique n'est parvenue à la Commission dans le délai imparti.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [9] Comme elle l'indiquait à son orientation préliminaire, la Commission considère toujours que selon les informations obtenues auprès du mandataire, la demanderesse utilise à l'occasion la superficie visée pour entreposer et/ou stationner des véhicules. La demande vise à régulariser en quelque sorte la situation.

- [10] L'entreprise Camionnage G.H.L. inc., dont le président est Yvan Dumont, œuvre dans le transport de produits pétroliers et d'asphalte liquide et elle a commencé ses activités en 1974. Elle aurait été constituée en personne morale en 1988.
- [11] En 1990, Georges-Henri Lalonde a cédé à M. Yvan Dumont une partie du lot 103, d'une superficie de 9 941 mètres carrés (on peut lire à l'acte de vente que la superficie vendue bénéficie de droits acquis de nature résidentielle).
- [12] Selon un titre intervenu en 1998, Camionnage G.H.L. inc. a acquis un droit de superficie sur une partie du lot 103, d'une superficie d'environ 4 858 mètres carrés.
- [13] En 2001, Georges-Henri Lalonde et Thérèse L'Écuyer ont vendu à Gestion L.Y. Dumont inc. l'ensemble de leur propriété formée des parties de lots 101, 103, 104, 140 et 356, du cadastre de la Paroisse de Saint-Antoine-de-Lavaltrie.
- [14] Il faut comprendre que la superficie demandée englobe toute cette superficie utilisée à des fins commerciales après la date d'entrée en vigueur de la loi, que la Commission a évaluée à environ 1,3525 hectare. De la sorte, la demande aurait pour effet de régulariser des superficies utilisées en contravention de l'article 26 de la loi, et de permettre une nouvelle extension des activités sur une superficie résiduelle d'environ 1,65 hectare, le tout dans le respect de la nouvelle réglementation municipale.
- [15] À la date d'entrée en vigueur de la loi, une partie du lot 103 était utilisée à des fins résidentielles et à des fins commerciales. Il s'y trouvait une résidence construite en 1976 et un «garage de 70 pieds sur 70 pieds pour un camion à l'huile».
- [16] La demande de permis de construction indique qu'un numéro civique distinct de la résidence a été demandé pour le garage. L'ancien propriétaire, Georges-Henri Lalonde, opérait depuis 1970 un commerce de transport et de vente de pétrole à Montréal.
- [17] En 1976 et 1977, il a déménagé les activités de son entreprise à Lavaltrie, sur le site visé. Il a opéré son commerce à cet endroit, le garage étant utilisé aux fins de mécanique, alors que ses citernes étaient stationnées à l'extérieur du bâtiment.
- [18] Avec les renseignements disponibles au dossier ainsi que les affidavits transmis par le mandataire, il est difficile de ne pas reconnaître que cette partie du lot 103 était utilisée tant à des fins résidentielles qu'à des fins commerciales à la date d'entrée en vigueur de la loi.
- [19] Des droits acquis peuvent donc être reconnus sur une superficie de 1,5 hectare.
- [20] Dans les années qui ont suivi, on a procédé à la construction de nouveaux bâtiments et agrandissement du garage commercial existant pour y ajouter un bureau, toujours en vertu de permis de construction dûment demandés, mais sans qu'aucune déclaration ne soit transmise à la Commission.

- [21] En 1990, l'ancien propriétaire, Georges-Henri Lalonde, vendra à M. Yvan Dumont, président de la compagnie Camionnage G.H.L. inc., un emplacement situé sur une partie du lot 103, d'une superficie d'environ 10 000 mètres carrés, comprenant la résidence construite avant l'entrée en vigueur de la loi ainsi que le garage distinct construit en 1977.
- [22] M. Yvan Dumont cédera en 1998 à son entreprise Camionnage G.H.L. inc. un droit de propriété superficière sur une partie du terrain acquis par lui en 1990 et couvrant une étendue de 4 258,64 mètres carrés. La superficie visée par ce droit de propriété superficière couvre la presque totalité du garage double agrandi en 1992 pour y intégrer un bureau.
- [23] Finalement, M. Lalonde vendra le résidu de sa propriété, comprenant notamment parties des lots 101, 103 et 104, à la compagnie Gestion L.Y. Dumont inc. dont M. Dumont est également président et actionnaire.
- [24] Cette dernière entreprise est de fait une compagnie de gestion, alors que la compagnie Camionnage G.H.L. inc. œuvre dans le transport de produits pétroliers et d'asphalte liquide.
- [25] Au cours de ces années, il y a eu agrandissement des aires d'utilisation commerciale, de sorte qu'en janvier 2006 il fut évalué qu'une superficie de 2,8525 hectares était utilisée tant à des fins commerciales que résidentielles, comprenant cette aire de droits acquis conférés par la loi, limitée à 1,5 hectare.
- [26] Ceci laisse donc une superficie résiduelle de 1,3525 hectare utilisée en infraction aux dispositions de l'article 26 de la loi sur une partie du lot 103.
- [27] Malgré ce qu'a laissé entendre de précédents rapports d'enquête, la situation sur la partie du lot 104, à l'endroit de deux bâtiments érigés après la loi, ne laisse voir aucune infraction.
- [28] De fait, la compagnie Gestion L.Y. Dumont inc. est propriétaire d'un fonds de terre comprenant parties des lots 101, 103, 104, les lots 139 et 140 et partie du lot 356.
- [29] Quant à la compagnie 9009-5258 Québec inc., elle est propriétaire d'une partie du lot 105. Les deux entreprises ont pour président Yvan Dumont et elles gèrent une propriété foncière d'un peu plus de 160 hectares.
- [30] Elles sont reconnues producteurs forestiers et ont recours aux services de Sylva Croissance inc. pour élaborer des plans d'aménagement forestier et pour assurer leurs suivis sur une étendue de 114,2 hectares.
- [31] Elles ne perçoivent aucun revenu de l'exploitation forestière. Les deux bâtisses qui ont été construites sur cette partie du lot 104 abritent principalement des équipements et des véhicules utilisés dans le cadre des activités forestières.

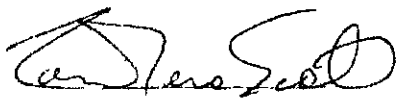
- [32] Le premier bâtiment en métal gris est surtout utilisé par l'ancien propriétaire, M. Lalonde, qui s'occupe de la coupe sélective sur les entités foncières appartenant aux deux compagnies ci-dessus mentionnées.
- [33] Dans le second bâtiment en toile verte, on entrepose des véhicules et de la machinerie dont un camion à benne basculante, une pelle mécanique sur chenilles, des remorques agricoles, des tracteurs agricoles, une génératrice, etc.
- [34] Tous ces équipements et véhicules appartiennent à la compagnie Camionnage G.H.L. inc. et à Transport Laval-Chem inc., dont le président est aussi Yvan Dumont. Ces bâtiments et leurs abords sont utilisés à des fins agricoles pour le remisage et l'entreposage d'équipements et de machinerie de foresterie.
- [35] La demande initiale de la compagnie Camionnage G.H.L. inc. visait à obtenir l'autorisation d'utiliser à d'autres fins que l'agriculture un emplacement d'une superficie d'environ 2,97 hectares, situé sur une partie du lot 103, pour «permettre à l'entreprise Camionnage G.H.L. inc. de prendre de l'expansion de façon à pouvoir stationner ses véhicules de transport».
- [36] La superficie visée comprenait un seul garage et excluait les usages et constructions existant en façade de la route sur un emplacement d'une superficie de 20 531,46 mètres carrés.
- [37] Au niveau de la réglementation municipale, la municipalité a adopté, à l'été 2005, un projet de modification à son règlement de zonage, de façon à ce que «les entreprises de camionnage protégées par droits acquis peuvent agrandir l'aire utilisée pour le stationnement des véhicules sur une superficie maximale de 30 000 mètres carrés».
- [38] À la lumière des renseignements obtenus des services professionnels de la Commission, la demande originale n'incluait pas les superficies où il y avait eu, de toute évidence, extension des utilisations commerciales en infraction à la loi.
- [39] La superficie de 2,97 hectares, dans le réaménagement de la demande, englobe, tout ce qui excède les droits acquis de 1,5 hectare générés par la loi, comprenant les superficies utilisées en infraction, que nous établissons à environ 1,3525 hectare, et l'agrandissement désiré, permettant une nouvelle extension des activités sur une superficie résiduelle d'environ 1,65 hectare, le tout dans le respect de la nouvelle réglementation municipale.
- [40] En 1999, le tiers de la superficie visée était déjà utilisé par la compagnie.
- [41] Cette compagnie possède environ 150 unités de transport et compte en ajouter 100 nouvelles.
- [42] Le lot visé fait partie d'un milieu agricole homogène où il se fait de l'agriculture active et dynamique, se caractérisant, entre autres, par de la grande culture, de la culture céréalière, et de la foresterie.

- [43] Les sols y sont d'excellente qualité, majoritairement de classe 2.
- [44] Le résidu du lot visé est exploité à des fins agricoles (grande culture et céréales), par M. Patrick Deschênes, producteur agricole, qui informe la Commission que ses activités agricoles sont en harmonie avec l'exploitation de l'entreprise G.H.L.inc.
- [45] Les autres lots contigus, propriété de la demanderesse, font l'objet de travaux sylvicoles.
- [46] Conformément à l'article 62.1 de la loi, la Commission ne doit pas tenir compte, lors de sa prise de décision, du fait que l'objet de la demande soit déjà réalisé, en tout ou en partie, ni des conséquences que pourrait avoir la décision sur une infraction déjà commise;
- [47] En vertu de l'article 62 de la loi, par ailleurs, la Commission peut prendre en considération les conséquences d'un refus pour la demanderesse, mais elle n'y est pas tenue.
- [48] Il est évident que la Commission ne permettrait pas l'implantation d'une nouvelle entreprise dans ce milieu. Force est de reconnaître cependant que la demanderesse a développé son entreprise à cet endroit à partir de droits acquis.
- [49] La Commission constate donc que l'entreprise existante a pris beaucoup d'expansion et qu'elle a besoin de plus d'espace de stationnement et d'entreposage.
- [50] Cette entreprise possède plus de 150 unités de transport, et ce nombre continue d'augmenter considérablement. La demanderesse allègue que le site visé par la demande est devenu essentiel aux opérations actuelles de l'entreprise.
- [51] Étant donné qu'il s'agit de l'agrandissement d'un usage existant, découlant de plus de droits acquis reconnus, le site visé s'avère celui de moindre impact puisqu'un agrandissement peut difficilement se faire ailleurs qu'en périphérie du site existant.
- [52] Par ailleurs, bien que cette parcelle soit composée de bons sols, la perte de ressource sera tout de même minime, considérant la superficie en cause; la perte de ressource est également amplement compensée par les améliorations importantes faites par la demanderesse sur le résidu de sa terre.
- [53] Peu ou pas de conséquences et de contraintes additionnelles sur les activités agricoles environnantes découleront d'une autorisation. Le milieu ayant également apprivoisé cet usage depuis fort longtemps, il ne sera pas porté non plus atteinte à son homogénéité.
- [54] Enfin, la Commission reconnaît que, d'un refus, des conséquences importantes peuvent résulter pour la demanderesse.

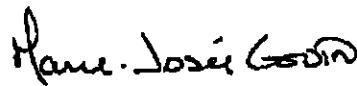
- [55] L'UPA a été consultée par la demanderesse et, même si elle ne réagira pas dans le présent dossier, elle s'est montrée favorable à cette demande.
- [56] Compte tenu du genre d'activités de l'entreprise, ces activités ne peuvent être situées n'importe où, certainement pas en milieu urbain, ni dans un parc industriel. Où qu'on aille, on se retrouvera donc toujours en zone agricole, compte tenu des nombreuses contraintes inhérentes à ce genre d'entreprise.
- [57] À ses décisions 316695 et 325800, la Commission a fait droit à des demandes qui étaient de même nature, et pour les mêmes motifs.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, d'une superficie d'environ 2,97 hectares, correspondant à une partie du lot 103, du cadastre de la Paroisse de Saint-Antoine-de-Lavaltrie, dans la circonscription foncière de Berthier, le tout étant montré sur une photocopie d'une orthophoto ci-annexée comme faisant partie intégrante de la décision.



M^e Louis-René Scott, commissaire
Président de la formation



Marie-Josée Guoin, commissaire

/meb

p.j.

ONGLET 6

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 416128
Lot : 194-P
Cadastre : Saint-Édouard, Paroisse de
Superficie : 2,1 hectares
Circonscription foncière : Lotbinière
Municipalité : Saint-Édouard-de-Lotbinière (P)
MRC : Lotbinière

Date : Le 14 mars 2019

LES MEMBRES PRÉSENTS Farid Harouni, commissaire
Pierre Turcotte, vice-président

DEMANDERESSE Hamel Construction inc.

PERSONNE INTÉRESSÉE Immobilier Hamel inc.

DÉCISION

LA DEMANDE

- [1] La demanderesse s'adresse à la Commission afin qu'elle autorise l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit l'agrandissement des aires d'entreposage pour les équipements lourds et matériaux de construction, d'une superficie approximative de 2,1 hectares correspondant à une partie du lot 194 du cadastre de la Paroisse de Saint-Édouard, circonscription foncière de Lotbinière.

LA RECOMMANDATION DE LA MUNICIPALITÉ

- [2] La Municipalité de Saint-Édouard-de-Lotbinière appuie la demande, comme le confirme la résolution 108-05-17, adoptée lors de la séance ordinaire de son conseil municipal tenue le 1^{er} mai 2017. Cette résolution indique que la demande est conforme à la réglementation en vigueur.

LA RECOMMANDATION DE LA MRC

- [3] La Municipalité régionale de comté de Lotbinière appuie la demande, comme le confirme la résolution 165-05-2017, adoptée lors de la séance ordinaire de son conseil des maires tenue le 10 mai 2017. Cette résolution indique que la demande est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) et aux dispositions du document complémentaire.

LE RAPPEL DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

- [4] Le 15 novembre 2017, la Commission émettait son orientation préliminaire au présent dossier. Elle indiquait alors que cette demande devait être refusée.
- [5] Comme prévu par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi), un délai de 30 jours après l'acheminement du *Compte rendu de la demande et orientation préliminaire* était 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

- [6] Au cours de la période de 30 jours suivant la transmission de l'orientation préliminaire, les demandeurs ont requis la tenue d'une rencontre publique. Cette rencontre a eu lieu à Québec, le 22 novembre 2018.
- [7] Étaient présents à la rencontre :
- M^e Louis-V Sylvestre, mandataire
 - Monsieur Daniel Labbé, agronome et expert
 - Madame Denise Poulin, mairesse de St-Édouard
 - Monsieur Guy Hamel, PDG Hamel Construction
 - M^e François Chartrand, adjoint de M^e Sylvestre
 - Monsieur Sylvain Auger, Hamel Construction
 - Madame Johanne Labrecque, Hamel Construction
 - Monsieur Vianney Runner, Hamel Construction
- [8] En début de rencontre, la Commission présente les grandes lignes de son orientation préliminaire et invite les personnes présentes à lui faire part de toute information additionnelle pour la compréhension de la demande et du milieu touché.

1 RLRQ, c. P-41.1

- [9] Des représentations faites lors de la rencontre publique, la Commission retient les éléments pertinents suivants.
- [10] Hamel Construction inc., souhaite obtenir une autorisation d'agrandissement de ses aires actuelles d'entreposage extérieur des équipements lourds, des matériaux de construction, et pour le dépôt de neige usée.
- [11] La propriété de Immobilier Hamel inc. couvre une superficie totale approximative de 85,33 hectares dont l'utilisation prédominante s'identifie au rôle d'évaluation foncière comme étant : service de construction non résidentielle, industrielle.
- [12] Elle s'étend de chaque côté de la route nationale 226 (route Principale) et supporte en partie Hamel Construction inc., d'une superficie totale approximative de 8,88 hectares.
- [13] La parcelle visée supporte une prairie de foin sur une superficie approximative de 2,1 hectares.
- [14] La parcelle visée est en retrait du chemin public et contiguë au siège social de Hamel Construction inc., sise au 2106, route Principale à Saint-Édouard-de-Lotbinière, dans la MRC de Lotbinière.
- [15] Le siège social de Hamel Construction inc. est le principal site des opérations de gestion et d'approvisionnement à partir duquel les différents chantiers de la compagnie sont desservis.
- [16] Depuis plusieurs années et même avant l'entrée en vigueur de la Loi, les activités et infrastructures commerciales et industrielles de Hamel Construction inc., sont partie intégrante du milieu et de la communauté locale.
- [17] La municipalité de Saint-Édouard-de-Lotbinière souligne dans sa résolution 108-05-17 qu'il n'y a pas, sur son territoire, d'autres endroits disponibles hors de la zone agricole pour l'usage projeté.
- [18] La superficie visée constitue la dernière bande de terrain disponible sur la propriété de Immobilier Hamel inc.
- [19] Elle est circonscrite entre la rivière Bois Clair au sud-est et un cours d'eau au nord-ouest, les aires d'entreposage existantes au sud-ouest et du chemin de ferme de la propriété voisine au nord-est.
- [20] Hamel Construction inc. fait un portrait plus précis des opérations de l'entreprise et des besoins d'espaces notamment pour l'entreposage extérieur.

- [21] Aujourd'hui, notamment pour des raisons de sécurité routière, Hamel Construction inc. veut agrandir ses activités d'entreposage extérieur ainsi que ses aires de circulation.
- [22] Elle souligne que des déplacements constants du nord au sud, et vice versa, de véhicules lourds, compromet la sécurité de ses employés.
- [23] Elle ajoute que le ministère des Transports a déjà émis un avertissement à cet égard.
- [24] Hamel Construction inc. souligne que la parcelle visée constitue le dernier espace entre les deux cours d'eau où elle pourrait agrandir ses aires d'entreposage.
- [25] La parcelle visée est louée à une exploitation agricole voisine comme superficie d'appoint pour une coupe de foin annuelle.
- [26] Une lettre de cet exploitant, déposée au dossier, atteste l'absence d'impact sur ses activités agricoles et sur son développement.
- [27] La mairesse de Saint-Édouard-de-Lotbinière souligne que Hamel Construction inc. est le principal employeur de la municipalité.
- [28] Hamel Construction inc. emploie 100 salariés à temps plein et 30 à temps partiel.
- [29] Elle ajoute que l'apport socioéconomique de Hamel Construction inc. est nécessaire pour la viabilité de la municipalité de Saint-Édouard-de-Lotbinière (1 250 habitants, 12,7 personnes/kilomètre carré).

* * * * *

- [30] Pendant ce délai de 10 jours de l'avis de modification, la Commission a reçu des observations additionnelles de maître Louis-V Sylvestre, mandataire de la demanderesse, dans une lettre datant du 27 février dernier, dont voici ci-dessous son principal contenu :

La présente fait suite à la réception de l'avis de modifiant l'orientation préliminaire, laquelle est désormais favorable.

Pour fins de sécurité, nous n'avons qu'une remarque à vous adresser.

Il faudrait que l'autorisation ait une durée minimale de dix (10) ans à compter de la décision. Quant aux autres conditions, nous y souscrivons.

L'AVIS DE MODIFICATION

- [31] Le 12 février 2019, la Commission a émis un avis de modification faisant mention des motifs pour lesquels elle entendait autoriser avec conditions la présente demande.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- [32] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se base sur les dispositions des articles 12, 61.1 et 62 de la Loi) en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.
- [33] Compte tenu des particularités de la demande et des activités autres qu'agricoles déjà autorisées par la Commission, il serait inopportun d'appliquer les prescriptions de l'article 61.1 de la Loi dans le cadre de l'analyse de la présente demande.
- [34] 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

- [35] L'emplacement visé par la demande se localise à environ 125 mètres au nord-ouest de la route 226, et ce, à près de 5 kilomètres à l'est du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Édouard-de-Lotbinière, elle-même comprise dans la MRC de Lotbinière.

Agricole

- [36] L'emplacement visé s'insère dans un milieu agricole homogène et actif où les terres en culture dominant nettement dans le paysage. Plusieurs entreprises agricoles en activité sont également présentes le long de la route Principale. Un vaste massif forestier comptant des tourbières se trouve à 800 mètres environ au nord-ouest de cette même route.
- [37] Selon les données de l'*Inventaire des terres du Canada*, le potentiel agricole des sols du lot visé et des lots environnants est majoritairement de classe 2. Aussi, on retrouve un vaste milieu humide tout juste au nord des lots visés.
- [38] Selon les informations fournies au dossier, l'établissement de production animale le plus près se localise à 175 mètres et il s'agit d'une ferme laitière.

De planification régionale et locale

- [39] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC est en vigueur depuis le 22 juin 2005. La parcelle visée est comprise dans une affectation « agricole dynamique ».
- [40] Par ailleurs, la Municipalité de Saint-Édouard-de-Lotbinière a procédé à la modification de son *Règlement de zonage n° 2008-230* pour permettre l'usage prévu dans la demande. La MRC de Lotbinière a confirmé la conformité au schéma d'aménagement et de développement (SAD) dans un extrait du procès-verbal de l'assemblée du conseil de la MRC tenue le 10 mai 2017.
- [41] La Municipalité souligne dans sa résolution 108-05-17 qu'il n'existe pas d'endroit hors de la zone agricole disponible sur son territoire.

Socio-économique

- [42] La demanderesse soumet que le nombre d'employés permanents se chiffre à plus de 150 et grimpe jusqu'à 300 en saison forte. Le parc d'équipement compte maintenant plus de 350 unités. Par ailleurs, le chiffre d'affaires de l'entreprise était autour de 130 millions de dollars en 2016.

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

Les autres informations fournies avec la demande

- [43] La demanderesse, Hamel Construction inc., souhaite agrandir son emplacement commercial/industriel sur une superficie de 2,1 hectares.
- [44] Cet agrandissement vise l'aménagement d'aires d'entreposage pour les équipements lourds et matériaux de construction.
- [45] Depuis 1997, l'entreprise Hamel Construction inc. n'a cessé de croître et de développer de nouveaux créneaux, ce qui a entraîné une modification de ses besoins sur le plan de l'entreposage.
- [46] La demanderesse, Hamel Construction inc., a obtenu plusieurs autorisations de la Commission au fil du temps afin d'agrandir son emplacement.
- [47] La demanderesse affirme que la superficie actuelle est remplie au maximum de sa capacité et que le manque d'espace rend ses activités de manutention complexes et moins sécuritaires.

- [48] Durant l'année 2017, la demanderesse souligne que la démobilisation d'un chantier à la Romaine et d'un autre chantier au Port-Daniel en Gaspésie lui apportera une grande quantité d'équipements lourds et volumineux ainsi que des matériaux divers.
- [49] En hiver, une partie de ce nouvel agrandissement servira de zone pour entreposer la neige de ses aires de travail et de circulation.
- [50] La croissance exceptionnelle de la demanderesse, Hamel Construction inc., des dernières années et le manque d'espace rend ses activités de manutention complexes et moins sécuritaires.
- [51] Le manque d'espace de stationnement pour les employés de la demanderesse les oblige à placer leurs véhicules parmi les véhicules lourds de l'entreprise ce qui leur cause bien des désagréments et pourrait devenir dangereux.
- [52] Hamel Construction inc. souligne que ses activités sont toutes reliées et doivent se réaliser sur le même site (administration, approvisionnement, entretien mécanique, soudure, menuiserie et transport).
- [53] Elle ajoute que ses façons de faire sont un gage de succès depuis maintenant plus de 45 ans et que toutes ses expansions se réalisent sur les terres du fondateur de l'entreprise.
- [54] L'entreprise emploie 400 employés dont environ 80 travaillent à temps plein à St-Édouard.
- [55] Les contrats de l'entreprise se réalisent partout en province, mais le siège social et les installations principales se trouvent toujours à St-Édouard.

Décisions antérieures pertinentes de la Commission relativement à la même propriété

- [56] Au dossier 410518², la Commission a autorisé l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, et ce, afin d'agrandir l'atelier de soudure autorisé au dossier 353322 d'une superficie approximative de 1 000 mètres carrés.
- [57] Au dossier 407795³, la Commission a autorisé l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit à des fins commerciales pour l'installation des bureaux administratifs de Hamel Constructions inc. Il s'agissait de faire la conversion d'usage d'un emplacement résidentiel détenant des droits acquis en un usage commercial.

2 Hamel Construction inc., n° 410518, 19 janvier 2016

3 Yvon Hamel, n° 407795, 25 septembre 2014

- [58] Au dossier 405477⁴, la Commission a autorisé l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour l'entreposage de machineries lourdes et d'équipements de construction de route et l'utilisation d'un entrepôt de soudure, d'une superficie approximative de 5,57 hectares. Dans les faits, la demande visait à renouveler des autorisations temporaires accordées depuis 2003 pour entreposer des équipements de chantiers routiers et d'entretien de routes, de même que pour la construction d'un atelier de soudure. Toutes ces décisions avaient été accordées pour une période se terminant le 23 juillet 2013. Une nouvelle période de 10 ans a été autorisée.
- [59] Au dossier 401057⁵, la Commission a autorisé l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour l'entreposage de machinerie lourde et d'équipement de construction de route, d'une superficie approximative de 1,5 hectare.
- [60] Au dossier 353322⁶, la Commission a autorisé l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour la construction d'un entrepôt de soudure, sur une superficie de 1 500 mètres carrés.
- [61] Au dossier 329819⁷, la Commission a autorisé l'agrandissement de l'entreprise sur une superficie de 3,9 hectares. Cette autorisation était valide pour une période de 10 ans et spécifique à l'entreprise qui s'y trouve, soit Hamel Construction inc. Elle était aussi spécifique à l'usage d'entreposage et aucun nouveau bâtiment ou infrastructure ne devait être érigé sur le site. Le sol arable devait être prélevé et mis en réserve sur le site afin de servir au réaménagement de la parcelle visée.
- [62] Au dossier 250426⁸, la Commission a régularisé une situation d'infraction (entreposage commercial sur environ 1 594 mètres carrés) tout en autorisant une superficie totale de 6 500 mètres carrés.

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [63] À l'émission de son avis de modification, la Commission annonçait son intention d'autoriser avec conditions le projet soumis en ces termes :

La Commission considère toujours que la demande d'agrandissement pour l'entreposage d'équipements lourds et matériaux de construction sur la parcelle visée entraînerait une perte de sol d'excellente qualité pour l'agriculture. Toutefois, force est de constater que pour Hamel Construction inc., les activités d'entreposage sont intimement liées à l'infrastructure principale (siège social, centre administratif, garages, atelier de mécanique et de menuiserie...).

4 Hamel Construction inc., n° 405477, 25 mars 2014

5 Hamel Construction inc., n° 401057, 1^{er} mai 2012

6 Hamel Construction inc., n° 353322, 24 septembre 2007

7 Hamel Construction inc., n° 329819, 23 juillet 2003

8 Marcel Hamel, n° 250426, 13 novembre 1997

D'ailleurs, au dossier 405477, la Commission a déjà reconnu qu'elle ne peut satisfaire aux fins d'agrandissement d'entreposage extérieur pour Hamel Construction inc., ailleurs qu'au pourtour du site actuel où l'ensemble de ses activités est concentré.

Pour la Commission, il s'agit du site de moindre impact parce que la parcelle visée est circonscrite entre la rivière Bois Clair au sud-est et un cours d'eau au nord-ouest, les aires d'entreposage existantes au sud-ouest et du chemin de ferme de la propriété voisine au nord-est.

La Commission est maintenant convaincue qu'agrandir les aires d'entreposage pour les équipements lourds et matériaux de construction sur le site existant de façon sécuritaire et cohérente avec le déploiement de l'infrastructure existante ne modifierait pas de façon significative les caractéristiques du milieu et n'ajouterait pas des contraintes supplémentaires à l'exercice de l'agriculture dans le milieu.

De plus, faire droit à la demande aurait des effets positifs sur le développement économique de la région, notamment en évitant de priver une petite communauté rurale d'un apport socio-économique nécessaire pour sa vitalité, en l'occurrence celui de Hamel Construction inc. dans le cas présent.

En conséquence, la Commission croit que les éléments qui militent en faveur d'une autorisation l'emportent sur ceux qui pourraient motiver un refus. Ainsi, après pondération de l'ensemble des critères, elle considère que cette demande pourrait être autorisée. L'autorisation qui serait accordée serait assujettie aux conditions suivantes :

Sous peine des sanctions prévues dans la Loi, les conditions suivantes devront être respectées :

1. Aucun bâtiment ou infrastructure ne sera érigé sur le site hormis celui autorisé au dossier 353322.

2. Le sol arable (30 centimètres supérieurs) devra être enlevé et conservé en tas pour servir lors du réaménagement pour sa remise en état d'agriculture.

[64] Enfin, bien que le mandataire de la demanderesse, dans les informations additionnelles du 27 février 2019, a jugé que pour des fins de sécurité, il sollicite une autorisation d'une durée minimale de 10 ans, la Commission estime que celle qu'elle octroie durera jusqu'à la cessation des activités de Hamel Construction inc. À cet égard, la Commission confirme les conclusions émises à l'avis de modification du 12 février 2019.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit l'agrandissement des aires d'entreposage pour les équipements lourds et matériaux de construction, d'une superficie approximative de 2,1 hectares, correspondant à une partie du lot 194 du cadastre de la Paroisse de Saint-Édouard, circonscription foncière de Lotbinière.

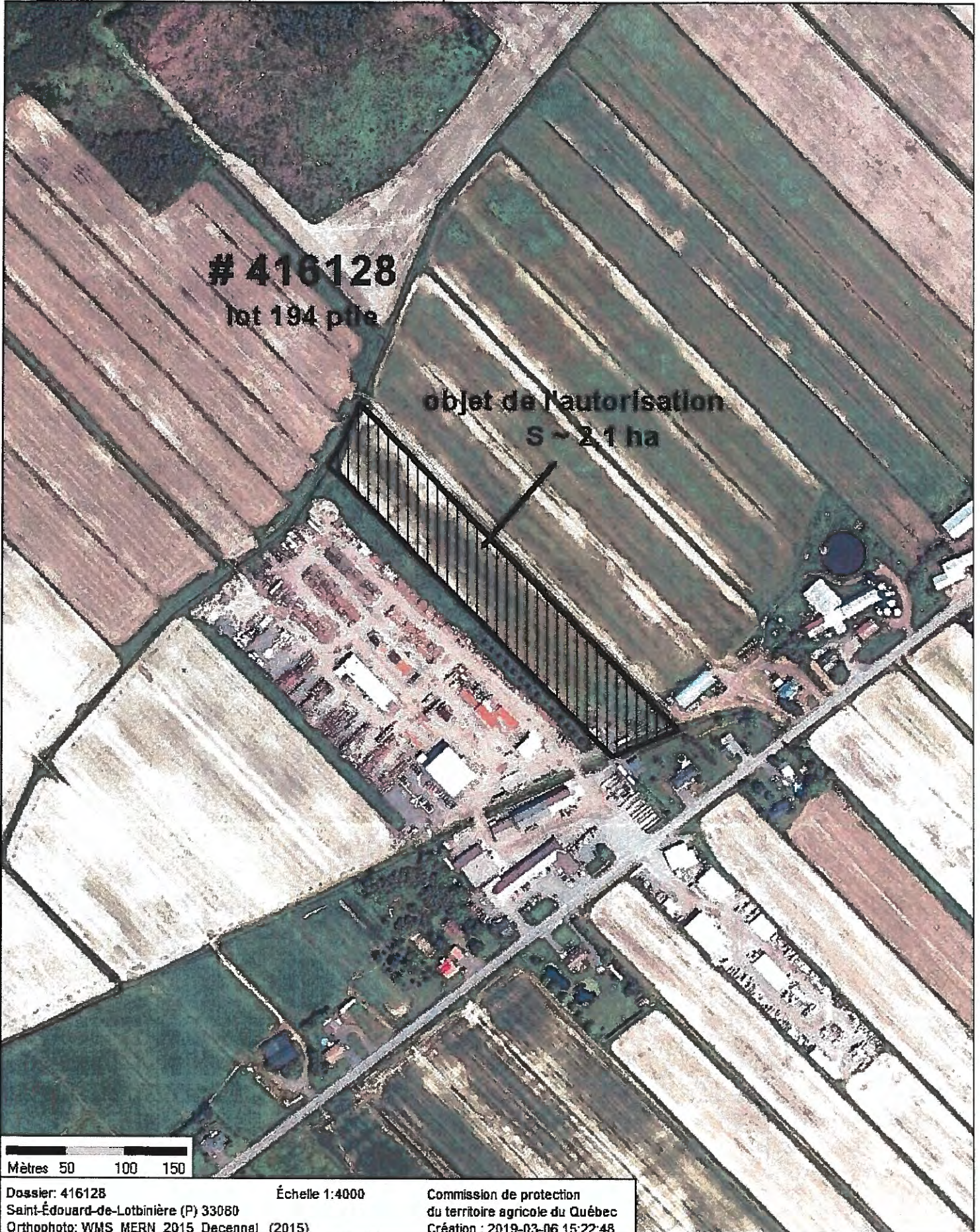
La superficie autorisée est illustrée sur un plan versé au soutien de la demande dont copie est jointe à la présente pour en faire partie intégrante.



Farid Harouni, commissaire
Président de la formation



Pierre Turcotte, vice-président





Municipalité Régionale de Comté de D'Autray

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire de la Municipalité régionale de comté de D'Autray tenue à Berthierville, au lieu ordinaire des séances, le **mercredi 7 septembre 2022 à 19 h**, et à laquelle étaient présents :

- M. Christian Goulet, maire de la Ville de Lavaltrie et préfet de la MRC de D'Autray;
- M. Jean-Luc Barthe, maire de la Municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola et préfet suppléant;
- M. Yves Germain, maire de la Municipalité de Saint-Didace;
- M. Gaétan Gravel, maire de la Ville de St-Gabriel;
- M. Robert Pufahl, maire de la Municipalité de Sainte-Geneviève-de-Berthier;
- M. Robert Sylvestre, maire de la Municipalité de Saint-Barthélemy;
- M. Mario Frigon, maire de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon;
- M. Alain Goyette, maire de la Municipalité de La Visitation-de-l'Île-Dupas;
- M. Richard Belhumeur, maire de la Municipalité de Saint-Cuthbert;
- M. Michael Turcot, maire de la Municipalité de Mandeville;
- Mme Sonia Desjardins, mairesse de la Municipalité de Saint-Norbert;
- M. André Villeneuve, maire de la Municipalité de Lanoraie;
- Mme Audrey Sénéchal, mairesse de la Municipalité de Saint-Cléophas-de-Brandon;
- M. Dominic Perreault, maire de la Ville de Berthierville;
- M. Serge Perreault, substitut du maire de la Municipalité de Sainte-Élisabeth;
- Mme Lisette Falker, représentante de la Ville de Lavaltrie.

Lesquels forment quorum sous la présidence de M. Christian Goulet, préfet. Sont aussi présents à cette séance, M. Bruno Tremblay, greffier-trésorier et directeur général, et Mme Marie-Claude Nolin, assistante du greffe.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : DEMANDE À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE : EXPRESS MONDOR INC., GESTION EDB MONDOR INC. ET LES PÉPINIÈRES DE PRODUCTION TRUSSART LTÉE

CONSIDÉRANT QUE les sociétés Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc. ont déposé une demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec afin d'agrandir les installations de l'entreprise sises au nord de leurs opérations actuelles, soit une certaine partie du lot 4 164 460 du Cadastre du Québec, sur le territoire de la municipalité de Lanoraie;

CONSIDÉRANT QUE pour deux parcelles sises sur les lots 4 166 456 et 4 166 425, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après « CPTAQ ») a manifesté son accord dans le cadre de son orientation préliminaire datée du 10 mai 2022, dans le dossier CPTAQ-427075;

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ s'apprête à refuser, toutefois, dans le cadre de cette même orientation préliminaire, l'agrandissement des installations de l'entreprise sur une superficie d'approximativement 5 hectares, en fondant son opinion sur le fait qu'il y aurait, par cet agrandissement, perte d'une superficie cultivable et cultivée;

CONSIDÉRANT QUE les sociétés demanderesse, Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc. (ci-après « Mondor »), entendent prélever le sol arable, sur la superficie de 5 ha, pour un volume de 15 000 m³, dont 12 500 m³ sont destinés à la réhabilitation d'un fonds de terre sablonneux non propice à la culture, appartenant à la société Les Pépinières de production Trussart Ltée (ci-après « Trussart »);

CONSIDÉRANT QUE Trussart a déposé une demande d'autorisation, CPTAQ – 437474, afin d'exploiter une sablière sur le lot 4 164 490 où il y a peu ou pas de sol arable en présence;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de sa demande d'autorisation au dossier 437474, Trussart s'est engagé à recevoir les 12 500 m³ de sol arable en provenance du site de l'agrandissement projeté des installations de l'entreprise de Mondor, afin d'améliorer le potentiel et les possibilités d'utilisation agricole du terrain où sera exploitée la sablière;

CONSIDÉRANT QU'en échange du 12 500 m³ de sol arable provenant du site de Mondor, Trussart fournira 12 500 m³ de sable pour la confection d'un talus ceinturant le site agrandi sur le lot de Mondor;

CONSIDÉRANT QUE de la sorte, il y aura compensation des superficies soustraites à l'agriculture, au dossier 427075, par la réhabilitation d'une superficie équivalente ou supérieure à des fins agricoles, au dossier 437474;

... Verso

CONSIDÉRANT QU'en terme de potentiel agricole, cette compensation entre les demanderesse permettra d'accroître une superficie cultivable sur le lot 4 164 090, tout en permettant d'accommoder une entreprise de transport essentielle au dynamisme économique, tant de la municipalité de Lanoraie que de la MRC de D'Autray;

CONSIDÉRANT QUE les deux demandes d'autorisation ne comportent aucun morcellement;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas d'autres sites vacants, appropriés et disponibles pour accommoder l'une et l'autre des demanderesse;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas, non plus, de sites alternatifs compte tenu de la spécificité de chacune de ces demandes d'autorisation;

CONSIDÉRANT QU'il n'y aura, en définitive, aucune perte de sol agricole et que la ressource en eau sera adéquatement protégée;

CONSIDÉRANT QUE les autorisations recherchées n'affligeront d'aucune façon les activités agricoles existantes ainsi que leur développement, mais qu'au contraire, le lot appartenant à Trussart, d'inculte qu'il était, permettra à l'entreprise de favoriser le développement de ses activités agricoles;

CONSIDÉRANT QU'il ne résultera aucune contrainte ou effet résultant de l'application des lois et règlements, notamment, en matière d'environnement, et plus particulièrement, pour les établissements de production animale;

CONSIDÉRANT QUE l'homogénéité du milieu et de la communauté ainsi que des exploitations agricoles ne seront nullement affectées du fait que le milieu a déjà apprivoisé les activités de l'une et l'autre des demanderesse;

CONSIDÉRANT QU'à toutes fins utiles, la ressource sol sera préservée, tout comme la ressource eau;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation de Mondor comporte des éléments très importants pour le développement économique de la région, le tout tel qu'il appert de l'expertise socioéconomique préparée par la firme Fradet & Associés, pour et au nom de la municipalité de Lanoraie;

CONSIDÉRANT QUE l'une et l'autre de ces demandes d'autorisation sont compatibles avec le plan de développement de la zone agricole de la MRC de D'Autray;

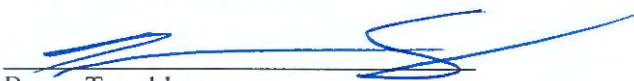
CONSIDÉRANT les conséquences extrêmement graves, au cas de refus, de l'une et l'autre des demandes d'autorisation, tel que ci-haut relaté, les deux dites demandes d'autorisation se complétant l'une et l'autre;

Résolution n° CM-2022-09-272

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. André Villeneuve, appuyé par M. Robert Pufahl, de recommander très fermement à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'autoriser les différents volets de la demande d'autorisation logée par Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc., soit l'agrandissement des installations d'une entreprise de transport hors-norme offrant un service d'entreposage, ainsi que l'extraction de sable et la réception de sol arable par Les Pépinières de production Trussart Ltée, le tout, sur leurs lots respectifs, tels que ci-haut indiqués.

Le préfet demande le vote. La résolution est adoptée à l'unanimité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
CE 8 SEPTEMBRE 2022



Bruno Tremblay
Greffier-trésorier et directeur général

(Sujet à ratification à la prochaine séance)

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 31 août 2022

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Marie-Claude Dufour, gestionnaire des rôles

Objet : Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Notre dossier : LV-2647

Madame,

Nous avons bien reçu, en date de ce jour, des propositions de dates de rencontre publique, dans le dossier mentionné en rubrique.

Nous avons toutefois signalé antérieurement qu'il y avait lieu d'entendre simultanément la demande de Les Pépinières de production Trussart Ltée, dans le cadre du dossier 437474. Ces deux dossiers doivent être traités ensemble puisqu'il se complète l'un et l'autre.

Auriez-vous l'amabilité de bien vouloir faire en sorte que nous puissions procéder simultanément dans ces deux dossiers.

À ma connaissance personnelle, il n'y a pas eu encore d'orientation préliminaire dans le dossier Les Pépinières de production Trussart Ltée, CPTAQ - 437474.

Dans l'attente d'un retour rapide de votre part, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Louis-V. Sylvestre".

Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 13 mars 2023

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de madame Marie-Claude Dufour, gestionnaire des rôles

Objet : Express Mondor inc.
CPTAQ-427075
Pépinière de production Trussart Ltée
CPTAQ - 434474
Notre dossier : LV-2647

Madame,

Sous l'angle technique des choses, au soutien de la demande d'autorisation, vous trouverez ci-joint certains documents pertinents.

1. Northbridge Assurance « Parlons Prévention »

Il s'agit d'un document de 4 pages établissant les règles visant à sécuriser des aires de stationnement de camions et de remorques selon les règles applicables en l'espèce.

2. Lettre de la firme Univesta Assurance

Datée du 23 février 2023, cet envoi réitère certaines normes à respecter de façon à maintenir en force la couverture d'assurances.

3. Courriel de Mme Geneviève Cejka de la Municipalité de Lanoraie à Monsieur Billy Mondor.

Par cet envoi, la Municipalité de Lanoraie établit que, là où se trouve le poste de gaz naturel, il ne peut être envisagé d'y ajouter un usage complémentaire, à savoir le stationnement de camions et de remorques. De plus, la superficie était, à la fois distante et insuffisante.

4. Express Mondor : « La passion comme moteur »

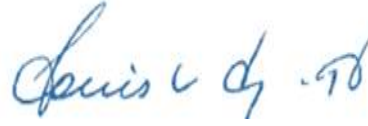
Il s'agit d'un document permettant de visualiser, en date du 18 février 2023, les contraintes liées aux opérations d'Express Mondor, aux normes à respectées et aux conséquences découlant d'un éventuel refus d'autoriser.

Auriez-vous l'amabilité de bien vouloir verser le tout au dossier d'Express Mondor, CPTAQ-427075, et de porter ces documents à l'attention immédiate des commissaires appelés à siéger

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

Dans l'attente, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

Pièces jointes:

Document de Northbridge Assurance « Parlons Prévention » - normes de stationnement

Lettre de Univesta Assurance - normes applicables

Courriel de Geneviève Cejka, Municipalité de Lanoraie en date du 5 juillet 2021 ;

Document « Express Mondor - La passion comme moteur », février 2023.

c.c. :

Mme Catherine Habel, Express Mondor Inc.

M. Billy Mondor, Express Mondor Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.



Stationnement prolongé

Pour camions et semi-remorques

En temps normal, les propriétaires d'un parc de véhicules gèrent des biens principalement en mouvement.

Dans certaines situations (fins de semaine, vacances d'été, perte d'un client important, ralentissement économique soudain, etc.), il peut cependant être nécessaire de laisser les véhicules stationnés pour une période prolongée. S'il existe certains risques pour les équipements stationnés (incendie, vol ou vandalisme), on peut recourir à diverses stratégies pour réduire la probabilité de dommages.

Voici quelques pratiques exemplaires à suivre lorsque vos véhicules doivent demeurer stationnés pour une période plus ou moins longue.

● Protection contre les incendies

- Garez vos véhicules à un endroit sec, sûr et bien éclairé, le plus loin possible des bâtiments (à au moins 15 mètres).
- Si c'est le conducteur qui a normalement la garde du véhicule, consultez la section « Stationnement au domicile du conducteur ». Après plus d'une semaine, le véhicule devrait être retourné au terminal.
- Évitez de garer vos véhicules près de matériaux combustibles, comme des réservoirs d'essence ou des bouteilles d'oxygène ou d'acétylène (c.-à-d. laissez une distance d'au moins 15 mètres).
- Gardez un extincteur de type BC en bon état à portée de main.
- Veillez à ce qu'aucun fluide ne s'échappe de vos véhicules, en les inspectant régulièrement. Nettoyez ou essuyez toute fuite (un entretien mécanique régulier et adéquat peut prévenir ce problème).
- Maintenez le niveau d'essence du réservoir à moins du quart ou au plus bas possible.
- Évitez de laisser les véhicules branchés pendant une longue période (le cas échéant).

Le présent bulletin, préparé par les experts de Transport et logistique, au Service de prévention de Northbridge, vise à vous montrer les pratiques exemplaires à suivre. Vous trouverez également une liste de points à vérifier pour gérer efficacement les risques associés au stationnement prolongé de vos véhicules.

Comme vous pouvez l'imaginer, un incendie qui se déclarerait dans votre parc de stationnement détruirait bon nombre de vos véhicules. Comment vos clients réagiraient-ils? Combien cela vous coûterait-il? De combien de temps auriez-vous besoin pour vous procurer de nouveaux véhicules afin de reprendre rapidement vos activités? Et si le feu se propageait à vos bâtiments ou à ceux de vos voisins? En quoi cet incendie nuirait-il à vos activités?



Parlons prévention

Stationnement prolongé



- Activez les interrupteurs d'arrêt de la batterie ou déconnectez les câbles de la batterie, selon le cas (il pourrait être préférable de retirer la batterie si la période de stationnement est particulièrement longue).
- Inspectez les véhicules stationnés au moins tous les deux jours ou, idéalement, tous les jours. Servez-vous de la liste de vérification de l'annexe pour noter vos observations.
- Garez les véhicules selon les diagrammes de l'annexe.
- Réduisez le risque d'incendie :
 - en regroupant les véhicules en petits nombres (idéalement en groupes de 5 à 10 véhicules), pour endiguer les flammes;
 - en espaçant les groupes de véhicules d'au moins 3 mètres;
 - dans le cas des semi-remorques, en alternant remorque vide et remorque chargée pour réduire les dommages subis par les marchandises en cas d'incendie;
 - en isolant si possible les chargements de matières dangereuses.
- S'il faut un plus grand espace de stationnement et que vous devez utiliser un site loué ou non protégé, augmentez la fréquence des patrouilles.
- Évitez de fumer près des espaces de stationnement.
- Entretenez le site et assurez-vous de bien entretenir les dispositifs de sécurité (clôtures, barrières, système d'éclairage, caméras, etc.).

© Protection contre le vol et le vandalisme

- Laissez toujours le stationnement éclairé.
- Idéalement, le parc de stationnement devrait être équipé de caméras de surveillance en temps réel, clôturé et muni d'un système de détection des mouvements. Sinon, il faudra augmenter la fréquence des patrouilles.
- Les portes et les fenêtres des véhicules devraient toujours être verrouillées, et les clés rangées en lieu sûr.
- Armez le système d'alarme du bâtiment, le cas échéant.

© Stationnement au domicile du conducteur

Voici quelques points à considérer si le conducteur est autorisé à laisser le véhicule de l'entreprise à son domicile ou à un endroit autre que le terminal de l'entreprise.

- Assurez-vous que le véhicule est retourné au terminal si le stationnement doit durer plus d'une semaine.
- Garez le véhicule à un endroit sec, sûr et bien éclairé, le plus loin possible des bâtiments (à au moins 15 mètres).
- Évitez de garer le véhicule près de liquides combustibles (c.-à-d. laissez une distance d'au moins 15 mètres).
- S'il faut brancher le véhicule, assurez-vous que ce sera pour une courte période et que le disjoncteur se trouve sur un circuit indépendant.
- Photographiez l'espace de stationnement convenu avec le conducteur.

© Plan d'action

- Il faut rédiger un plan de sécurité incendie et organiser son exécution avec les services d'urgence et le fournisseur en sécurité contre les incendies, le vol ou le vandalisme.
- Si les véhicules sont stationnés pour une période prolongée dans un bâtiment, le plan d'intervention doit être affiché et mentionner clairement les personnes à joindre et les numéros à composer en cas d'urgence.

À propos de nous

Northbridge Assurance est l'une des plus importantes sociétés d'assurance des entreprises au Canada. De concert avec nos courtiers partenaires, nous cherchons à comprendre les besoins de nos clients pour ensuite créer des solutions qui favorisent leur succès.

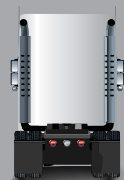
Pour savoir comment rendre votre entreprise plus sécuritaire, communiquez avec le Service de prévention au **1.833.692.4111**.

LA FAÇON DE STATIONNER : DIAGRAMME DE STATIONNEMENT DES CAMIONS



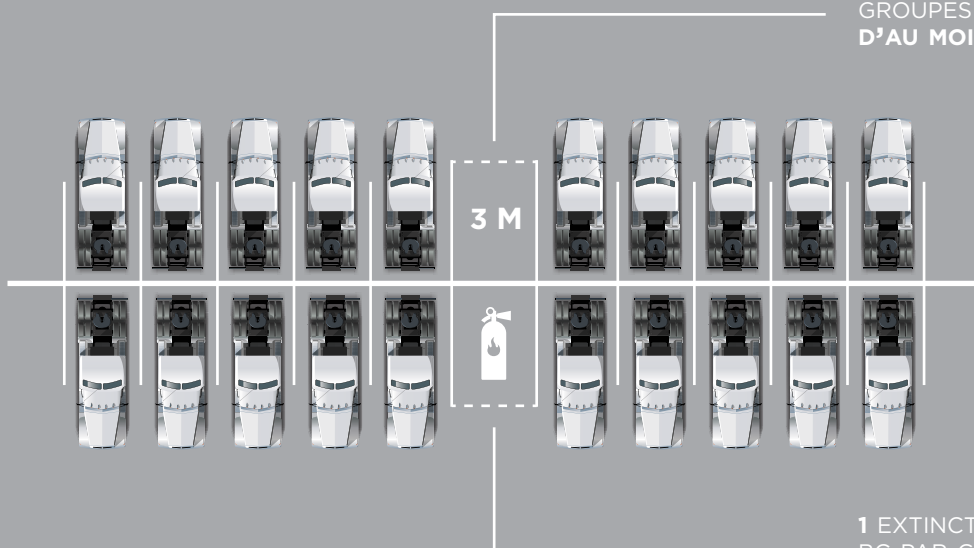
ARRIÈRE DU VÉHICULE

MOTEUR À L'AVANT



GROUPEMENT MAXIMUM : 5 À 10 VÉHICULES, STATIONNÉS DOS À DOS.

EN ESPAÇANT LES
GROUPE DE VÉHICULES
D'AU MOINS 3 MÈTRES.

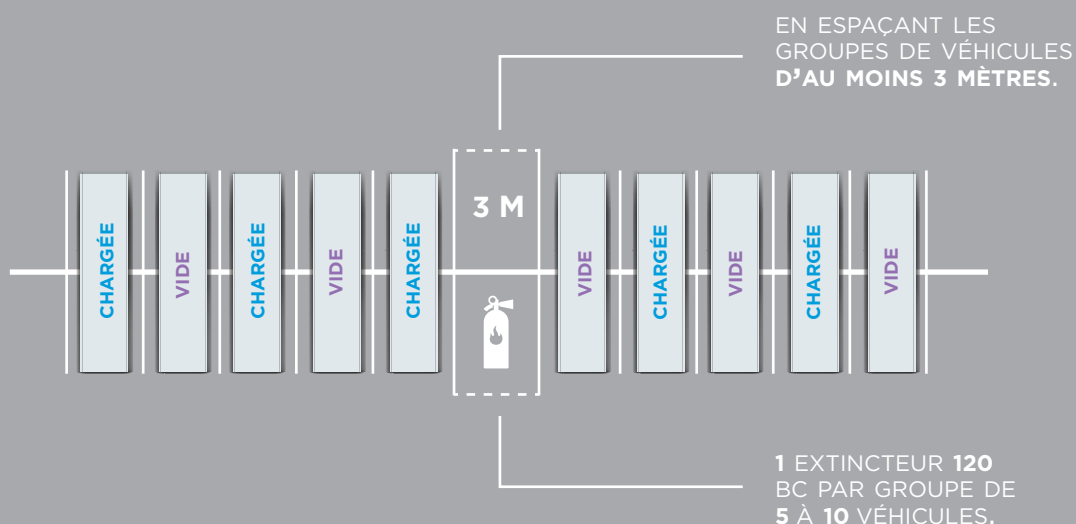


**1 EXTINCTEUR 120
BC PAR GROUPE DE
5 À 10 VÉHICULES.**

LA FAÇON DE STATIONNER : DIAGRAMME DE STATIONNEMENT DES SEMI-REMORQUES



ALTERNER REMORQUE CHARGÉE ET **REMORQUE VIDE.**



Il faut éviter de garer pour une période prolongée des remorques à température contrôlée qui contiennent des marchandises. Si ce n'est pas possible, un horaire de ravitaillement doit être établi pour les unités de contrôle de la température.

Il faut mener des inspections régulières et les consigner.

L'étiquetage des chargements de marchandises dangereuses doit satisfaire aux exigences de la *Loi de 1992 sur le transport des marchandises dangereuses* (les documents d'expédition doivent être rapidement accessibles aux premiers intervenants).

Le 23 février 2023.

2635-8762 Québec Inc
231 Rue Saint-Antoine Nord,
Lavaltrie, Qc
J5T 2G7

Attention : M. Simon Riopel VP

Normes applicables pour 922 Grande Cote Ouest, Lanoraie, Qc J0K 1E0

Nous vous confirmons notre discussion téléphonique à votre demande.

Voici les normes qui sont décrites par notre souscriptrice Principale de Northbridge, Madame Anne Cloutier s'applique à vos emplacements du 915 et 922 Grandes Cote dans la lettre ci-jointe.

Les raisons :

- 1- Il n'y a pas de service d'aqueduc fourni par la ville.
- 2- Vous ne pouvez pas installer de système de Gicleur à eau dans vos bâtiments; *sans vous construire à grands frais votre propre réservoir d'eau et aménager un système de pompage dans un bâtiment comportant deux pompes à eau de grands débits (une de type électrique et une avec un moteur diesel).*
- 3- Vous êtes considéré dans un secteur « non protégé » par les assureurs. Ce qui limite « les limites d'assurances disponibles » pour protéger vos actifs (les bâtiments, les marchandises, les équipements et la Flotte de véhicules).
- 4- Nous avons été obligés de faire une police « souscription » ou nous partageons à 3 assureurs, les limites que vous nous avez demandées.
- 5- Il est obligatoire de respecter la caractérisation «de risques non-sujets » des assureurs de dommages à partir de maintenant pour votre entreprise.

C'est pourquoi il est obligatoire de **respecter les distances minimales de 200 pieds entre les bâtiments et de 150 pieds entre les zones de stationnements et d'entreposage des camions lourds, des remorques, pour les équipements et les marchandises.**





N'hésitez pas à me contacter, je suis votre courtier d'assurance au [REDACTED]

Nous saurons vous accompagner dans vos projets avec les normes applicables en matière de prévention de sinistre pour vos assurances.

Veillez agréer, cher client, nos salutations distinguées.

Univesta Assurances et services financiers Inc.

Patrice Pouliot, BAA C.d'A.Ass
Équipe Premium
Courtier en assurances de dommages

Siège social
3925, rue Rachel Est
Montréal, Québec, H1X 3G8

Cabinet en assurance de dommages
— et en services financiers —

T. 514 899-5377
S.F 1 855-UNIVESTA
F. 514 899-5378

info@univesta.ca
www.univesta.com



Région de Montréal • Montérégie • Bas St-Laurent • Chaudière-Appalaches • Estrie

De : Geneviève Cejka <gcejka@lanoraie.ca>
Envoyé : 5 juillet 2021 14:14
À : Billy Mondor <billymondor@expressmondor.net>
Objet : RE: Lot 4 164 697

**** AVERTISSEMENT:** Ce courriel provient de l'extérieur de l'organisation. Ne pas ouvrir de liens/pièces jointes si vous ne connaissez pas l'expéditeur ou si vous n'êtes pas certain du contenu.

Bonjour,

Le lot identifié en titre est localisé dans la zone **CS18**, où l'usage principal effectué sur le terrain est un poste d'essence (groupe Commerce et Service 3).

Selon le règlement de zonage no 105-92, il n'est pas autorisé d'effectuer, ou de jumeler, plus d'un usage principal par terrain.

Selon le règlement administratif no 104-92, un usage complémentaire et un usage principal sont définis comme suit :

*« **USAGE COMPLEMENTAIRE** : Tous les usages des bâtiments ou des terrains qui sont accessoires ou qui servent à faciliter ou améliorer l'usage principal. Les usages complémentaires à l'habitation sont ceux qui servent à améliorer ou à rendre plus agréable la vie domestique. Les usages principaux, autres que l'habitation peuvent compter également des usages complémentaires; ceux-ci sont considérés comme tel par le présent règlement, à la condition qu'ils soient un prolongement normal et logique des fonctions de l'usage principal.*

***USAGE PRINCIPAL** : Fins premières pour lesquelles un terrain, une partie de terrain, un bâtiment, une structure, une construction peuvent être utilisés ou occupés. »*

Et par conséquent, il ne vous sera pas possible de jumeler l'usage de poste d'essence et d'entreposage.

Pour plus amples informations, n'hésitez pas à communiquer avec nous.
Veuillez accepter nos salutations distinguées.



GENEVIÈVE CEJKA

Inspectrice en bâtiment et environnement
Municipalité de Lanoraie

450 887-1100 poste 3011
57, rue Laroche | Lanoraie | Québec | J0K 1E0 | www.lanoraie.ca

Ce courriel et toutes les informations qui y sont jointes sont confidentiels et peu être assujettis au secret professionnel. Si vous l'avez reçu par inadvertance, détrui et communiquez avec nous.

Le présent avis est basé sur les informations fournies et ne vous soustrait pas à l'obligation d'obtenir tout autres permis, approbation ou autorisation qui pourraient être requis, dans le cas échéant. Le présent avis ne concerne que le projet mentionné ci-dessus. Il devra être réalisé conformément aux informations soumises et toute modification de ce projet devra être présentée au service d'urbanisme avant que les travaux ne soient exécutés. L'analyse préliminaire a été effectuée en fonction des informations fournies et des règlements d'urbanisme en vigueur. En cas de contradiction entre le présent avis et la réglementation en vigueur, cette dernière prévaudra.

De : Billy Mondor <billymondor@expressmondor.net>

Envoyé : 18 juin 2021 08:12

À : Urbanisme Lanoraie <urbanisme@lanoraie.ca>

Objet : Lot 4 164 697

Bonjour, nous sommes propriétaire du lot 4 164 697 à l'entrée du Parc Industriel de Lanoraie (Station gaz naturel Gain Fuel) et nous aimerions avoir les lois de zonage pour ce terrain car nous aimerions y faire de l'entreposage extérieur et nous voulons être certain que nous sommes en règle.

Merci de me revenir

Billy Mondor

Vice-président, ressources matérielles et infrastructures/Vice-president, material resources and infrastructure

T. 450-586-6662

F. 450-887-2137

231, rue Saint-Antoine Nord
Lavaltrie, QC
J5T 2G7

www.expressmondor.net



Ce courriel est confidentiel et protégé. L'expéditeur ne renonce pas aux droits et obligations qui s'y rapportent. Toute diffusion, utilisation ou copie de ce message ou des renseignements qu'il contient par une réponse autre que le (les) destinataire(s) désigné(s) est interdite. Si vous recevez ce courriel par erreur, veuillez m'en aviser immédiatement, par retour de courriel ou un autre moyen.

This email is privileged and confidential, and the sender does not waive any related rights and obligations. Any distribution, use or copying of this email or the information it contains by other than an intended recipient is unauthorized. If you received this email in error, please notify me (by return email or otherwise) immediately.



Demande d'autorisation à la CPTAQ

Agrandissement pour la mise aux normes d'une entreprise de services
de transport et d'entreposage

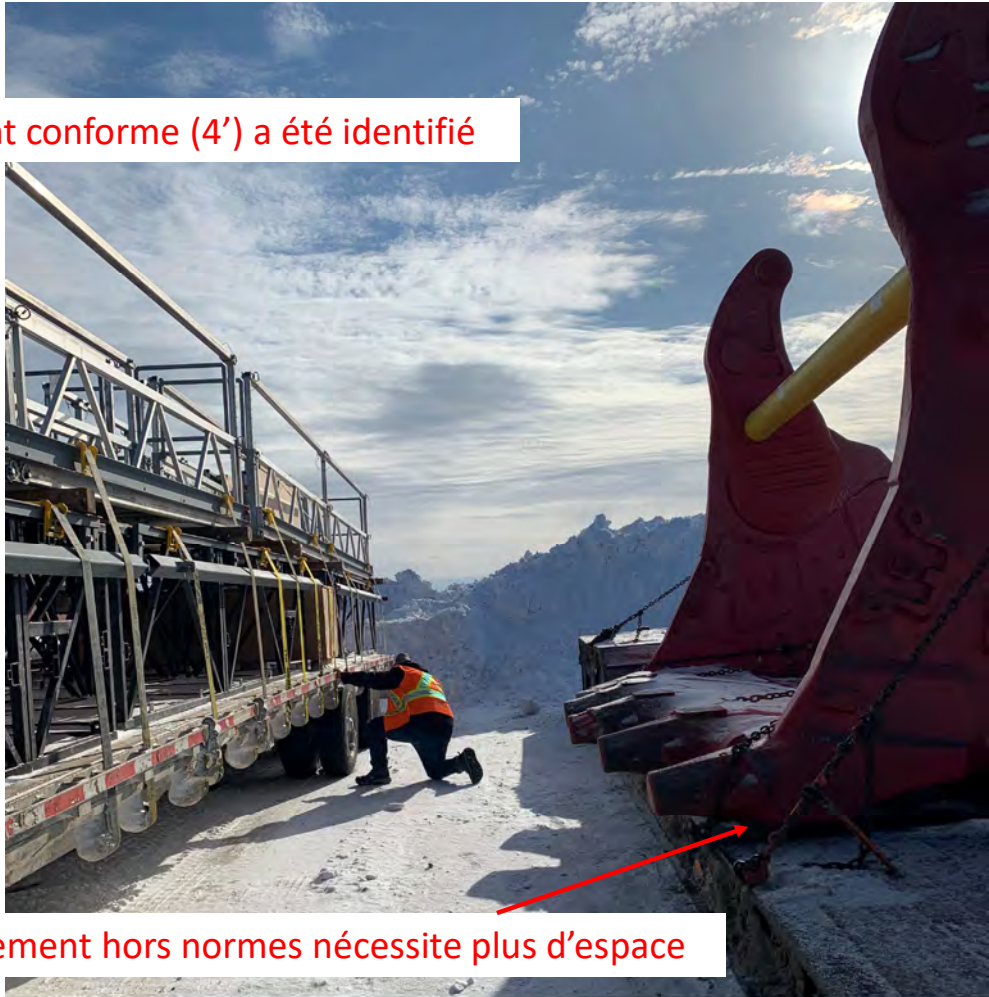
Constats visite du samedi 18 février 2023

Cour extérieure

- 60 camions-tracteurs
- 112 semi-remorques
- 29 véhicules employés
- 8 camionnettes d'escorte routières
- Entreposage de tuyaux
- Entreposage de matériaux et équipements pour les clients
- Entreposage pour les besoins de l'entreprise



1 seul espace de stationnement conforme (4') a été identifié



Chargement hors normes nécessite plus d'espace

Les camions devraient pouvoir partir en marche avant car les manœuvres de recul sont plus dangereuses



Camions trop prêts pour ouvrir les portes complètement



Entreposage enclavé, trop prêt des bâtiments et des véhicules



Moins de 12'' entre les remorques stationnées, bloque l'accès aux portes de garage

Véhicules trop prêts de l'entreposage, entreposage plus de 10' de haut



Pas d'allées piéton



Multiplication des manœuvres et des risques



Entreposage et véhicules trop près des bâtiments



Traverse fréquente de la route 138

Jusqu'à 50 véhicules et 50 piétons par jour



Normes distances séparatrices

Norme / recommandation SST	Mesure à respecter
Passages piétons délimités	76 cm / 2'6 / 30''
Distance entre les stationnements et les bâtiments	45 m / 150'
Distance entre l'entreposage et les bâtiments	45 m / 150'
Distance entre les équipements stationnés	1.2 m / 4'
Stationnement plus long que le véhicule	1.5 m / 5'
Regroupements de véhicule	5 ou 10 maximum
Distance entre les regroupements de véhicules	3 m / 10'
Harnais obligatoire	3 m / 10'
Bande riveraine	Ligne des hautes eaux + 3 m dont 1 m sur terrain plat

Autres normes à respecter

- Entrée et sortie distincte pour les camions
- Sens unique de circulation
- Délimitation des espaces dédiés à l'entreposage
- Délimitation des zones de transbordement avec chariot
- Stationner en alternance remorques vides et chargées
- Espace entre les tracteurs pour permettre l'ouverture complète de la porte
- Stationnement en marche avant – camions et véhicules personnes
- Espaces au dessus des installations septiques
- Bassins de rétention des eaux

Conséquences d'un refus

1. Réduction de l'espace disponible
2. Impossible de se mettre aux normes
3. Augmentation des risques de sécurité pour les employés
4. Augmentation des risques de dommages aux équipements, aux bâtiments et à la marchandise des clients
5. Ralentissement des activités au terminal de Lanoraie
6. Réduction du nombre d'emplois
7. Perte de la main d'œuvre locale formée par l'entreprise

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.

AVOCAT

LAWYER

JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 21 mars 2023

Commission de protection du
territoire agricole du Québec

200, chemin Ste-Foy

Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de Mme Éline Grignon, vice-présidente et M. Richard Wieland, commissaire

Objet : **Express Mondor inc.**
Audience publique à venir le 21 mars 2023.
CPTAQ – 427075 conjointement avec
437474 (Les Pépinières de production Trussart Ltée)
Notre dossier : **LV-2647**

Madame la vice-présidente,

Monsieur le vice-président,

La présente fait suite à la rencontre publique par visioconférence de ce matin.

Après vérification quant à l'acheminement de la résolution de la MRC de D'Autray, le 7 septembre 2022, nous vous l'avons transmise en date du 10 mars 2023, par dépôt de documents sur votre site internet, avec nos autorités, suite à l'examen et la révision du dossier dans son ensemble. Nous avons oublié de vous l'acheminer l'automne dernier.

620, rue De Frontenac, Berthierville (Québec) Canada J0K 1A0

Tél : 450.836.7066 Fax : 450.836-1269

Courriel : juris@lvs.ca

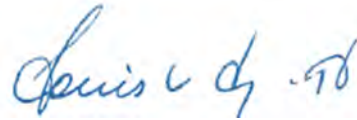
www.lvs.ca

Nous tenons en nous excuser par la présente

Aussi tel que convenu, ci-joint aussi copie de la présentation PowerPoint préparée par monsieur Benoit Fradet de la firme Fradet & Associés.

Auriez-vous l'amabilité de faire en sorte qu'il soit accusé réception de la présente.

Espérant tout conforme, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/cd

c.c. :
Mme Catherine Habel de Express Mondor Inc.
Benoit Fradet de Fradet & Associés
Mme Josée Bédard, agronome - Groupe UDA Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.



Municipalité Régionale de Comté de D'Autray

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire de la Municipalité régionale de comté de D'Autray tenue à Berthierville, au lieu ordinaire des séances, le **mercredi 7 septembre 2022 à 19 h**, et à laquelle étaient présents :

- M. Christian Goulet, maire de la Ville de Lavaltrie et préfet de la MRC de D'Autray;
- M. Jean-Luc Barthe, maire de la Municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola et préfet suppléant;
- M. Yves Germain, maire de la Municipalité de Saint-Didace;
- M. Gaétan Gravel, maire de la Ville de St-Gabriel;
- M. Robert Pufahl, maire de la Municipalité de Sainte-Geneviève-de-Berthier;
- M. Robert Sylvestre, maire de la Municipalité de Saint-Barthélemy;
- M. Mario Frigon, maire de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon;
- M. Alain Goyette, maire de la Municipalité de La Visitation-de-l'Île-Dupas;
- M. Richard Belhumeur, maire de la Municipalité de Saint-Cuthbert;
- M. Michael Turcot, maire de la Municipalité de Mandeville;
- Mme Sonia Desjardins, mairesse de la Municipalité de Saint-Norbert;
- M. André Villeneuve, maire de la Municipalité de Lanoraie;
- Mme Audrey Sénéchal, mairesse de la Municipalité de Saint-Cléophas-de-Brandon;
- M. Dominic Perreault, maire de la Ville de Berthierville;
- M. Serge Perreault, substitut du maire de la Municipalité de Sainte-Élisabeth;
- Mme Lisette Falker, représentante de la Ville de Lavaltrie.

Lesquels forment quorum sous la présidence de M. Christian Goulet, préfet. Sont aussi présents à cette séance, M. Bruno Tremblay, greffier-trésorier et directeur général, et Mme Marie-Claude Nolin, assistante du greffe.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : DEMANDE À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE : EXPRESS MONDOR INC., GESTION EDB MONDOR INC. ET LES PÉPINIÈRES DE PRODUCTION TRUSSART LTÉE

CONSIDÉRANT QUE les sociétés Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc. ont déposé une demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec afin d'agrandir les installations de l'entreprise sises au nord de leurs opérations actuelles, soit une certaine partie du lot 4 164 460 du Cadastre du Québec, sur le territoire de la municipalité de Lanoraie;

CONSIDÉRANT QUE pour deux parcelles sises sur les lots 4 166 456 et 4 166 425, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après « CPTAQ ») a manifesté son accord dans le cadre de son orientation préliminaire datée du 10 mai 2022, dans le dossier CPTAQ-427075;

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ s'apprête à refuser, toutefois, dans le cadre de cette même orientation préliminaire, l'agrandissement des installations de l'entreprise sur une superficie d'approximativement 5 hectares, en fondant son opinion sur le fait qu'il y aurait, par cet agrandissement, perte d'une superficie cultivable et cultivée;

CONSIDÉRANT QUE les sociétés demanderesse, Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc. (ci-après « Mondor »), entendent prélever le sol arable, sur la superficie de 5 ha, pour un volume de 15 000 m³, dont 12 500 m³ sont destinés à la réhabilitation d'un fonds de terre sablonneux non propice à la culture, appartenant à la société Les Pépinières de production Trussart Ltée (ci-après « Trussart »);

CONSIDÉRANT QUE Trussart a déposé une demande d'autorisation, CPTAQ – 437474, afin d'exploiter une sablière sur le lot 4 164 490 où il y a peu ou pas de sol arable en présence;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de sa demande d'autorisation au dossier 437474, Trussart s'est engagé à recevoir les 12 500 m³ de sol arable en provenance du site de l'agrandissement projeté des installations de l'entreprise de Mondor, afin d'améliorer le potentiel et les possibilités d'utilisation agricole du terrain où sera exploitée la sablière;

CONSIDÉRANT QU'en échange du 12 500 m³ de sol arable provenant du site de Mondor, Trussart fournira 12 500 m³ de sable pour la confection d'un talus ceinturant le site agrandi sur le lot de Mondor;

CONSIDÉRANT QUE de la sorte, il y aura compensation des superficies soustraites à l'agriculture, au dossier 427075, par la réhabilitation d'une superficie équivalente ou supérieure à des fins agricoles, au dossier 437474;

...Verso

CONSIDÉRANT QU'en terme de potentiel agricole, cette compensation entre les demanderesse permettra d'accroître une superficie cultivable sur le lot 4 164 090, tout en permettant d'accueillir une entreprise de transport essentielle au dynamisme économique, tant de la municipalité de Lanoraie que de la MRC de D'Autray;

CONSIDÉRANT QUE les deux demandes d'autorisation ne comportent aucun morcellement;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas d'autres sites vacants, appropriés et disponibles pour accueillir l'une et l'autre des demanderesse;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas, non plus, de sites alternatifs compte tenu de la spécificité de chacune de ces demandes d'autorisation;

CONSIDÉRANT QU'il n'y aura, en définitive, aucune perte de sol agricole et que la ressource en eau sera adéquatement protégée;

CONSIDÉRANT QUE les autorisations recherchées n'affligeront d'aucune façon les activités agricoles existantes ainsi que leur développement, mais qu'au contraire, le lot appartenant à Trussart, d'inculte qu'il était, permettra à l'entreprise de favoriser le développement de ses activités agricoles;

CONSIDÉRANT QU'il ne résultera aucune contrainte ou effet résultant de l'application des lois et règlements, notamment, en matière d'environnement, et plus particulièrement, pour les établissements de production animale;

CONSIDÉRANT QUE l'homogénéité du milieu et de la communauté ainsi que des exploitations agricoles ne seront nullement affectées du fait que le milieu a déjà apprivoisé les activités de l'une et l'autre des demanderesse;

CONSIDÉRANT QU'à toutes fins utiles, la ressource sol sera préservée, tout comme la ressource eau;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation de Mondor comporte des éléments très importants pour le développement économique de la région, le tout tel qu'il appert de l'expertise socioéconomique préparée par la firme Fradet & Associés, pour et au nom de la municipalité de Lanoraie;

CONSIDÉRANT QUE l'une et l'autre de ces demandes d'autorisation sont compatibles avec le plan de développement de la zone agricole de la MRC de D'Autray;


CONSIDÉRANT les conséquences extrêmement graves, au cas de refus, de l'une et l'autre des demandes d'autorisation, tel que ci-haut relaté, les deux dites demandes d'autorisation se complétant l'une et l'autre;

Résolution n° CM-2022-09-272

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. André Villeneuve, appuyé par M. Robert Pufahl, de recommander très fermement à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'autoriser les différents volets de la demande d'autorisation logée par Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc., soit l'agrandissement des installations d'une entreprise de transport hors-norme offrant un service d'entreposage, ainsi que l'extraction de sable et la réception de sol arable par Les Pépinières de production Trussart Ltée, le tout, sur leurs lots respectifs, tels que ci-haut indiqués.

Le préfet demande le vote. La résolution est adoptée à l'unanimité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
CE 8 SEPTEMBRE 2022


Bruno Tremblay
Greffier-trésorier et directeur général

(Sujet à ratification à la prochaine séance)

Analyse des impacts sociaux et économiques
des activités d'Express Mondor au sein de la
Municipalité de Lanoraie et de la MRC D'Autray



Dans le cadre d'une demande d'autorisation
d'utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture

MANDAT

- À la demande du conseil municipal de Lanoraie, appuyée par la MRC D'Autray, nous avons procédé à une analyse socio-économique de la région de Lanaudière, de la MRC D'Autray, ainsi que de la Municipalité de Lanoraie, dans le cadre des activités d'exploitation d'une entreprise de transport routier.
- Réaliser un profil de l'entreprise, mettant en lumière son historique, son importance sociale et économique dans la région, ses liens avec d'autres agents économiques.
- Plus précisément, évaluer les impacts socio-économique des activités des entreprises Express Mondor.
- Dégager les conclusions quant à la nécessité de permettre à Express Mondor de poursuivre ses plans d'expansion pour augmenter sa capacité de service et faire face à la demande accrue tout en assurant sa pérennité.



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE LA MUNICIPALITÉ DE LANORAIE**

Séance ordinaire du 3 février 2020 à laquelle étaient présents les conseillères et conseillers suivants, sous la présidence du maire, M. Gérard Jean :

Mme Josée Castonguay
Mme Nathalie Martin
Mme Sophie Bélisle

M. François Boisjoly
M. Jean-François Gagné
Mme Jacinthe Brissette

Et le secrétaire-trésorier et directeur général, M. Marc-André Maheu.

2020-02-079 DEMANDE – USAGE CONDITIONNEL – 891, ARRIÈRE DU 915 ET 928, GRANDE CÔTE OUEST,
LOTS 4 166 425, 4 166 456 ET 4 164 460

CONSIDÉRANT la demande d'approbation d'usage conditionnel déposée par Express Mondor;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser, à titre d'usages principaux, le commerce de transport lourd de biens ou de marchandises pour autrui et le service d'entreposage pour autrui sur le site comprenant une partie des lots 4 166 425, 4 166 456 et 4 164 460;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise également à autoriser, à titre complémentaire, les usages : entreposage pour l'entreprise, aire de circulation sur le site, zones de manutention de la marchandise, aire de stationnement pour les employés, aire de stationnement pour les remorques, garage mécanique pour l'entretien des camions de l'entreprise, remisage de véhicules et de machineries de l'entreprise, bureau administratif, dépôt de neiges usées pour la neige du site;

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 1081-2015 et ses amendements concernant les usages conditionnels permet d'autoriser ces usages, à certaines conditions;

CONSIDÉRANT les critères d'évaluation prescrits par le règlement 1081-2015 et ses amendements concernant les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT la recommandation du comité consultatif d'urbanisme – réunion tenue le 22 janvier 2020;

CONSIDÉRANT les pièces justificatives déposées.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR le conseiller Jean-François Gagné
APPUYÉ PAR la conseillère Nathalie Martin
ET RÉSOLU

Que le conseil municipal autorise l'émission des permis et certificats requis pour la réalisation du projet décrit au préambule aux conditions suivantes :

1. Que les mesures de protection environnementale garantissant la qualité des sols, de l'air et des eaux ainsi que d'atténuation des poussières et des bruits susceptibles de troubler le confort et la tranquillité du voisinage, présentées sur les documents accompagnant la demande soient intégralement réalisées et maintenues en fonction;
2. Que les équipements destinés à la gestion des eaux de lavage et la gestion des neiges usées soient mis en place lors de la première phase d'investissement;
3. Que la bande riveraine du cours d'eau traversant le site soit remise en état et délimitée physiquement de manière à empêcher l'empiètement, l'entreposage ou la circulation à l'intérieur de celle-ci, à l'exception des endroits prévus pour traverser ledit cours d'eau;

4. Qu'un écran visuel soit implanté du côté extérieur de la clôture servant à délimiter le site visé par la demande. Cet écran devra être composé d'arbustes de feuillus et de conifères;
5. Que dans le cas où le sol arabe est retiré, celui-ci devra être entreposé au pourtour du site sous la forme d'un monticule visant à dévier les nuisances sonores;
6. Qu'une attestation à l'effet que les infrastructures indiquées aux points 1 à 4 ont été mises en place et sont fonctionnelles, soit déposée au plus tard trois mois suivant la fin de la réalisation desdits travaux;
7. Que l'attestation prévue au point 6 soit préparée et signée par un professionnel membre d'une association ou d'un ordre compétent;
8. Qu'un comité soit formé de représentants du demandeur et de la Municipalité afin de faire un suivi annuel des conditions prévues à la présente résolution;
9. Que le comité prévu au point 8 se réunisse au minimum 1 fois par an et que le procès-verbal de ses rencontres soit déposé au conseil municipal;
10. Que la Municipalité puisse requérir, aux frais du demandeur, les services d'un professionnel membre d'une association ou d'un ordre compétent pour mettre à jour l'attestation prévue au point 6;
11. Que le demandeur informe la Municipalité de toutes modifications concernant l'exploitation et la gestion du site.


Qu'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation, le cas échéant, permettant de réaliser les conditions aux points 1 à 4 soit faite dans un délai de douze mois suivant la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Qu'à défaut de respecter les conditions prévues à la présente résolution, celle-ci devient nulle et sans effet.

Le maire demande le vote.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des conseillers.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Marc-André Maheu, secrétaire-trésorier et directeur général
Le 4 février 2020

(À noter que le procès-verbal de la séance n'a pas encore été adopté.)



Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire de la Municipalité régionale de comté de D'Autray tenue à Berthierville, au lieu ordinaire des séances, le **mercredi 7 septembre 2022 à 19 h**, et à laquelle étaient présents :

- M. Christian Goulet, maire de la Ville de Lavaltrie et préfet de la MRC de D'Autray;
- M. Jean-Luc Barthe, maire de la Municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola et préfet suppléant;
- M. Yves Germain, maire de la Municipalité de Saint-Didace;
- M. Gaétan Gravel, maire de la Ville de St-Gabriel;
- M. Robert Pufahl, maire de la Municipalité de Sainte-Geneviève-de-Berthier;
- M. Robert Sylvestre, maire de la Municipalité de Saint-Barthélemy;
- M. Mario Frigon, maire de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon;
- M. Alain Goyette, maire de la Municipalité de La Visitation-de-l'Île-Dupas;
- M. Richard Belhumeur, maire de la Municipalité de Saint-Cuthbert;
- M. Michel Turcot, maire de la Municipalité de Mandeville;
- Mme Sonia Desjardins, mairesse de la Municipalité de Saint-Norbert;
- M. André Villeneuve, maire de la Municipalité de Lanoraie;
- Mme Audrey Sénéchal, mairesse de la Municipalité de Saint-Cléophas-de-Brandon;
- M. Dominic Perreault, maire de la Ville de Berthierville;
- M. Serge Perreault, substitut du maire de la Municipalité de Sainte-Élisabeth;
- Mme Lisette Falck, représentante de la Ville de Lavaltrie;

Lesquels forment quorum sous la présidence de M. Christian Goulet, préfet. Sont aussi présents à cette séance, M. Bruno Tremblay, greffier-trésorier et directeur général, et Mme Marie-Claude Nojix, assistante du greffier.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : DEMANDE À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE : EXPRESS MONDOR INC., GESTION EDB MONDOR INC. ET LES PÉPINIÈRES DE PRODUCTION TRUSSART LTÉE

CONSIDÉRANT QUE les sociétés Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc. ont déposé une demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec afin d'agrandir les installations de l'entreprise sises au nord de leurs opérations actuelles, soit une certaine partie du lot 4 164 460 du Cadastre du Québec, sur le territoire de la municipalité de Lanoraie;

CONSIDÉRANT QUE pour deux parcelles sises sur les lots 4 166 456 et 4 166 425, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après « CPTAQ ») a manifesté son accord dans le cadre de son orientation préliminaire datée du 10 mai 2022, dans le dossier CPTAQ-427075;

CONSIDÉRANT QUE la CPTAQ s'apprête à refuser, toutefois, dans le cadre de cette même orientation préliminaire, l'agrandissement des installations de l'entreprise sur une superficie d'approximativement 5 hectares, en fondant son opinion sur le fait qu'il y aurait, par cet agrandissement, perte d'une superficie cultivable et cultivée;

CONSIDÉRANT QUE les sociétés demanderesse, Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc. (ci-après « Mondor »), entendent prélever le sol arable, sur la superficie de 5 ha, pour un volume de 15 000 m³, dont 12 500 m³ sont destinés à la réhabilitation d'un fonds de terre sablonneux non propice à la culture, appartenant à la société Les Pépinières de production Trussart Ltée (ci-après « Trussart »);

CONSIDÉRANT QUE Trussart a déposé une demande d'autorisation, CPTAQ - 437474, afin d'exploiter une sablière sur le lot 4 164 490 où il y a peu ou pas de sol arable en présence;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de sa demande d'autorisation au dossier 437474, Trussart s'est engagé à recevoir les 12 500 m³ de sol arable en provenance du site de l'agrandissement projeté des installations de l'entreprise de Mondor, afin d'améliorer le potentiel et les possibilités d'utilisation agricole du terrain où sera exploitée la sablière;

CONSIDÉRANT QU'en échange du 12 500 m³ de sol arable provenant du site de Mondor, Trussart fournira 12 500 m³ de sable pour la confection d'un talus ceinturant le site agrandi sur le lot de Mondor;

CONSIDÉRANT QUE de la sorte, il y aura compensation des superficies soustraites à l'agriculture, au dossier 427075, par la réhabilitation d'une superficie équivalente ou supérieure à des fins agricoles, au dossier 437474;

...Verso

CONSIDÉRANT QU'en terme de potentiel agricole, cette compensation entre les demanderesse permettra d'accroître une superficie cultivable sur le lot 4 164 090, tout en permettant d'accueillir une entreprise de transport essentielle au dynamisme économique, tant de la municipalité de Lanoraie que de la MRC de D'Autray;

CONSIDÉRANT QUE les deux demandes d'autorisation ne comportent aucun morcellement;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas d'autres sites vacants, appropriés et disponibles pour accueillir l'une et l'autre des demanderesse;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe pas, non plus, de sites alternatifs compte tenu de la spécificité de chacune de ces demandes d'autorisation;

CONSIDÉRANT QU'il n'y aura, en définitive, aucune perte de sol agricole et que la ressource en eau sera adéquatement protégée;

CONSIDÉRANT QUE les autorisations recherchées n'affligeront d'aucune façon les activités agricoles existantes ainsi que leur développement, mais qu'au contraire, le lot appartenant à Trussart, d'inculte qu'il était, permettra à l'entreprise de favoriser le développement de ses activités agricoles;

CONSIDÉRANT QU'il ne résultera aucune contrainte ou effet résultant de l'application des lois et règlements, notamment, en matière d'environnement, et plus particulièrement, pour les établissements de production animale;

CONSIDÉRANT QUE l'homogénéité du milieu et de la communauté ainsi que des exploitations agricoles ne seront nullement affectées du fait que le milieu a déjà approuvé les activités de l'une et l'autre des demanderesse;

CONSIDÉRANT QU'à toutes fins utiles, la ressource sol sera préservée, tout comme la ressource eau;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation de Mondor comporte des éléments très importants pour le développement économique de la région, le tout tel qu'il appert de l'expertise socioéconomique préparée par la firme Fradet & Associés, pour et au nom de la municipalité de Lanoraie;

CONSIDÉRANT QUE l'une et l'autre de ces demandes d'autorisation sont compatibles avec le plan de développement de la zone agricole de la MRC de D'Autray;


CONSIDÉRANT les conséquences extrêmement graves, au cas de refus, de l'une et l'autre des demandes d'autorisation, tel que ci-haut relaté, les deux dites demandes d'autorisation se complétant l'une et l'autre;

Résolution n° CM-2022-09-272

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. André Villeneuve, appuyé par M. Robert Pufahl, de recommander très fermement à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'autoriser les différents volets de la demande d'autorisation logée par Express Mondor inc. et Gestion EDB Mondor inc., soit l'agrandissement des installations d'une entreprise de transport hors-norme offrant un service d'entreposage, ainsi que l'extraction de sable et la réception de sol arable par Les Pépinières de production Trussart Ltée, le tout, sur leurs lots respectifs, tels que ci-haut indiqués.

Le préfet demande le vote. La résolution est adoptée à l'unanimité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
CE 8 SEPTEMBRE 2022


Bruno Tremblay
Greffier-trésorier et directeur général

(Sujet à ratification à la prochaine séance)

CONTEXTE LA PANDÉMIE

- La récente pandémie a retardé la planification et la mise en place de la stratégie d'Express Mondor;
- Certaines problématiques telles que l'inflation, le prix du carburant et la pénurie de main-d'œuvre ont été accentuées par la pandémie;
- Mais l'impact négatif sur l'entreprise n'a été que temporaire;
- En septembre 2022, nous avons effectué une mise à jour factuelle des données économiques du rapport;
- Nous considérons que l'Étude d'impact économique à l'aide du modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec demeure pertinente et représentative de la répartition des dépenses et des investissements de l'entreprise ainsi que des impacts sur l'économie locale et régionale.

CONTEXTE

LA CROISSANCE SE POURSUIT

- L'importance des travaux d'infrastructures à travers le Québec et l'Amérique du Nord, les nombreux chantiers miniers, les parcs d'éoliennes, la grosse machinerie agricole sont des exemples de projets qui nécessitent des transports d'équipement hors-norme et n'ont pas été affectés par la pandémie et/ou par la probabilité d'une récession prochaine;
- Au cours des dernières années, Express Mondor a poursuivi sa croissance notamment par l'acquisition de deux autres entreprises impliquées également dans ce type de transport soit, **Transport l'Épiphanie** et les **Établissements Dubois**,
- Express Mondor continue d'investir. En 2022, les bureaux du centre des opérations du terminal de Lanoraie ont été reconstruits, représentant un investissement de \$ [REDACTED].
- La localisation du site répond de façon optimale aux besoins logistiques de transport hors-norme. Il ne manque que l'autorisation de procéder à l'agrandissement afin de consolider l'entreprise tant sur le plan des opérations que de la sécurité.

PROFIL D'EXPRESS MONDOR

- Fondée à Lanoraie en 1995 par les frères Éric, Dany et Billy Mondor;
- Croissance organique et par acquisition;
 - Transport l'Épiphanie à l'été 2018;
 - Les établissements Dubois en avril 2021;
- La stratégie de spécialisation et de développement du créneau du transport des équipements, des machineries et des structures hors-normes se poursuit;
- Valeur actuelle des immobilisations d'environ \$ [REDACTED];
- En 2019 l'entreprise générait des dépenses d'exploitation de \pm \$ [REDACTED] avec une masse salariale de \$ [REDACTED];
- En 2022 l'entreprise générait des dépenses d'exploitation de \pm \$ [REDACTED] avec une masse salariale de \$ [REDACTED];

PROFIL D'EXPRESS MONDOR

- Aujourd'hui l'entreprise compte plus de 500 clients dont un nombre important dans le secteur de la machinerie agricole.
- Principaux types de marchandises transportées;
 - Grues;
 - Structures métalliques;
 - Béton préfabriqué;
 - Machinerie de construction;
 - Machinerie agricole;
 - Matériel du secteur de l'énergie (hydro-électrique, pétrochimie, éolienne);
 - Appareils de traitement de l'air;
 - Navires, locomotives, matériel ferroviaire, autobus, camions et automobiles;
 - Conteneurs maritimes;

PROFIL D'EXPRESS MONDOR

- Une main-d'œuvre locale et compétente. De 2019 à aujourd'hui l'entreprise peut compter sur environ 160 employés;
 - Salaire moyen des camionneurs variant entre \$ [REDACTED] et \$ [REDACTED] et de \$ [REDACTED] à \$ [REDACTED] pour les mécaniciens et techniciens;
 - Plus de 20 % des employés proviennent de Lanoraie, et 44 % de la MRC D'Autray;
- À l'avant-garde des nouvelles technologies de pointe en logistique et transport;
- Une approche écoresponsable. Express-Mondor a obtenu la certification « SmartWay » par l'Environmental Protection Agency aux États-Unis;
- L'entreprise a fait le choix du gaz naturel et a converti à ce jour plus de 28 véhicules avec un objectif d'en convertir plus de 50 d'ici 2030;
 - La proximité de la station de ravitaillement qui se trouve à 9,7 kilomètres est un élément clé de la stratégie d'affaires d'Express Mondor.

PROFIL D'EXPRESS MONDOR

- Une reconnaissance de l'industrie;
 - En 2018, Express Mondor était élu Gagnant « Air Pur » de l'année en reconnaissance de ses efforts pour être un transporteur modèle en environnement.
- Une approche sociale et moderne;
 - Express Mondor appuie la Fondation du cancer du sein du Québec, qui contribue à la recherche et au soutien des personnes atteintes du cancer du sein pour contribution de plus de \$200 000 depuis le début de leur implication.

PROFIL DE L'INDUSTRIE DU CAMIONNAGE

- Selon l'ISQ, le camion est le mode de transport le plus utilisé, tant dans les livraisons domestiques que dans les échanges internationaux;
- Selon l'ISQ, les entreprises de camionnage soutiennent indirectement, au total, un équivalent de 17 129 postes à temps plein chez leurs fournisseurs et de 10 513 postes à temps plein chez les fournisseurs de ces derniers;

PROFIL DE L'INDUSTRIE DU CAMIONNAGE

- Quelques enjeux essentiels:
 - La sécurité de ses travailleurs, c'est d'ailleurs l'une des raisons principales du projet d'investissement d'Express Mondor;
- Les externalités négatives;
 - Émission des gaz à effets de serre;
 - Les accidents et la sécurité du public en général.

PROFIL DE LA RÉGION de LANAUDIÈRE

- Immensité et polarité;
 - La MRC de Matawinie occupe les trois quarts du territoire de Lanaudière avec seulement 10 % de sa population;
 - Outre la MRC de Matawinie, Lanaudière comprend les MRC de Montcalm, Joliette, Les Moulins et enfin celle D'Autray, deuxième en superficie et dernière en population;

PROFIL DE LA RÉGION de LANAUDIÈRE

- Une situation économique moyenne;
 - Dans Lanaudière, le revenu disponible par habitant ainsi que le PIB par habitant continuent de se maintenir à des niveaux plus bas que ceux enregistrés à l'échelle québécoise;
 - Le taux de chômage, son niveau est semblable au taux québécois en 2018 et n'a pas reculé de façon significative par rapport à 2008, contrairement à la majorité des autres régions.;
 - Les villes de Terrebonne et de Repentigny comptent, ensemble, environ 40 % de la population de la région. La population rurale représente 26,0 % de la population de la région. À titre comparatif, 18,6 % de la population du Québec vit dans une zone rurale. Cette polarité est caractéristique de Lanaudière.

LA MRC D'AUTRAY

- La MRC compte 15 municipalités dont la population varie entre 225 et 14 000 personnes;
- Pour la MRC D'Autray, le taux de croissance de la population sera légèrement plus élevé que celui du Québec entre 2016 et 2021;
- On prévoit une augmentation plus importante du nombre de personnes de 65 ans et plus au cours des 10 prochaines années;
- Pour la MRC D'Autray, les données viennent confirmer cette hypothèse. Comme le démontre le graphique 10, plus de 50 % des 15 ans et plus n'ont qu'un diplôme de secondaire ou moins et près de 30 % n'ont aucun diplôme;
- Le revenu disponible pour les MRC de Lanaudière, nous démontre que la MRC D'Autray se situe vers le bas de l'échelle.

LA MUNICIPALITÉ DE LANORAIE

- Avec une population de plus de 5 000 résidents, Lanoraie héberge environ 12% des résidents de la MRC D'Autray;
- Se démarquant des autres municipalités de la MRC, les ménages de Lanoraie affichent une moyenne de revenu annuel de plus de 75 000 \$, et 11 % d'entre eux ont une formation universitaire;
 - Souvenons-nous qu'Express Mondor y contribue certainement puisque 20% de ses employés y demeurent;
- En 2019 on dénombrait environ 120 commerces et entreprises sur le territoire de Lanoraie et Express Mondor est le plus gros employeur de la municipalité.

MODÈLE INTERSECTORIEL DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC

- L'intérêt de cette analyse est de démontrer que les dépenses d'immobilisation et d'exploitation de l'entreprise ont des répercussions positives importantes sur l'économie locale et régionale;
- Le modèle intersectoriel de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) permet de quantifier l'effet de certains changements réels ou anticipés sur l'économie québécoise.
- Il est à souligner que les données compilées en 2019 sont toujours représentatives de la situation actuelle. Les effets de la pandémie de la Covid-19 n'ayant été que temporaires, les données que nous avons retenues reflètent la situation contemporaine sous réserve d'ajustements dus à la récente poussée inflationniste;

MODÈLE INTERSECTORIEL DE L'ISTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC

- Dans le cas qui nous concerne, en 2019 nous avons demandé à l'ISQ de simuler l'effet d'une dépense en immobilisation de \$4M et des dépenses d'exploitation de \$26 millions.
- L'impact des dépenses d'opération est permanent, alors que l'impact des travaux d'agrandissement des installations (dépenses d'immobilisation) est limité à la période de la construction.
- Comme nous l'avons précisé auparavant la croissance de l'entreprise ainsi que l'inflation ont fait croître à \$████ les dépenses d'exploitation pour l'année fiscale 2021-2022.

ANALYSE D'IMPACT VALEUR AJOUTÉE À L'ÉCONOMIE

- Les travaux d'agrandissement des installations de \$■■■■■ représentent aujourd'hui un investissement d'environ \$■■■■■.
 - Ces dépenses génèreront minimalement \$■■■■■ de valeur économique régionale;
 - Pendant la construction cet investissement suscitera la création d'environ 29 emplois;
- La simulation des dépenses d'exploitation de l'entreprise à \$26 millions annuellement;
 - Selon l'ISQ les opérations de l'entreprise génèreront une valeur ajoutée à l'économie de \$19 millions;
 - Avec des dépenses d'exploitation de \$39M en 2022, il est bien évident que l'apport économique régional s'est accru. Sans toutefois refaire une simulation, une simple estimation mathématique nous permette d'évaluer à plus de \$25M la valeur ajoutée à l'économie locale et régionale.

ANALYSE D'IMPACT SUR L'EMPLOI

- Selon Express Mondor le nombre d'employés post investissement augmentera de 50 travailleurs et passera de 162 depuis 2019 à plus de 200 salariés après l'investissement. L'ISQ note dans son analyse que l'impact sur la main-d'œuvre locale et régionale est actuellement de 93 emplois indirects pour un total de 255 salariés, soit un facteur de majoration de 1,57;
 - En plus d'assurer le maintien et la pérennité de 255 emplois, nous pouvons mathématiquement conclure que l'investissement créera plus de 78 nouveaux emplois.
 - Si nous prenons comme hypothèse que la distribution des nouveaux emplois reste la même qu'actuellement, c'est plus de 16 nouveaux emplois qui seront créés dans Lanoraie et 34 dans la MRC D'Autray;
- Il est à noter que le salaire moyen des camionneurs varie entre \$ [REDACTED] et \$ [REDACTED] et que le salaire moyen des mécaniciens et techniciens varie de \$ [REDACTED] à \$ [REDACTED]. Cela contribue grandement à maintenir le revenu annuel moyen des familles de la municipalité de Lanoraie significativement plus élevé que la moyenne salarial qui prévaut dans la MRC d'Autray;

CONCLUSION

- L'entreprise Express Mondor est en opération depuis 1995;
- Elle est enracinée dans la communauté depuis près de 30 ans;
- Express Mondor est un citoyen corporatif engagé avec une approche sociale moderne qui redistribue une partie de ses bénéfices à la communauté;
- C'est une entreprise innovatrice et écoresponsable;
- La croissance de l'entreprise rend les installations actuelles désuètes. La particularité du transport hors-norme par les dimensions des véhicules et les charges importantes, de même que l'utilisation du gaz naturel pour véhicule augmentent les risques pour les employés.
- La valeur de ses immobilisations dépassera les \$ [REDACTED];

CONCLUSION

- Compte tenu de la nécessité d'assurer la pérennité de l'entreprise et de ses emplois;
- Compte tenu des appuis importants de la municipalité de Lanoraie et de la MRC D'Autray ;
- Étant donné qu'Express Mondor est le plus important employeur de la municipalité;
- Compte tenu de l'impact économique important sur le plan local et régional, tant au niveau de l'emploi que la valeur ajoutée à l'économie locale;
- Compte tenu de l'absence de toute possibilité de relocalisation tant sur le plan organisationnel que financier;
- Compte tenu de l'impossibilité de scinder les activités tant au niveau financier, logistique que de la sécurité des salariés et de la communauté.
- Nous recommandons à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'accepter la demande d'Express Mondor.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

LL.L., M.URB., M.B.A.
AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

ENVOI PAR COURRIEL SEULEMENT

À : info@cptaq.gouv.qc.ca

Berthierville, le 16 mars 2023

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy
Québec (Québec) G1R 4X6

À l'attention de Mme Élane Grignon, vice-présidente et M. Richard Wieland, commissaire

Objet : Express Mondor inc.
Audience publique à venir le 21 mars 2023.
CPTAQ - 427075 conjointement avec
437474 (Les Pépinières de production Trussart Ltée)
Notre dossier : LV-2647

Madame la vice-présidente,

Monsieur le commissaire,

La présente a pour but de vous informer que, dans le cadre de l'audience conjointe prévue dans les deux dossiers mentionnés en rubrique, madame Josée Bédard agit comme agronome experte dans l'un et l'autre des dossiers.

Toutefois, ses services sont retenus dans l'après-midi du même jour, soit le mardi 21 mars 2023. Advenant que la rencontre publique se poursuive dans l'après-midi, il lui sera impossible d'être disponible.

Dès lors, je vous soumetts respectueusement, nous pourrions commencer les représentations de la demanderesse, Express Mondor, avancer dans celle-ci pour, en milieu d'avant-midi, entendre madame Josée Bédard dans l'une et l'autre de ces dossiers, de façon à ce qu'elle puisse être libérée.

Après analyses et consultations, il ne se trouve aucune autre possibilité.

Auriez-vous l'amabilité d'informer le soussigné si le tout vous convient, compte tenu des circonstances ?

Copie de la présente est acheminée aux responsables d'Express Mondor Inc., à l'entreprise Pépinière de production Trussart Ltée et à madame Josée Bédard, agronome.

Dans l'attente, recevez l'assurance de mes salutations respectueuses et distinguées.



Louis-V. Sylvestre, Ad. E.
Avocat.

LVS/lS

c.c. :

Monsieur Billy Mondor et Mme Catherine Habel de
Express Mondor Inc. et Gestion EDB Mondor Inc.

M. Sébastien Dupont, Pépinière de production Trussart Ltée
Mme Josée Bédard, agronome – Groupe UDA Inc.

LOUIS-V. SYLVESTRE, Ad.E.

AVOCAT
LAWYER
JURIS LVS INC.

PROCÈS-VERBAL

IDENTIFICATION DU DOSSIER : 427075
2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

LIEU ET DATE : Longueuil, le 27 janvier 2021

MEMBRE PRÉSENT : Éline Grignon, vice-présidente

LES FAITS :

Au dossier précité, la Commission est saisie d'une demande d'autorisation afin qu'elle autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit l'agrandissement d'un emplacement industriel d'une superficie approximative de 6,61 hectares, correspondant à une partie des lots 4 164 460 et 4 166 425 et au lot 4 166 456 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Berthier.

L'analyse du dossier a été suspendue à deux reprises à la demande du mandataire, maître Louis-Victor Sylvestre :

- Le 6 avril 2020, maître Sylvestre demande de suspendre l'analyse de la demande étant donné que la pandémie de COVID-19 retardait la complétion d'expertises supplémentaires. Il est à noter que ces expertises n'ont pas été demandées par la Commission et que leur teneur n'a pas été précisée par le mandataire.
- Le 17 juillet 2020, après un suivi des services professionnels de la Commission, M^e Sylvestre demande de maintenir la suspension pour une nouvelle période de 6 mois au motif que « les travaux des différents experts et consultants ont été retardés du fait de la pandémie ».

Or, à ce jour aucun document additionnel n'a été déposé et la seconde période de suspension de 6 mois est venue à échéance le 17 janvier 2021.

...2

Au cas présent, il importe de préciser que le dossier comme soumis est complet au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi) et du *Règlement d'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*². Il peut donc être apprécié par la Commission. Toutefois, considérant les requêtes du mandataire, la Commission souhaite s'assurer que toutes les informations que la demanderesse désire présenter sont bel et bien déposées au dossier, avant qu'elle ne rende son orientation préliminaire.

DÉCISION DE LA COMMISSION :

La Commission avise les parties intéressées qu'elle suspend l'étude du dossier **jusqu'au 10 février 2021**, afin de permettre à la demanderesse de préciser si le présent dossier est complet.

Après ce délai, la Commission reprendra le processus d'analyse du dossier avec les informations au dossier.



Élaine Grignon, vice-présidente

c. c. Municipalité de Lanoraie
 MRC D'Autray
 Fédération de l'UPA Lanaudière
 Gestion EDB Mondor inc.
 M^e Louis-V. Sylvestre, avocat
 Les Services exp inc.
 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

¹ RLRQ, c. P-41.1

² Chapitre P-41.1, r. 1



PROCÈS-VERBAL

IDENTIFICATION DU DOSSIER : 427075
2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

LIEU ET DATE : Québec, le 1^{er} février 2021

MEMBRE PRÉSENT : Éline Grignon, vice-présidente

LES FAITS :

À deux reprises depuis le dépôt de la demande d'autorisation visant l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit l'agrandissement d'un emplacement industriel d'une superficie approximative de 6,61 hectares, correspondant à une partie des lots 4 164 460 et 4 166 425 et au lot 4 166 456 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Berthier, il est demandé par maître Louis-Victor Sylvestre, mandataire, de suspendre l'étude du dossier afin de permettre la complétion et l'acheminement d'expertises supplémentaires.

La seconde période de suspension de 6 mois est venue à échéance le 17 janvier 2021 et aucun document additionnel n'a été déposé au dossier.

Par procès-verbal du 27 janvier 2021, la Commission avise les parties intéressées qu'elle suspend l'étude du dossier jusqu'au 10 février 2021, afin de permettre à la demanderesse de préciser si le présent dossier est complet.

MOTIFS INVOQUÉS :

Dans une lettre datée du 28 janvier 2021, maître Sylvestre demande à la Commission d'accorder un délai supplémentaire de 3 mois, afin de permettre l'acheminement d'expertises essentielles à l'analyse du dossier, soit une expertise socioéconomique ainsi qu'une expertise agronomique.

Il motive sa requête en raison de la pandémie qui retarde notamment l'obtention de certains renseignements nécessaires et que sans ces expertises, le dossier ne pourra être adéquatement complété.

.../2

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 643-2261
www.cptaq.gouv.qc.ca
info@cptaq.gouv.qc.ca

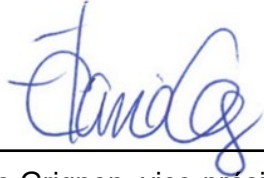
Longueuil

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

DÉCISION DE LA COMMISSION : Délai supplémentaire accordé

La Commission accorde la demande de délai supplémentaire d'une durée de 3 mois, **soit jusqu'au 1^{er} mai 2021**, pour permettre l'acheminement de ces deux expertises nécessaires à l'étude du dossier.

Après ce délai et sans aucun autre préavis, la Commission reprendra le processus d'analyse du dossier avec les informations dans celui-ci et rendra son orientation préliminaire.



Élaine Grignon, vice-présidente

- c. c. Municipalité de Lanoraie
- MRC D'Autray
- Fédération de l'UPA Lanaudière
- Gestion EDB Mondor inc.
- Me Louis-V. Sylvestre, avocat
- Les Services exp inc.
- 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)



PROCÈS-VERBAL

IDENTIFICATION DU DOSSIER : 427075
2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

LIEU ET DATE : Longueuil, le 4 mai 2021

MEMBRE PRÉSENT : Éline Grignon, vice-présidente
Richard Wieland, vice-président

LES FAITS :

À trois reprises depuis le dépôt de la demande d'autorisation visant l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit l'agrandissement d'un emplacement industriel d'une superficie approximative de 6,61 hectares, correspondant à une partie des lots 4 164 460 et 4 166 425 et au lot 4 166 456 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Berthier, il est demandé par maître Louis-Victor Sylvestre, mandataire, de suspendre l'étude du dossier afin de permettre la complétion et l'acheminement d'expertises supplémentaires.

Au procès-verbal du 1^{er} février 2021, la Commission annonce qu'elle accorde le délai supplémentaire demandé d'une durée de 3 mois, soit jusqu'au 1^{er} mai 2021, pour permettre l'acheminement de deux expertises nécessaires à l'étude du dossier.

MOTIFS INVOQUÉS :

Par correspondance du 29 avril 2021, maître Louis-Victoire Sylvestre, mandataire, requiert à nouveau un délai additionnel de 3 mois alléguant plusieurs difficultés, dont certains problèmes administratifs d'ordre juridique qui n'ont été portés à la connaissance de sa cliente que tout récemment.

Selon le mandataire, le délai demandé permettrait de déposer les documents au soutien de la demande dans sa forme complète.

.../2

DÉCISION DE LA COMMISSION : Délai supplémentaire accordé

En raison des nombreuses demandes de prolongation de délai demandées, un désistement à la présente demande aurait sans doute donné toute la latitude nécessaire à la demanderesse et à son mandataire pour déposer une demande à sa satisfaction.

Cependant, considérant notamment les frais relatifs associés au dépôt d'une nouvelle demande, la Commission consent à accorder un **délai supplémentaire d'une durée de 12 mois, soit jusqu'au 1er mai 2022**, pour permettre l'acheminement des différents éléments nécessaires à l'étude du dossier.

Après ce délai, la Commission reprendra de façon **péremptoire**¹ le processus d'analyse avec les informations présentes au dossier et rendra son orientation préliminaire.



Elaine Grignon, vice-présidente
Présidente de la formation



Richard Wieland, vice-président

- c. c. Municipalité de Lanoraie
 MRC D'Autray
 Fédération de l'UPA Lanaudière
 Gestion EDB Mondor inc.
 Me Louis-V. Sylvestre, avocat
 Les Services exp inc.
 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)

¹ Sans possibilité de remise



PROCÈS-VERBAL

IDENTIFICATION DES DOSSIERS	:	427075 et 437474 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor) Pépinières de production Trussart Itée
DATE	:	Le 21 mars 2023
HEURE DE LA RENCONTRE	:	9 h 30
ENREGISTREMENT DE LA RENCONTRE	:	Heure de début : 9 h 32 Heure de fin 12 h 03
MEMBRES PRÉSENTS	:	Élaine Grignon, vice-présidente Richard Wieland, vice-président
<u>PERSONNES PRÉSENTES</u>		
<ul style="list-style-type: none">• Monsieur Billy Mondor, vice-président des ressources matérielles, 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)• Monsieur Éric Mondor, président, 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)• Madame Catherine Habel, directrice du développement des affaires, 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)• Monsieur Sébastien Dupont, Pépinières de production Trussart Itée• Maître Louis-V. Sylvestre, avocat de 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)• Maître François Chartrand, avocat• Madame Josée Bédard, agronome pour 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor) et Pépinières de production Trussart Itée• Monsieur Alexandre Déragon, urbaniste, EXP pour 2635-8762 Québec inc. (Express Mondor)• Monsieur Benoit Fradet, consultant pour la Municipalité de Lanoraie et la MRC de D'Autray• Monsieur Marc-André Maheu, directeur général, Municipalité de Lanoraie		
<u>PIÈCES DÉPOSÉES</u>		
Aucune		

RÉSULTAT DE LA RENCONTRE :

Délibéré :

Suspendu :

Si suspendu, décrire les motifs et le délai :

Par contre, seront déposés aux dossiers respectifs suivants d'ici le 24 mars 2023 :

Dossier 437474 :

- un plan précisant la nouvelle superficie (bande tampon);

Dossier 427075 :

- la présentation Power Point de monsieur Fradet;
- la résolution de la MRC de D'Autray.

Élaine Grignon, vice-présidente