



Saint-Rémi, le 18 février 2011

CPTAQ

Monsieur Lévis Yockell, vice-président  
Monsieur Jacques Cartier, commissaire  
25, boul. La Fayette, 3<sup>e</sup> étage  
Longueuil (Québec) J4K 5C7

par courriel : [rolelg@cptaq.gouv.qc.ca](mailto:rolelg@cptaq.gouv.qc.ca)

**Objet : Dossier #370971 / Parc Safari (2002) inc.  
Municipalité de Hemmingford CT**

---

Messieurs,

Par la présente, la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield désire vous transmettre son avis sur le dossier ci-haut mentionné. Cette demande vise l'utilisation à des fins autre que l'agriculture (récréotouristiques) d'une superficie d'environ 140,478 ha localisée sur une partie du lot 268-3, du cadastre du Canton de Hemmingford, de la circonscription foncière de Huntingdon.

Le représentant de la demanderesse a sollicité une rencontre avec la fédération régionale afin d'expliquer plus en détail la demande. En fait, à l'origine, celle-ci visait à permettre une nouvelle activité récréative d'une superficie de près de 2 000 mètres carrés bénéficiant de droits acquis. La superficie de 146 ha inscrite au formulaire de demande d'autorisation ne concorde pas avec les intentions réelles du demandeur et constitue à notre avis une erreur. Par conséquent, au compte rendu de la demande et orientation préliminaire du 9 février 2011, la Commission s'apprête à autoriser 9 ha bénéficiant de droits acquis et déjà utilisé à des fins récréotouristiques.

Faisant suite à notre analyse de la demande en regard des critères formulés à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, nous sommes favorables aux conclusions de l'orientation préliminaire considérant qu'une autorisation pour 9 ha bénéficiant de droits acquis cause peu de préjudices au territoire et activités agricoles du secteur. Les activités présentes sur la superficie de 9 ha sont déjà connues et apprivoisées par le milieu agricole environnant.

La Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield demande donc respectueusement à la Commission de maintenir les conclusions de l'orientation préliminaire et ainsi autoriser la superficie de 9 ha et refuser le reste de la demande. La Fédération n'aura point de commentaires additionnels dans le délai de 30 jours et ne sollicitera pas la tenue d'une rencontre publique.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.



Pierre Caza, directeur  
Direction de l'action syndicale et  
du développement régional

## DEMANDE REVISION

#371821 Hemmingford

Lots visés : 268-3-P et 268-2 du Cadastre du Canton de Hemmingford,  
Circonscription foncière de Huntingdon

Superficie GIPTAAQ : 45,8842 ha

Droits acquis : 6,5 ha + 2 ha + 0,5 = 9,0 ha  
Autorisation (370971) sur 9,0 ha

9 ha + 9 ha = 18,0 ha

45,8842 – 18,0 ha = 27,8842 ha = Partie à être autorisée

**27,8842 + 9 = 36,8842 ha superficie à être autorisée**

---

#371822 Saint-Bernard-de-Lacolle

Lots visés : 843-P, 844-P, 845-P, 846-P du Cadastre de la Paroisse de Lacolle,  
Circonscription foncière de Saint-Jean

Superficie GIPTAAQ : 58,7532 ha

Droits acquis sur l'ensemble

**58,7532 ha superficie à être autorisée**

---

Superficie totale des deux dossiers : ~~45,8842~~ + ~~58,7532~~ = ~~104,6374~~ ha

**Total 36,8842 + 58,7532 = 95,6374 ha**

→ 95,63

Marcel Lachapelle  
Carto  
11 septembre 2012

**#371821 Hemmingford**

Lots visés : 268-3-P et 268-2 du Cadastre du Canton de Hemmingford,  
Circonscription foncière de Huntingdon

Superficie GIPTAAQ : 45,8842 ha

Droits acquis : 6,5 ha + 2 ha + 0,5 = 9,0 ha  
Autorisation (370971) sur 9,0 ha

268-3-P + 268-2

9 ha + 9 ha = 18,0 ha

45,8842 - 18,0 ha = 27,8842 ha = Partie à être autorisée

268-3-P

**#371822 Saint-Bernard-de-Lacolle**

Lots visés : 843-P, 844-P, 845-P, 846-P du Cadastre de la Paroisse de Lacolle,  
Circonscription foncière de Saint-Jean

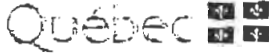
Superficie GIPTAAQ : 58,7532 ha

Droits acquis sur l'ensemble

Superficie totale des deux dossiers : 45,8842 + 58,7532 = 104,6374 ha

Formulaire : 108 ha + 0,5 ha  
suite à l'ajout de 268-2

Marcel Lachapelle  
Carto  
24 avril 2012



Gouvernement du Québec  
Le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire  
et ministre responsable des régions de la Chaudière-Appalaches  
et du Centre-du-Québec



Québec, le 13 mars 2012

Monsieur Michel Lavoie  
Préfet  
Municipalité régionale de comté  
des Jardins-de-Napierville  
1767, Principale  
Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Monsieur le Préfet,

Le 11 janvier 2012, la Municipalité régionale de comté des Jardins-de-Napierville a adopté le règlement numéro URB-137-2 dans le but de modifier son règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137. Ce règlement vise à identifier le Parc Safari comme un parc d'attraction animalier et à retirer ce type de parc de la liste des immeubles protégés.

J'ai le plaisir de vous informer que ce règlement est conforme aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement. En conséquence, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il entrera en vigueur le jour où le présent avis vous sera signifié.

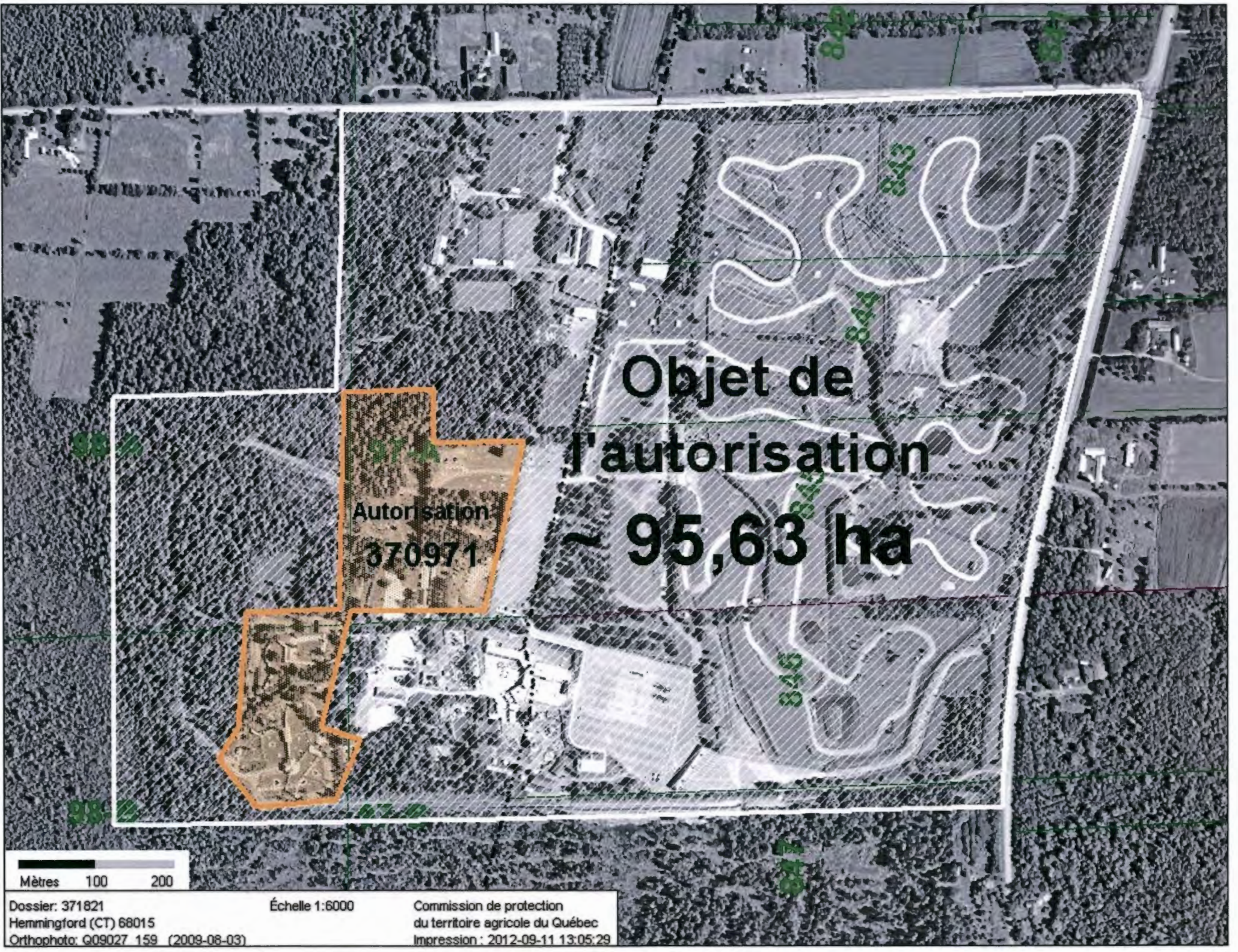
Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LAURENT LESSARD

Québec  
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau  
Québec (Québec) G1R 4J3  
Téléphone : 418 691-2050  
Télécopieur : 418 643-1795  
Courriel : ministre@mamrot.gouv.qc.ca  
www.mamrot.gouv.qc.ca

Montréal  
800, rue du Square-Victoria  
C. P. 63 succ. Tour-de-la-Bourse  
Montréal (Québec) H4Z 1B7  
Téléphone : 514 873-2622  
Télécopieur : 514 873-2620

Bureau de la circonscription  
Édifice Place-309, bureau 200  
309, boulevard Frontenac Ouest  
Theford Mines (Québec) G6G 6K2  
Téléphone : 418 332-3444  
Télécopieur : 418 332-3445



**Objet de  
l'autorisation  
~ 95,63 ha**

**Autorisation  
370971**

Mètres 100 200

Dossier: 371821  
Hemmingford (CT) 68015  
Orthophoto: Q09027\_159 (2009-08-03)

Échelle 1:6000

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
Impression : 2012-09-11 13:05:29

# TERRITOIRE

Lundi, 7 mai 2012

Commission de protection du territoire agricole  
25, rue Lafayette  
3<sup>e</sup> étage  
Longueuil, (Québec)  
J4K 5C7

A l'attention de Madame Stéphanie Lavallée

Par courriel et poste.

**Objet : Demande de révision  
TER11-101**

---

Madame,

Par la présente et au nom de notre client la présente est pour requérir de la Commission qu'elle rectifie ses décisions 371821 et 371822 rendues 20 avril 2012.

Les motifs au soutien de cette demande sont les suivants :

Le ou vers le 29 avril 2011, Parc Safari (2002) inc. s'adressait à la Commission dans le but d'obtenir l'autorisation d'utiliser une superficie de 108 hectares à un usage récréotouristique. Spécifiquement, la demande se libellait tel que suivant :

*Consolider les superficies utilisées par le Parc Safari depuis sa création, régulariser toute occupation de la zone agricole ayant pu être effectuée sans droit, permettre l'agrandissement des installations de récréotourisme dans une perspective de court terme.*

À une demande de précision formulée par la Commission, les informations suivantes ont été données à madame Tina Girard le ou vers le 14 septembre 2011, à savoir :

*\* Une telle autorisation vise donc deux objectifs principaux, à savoir :*

*1-D'une part, de formaliser et assurer la pérennité de la vocation de ces espaces de terrain et du Parc Safari tout entier au moyen d'une autorisation. Pour ce faire, le Parc Safari recherche le concours de la Commission afin de délimiter un périmètre,*

8754, de Grosbois, Montréal (Québec) H1K 2G7  
T. 1 800 263 9033, 514 353 9555, F. 514 353 3815  
[contact@giam.ca](mailto:contact@giam.ca)

*nécessairement évolutif, qui permettra d'utiliser efficacement et rapidement les superficies interstitielles ne bénéficiant pas d'un droit acquis sans crainte de contrevenir à la Loi.*

*2-D'autre part, à assurer la pérennité des acquis. En effet, l'autorisation fera en sorte que le droit acquis de certaines superficies qui sont nécessairement maintenues sous couverture végétale et destinées à la garde et l'élevage d'animaux, ne sera pas compromis du fait que ces superficies puissent, selon les années et les besoins de l'exploitation, ne pas être utilisées de façon continues. »*

À l'orientation préliminaire de la Commission produite le 17 octobre 2011, signée par M. Jacques Cartier et transmise aux parties et mis-en cause la même date, la Commission concluait que :

*« Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être autorisée.*

*Sur les 108 hectares objet de la demande, 74 hectares sont déjà utilisés à des fins non agricoles, dont 65 hectares étaient en place avant l'entrée en vigueur de la Loi, et 9 hectares ont déjà fait l'objet d'une autorisation de la Commission pour un usage non agricole, en lien avec les opérations du parc. La parcelle résiduelle de 33,7 hectares est de faible potentiel agricole et de configuration irrégulière. De plus, l'autorisation recherchée permettrait de délimiter beaucoup plus distinctement l'aire occupée par le parc, du moins, dans sa partie ouest.*

*Par ailleurs, un équipement de cette nature déjà présent dans ce milieu depuis de nombreuses années est déjà apprivoisé par celui-ci, de telle sorte que son agrandissement et sa consolidation ne seraient pas de nature à modifier substantiellement les conditions de pratique de l'agriculture de ce milieu.*

*Pour rassurer les promoteurs quant aux possibilités d'adaptations des activités récréatives et touristiques du parc, découlant des dispositions de l'article 101.1 de la Loi, la Commission est favorable à autoriser l'utilisation non agricole de la superficie demandée, sous réserve de l'autorisation déjà consentie au dossier 370971. »*

**Nous avons souligné et accentué**

Suite à la réception de cette autorisation, les parties et mis-en cause ont produit les observations additionnelles suivantes :

1. Par une lettre signée le 25 octobre 2011, le soussigné mandataire informe la Commission que le lot 268-2 doit être inclus au périmètre de la demande.
2. Dans une lettre datée du 10 novembre 2011, la Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield indique qu'elle considère que la demande pourrait être autorisée en raison du faible potentiel agricole de la superficie de 33,7 hectares. Cependant, elle demande à la Commission: d'imposer une condition exécutoire à l'autorisation celle-ci ne prenant effet que lorsque la MRC Les Jardins-de-Napierville aura retiré le Parc Safari de la liste des immeubles protégés du RCJ 137 et que toute modification réglementaire ayant pour effet de restreindre le développement des activités agricoles du secteur rende caduque la décision.

Le 15 février 2012 se tenait une rencontre publique au 25 rue Lafayette à Longueuil, laquelle regroupait les personnes suivantes :

Mme Geneviève Côté, commissaire  
M. Jacques Cartier, commissaire  
M. Gilbert Ranger, directeur général de Parc Safari, la demanderesse  
M. Richard Brunet, mandataire  
M. Pierre Mineau, maire suppléant du Canton d'Hemmingford  
Mme Éveline Sorel, Fédération de l'UPA de St-Jean-Valleyfield

Cette rencontre a strictement porté sur l'aspect exécutoire de la décision selon les demandes formulées par la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield.

Le 26 avril 2012, la Commission faisait connaître sa décision

La décision commune sur les dossiers 371821 et 371822 produite le 26 avril 2012 signée par les commissaires Geneviève Côté et Jacques Cartier est étonnante et non conséquente de l'orientation préliminaire.

En effet, aux paragraphes 1 à 5, la Commission pose bien l'objet de la demande et les superficies en cause. En l'occurrence et en l'absence d'arpentage, la demanderesse accepte que la superficie demandée de 108 ha soit évaluée à 104,63 ha par les services professionnels de la Commission.

Au paragraphe 6, la Commission résume bien les résolutions des municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle.

Au paragraphe 7, la Commission réitère que l'Orientation préliminaire du 17 octobre 2011 prévoyait accorder l'autorisation sollicitée.

Au paragraphe 8, la Commission explique l'ajustement de la superficie et du périmètre de la demande relativement à l'ajout du lot 268-2 telle que demandée par le mandataire.

Au paragraphe 9, la Commission résume l'intention exprimée par la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield à sa lettre du 10 novembre 2011.

Aux paragraphes 10 à 12, la Commission relate parfaitement le déroulement et les propos tenus lors de la rencontre publique du 15 février 2012. On notera qu'en aucun temps, les parties n'ont abordé la question de la délimitation d'aires de droit acquis ou une quelconque réduction de l'aire ou du découpage de l'autorisation sollicitée.

Les paragraphes 13 et 14 ne sont pas discutés.

Les paragraphes 15 à 18 reprennent de façon invariable le contenu présenté à l'orientation préliminaire.

Les paragraphes 19 à 21 discutent de l'aire de la demande en explicitant les usages projetés sur les nouvelles surfaces à utiliser, les superficies pouvant bénéficier de droits acquis et celles ayant déjà fait l'objet d'autorisation de la Commission pour un usage non agricole.

Au paragraphe 20, notamment, la Commission mentionne qu'une portion de 67,25 ha. bénéficierait **vraisemblablement** de droits acquis conférés par les articles 101 et 103 de la Loi et qu'une autre superficie de 0,5 ha. prise à même le lot 268-2 bénéficie aussi de droits acquis résidentiels.

Au paragraphe 21, la Commission rappelle l'autorisation accordée au dossier 370971.

Au paragraphe 22, la Commission prétend à tort que :

*La demande réelle porte donc sur une superficie de 27,8842 hectares, localisée à l'ouest du parc actuel et située entièrement sur le territoire de la municipalité d'Hemmingford.*

En effet, c'est à dessein que la demande réelle porte sur une surface de 108 hectares, ou 104,63 telle que réévaluée par les services techniques.

Ce paragraphe 22 aurait du plutôt mentionner que « la demande inclut une superficie de 27,8842 hectares localisée à l'ouest du parc actuel et située entièrement sur le territoire de la municipalité d'Hemmingford. »

Au paragraphe 23, la Commission fait une description de cette partie de terrain de 27,8842 hectares.

Le paragraphe 24 est sans utilité puisque portant sur une surface qui n'est pas incluse à la présente demande.

Au paragraphe 25, la Commission cite le dispositif de l'orientation préliminaire du 17 octobre 2011 tel qu'on peut le lire en page 4 de cette orientation préliminaire.

L'interprétation la plus probable et correcte de cette orientation préliminaire est à l'effet que son dispositif, notamment, ne distinguait pas entre les superficies nouvelles à utiliser et les superficies bénéficiant vraisemblablement de droit acquis. Le passage suivant est éloquent à cet égard :

*La parcelle résiduelle de 33,7 hectares est de faible potentiel agricole et de configuration irrégulière. De plus, l'autorisation recherchée permettrait de délimiter beaucoup plus distinctement l'aire occupée par le parc, du moins, dans sa partie ouest.*

Mais plus encore, ce dispositif comprend et prend en compte les impératifs de la loi, tels que modifiés par l'article 101.1. À cet égard, l'avant dernier paragraphe ne peut être plus éloquent :

*Pour rassurer les promoteurs quant aux possibilités d'adaptations des activités récréatives et touristiques du parc, découlant des dispositions de l'article 101.1 de la Loi, la Commission est favorable à autoriser l'utilisation non agricole de la superficie demandée, sous réserve de l'autorisation déjà consentie au dossier 370971.*

L'intention manifestée par la Commission à son orientation préliminaire du 17 octobre 2011 ne souffrait donc d'aucune ambiguïté. Elle ne pouvait pas rassurer les promoteurs quant aux possibilités d'adaptation des activités découlant des dispositions de l'article 101.1 à l'égard d'une surface encore jamais utilisée. Elle envisageait donc clairement d'autoriser la totalité de la surface comme moyen de rassurer les promoteurs.

Aux paragraphes 26 et 27, la Commission confirme que des informations ont été données à la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield lors de la rencontre publique, lesquelles lui ont permis d'amender sa demande de conditions additionnelles.

Au paragraphe 28, la Commission s'exprime tel que suivant :

Pour toutes ces raisons, la Commission considère qu'elle peut accueillir favorablement la demande et elle maintient les conclusions de son orientation préliminaire du 17 octobre 2011.

***Nous avons souligné et accentué***

Par ailleurs et contre toute attente, le dispositif de la décision est différent de celui de l'orientation préliminaire du 17 octobre 2011.

Il est aussi inconséquent de l'appréciation de la demande telle que décrite aux paragraphes 19 à 28 de la décision, lesquels paragraphes, rappelons-le, incorporent in-extenso le dispositif de l'orientation préliminaire du 17 octobre 2011.

C'est donc par erreur que la Commission omet de prononcer l'autorisation sollicitée sur les parties suivantes de la demande, à savoir :

1. Une superficie de 58,7532 hectares, localisée sur une partie des lots 843, 844, 845 et 846, du cadastre de la Paroisse de Lacolle, de la circonscription foncière de Saint-Jean, dans la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle ;
2. Une superficie de 9,0 hectares sur une partie du lot 268-3-P et sur le lot 268-2, du cadastre du Canton de Hemmingford, de la circonscription foncière de Huntingdon, située dans la municipalité de Hemmingford ;
3. Une superficie d'environ 4 hectares localisée en front de la route 202 aux limites séparatives des municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle.

Pour la première superficie (58,7532 ha.), celle-ci doit être incluse dans l'aire de l'autorisation notamment en raison de l'application de l'article 101.1 mais aussi et surtout en raison de l'application de l'article 102 de la Loi.

Nous rappelons à cet effet le paragraphe 2 de notre correspondance du 14 septembre 2011 où nous nous exprimions tel que suivant :

- 2. D'autre part, à assurer la pérennité des acquis. En effet, l'autorisation fera en sorte que le droit acquis de certaines superficie qui sont nécessairement maintenues sous couverture végétale et destinées à la garde et l'élevage d'animaux, ne sera pas compromis du fait que ces superficies puissent, selon les années et les besoins de l'exploitation, ne pas être utilisées de façon continues.*

Nous croyons en effet que la Commission avait bien interprété cette demande lorsque, à l'orientation préliminaire du 17 octobre 2011, elle y répondait en disant :

*Pour rassurer les promoteurs quant aux possibilités d'adaptations des activités récréatives et touristiques du parc, découlant des dispositions de l'article 101.1 de la Loi, la Commission est favorable à autoriser l'utilisation non agricole de la superficie demandée, sous réserve de l'autorisation déjà consentie au dossier 370971.*

Il y a évidemment une problématique d'adaptation des activités récréatives et touristiques, mais aussi et surtout une problématique de pérennité des acquis qui, eu égard à la nature même des lieux, est plus fragilisée que s'il s'eut agi d'un emplacement entièrement pavé et bétonné.

Pour la seconde superficie (9,0 hectares sur une partie du lot 268-3-P et sur le lot 268-2), celle-ci doit aussi être incluse dans l'aire de l'autorisation notamment en raison de l'application de l'article 101.1 et en raison de l'application de l'article 102 de la Loi. Dans ce cas spécifique, si la problématique d'adaptation des activités récréatives et touristiques est plus importante que celle de la pérennité des acquis, il n'en reste pas moins

qu'elle est tout aussi importante de manière à mettre ces installations à l'abri des délais inhérents au traitement des dossiers de déclaration et d'autorisation.

Dans tous les cas par ailleurs, l'autorisation recherchée sur les portions où la Commission reconnaît un droit acquis vise à mettre la demanderesse à l'abri des différences d'interprétation de ce qu'est le droit acquis pour chaque partie de sa propriété et lui permettre de l'utiliser à son bénéfice.

Un exemple évident de ce qui précède concerne l'utilisation du lot 268-2 qui, au sens de cette décision, est protégé par un droit acquis résidentiel pour une superficie maximale de 0,5 ha. Par sa demande et à la suggestion de la Commission, la demanderesse souhaite l'utiliser aux fins de son usage de parc de récréation-tourisme. Or, lui reconnaître un droit acquis résidentiel ne permettra pas de réussir cette transformation sans requérir à nouveau une autorisation à la Commission en vertu de l'article 100.1.

Un autre exemple éloquent peut être donné pour illustrer l'inadaptabilité de la présente décision. En effet, comment garantir qu'un fonctionnaire de la Commission ne sera jamais d'opinion, par exemple, que le déplacement des manèges vers les espaces destinés aux animaux à Saint-Bernard-de-Lacolle ne peut être effectué sans autorisation parce que dans son opinion cette portion de la propriété bénéficie d'un droit acquis restreint (visite des animaux) lequel ne pourrait être interprété comme permettant l'installation des manèges ou de bâtiments administratifs?

Un autre et dernier exemple de ce qui précède peut être donné quant à l'interprétation du maintien du droit acquis à l'égard d'une superficie qui serait inutilisée et conservée sous couverture végétale durant plus de 12 mois, auquel cas en vertu de l'article 102, le droit acquis de cette superficie est réputé éteint.

Par sa demande et notamment par la précision exprimée à la nôtre du 14 septembre 2011, la demanderesse a clairement exprimé le souhait de se mettre à l'abri de toute différence d'interprétation du genre, ce qui lui fera épargner l'inquiétude et le temps de traitement d'une déclaration de droit acquis qui devrait éventuellement être suivie d'une demande d'autorisation.

Quant à la troisième superficie (environ 4 hectares, en front de la route 202), le plan couleur joint à la décision commune des dossiers 371821 et 371822 semble l'associer à la surface autorisée de 27,88 hectares mais les flèches la rattachant à cette superficie sont absentes. Une clarification sera de mise.

Nous ne croyons pas que la Commission a mal interprété la demande. Nous croyons qu'elle l'aura mal traduite dans le dispositif de la décision en assimilant la reconnaissance des droits acquis à l'autorisation sollicitée.

Pour l'ensemble de ces raisons nous demandons que les correctifs suivant soient apportés, à savoir :

La superficie autorisée au dispositif de la décision doit donc être portée à 95,633 hectares (104,633 – 9,0 = 95,633).

Nous demeurons à la disponibilité de la Commission pour tout complément d'information.



Richard Brunet, O.U.Q.,  
PDG

c.c. Jean-Pierre Ranger, Parc Safari.  
Gilbert Ranger, Parc Safari.

Rencontre un seul but, les conditions proposées par UPA.

Retrait du Parc de la liste des Immeubles protégés au RCI URB 137.

- Page 4, Le RCI actuel prévoit que tout le terrain du parc est protégé. Donc, quoiqu'on fasse à l'intérieur de ce site, aucune distance n'est aggravée
- À la demande du Parc Safari, très antérieure à la demande de l'UPA, la MRC a adapté et transmis au MAMROT une modification de son RCI visant justement à retirer le parc safari de la liste des IP. Le Ministre en a reçu copie le 12 janvier 2012. Entrée en vigueur prévue le 13 mars 2012.

Autre condition est

**« que toute modification réglementaire ayant pour effet de restreindre le développement des activités agricoles du secteur rende caduque la décision »**

- **Sans lien avec l'opération du parc et hors du contrôle du demandeur**

La condition proposée par l'UPA prévoit en effet que toute modification réglementaire ayant pour effet de restreindre le développement des activités agricoles du secteur rende caduque la décision.

Donc, la décision sera caduque si une personne quelconque estime qu'un règlement restreint le développement de activités agricoles parce qu'il modifie une marge de recul, une hauteur de bâtiment, une dimension de bâtiment, la vitesse sur la route, le sens d'écoulement des cours d'eau. Cela n'a pas de sens.

La Commission ne peut pas imposer de conditions à une personne qui n'est pas partie au dossier et le pouvoir de zoner ou de réglementer appartient à la municipalité, la MRC, ou la CMX le cas échéant. Si elle acceptait une telle condition à l'égard du présent dossier, et surtout à l'égard du Parc Safari qui est le principal moteur récréo-touristique de la Montérégie, cela aurait pour conséquence d'imposer à la MRC et aux municipalité concernée de n'apporter aucune modification réglementaire, ni même d'adopter un nouveau schéma, au risque de mettre en péril ladite décision.

▪ **Affecte la stabilité juridique de la décision.**

La condition est floue, imprécise et n'a aucune valeur opérationnelle parce qu'il n'existe à la loi aucun mécanisme qui détermine qui, comment et quand décidera qu'une modification réglementaire quelconque sera de nature à restreindre le développement des activités agricoles du secteur et que pour cette raison une quelconque décision de la CPTAQ deviendra caduque.

Nos conseillers juridiques nous ont dit considérer qu'une telle condition serait ultra vires des pouvoirs de la CPTAQ parce que :

Ce n'est certainement pas le mécanisme de révision prévu à l'article 18.6 de la loi qui y pourvoit.

La Commission ne dispose pas du pouvoir spécifique d'annuler une décision ou de la rendre caduque en regard de faits postérieurs à la décision, surtout s'ils ne sont pas liés à l'objet de la demande. Elle peut cependant exercer ses pouvoirs d'ordonnance prévus à l'article 14.

Qu'advient-il des améliorations et aménagements faits entre l'entrée en vigueur de la décision et son éventuelle caducité?

C'est un peu comme si on disait au parc : l'autorisation vous est octroyée mais ne faites rien avant au moins l'entrée en vigueur du prochain schéma et des prochains règlements de concordances des 2 municipalités.

À même sa recommandation, l'UPA déplore l'absence de Schéma Révisé. Doit-on comprendre qu'elle n'attendra que cette occasion pour réclamer la caducité de cette décision?

▪ **Inusitée et discriminatoires** à l'égard du parc.

Pourquoi le parc devrait-il faire l'objet d'une telle condition plus qu'un terrain de golf, un garage ou une résidence?

Richard Brunet, urbaniste.

**11.** Lorsque la commission décide d'une demande, elle peut assujettir sa décision aux conditions qu'elle juge appropriées.

1978, c. 10, a. 11; 1997, c. 43, a. 474.

**14.** Lorsque la commission constate qu'une personne contrevient à l'une des dispositions de la présente loi, ou aux conditions d'une autorisation ou d'un permis, elle peut émettre une ordonnance enjoignant à cette personne, dans un délai imparti:

1° de n'effectuer aucun lotissement ou travail sur le lot visé;

2° de cesser la contravention reprochée;

3° de démolir les travaux déjà exécutés;

4° de remettre le lot visé dans son état antérieur.

Cette ordonnance est signifiée à la personne visée conformément au Code de procédure civile (chapitre C-25) et une copie en est adressée à la municipalité locale sur le territoire de laquelle la contravention est commise.

1978, c. 10, a. 14; 1996, c. 2, a. 825; 1996, c. 26, a. 11.

**18.5.** La décision ou ordonnance entachée d'erreurs d'écriture ou de calcul ou de quelque autre erreur de forme peut toujours être rectifiée d'office ou sur demande par la commission; il en est de même de la décision qui, par suite d'une inadvertance manifeste, accorde plus qu'il n'était demandé ou omet de se prononcer sur une partie de la demande.

1985, c. 26, a. 7.

**18.6.** La commission peut, d'office ou sur demande, réviser ou révoquer une décision ou ordonnance qu'elle a rendue et pour laquelle aucun recours n'a été formé devant le Tribunal administratif du Québec:

a) lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;

b) lorsque le demandeur ou une personne intéressée n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, présenter ses observations;

c) lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision ou l'ordonnance.

1997, c. 43, a. 479.



Saint-Rémi, le 10 novembre 2011

CPTAQ

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

par courriel : rolelg@cptaq.gouv.qc.ca

**Objet : Dossiers #371821 et 371822 / Parc Safari (2002) inc.  
Municipalité de Hemmingford CT et Saint-Bernard-de-Lacolle**

---

Monsieur,

Par la présente, la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield désire vous transmettre son avis sur le dossier ci-haut mentionné. Cette demande vise l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une superficie d'environ 108 hectares, localisée sur une partie du lot 268-3, du cadastre du canton de Hemmingford, de la circonscription foncière de Huntingdon, située dans la municipalité de Hemmingford; et une partie des lots 843, 844, 845 et 846, du cadastre de la paroisse de Lacolle, de la circonscription foncière de Saint-Jean, dans la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle.

Faisant suite à notre analyse de la demande en regard des critères formulés à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, nous comprenons que 65 hectares de la demande bénéficient de droits acquis et que 9 hectares bénéficient d'une autorisation de la Commission. La demande réelle porte donc sur une superficie 33,7 hectares.

Nous sommes d'avis qu'autoriser un usage autre qu'agricole sur les superficies bénéficiant de droits acquis n'apporte pas contraintes additionnelles à la pratique des activités agricoles. L'homogénéité de la communauté n'est pas affectée tout comme la ressource sol. Concernant la superficie de 9 hectares ayant obtenu de la Commission une autorisation à des fins autres qu'agricoles, il s'avère tout à fait inutile de représenter une deuxième demande d'autorisation pour la même superficie.

La problématique majeure que pose l'agrandissement du Parc Safari demeure l'agrandissement des limites d'un immeuble protégé. Il s'agit d'une contrainte importante pour la pratique et le développement des activités agricoles du secteur. La MRC, de par son règlement de contrôle intérimaire URB-137 concernant les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole et au zonage de production, a choisi de surprotéger un site récréotouristique avec animaux au détriment des activités agricoles environnantes et de leur développement potentiel.



Considérant le faible potentiel agricole de la superficie de 33,7 hectares objet d'une partie de la demande, nous sommes d'avis que la présente demande pourrait être autorisée. Toutefois, nous demeurons préoccupés par les éléments suivants, à savoir :

Que la superficie de 33,7 hectares est actuellement utilisée en contravention à la Loi, et qu'une éventuelle autorisation de la Commission pourrait être perçue comme un incitatif à la délinquance en vue d'obtenir une autorisation pour de futures demandes.

En second lieu, au niveau de l'immeuble protégé, la demanderesse connaît bien la situation et les impacts sur l'agriculture de cette situation et elle reconnaît que ce statut d'immeuble protégé est un frein sérieux pour le maintien et l'expansion de ses activités. **Nous demandons donc à la Commission d'imposer une condition exécutoire à l'autorisation celle-ci ne prenant effet que lorsque la MRC Les Jardins-de-Napierville aura retiré le Parc Safari de la liste des immeubles protégé du RCI 137 et que toute modification réglementaire ayant pour effet de restreindre le développement des activités agricoles du secteur rende caduque la décision.** Par cette condition, la présente demande visant des superficies sur droits acquis et sur autorisation accordée prend tout son sens en limitant les impacts sur les activités agricoles présentes et futures.

La Commission n'est pas sans savoir que la MRC Les Jardins-de-Napierville ne possède toujours pas de schéma d'aménagement révisé. Le schéma en vigueur date de 1988. Comment peut-on parler de planification du territoire à l'échelle régionale et municipale sans l'outil de planification et de concertation prévu par la loi? La Commission ne doit pas encourager cette pratique qui gruge du territoire agricole et forestier de haute valeur. L'identification du Parc Safari comme immeuble protégé est la résultante de l'absence de planification et l'absence de schéma d'aménagement révisé.

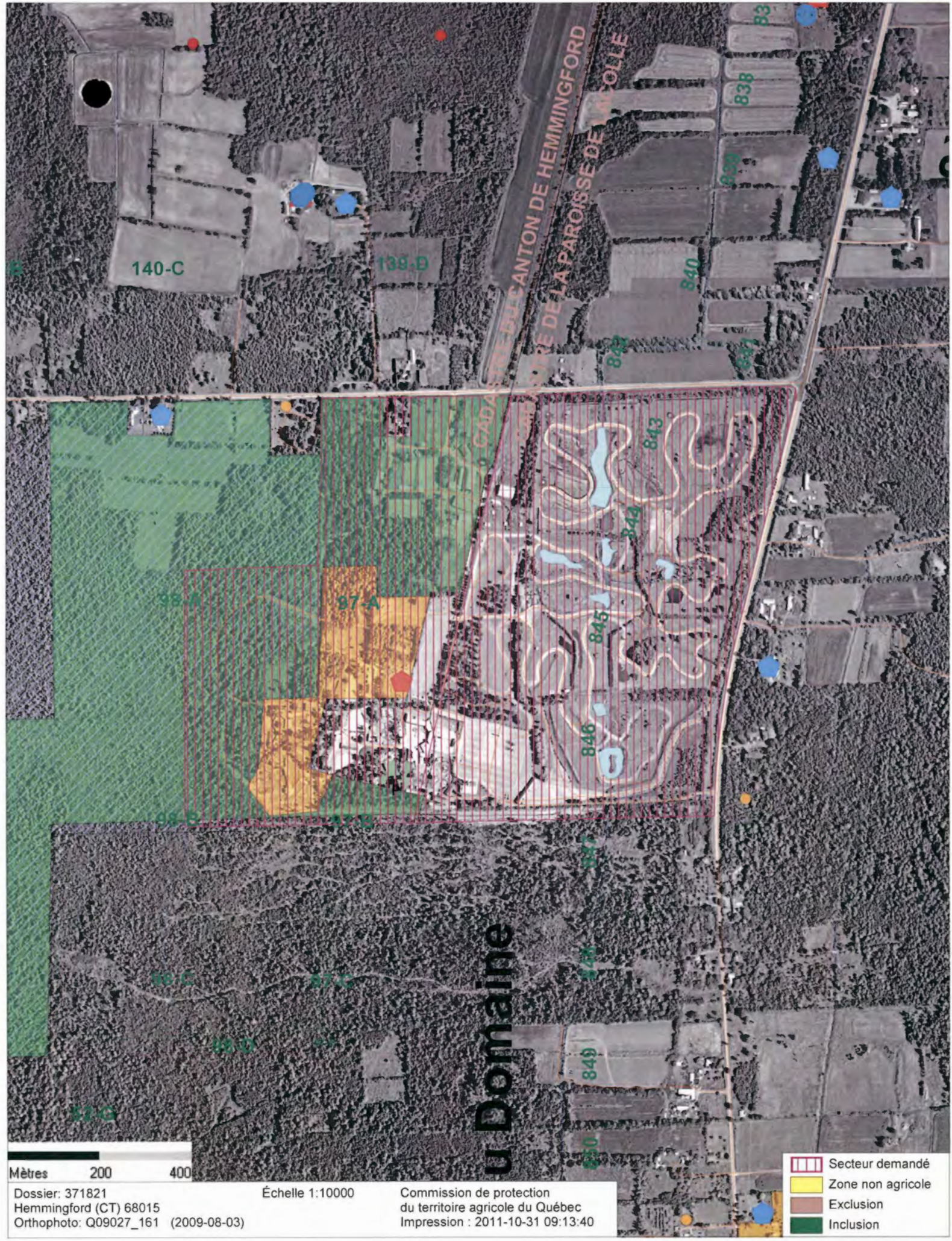
Advenant que la Commission juge non nécessaire d'imposer cette condition à l'autorisation à venir, nous demandons donc par la présente une rencontre publique afin de discuter du dossier avec les membres de la Commission et la demanderesse. Cette condition demeure la seule ouverture possible à un avis favorable pour la demande du Parc Safari.

La Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield recommande respectueusement de faire droit à la présente demande **conditionnellement** au retrait du Parc Safari de la liste des immeubles protégés.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Pierre Caza, directeur  
Direction de l'action syndicale et  
du développement régional



LE CANTON DE HEMMINGFORD  
VILLE DE LA PAROISSE DE LA COLLE

u Domaine

140-C

139-D

83

838

839

840

842

843

844

845

846

847

848

849

850

95-A

97-A

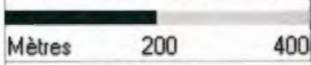
98-B

99-C

97-C

100-D

11-G



Dossier: 371821  
Hemmingford (CT) 68015  
Orthophoto: Q09027\_161 (2009-08-03)

Échelle 1:10000

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
Impression : 2011-10-31 09:13:40

-  Secteur demandé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion

# TERRITOIRE

mardi, 25 octobre 2011

La Commission de protection du territoire agricole du Québec  
25 rue Lafayette  
3<sup>e</sup> étage  
Longueuil (Québec)  
J4K 5C7

**A l'attention de Mme Tina Girard**

**Objet : Orientation préliminaire  
Dossiers CPTAQ 371821 et 371822  
Dossier Territoire : TER11-101**

Madame,

Conformément à nos récentes conversations, nous confirmons que le lot 268-2, qui est aussi la propriété du Parc Safari (2002) inc., doit faire partie des superficies en demande tel que présenté au plan TER11-101-001. Conséquemment, l'assiette de l'autorisation projetée à l'orientation préliminaire du 17 octobre 2011 doit être ajustée pour l'inclure. Ce faisant, le périmètre de l'autorisation suivra une ligne droite le long de la route 202. Il n'existe aucun autre titre de propriété que celui que vous avez en main qui décrive cette propriété.

Du même coup, nous vous invitons à rectifier les superficies en cause dans les deux municipalités.

Pour le reste, nous sommes évidemment satisfaits des conclusions de cette orientation préliminaire.

Veuillez recevoir, Madame, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Richard Brunet, urbaniste  
RB/lm

cc. J.P Ranger, Parc Safari (2002) inc.

8754, deGrosbois, Montréal (Québec) H1K 2G7  
T. 1 800 263 9033, 514 353 9555, F. 514 353 3815

[contact@giam.ca](mailto:contact@giam.ca)

# COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

## IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 371821  
Lot : 268-3-P  
Cadastre : Hemmingford, canton de  
Superficie → 108,0000 hectares  
Circonscription foncière : Huntingdon  
Municipalité : Hemmingford (CT)  
MRC : Les Jardins-de-Napierville

---

Numéro : 371822  
Lots : 843-P, 844-P, 845-P, 846-P  
Cadastre : Lacolle, paroisse de  
Superficie → 108,0000 hectares  
Circonscription foncière : Saint-Jean  
Municipalité : Saint-Bernard-de-Lacolle (P)  
MRC : Les Jardins-de-Napierville  
  
Date : Le 17 octobre 2011

---

**LE MEMBRE PRÉSENT** Jacques Cartier, commissaire

---

**DEMANDERESSE** Parc Safari (2002) inc.

---

## COMPTE RENDU DE LA DEMANDE ET ORIENTATION PRÉLIMINAIRE (article 60.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles)

---

### LA DEMANDE

La demanderesse s'adresse à la Commission afin d'être autorisée à utiliser à des fins autres que l'agriculture une superficie d'environ 108 hectares, localisée sur une partie du lot 268-3, du cadastre du canton de Hemmingford, de la circonscription foncière de Huntingdon, située dans la municipalité de Hemmingford; et une partie des lots 843, 844, 845 et 846, du cadastre de la paroisse de Lacolle, de la circonscription foncière de Saint-Jean, dans la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle.

La demande vise à consolider les superficies utilisées par le parc Safari depuis sa création, à régulariser toute occupation de la zone agricole ayant pu être effectuée sans droit et à permettre l'agrandissement des installations récréotouristique dans une perspective de court terme.

## LA RECOMMANDATION DES MUNICIPALITÉS

Par des résolutions adoptées respectivement le 7 février 2011 et le 7 mars 2011, les municipalités du canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle appuient la présente demande. Au soutien de leurs recommandations, on y allègue notamment que :

- ces propriétés supportent déjà les installations du Parc Zoologique, du site récréatif du parc Safari, des accès et du stationnement, tant dans la municipalité du canton de Hemmingford que de Saint-Bernard-de-Lacolle;
- le parc Safari opère de façon paisible et en bon citoyen corporatif depuis une date antérieure à l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup> (la Loi);
- le parc Safari constitue une infrastructure récréative et touristique majeure du Québec, et assurément, une référence en matière de jardins zoologiques, dont le rayonnement déborde largement les frontières de notre province;
- par cette demande, le parc Safari entend cristalliser ses droits acquis à titre d'établissement récréotouristique, régulariser tout empiètement ayant pu avoir été réalisé depuis 1979 et requérir des surfaces supplémentaires;
- le projet soumis s'intègre dans la logique du développement du parc Safari, de la promotion du territoire municipal et du développement de l'économie de cette partie du Québec.

## LE RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS AU DOSSIER

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.

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

La superficie occupée par le parc Safari se situe sur le territoire de deux municipalités, soit celles de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle, toutes deux situées dans la MRC Les Jardins-de-Napierville. Leur limite sud est conjointe avec la frontière des États-Unis. Le parc Safari est desservi par la route 202. La zone agricole couvre 97 % du territoire de la MRC, soit 78 017 hectares.

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

Les municipalités d'Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle font partie du territoire rural d'application de la Politique nationale de la ruralité et sont assujetties au Règlement sur les exploitations agricoles, selon la désignation à l'annexe 3 dudit règlement.

### Agricole

Le projet s'inscrit dans un milieu agroforestier homogène et généralement actif. Les activités agricoles sont vouées principalement aux grandes cultures, aux cultures fourragères et à la pomiculture. Dans ce milieu, les forêts couvrent de vastes étendues. On y retrouve quelques érablières. Le terrain du parc Safari fait exception dans ce secteur. Les espaces contigus au site visé de la demanderesse, avec activités récréatives, atteignent 65 hectares. Des sols de classe 2 à 50 %, de classe 7 à 30 %, de classe 5 à 20 %, ainsi que des sols de classe 7 à 70 % et de classe 5 à 30 % se déploient sur des superficies équivalentes sur le site visé.

### De planification régionale et locale

Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC Les Jardins-de-Napierville est encore au stade projet. Un schéma de seconde génération a reçu l'avis du gouvernement le 14 février 2007, mais n'est pas encore en vigueur. Le site visé s'insère dans l'affectation « Agroforestière et touristique ».

### **LES CONSIDÉRATIONS SPÉCIFIQUES OU LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS**

Les usages projetés consistent en des sentiers (d'observation des animaux) et de l'entreposage divers. Le mandataire soutient que ces aménagements sont prévus dans une perspective de développement à court terme. Selon le propriétaire, les superficies demandées serviront à déplacer les enclos des ours et des loups et de poursuivre la remise en état de fonctionnement des infrastructures défectueuses (ex. : réparations diverses, champs d'épurations, fils électriques, etc.).

La demande porte sur 108 hectares. Cependant, une superficie de 65 hectares représente la portion du site où les installations du parc étaient existantes au moment de l'entrée en vigueur de la Loi et, par conséquent, où vraisemblablement des droits acquis sont conférés, selon les articles 101 et 103 de la Loi.

Une autre superficie de 9 hectares a fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture, au dossier 370 971. Dans ce dernier, il s'agissait d'une demande visant à régulariser des usages implantés sans autorisation de la Commission. La demande réelle porte donc sur une superficie de 33,7 hectares, localisée à l'ouest du parc actuel et située entièrement sur le territoire de la municipalité d'Hemmingford.

Cette portion de 33,7 hectares est actuellement boisée et ne contiendrait pas d'érables; elle est de configuration irrégulière, où s'intercalent des usages autorisés ou antérieurs à la Loi. Les sols sont de faible qualité pour l'agriculture, soit majoritairement de classes 5 et 7, selon l'Inventaire des terres du Canada. Les terres en culture les plus proches se trouvent à 880 mètres vers l'ouest et à 200 mètres au nord.

Aucun plan de développement n'est fourni pour cette superficie, puisqu'il s'agit de la consolidation des activités existantes, sans ajout d'envergure. Sur le plan de développement à long terme, il est prévu d'ajouter, sur le restant de la propriété plus à l'ouest, un terrain de golf, un camping, un théâtre d'été et une piste de go-kart. Ces usages sont prévus à l'extérieur de la superficie visée et feraient l'objet d'une demande ultérieure.

## L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être **autorisée**.

Sur les 108 hectares objet de la demande, 74 hectares sont déjà utilisés à des fins non agricoles, dont 65 hectares étaient en place avant l'entrée en vigueur de la Loi, et 9 hectares ont déjà fait l'objet d'une autorisation de la Commission pour un usage non agricole, en lien avec les opérations du parc. La parcelle résiduelle de 33,7 hectares est de faible potentiel agricole et de configuration irrégulière. De plus, l'autorisation recherchée permettrait de délimiter beaucoup plus distinctement l'aire occupée par le parc, du moins, dans sa partie ouest.

Par ailleurs, un équipement de cette nature déjà présent dans ce milieu depuis de nombreuses années est déjà apprivoisé par celui-ci, de telle sorte que son agrandissement et sa consolidation ne seraient pas de nature à modifier substantiellement les conditions de pratique de l'agriculture de ce milieu.

Pour rassurer les promoteurs quant aux possibilités d'adaptations des activités récréatives et touristiques du parc, découlant des dispositions de l'article 101.1 de la Loi, la Commission est favorable à autoriser l'utilisation non agricole de la superficie demandée, sous réserve de l'autorisation déjà consentie au dossier 370971.

Quant aux projets d'expansions, évoqués par la demanderesse, rien dans la présente orientation préliminaire ne pourrait anticiper l'appréciation qui pourrait en être faite par la Commission au moment venu.



Jacques Cartier, commissaire

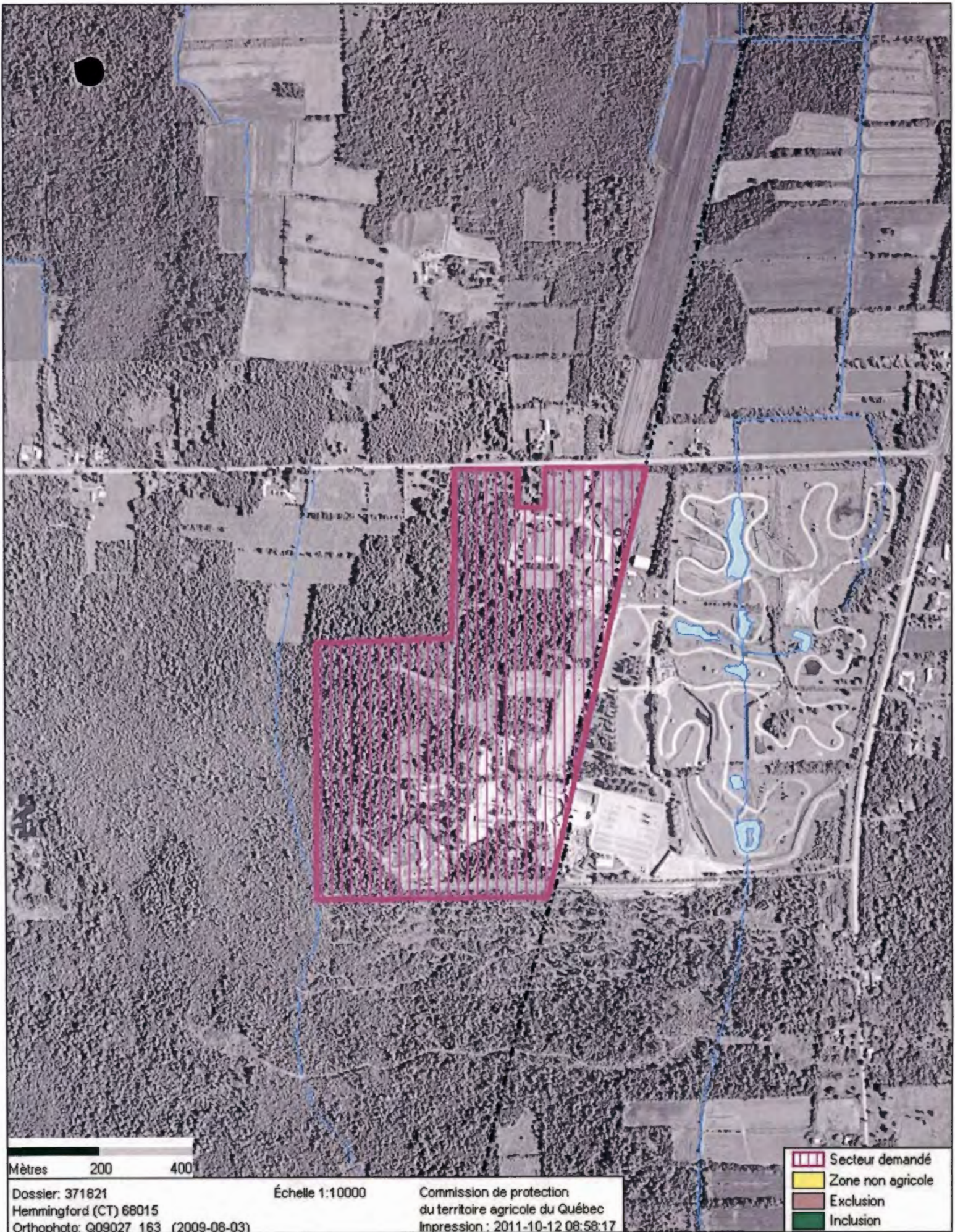
/jb

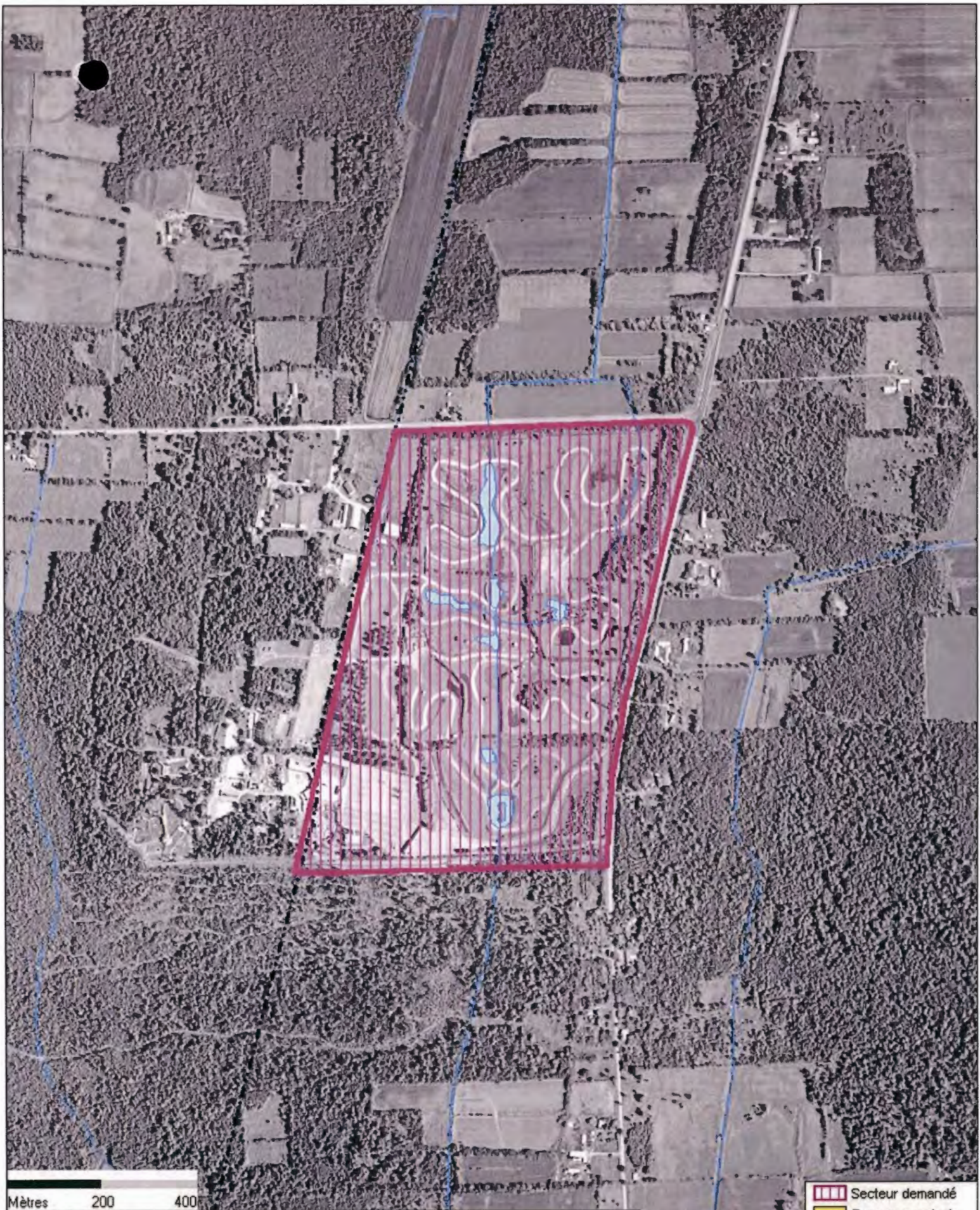
c. c. Fédération de l'UPA Saint-Jean-Valleyfield  
GIAM  
MRC Les Jardins-de-Napierville  
Municipalité de Hemmingford



Les documents suivants sont versés au dossier :

- le formulaire complété par l'officier municipal;
- le titre et le plan;
- la résolution de la Municipalité;
- l'extrait de la carte de cadastre et de la carte de potentiel des sols selon l'ARDA;
- une orthophotographie des lieux.









Mètres 200 400

Dossier: 371822  
Saint-Bernard-de-Lacolle (P) 68005  
Orthophoto: Q09027 163 (2009-08-03)

Échelle 1:10000

Commission de protection  
du territoire agricole du Québec  
Impression : 2011-10-12 09:06:55

-  Secteur demandé
-  Zone non agricole
-  Exclusion
-  Inclusion

# TERRITOIRE

mercredi, 14 septembre 2011

C.P.T.A.Q.

14 SEP. 2011

LONGUEUIL

La Commission de protection du territoire agricole du Québec  
25 rue Lafayette  
3<sup>e</sup> étage  
Longueuil (Québec)  
J4K 5C7

**A l'attention de Mme Tina Girard**

**Objet : Demande d'information**  
**Dossiers CPTAQ 371821 et 371822**  
**Dossier Territoire : TER11-101**

Madame,

Faisant suite à nos récentes conversations il me fait plaisir de vous présenter le plan sommaire d'occupation du sol du Parc Safari pour les prochaines années.

Comme nous l'avons mentionné à la demande d'autorisation, celle-ci vise à permettre de consolider les superficies utilisées par le Parc Safari depuis sa création, de régulariser toute occupation de la zone agricole ayant pu être effectuée sans droit et de permettre l'agrandissement des installations de récréotourisme dans une perspective de court terme.

Une telle autorisation vise donc deux objectifs principaux, à savoir :

1. D'une part, de formaliser et assurer la pérennité de la vocation de ces espaces de terrain et du Parc Safari tout entier au moyen d'une autorisation. Pour ce faire, le Parc Safari recherche le concours de la Commission afin de délimiter un périmètre, nécessairement évolutif, qui permettra d'utiliser efficacement et rapidement les superficies interstitielles ne bénéficiant pas d'un droit acquis sans crainte de contrevenir à la Loi.
2. D'autre part, à assurer la pérennité des acquis. En effet, l'autorisation fera en sorte que le droit acquis de certaines superficie qui sont nécessairement maintenues sous couverture végétale et destinées à la garde et l'élevage

# TERRITOIRE

d'animaux, ne sera pas compromis du fait que ces superficies puissent, selon les années et les besoins de l'exploitation, ne pas être utilisées de façon continues.

De façon plus pressante, il est actuellement recherché des espaces visant à :

1. améliorer les espaces affectés aux loups, aux ours et aux daims,
2. consolider ou affirmer le cimetière des animaux,
3. réaménager le stationnement des employés,
4. aménager un bâtiment multifonctionnel lié aux soins des animaux

Le plan TER11-101-003 ci-joint illustre ce périmètre et les ajustements des affectations mentionnées ci-haut.

Veuillez recevoir, Madame, l'expression de mes meilleurs sentiments.



Richard Brunet, urbaniste

# TERRITOIRE

8754, RUE DE GROSBOIS  
 MONTRÉAL (QUÉBEC) H1K 2G7  
 TÉLÉPHONE : 514.353.9555  
 TÉLÉCOPIEUR : 514.353.3815  
 contact@giam.ca  
 www.giam.ca

## LOCALISATION DE LA DEMANDE

CLIENT  
**Parc Safari**

PROJET  
**Demande d'autorisation**

NO. DE DOSSIER  
**TER-11-101**

NO. PLAN  
**TER-11-101-03**

DATE  
**9 septembre 2011**



RICHARD BRUNET  
 URBANISTE  
 PERMIS # 487

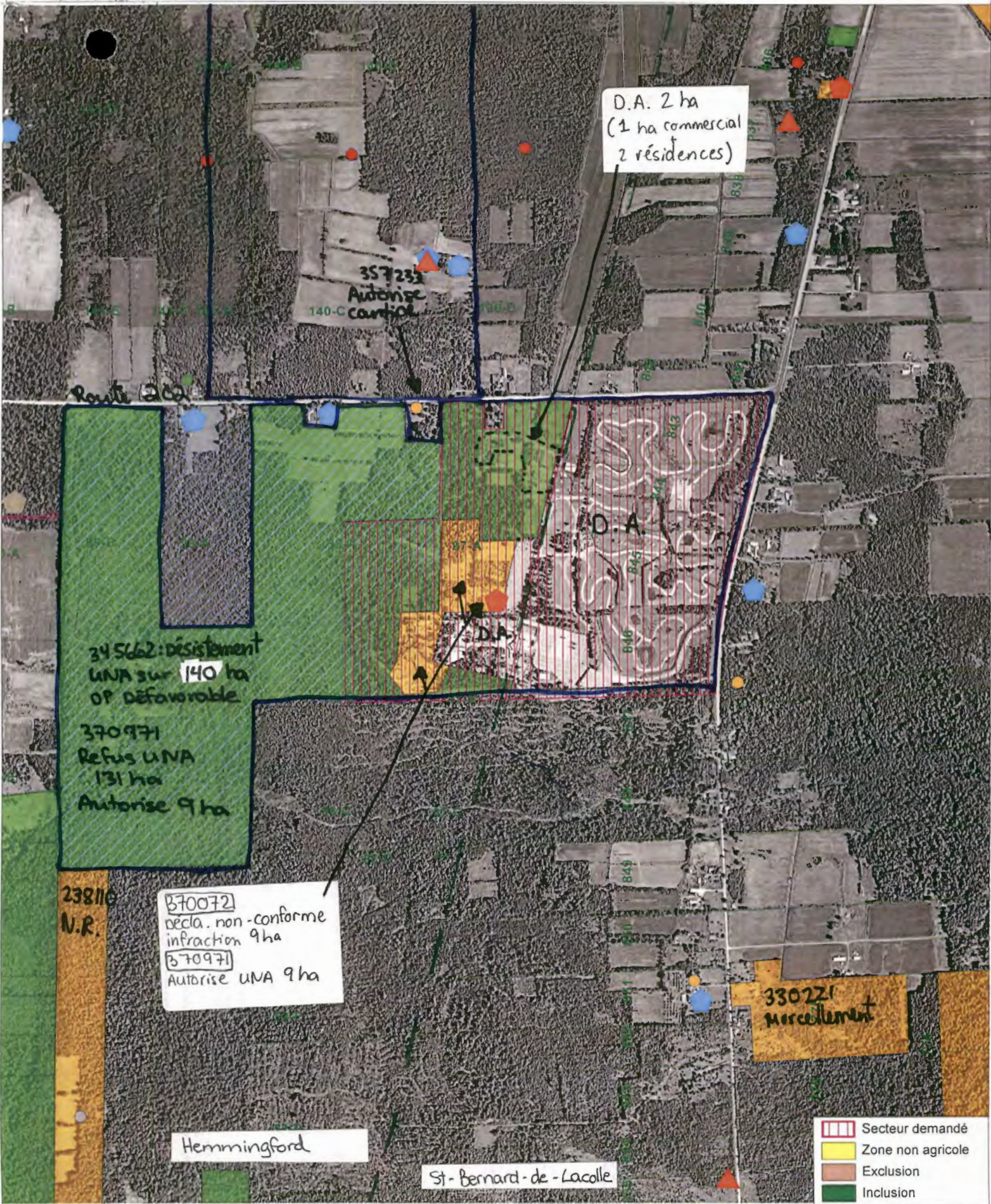


Dossier 371821  
 Hemmingford

Dossier 371822  
 Saint-Bernard-de-Lacolle

## MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



Impression : 2011-07-08 11:48:45

Échelle 1:15000

Mètres 200 400 600

Photo # Q09027\_159

Prise de vue : 2009-08-03

- Zone non agricole
- Terrain visé 108 ha
- Limite de propriété 354 ha
- Limite municipale (Approximatif, selon titre de propriété)
- Autorisation
- Refus
- Résidence
- Ferme / bâtiment agricole
- Commerce, industrie, institution

UNA demandé sur 108 ha  
 ± 65 ha en D.A.  
 9 ha autorisés (370971)  
 DEMANDE RÉELLE: 34 ha

Potentiel des sols :  $7^7 5^3$  et  $2^5 7^3 5^2$

INFORMATIONS SUR LE TERRITOIRE

INFORMATIONS SUR LA MUNICIPALITÉ

- Communauté métropolitaine
- AR OU RMR
- Pourtour (AR, RMR, CM)

- REA : annexe II, (III), IV ou V
- MRC ressource
- Politique de la ruralité

- Rejet art. 61.1
- Art. 59 en traitement
- Art. 59 en vigueur

Nature juridique de la demande AMENDÉE LE 28-10-2011  
Dossiers numéros 371821 - 371822 (19-05-2011)

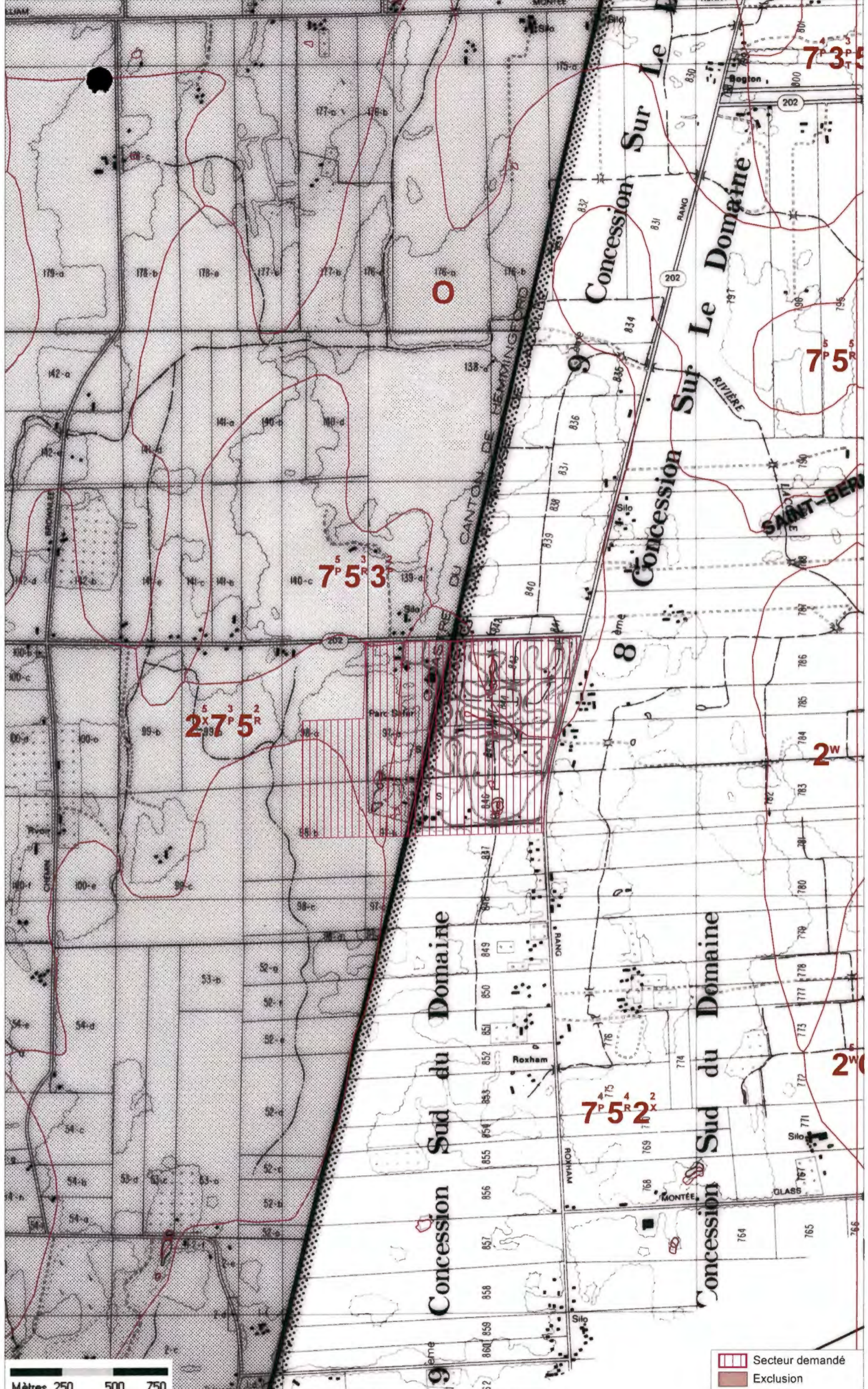
À l'origine, la demanderesse s'adressait à la Commission afin d'être autorisée à utiliser à des fins autres que l'agriculture, une superficie d'environ 108 hectares, localisée sur une partie du lot 268-3, du cadastre du canton de Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon, située dans la Municipalité de Hemmingford ; et sur une partie des lots 843, 844, 845 et 846, du cadastre de la paroisse de Lacolle, circonscription foncière de Saint-Jean, dans le Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle.

La demande visait à consolider les superficies utilisées par le Parc Safari depuis sa création, régulariser toute occupation de la zone agricole ayant pu être effectuée sans droit, permettre l'agrandissement des installations récréotouristiques dans une perspective de court terme.

Par une lettre adressée à la Commission le 25 octobre 2011 par le mandataire, la demande a été modifiée pour ajouter le lot 268-2 du même cadastre, d'une superficie de 5 000 mètres carrés, comportant une résidence pouvant bénéficier de droits acquis.

Maintenant, la superficie visée par la demande est de 108,5 hectares.

La superficie visée par la demande est évaluée, par les services professionnels de la Commission, à environ 104,63 hectares : étant composée d'une superficie d'environ 45,88 hectares, constituée du lot 268-2 et d'une partie du lot 268-3, du cadastre du canton de Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon, dans la municipalité de Hemmingford ; et d'une superficie d'environ 58,75 hectares, localisée sur une partie des lots 843, 844, 845 et 846, du cadastre de la paroisse de Lacolle, circonscription foncière de Saint-Jean, dans la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle.



Dossier: 371821  
 Hemmingford (CT) 68015  
 Orthophoto: HEMMINGFORD\_68180\_CT ()

Échelle 1:20000

Commission de protection  
 du territoire agricole du Québec  
 Impression : 2011-05-13 14:08:07

- Secteur demandé
- Exclusion
- Inclusion
- Potentiel des sols
- Zone agricole

09 MAI 2011

C.P.T.A.Q.



# TERRITOIRE

8754, RUE DE GROUSBOIS  
MONTREAL (QUEBEC) H1K 2G7  
TÉLÉPHONE : 514.353.9555  
TÉLÉCOPIEUR : 514.353.3815  
contact@giam.ca  
www.giam.ca

## LOCALISATION DE LA DEMANDE

CLIENT  
**Parc Safari**

PROJET  
**Demande d'autorisation**

NO. DE DOSSIER  
**TER-11-101**

NO. PLAN  
**TER-11-101-01**

DATE  
**04 avril 2011**



## MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



09 MAI 2011

C.P.T.A.Q.

**PROCÈS VERBAL** de la session ordinaire du Conseil municipal du Canton de Hemmingford, tenue le lundi 7 février 2011 à 20h00 à la salle du conseil située au 505 rue Frontière, à Hemmingford.

Sont présents les conseillers Robert Sanschagrin, Deborah Beattie, Jamie Moore, Jean Pierre Bergeron, Lucien Bouchard et Pierre Mineau, tous formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Paul Viau.

Sont également présents la directrice générale et secrétaire-trésorière, Margaret Hess, l'inspecteur de voirie, David Marlin, et du public.

**2011-02-41 APPUI DE DEMANDE D'AUTORISATION DU PARC SAFARI (2002) INC.**

- ATTENDU QU' un site récréatif appelé Parc Safari Inc., ci-après Parc Safari se localise dans les municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard de Lacolle ;
- ATTENDU QUE ces propriétés sont assujetties à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec, ci-après LPTAAQ;
- ATTENDU QUE ces propriétés supportent déjà les installations du parc zoologique, du site récréatif du Parc Safari, des accès et stationnement, tant dans la municipalité du Canton de Hemmingford que de Saint-Bernard-de-Lacolle ;
- ATTENDU QUE le Parc Safari opère de façon paisible et en bon citoyen corporatif depuis une date antérieure à l'entrée en vigueur de la LPTAAQ;
- ATTENDU QUE le Parc Safari constitue une infrastructure récréative et touristique majeure du Québec, et assurément une référence en matière de jardins zoologiques, dont le rayonnement déborde largement les frontières de notre province;
- ATTENDU QUE par cette demande, le Parc Safari entend cristalliser ses droits acquis à titre d'établissement récréo-touristique, régulariser tout empiètement ayant pu avoir été réalisé depuis 1979 et requérir des surfaces supplémentaires;
- ATTENDU QUE le projet soumis s'intègre dans la logique du développement du Parc Safari, de la promotion du territoire municipal et du développement de l'économie de cette partie du Québec;
- ATTENDU QUE la municipalité est informée que le développement des affaires oblige le Parc Safari à s'adapter aux demandes des ses usagers et donc d'offrir de nouveaux produits qui permettront une meilleure rétention de la clientèle ainsi que l'affluence d'une clientèle potentiellement toujours plus nombreuse;
- ATTENDU QUE la municipalité s'implique dans ce dossier avec le Parc Safari parce qu'elle travaille en collaboration avec lui depuis sa création, qu'elle est informée de ses projets depuis longtemps et qu'avec l'ensemble des partenaires et intervenants socio-économiques locaux et régionaux, elle est à mettre en place un développement de son territoire économique durable fondé sur une connaissance profonde de son territoire et de son contexte économique ;
- ATTENDU QU' il est d'intérêt public que la municipalité s'implique dans ce dossier parce que le Parc Safari est un important employeur et que nombre d'entreprises locales, incluant des fermes, l'alimentation en biens et services divers;
- ATTENDU QU' il est d'intérêt public que la municipalité s'implique dans ce dossier aussi parce que le rayonnement du Parc Safari favorise le développement des entreprises et des fermes locales et régionales;

- ATTENDU QUE le schéma d'aménagement de la MRC les Jardins-de-Napierville a identifié à cet emplacement une affectation de type Agro-Forestière et touristique, laquelle permet des activités non agricoles touristiques et récréatives;
- ATTENDU QUE le schéma d'aménagement de la MRC les Jardins-de-Napierville est actuellement en phase de révision et que les municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle entendent conserver cette affectation sur leur territoire;
- ATTENDU QUE cette affectation Agro forestière et touristique se traduit par un zonage municipal qui autorise le projet dont la municipalité et la CPTAQ sont saisies;
- ATTENDU QUE le projet soumis et la demande d'autorisation recherchée sont conformes à la réglementation municipale;
- ATTENDU QUE le projet soumis ne peut se réaliser qu'en milieu agro forestière;
- ATTENDU QU' il n'existe pas d'emplacement approprié et disponible en zone non agricole pouvant accueillir les activités projetées par cette demande d'autorisation;
- ATTENDU QU' examen fait des critères de l'article 62 de la *LPTAAQ*, la municipalité estime que la poursuite et le développement des opérations du Parc Safari ne sont pas de nature à introduire des inconvénients à l'agriculture qui seraient nouveaux ou de nature différente de ceux que le milieu a déjà apprivoisés et qu'en conséquence il n'existe pas en zone agricole d'emplacement où les impacts sur l'agriculture seraient moindres;
- ATTENDU QU' examen fait des conséquences d'une autorisation spécifiquement sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant des l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4<sup>o</sup> du deuxième aliéna de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la municipalité est d'opinion que ces conséquences seront négligeables et qu'il n'existe pas en zone agricole d'emplacement où les impacts seraient moindres;
- ATTENDU QU' examen fait des conséquences d'une autorisation spécifiquement sur 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 productions animale, la municipalité est d'opinion que ces conséquences seront négligeables et qu'il existe pas en zone agricole d'emplacement où les impact seraient moindres;
- ATTENTU QUE le projet et la demande d'autorisation recherchée permettront une affluence accrue de la clientèle actuelle, plutôt que l'affluence d'une clientèle toujours plus nombreuse, d'où un impact encore moins grand et encore plus ciblé sur le paysage agricole de la municipalité;
- ATTENDU QUE la municipalité est consciente que les superficies visées sont imposantes mais elle est aussi consciente que le projet comme les besoins régionaux le sont aussi et qu'en conséquences l'économie des moyens oblige le Parc Safari à tabler et l'intégration, selon son plan de développement, de l'ensemble des fonctions favorisant l'atteinte de ce but commun.

En conséquence et pour l'ensemble des raisons ci-haut exprimées,

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Pierre Mineau,

APPUYÉ par la conseillère Deborah Beattie et résolu unanimement, le maire n'ayant pas voté,

QUE la Municipalité du Canton de Hemmingford s'adresse à la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec afin de recommander à cette Commission d'émettre l'autorisation recherchée sur les terrains montrés au plan TER-11-101-01.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Margaret Hess

Directrice générale et secrétaire-trésorière



# MUNICIPALITÉ DE SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE

Le 16 mars 2011

## COPIE DE RÉOLUTION

À la session ordinaire du 7 mars 2011

Étaient présents :

le maire M. Robert Duteau

les conseillers suivants :  
Mme Sylvie Faille  
Mme Estelle Muzzi  
M. Stéphane Bessette  
M. Jean-Louis Tinant

Étaient absents les conseillers : M. Michel Lejour  
M. Daniel Garceau

formant quorum sous la présidence du maire.

Aussi présent, le Directeur général, secrétaire-trésorier, M. Daniel Striletsky

### **RÉSOLUTION 2011-50**

*ATTENDU QU'* un site récréatif appelé Parc Safari (2002) inc, ci-après **Parc Safari** se localise dans les municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle;

*ATTENDU QUE* ces propriétés sont assujetties à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec, ci-après **LPTAAQ**;

*ATTENDU QUE* ces propriétés supportent déjà les installations du parc zoologique, du site récréatif du Parc Safari, des accès et stationnement, tant dans la municipalité du Canton de Hemmingford que de Saint-Bernard-de-Lacolle;

*ATTENDU QUE* le Parc Safari opère de façon paisible et en bon citoyen corporatif depuis une date antérieure à l'entrée en vigueur de la LPTAAQ;

*ATTENDU QUE* le Parc Safari constitue une infrastructure récréative et touristique majeure du Québec, et assurément une référence en matière de jardins zoologiques, dont le rayonnement déborde largement les frontières de notre province;

*ATTENDU QUE* par cette demande, le Parc Safari entend cristalliser ses droits acquis à titre d'établissement récréo-touristique, régulariser tout empiètement ayant pu être réalisé depuis 1979 et requérir des surfaces supplémentaires;



- ATTENDU QUE le projet soumis s'intègre dans la logique du développement du Parc Safari, de la promotion du territoire municipal et du développement de l'économie de cette partie du Québec;*
- ATTENDU QUE la municipalité est informée que le développement des affaires oblige le Parc Safari à s'adapter aux demandes de ses usagers et donc d'offrir de nouveaux produits qui permettront une meilleure rétention de la clientèle plutôt que l'affluence d'une clientèle toujours plus nombreuse;*
- ATTENDU QUE la municipalité s'implique dans ce dossier avec le Parc Safari parce qu'elle travaille en collaboration avec lui depuis sa création, qu'elle est informée de ses projets depuis longtemps et qu'avec l'ensemble des partenaires et intervenants socio-économiques locaux et régionaux, elle est à mettre en place un développement économique durable fondé sur une connaissance profonde de son territoire et de son contexte économique;*
- ATTENDU QUE il est d'intérêt public que la municipalité s'implique dans ce dossier parce que le Parc Safari est un important employeur et que nombre d'entreprises locales, y incluant des fermes, l'alimentent en biens et services divers;*
- ATTENDU QUE il est d'intérêt public que la municipalité s'implique dans ce dossier aussi parce que le rayonnement du Parc Safari favorise le développement des entreprises et des fermes locales et régionales;*
- ATTENDU QUE le Schéma d'aménagement de la MRC les Jardins-de-Napierville a identifié à cet emplacement une affectation de type Agro-forestière et touristique, laquelle permet des activités non agricoles touristique et récréatives;*
- ATTENDU QUE le Schéma d'aménagement de la MRC les Jardins-de-Napierville est actuellement en phase de révision et que les municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle entendent conserver cette affectation sur leur territoire;*
- ATTENDU QUE cette affectation Agroforestière et touristique se traduit par un zonage municipal qui autorise le projet dont la municipalité et la CPTAQ sont saisies;*
- ATTENDU QUE le projet soumis et la demande d'autorisation recherchée sont conformes à la réglementation municipale;*
- ATTENDU QUE le projet soumis ne peut se réaliser qu'en milieu agroforestier;*
- ATTENDU QUE il n'existe pas d'emplacement approprié et disponible en zone non agricole pouvant accueillir les activités projetées par cette demande d'autorisation;*
- ATTENDU QUE examen fait des critères de l'article 62 de la LPTAAQ, la municipalité estime que la poursuite et le développement des opérations du Parc Safari ne sont pas de nature à introduire des inconvénients à l'agriculture qui seraient nouveaux ou de nature différente de ceux que le milieu a déjà apprivoisés et qu'en conséquence il n'existe pas en zone agricole d'emplacement où les impacts sur l'agriculture seraient moindres;*



*ATTENDU QUE* examen fait des conséquences d'une autorisation spécifiquement sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité est d'opinion que ces conséquences seront négligeables et qu'il n'existe pas en zone agricole d'emplacement où les impact seraient moindres;

*ATTENDU QUE* examen fait des conséquences d'une autorisation spécifiquement sur 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 la municipalité est d'opinion que ces conséquences seront négligeables et qu'il n'existe pas en zone agricole d'emplacement où les impact seraient moindres;

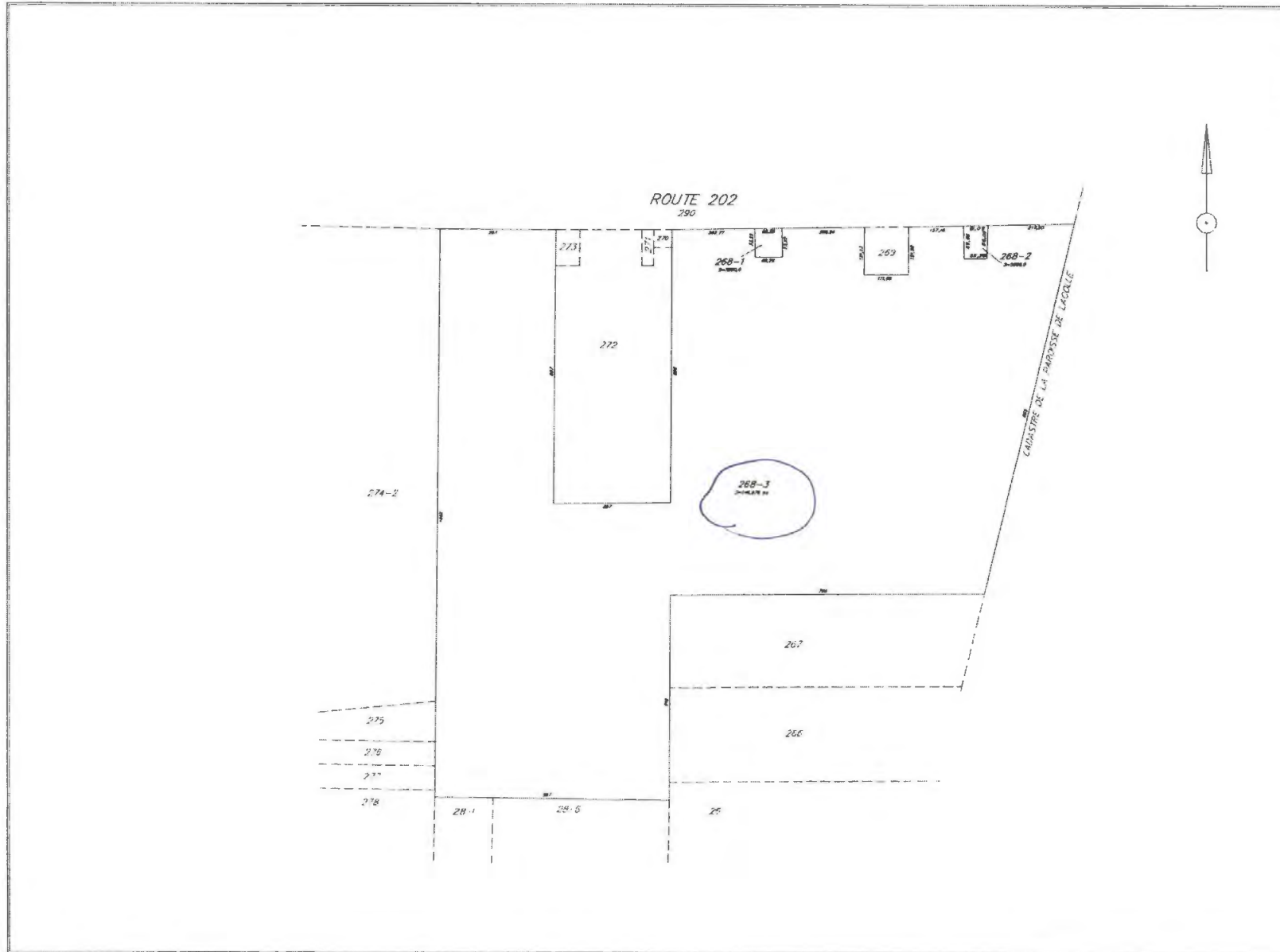
*ATTENDU QUE* le projet soumis et la demande d'autorisation recherchée permettront une meilleure rétention de la clientèle plutôt que l'affluence d'une clientèle toujours plus nombreuse, d'où un impact encore moins grand et encore plus ciblé sur le paysage agricole de la municipalité;

*ATTENDU QUE* la municipalité est consciente que les superficies visées sont imposantes mais elle est aussi consciente que le projet comme les besoins régionaux le sont aussi et qu'en conséquence l'économie des moyens oblige le Parc Safari à tabler sur une assiette de terrain suffisamment grande à permettre la mise en place et l'intégration, selon son plan de développement, de l'ensemble des fonctions favorisant l'atteinte de ce but commun.

*En conséquence et pour l'ensemble des raisons ci-haut exprimées, il est proposé par le conseiller M. Jean-Louis Tinant et unanimement résolu, que la Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle s'adresse à la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec afin de recommander à cette Commission d'émettre l'autorisation recherchée par Parc Safari (2002) inc, à savoir de permettre l'utilisation à une autre fin que l'agriculture sur les terrains montrés au plan TER-11-101-01.*

**Copie vidimée**

**Daniel Striletsky**  
**Secrétaire-trésorier**



Feuillet  
1 de 1

Dossier : 807 728  
Code : 05-0140  
Classement : 286

Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.  
Echelle : 1:5000

Lot	Propriétaire	Signataire
266-1 à 268-3	Plan: Secteur: 2002 m. Cadastral (117 082)	Plan: Secteur: 2002 m. Jean-Pierre Gagnier, géomètre

SUBDIVISION : DU LOT 268  
LOTS CRÉÉS : 268-1 À 268-3  
LOTS SOUMIS À L'ARTICLE 19, LOI SUR LE CADASTRE, (L.R.Q., c. C-1)

Cadastré : Canton de Huntingford  
Circonscription foncière : Huntingford  
Municipalité : Canton de Huntingford

Fait conformément aux dispositions de l'article 2043, § 1 C.C.Q.

Signé à Saint-Jean-sur-Richelieu, le 17 juillet 2012

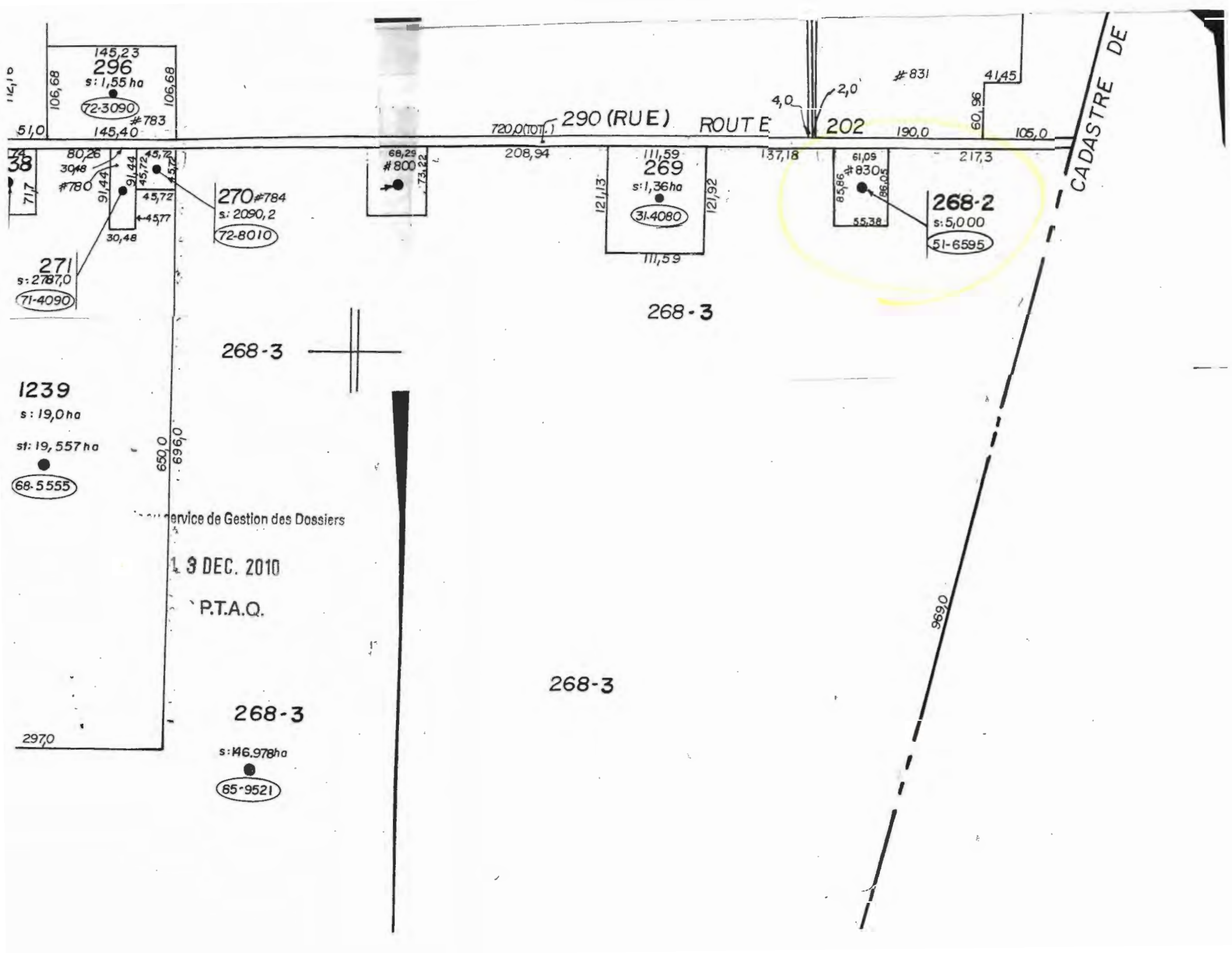
*Jean-Pierre Gagnier*  
Géomètre

Matr. 21149      Déposé : 18154-2

Ce plan cadastral est certifié et conforme à la loi, le 3 septembre 2012

*Chantal Gauthier*  
Pour le ministre des Ressources naturelles

Sur le dossier de l'achat à motif des biens autochtones de ce document.  
Copie authentique en français, le \_\_\_\_\_  
Pour le ministre des Ressources naturelles.



14,10  
106,68  
145,23  
296  
s: 1,55 ha  
72-3090  
#783  
145,40

74  
38  
717  
80,26  
30,48  
#780  
91,44  
91,44  
45,72  
45,72  
45,72  
45,72  
30,48

271  
s: 2787,0  
71-4090

1239  
s: 19,0 ha  
st: 19,557 ha  
68-5555

2970  
650,0  
696,0

270 #784  
s: 2090,2  
72-8010

268-3

268-3  
s: 146,978 ha  
65-9521

68,29  
#800  
73,22

720,0 (TOT.)  
290 (RUE) ROUTE

208,94

111,59  
269  
s: 1,36 ha  
31-4080  
111,59

268-3

268-3

137,18

202

61,09  
#830  
85,86  
86,05  
55,38

268-2  
s: 5,000  
51-6595

#831

969,0

41,45  
60,96  
105,0

CADASTRE DE

Service de Gestion des Dossiers

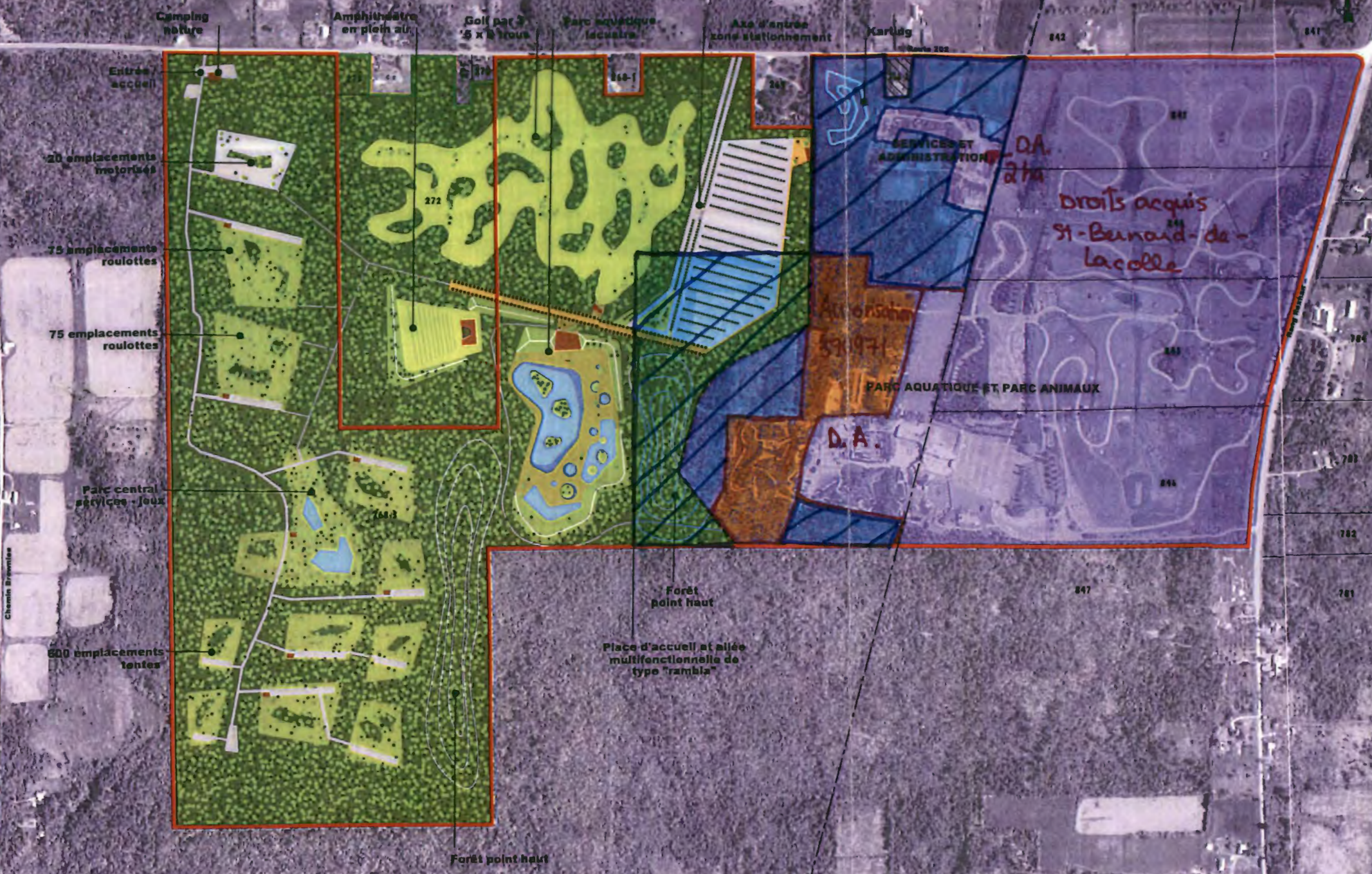
13 DEC. 2010

P.T.A.Q.

MUN. DE HEMMINGFORD (CT)

MRC LES JARDINS DE NAPIERVILLE

MUN. DE SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE (P)



- Entrée / accueil
- 20 emplacements motorisés
- 75 emplacements roulottes
- 75 emplacements roulottes
- Parc central services - jeux
- 600 emplacements tentes



Plan de localisation

Légende:

- Limite de propriété (Parc Safari; env. 205,0 ha)
- Utilisation non agricole commerciale à l'entrée en vigueur de la Loi (env. 90,0 ha)
- Utilisation non agricole résidentielle à l'entrée en vigueur de la Loi (env. 0,5 ha)
- Superficie en demande (env. 128,6 ha)
- Limite municipale

**Visé (34 ha)**

Plan original modifié

\* Cadastre localisé de façon approximative.



Projet:		DEMANDE À LA CPTAQ	
Titre:		Superficie en demande	
Échelle approx.:	1:5 000	Référence:	HMQ04-114 #316 et 317
Préparé par:	Réjean Racine, ing & agr.	Dessiné par:	Antoine Sébault, dess.
Revisé par:	Réjean Racine, ing. & agr.	Verifié par:	Réjean Racine, ing. & agr.
UDA Groupe Conseil UDA inc. Agriculture, foresterie et environnement		Figure:	2.5
		1331paf2.mxd	Date: 08-04-13



P A R T I E

**À L'USAGE DU DEMANDEUR**

09 MAI 2011

C.P.T.A.Q.

**1 Identification**

Demandeur			
Nom Parc Safari (2002) inc.		Ind. rég. 4 5 0	N° de téléphone (résidence) 2 4 7 2 7 2 7
Occupation Parc zoologique et Parc d'attractions		Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
Adresse (N°, rue, ville) 850, Route 202, Hemmingford (Québec)			Code postal J 0 L 1 H 0
Mandataire (le cas échéant)			
Nom TERRITOIREa/s Richard Brunet		Ind. rég. 5 1 4	N° de téléphone 3 5 3 9 5 5 5
Occupation Urbaniste		Ind. rég.	N° de télécopieur 5 1 4 3 5 3 3 8 1 5
Adresse (N°, rue, ville) 8754, rue de Grosbois, Montréal (Québec)			Code postal H 1 K 2 G 7

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

Décrivez la nature de votre projet
Consolider les superficies utilisées par le Parc Safari depuis sa création, régulariser toute occupation de la zone agricole ayant pu être effectuée sans droit, permettre l'agrandissement des installations de récrétotourisme dans une perspective de court terme.
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :
<input type="checkbox"/> Aliénation <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/> Lotissement <sup>(1)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture <sup>(1)</sup>
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable <input type="checkbox"/> Inclusion <input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érablière

**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 843, 844, 845, 846 (St-Bernard-de-Lacolle) et P- 268-3 (Canton de Hemmingford)			
Rang ou concession 9e Concession Sud du Domaine	Cadastré Paroisse de Lacolle, CT Hemmingford	Municipalité Paroisse de Lacolle, CT Hemmingford	
MRC ou communauté urbaine MRC Les Jardins-de-Napierville	Superficie visée par la demande		1,080,000 m <sup>2</sup> (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)	Ind. rég. N° de téléphone (travail)
Occupation			
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 m<sup>2</sup>; 1 m<sup>2</sup> = 10.76 p<sup>2</sup>.  
1 hectare = 2,92 arpents<sup>2</sup> 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?			
<input checked="" type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui	Si oui :	<input type="checkbox"/> Vente ou don <input type="checkbox"/> 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?			
<input type="checkbox"/> Non	Si non, passez à la section 5		<input checked="" type="checkbox"/> Oui    Si oui, compléter un des deux cas suivants :
<input type="checkbox"/> Cas de morcellement de ferme	Si les parties vendues, données ou échangées conservent en tout ou en partie leur vocation agricole, vous devez :		
	<ul style="list-style-type: none"><li>• remplir l'Annexe A, relative aux morcellements de ferme ou de boisé, et la joindre à ce formulaire</li><li>• identifier l'acquéreur, ci-dessous, à la section 5.1</li><li>• passer à la section 7</li></ul>		
<input checked="" type="checkbox"/> 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	Cadastré	Municipalité	
9e Concession Sud du Domaine	Paroisse de Lacolle, CT Hemmingford	St-Bernard-de-Lacolle, Hemmingford	
MRC ou communauté urbaine	Superficie totale		3 540 000 m <sup>2</sup>
MRC Les Jardins-de-Napierville			

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)
N/R				
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		
N/R		
Rang ou concession	Cadastré	Municipalité
MRC ou communauté urbaine		Superficie contiguë possédée par l'acquéreur
		m <sup>2</sup>

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 <sup>(3)</sup>

Le site visé constitue l'essentiel du parc Zoologique et du parc d'attractions.

Il se constitue d'une part de toutes les installations destinées à l'accueil des visiteurs (stationnement, accueil, bâtiments

de restauration et d'interprétation. Il comporte de plus les équipements récréatifs (manèges, restauration)

et les installations du parc zoologique comme tel. Il compte de plus les bâtiments et locaux administratifs et

de service de même que des résidences.

Une partie boisée est utilisée pour des sentiers et une prairie comme cimetière d'animaux.

### 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)


## 7 Les lots voisins

### Décrivez à quoi sont présentement utilisés les lots voisins <sup>(3)</sup>

Au nord de l'emplacement visé

Terres agricoles et boisés et résidences

Au sud de l'emplacement visé

Terres agricoles et boisés

À l'est de l'emplacement visé

Terres agricoles et boisés

À l'ouest de l'emplacement visé

Culture et boisé

## 8 Localisation du projet

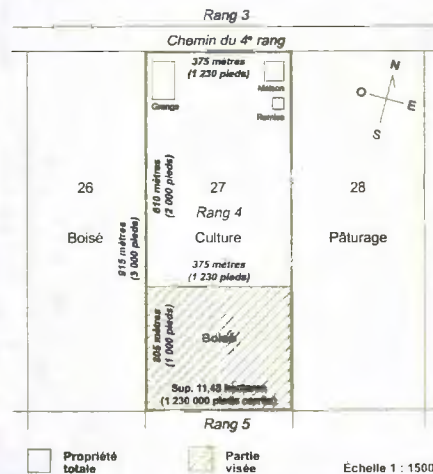
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

- 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.

Le 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 :



<sup>(3)</sup> 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

<b>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) :</b>	
Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible » <sup>(4)</sup> pour réaliser ce projet.	
Aucun autre emplacement hors de la zone non agricole ne peut satisfaire les conditions d'implantation d'un complément d'établissement.	
<b>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 :</b>	
Veuillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s)	Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site existant? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.	
<b>9.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :</b>	
Veuillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc.).	

### 10 Observations additionnelles

<p>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.</p> <p>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.</p>
---

### 11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

Je déclare que les renseignements fournis au présent formulaire, ainsi qu'aux documents annexés, sont véridiques.			
<b>Signature du demandeur</b>		<b>Date</b>	A   M   J
<b>Signature du propriétaire</b>	Si autre que le demandeur	<b>Date</b>	A   M   J
<b>Signature du mandataire</b>	Si y a lieu	<b>Date</b>	A   M   J
		2011	4   29

<sup>(4)</sup> 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

09 MAI 2011

(à remplir par l'officier municipal)

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

TEL QUE DÉCRIT À LA DEMANDE

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 : \_\_\_\_\_ mètres <sup>(5)</sup>

Exclure les utilisations de ceux-ci

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

A M J  
A M J

<sup>(5)</sup> 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

*Daniel H. S.*

PARTIE

**À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ**

(à remplir par l'officier municipal)

09 MAI 2011

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 même description peut être utilisée à cet égard

Le site se situe à la limite municipale est; une parties des installations du Parc Safari se localisent dans

la municipalité voisine (Saint-Bernard-de-Lacolle).

Il s'agit d'un milieu agro-forestier. Le territoire est boisé en grande partie.

Quelques résidences se situent le long de la route 202.

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 : 1,000.00 mètres <sup>(m)</sup>

Décrire les utilisations de ceux-ci

petits élevages de bovins et de chevaux

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

Un réseau d'égout :  Oui  Non Date d'adoption du règlement 

A	M	J

<sup>(m)</sup> 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

*[Signature]*  
7/02/2011

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

REÇU LE

N°

- 4 FEV. 2011

Envoyé à la Commission

N°

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Remis au service de Gestion des Dossiers

Hemmingford

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

16 FEV. 2011

C.P.T.A.Q.

Date de réception de la demande

2011 02 04

Demandeur			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég. N° de téléphone (travail)
Parc Safari (2002) inc.	4	5 0 2 4 7 2 7 2 7	
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal
850, Route 202, Hemmingford (Québec)			J 0 L 1 0

Mandataire (s'il y a lieu)			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone	
GIAM a/s Richard Brunet	5	1 4 3 5 3 9 5 5 5	
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal
8754, rue de Grosbois, Montréal (Québec)			H 1 K 2 G 7

Nature de la demande
Consolidation des équipements déjà en place.

Superficie totale visée	1,080,000.00 m <sup>2</sup>
-------------------------	-----------------------------

Lot(s) visé(s)	
843, 844, 845, 846 (St-Bernard-de-Lacolle) et P- 268-3 (Canton de Hemmingford)	
Rang ou concession	Cadastre
	Ct Hemmingford et Paroisse de St-Bernard-de-Lacolle

Municipalité	MRC ou communauté urbaine
Ct Hemmingford et Paroisse de St-Bernard-de-Lacolle	Les Jardins-de-Napierville

Secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité	Signature <i>Margaret Hess</i>
---	-----------------------------------

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

*Margaret Hess*  
MARGARET HESS  
Secrétaire-trésorière et dg  
COPIE CONFORME

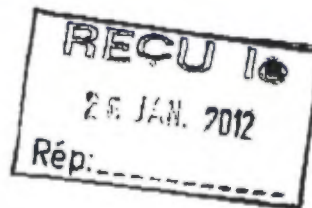
PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLE

Québec



Direction générale de l'urbanisme  
et de l'aménagement du territoire

Cote n°: D-1  
Dossier n°: 371821et  
Date: 15/02/2012 371822  
Par: Demandeur - Manda-  
tane



Québec, le 16 janvier 2012

Madame Nicole Inkel  
Secrétaire-trésorière  
Municipalité régionale de comté  
des Jardins-de-Napierville  
1767, principale  
Saint-Michel (Québec) J0L 2J0

Madame,

Au nom du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, M. Laurent Lessard, j'accuse réception de votre lettre du 12 janvier 2012, reçue le 13 janvier suivant. Cette lettre concerne l'adoption du règlement n° URB-137-2 modifiant le règlement de contrôle intérimaire n° URB-137 de votre municipalité régionale de comté.

Nous avons amorcé l'analyse de ce document. Tel que le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le ministre vous fera parvenir l'avis gouvernemental au plus tard le 13 mars 2012.

Je vous invite à contacter M. Daniel-Joseph Chapdelaine, au 450 928-5670, poste 81607, pour tout renseignement supplémentaire.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La directrice générale,

Marie-Lise Côté

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO URB-137-2  
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE NUMÉRO URB-137**

Règlement numéro URB-137-2 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137 et visant à retirer de la liste des immeubles protégés le site du Parc Safari, de retirer la définition de «Parc Safari» et d'ajouter la définition de «Parc d'attraction animalier».

CONSIDÉRANT que la période de révision du schéma d'aménagement en vigueur a débuté le 9 juin 1993, soit cinq (5) ans après son entrée en vigueur;

CONSIDÉRANT que le Règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137 concernant les distances séparatrices et le zonage de production est en vigueur dans la MRC depuis le 29 Janvier 2004;

CONSIDÉRANT que le présent règlement vise à retirer de la liste des immeubles protégés le site du Parc Safari, de retirer la définition de «Parc Safari» et d'ajouter la définition de «Parc d'attraction animalier» à l'article 10 du Règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance ordinaire conformément aux dispositions de l'article 445 du *Code Municipal*;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par M. Clément Lemieux, appuyé par M. Robert Duteau et résolu majoritairement que le Conseil de la Municipalité régionale de comté des Jardins-de-Napierville adopte avec dispense de lecture le règlement numéro URB-137-2 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137 lequel règlement vise à retirer de la liste des immeubles protégés le site du Parc Safari, de retirer la définition de «Parc Safari» et d'ajouter la définition de «Parc d'attraction animalier», à savoir :

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

**Article 1 MODIFICATION DE LA DÉFINITION D'IMMEUBLE PROTÉGÉ**

Le règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137 est modifié à l'article 10 (Terminologie) afin de remplacer la définition d'immeuble protégé par la définition suivante :

**« Immeuble protégé :**

**CAS DES IMMEUBLES PROTÉGÉS OÙ SEUL LE BÂTIMENT PRINCIPAL EST PROTÉGÉ**

Dans le cas des immeubles protégés dont la liste suit, seul le bâtiment principal est protégé :

- a) Un centre récréatif de loisir et/ou communautaire, de sport ou de culture;
- b) Une plage publique;
- c) Un établissement d'enseignement ou un établissement au sens de la Loi sur la santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2);
- d) Les bâtiments sur une base de plein air ou un centre d'interprétation de la nature;
- e) Un temple religieux;
- f) Un théâtre d'été ou une salle de spectacle;
- g) Une halte routière et un établissement d'hébergement au sens du Règlement sur les établissements touristiques à l'exception d'un gîte touristique, d'une résidence de tourisme ou d'un meublé rudimentaire;

- h) Un bâtiment servant à des fins de dégustation de vin dans un vignoble (ou une cidrerie) ou un établissement de restauration de 20 sièges et plus détenteur d'un permis d'exploitation à l'année ainsi qu'une table champêtre ou toute formule similaire lorsqu'elle n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause;

#### CAS PARTICULIERS DES TERRAINS DE CAMPING, PARC RÉGIONAL, TERRAINS DE GOLF, (ET CENTRES DE SKI) ET DES PARCS D'ATTRACTION ANIMALIERS

Exceptionnellement, dans le cas des terrains de camping, d'un parc régional, d'un terrain de golf, (et centre de ski) et d'un parc d'attraction animalier, la protection varie tel qu'exprimée ci-bas, à savoir :

##### Cas où un bâtiment principal est existant à l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire

Dans le cas où un bâtiment principal est existant à l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire, la protection s'applique à l'ensemble du terrain.

##### Cas où un bâtiment principal est érigé après l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire

Dans le cas où un bâtiment principal est érigé après l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire, seul le bâtiment principal est protégé.

#### CAS PARTICULIER DES PARCS D'ATTRACTION ANIMALIERS

Un parc d'attraction animalier étant lui-même générateur d'odeurs animales, aucune disposition de ce règlement ne peut être interprétée en faisant en sorte qu'un équipement, un bâtiment ou une composante du site puisse constituer un point de référence générant une distance séparatrice limitant l'implantation d'une nouvelle installation d'élevage ou l'accroissement d'une installation d'élevage sur le site même du parc d'attraction animalier ou dans son environnement.

#### **Article 2 RETRAIT DE LA DÉFINITION DE « PARC SAFARI »**

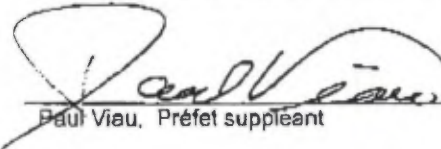
Le règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137 est modifié afin de retirer de l'article 10 (Terminologie) la définition de « Parc Safari ».

#### **Article 3 AJOUT DE LA DÉFINITION DE « PARC D'ATTRACTION ANIMALIER »**

Le règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137 est modifié afin d'ajouter à l'article 10, après la définition de « Maison d'habitation », la définition suivante de « Parc d'attraction animalier » :

« Parc d'attraction animalier : Parc animalier, jardin zoologique ou autre établissement du genre incorporant ou non des installations à vocation récréo-touristique ».

Monsieur André Tremblay, maire de la municipalité de Saint-Cyprien-de-Napierville, est contre l'adoption du règlement numéro URB-137-2 modifiant le règlement de contrôle intérimaire numéro URB-137.

  
Paul Viau, Préfet suppléant

\_\_\_\_\_  
Nicole Inkel, Directrice générale  
et Secrétaire-trésorière

Avis de motion donné le : 14 décembre 2011  
Adoption du règlement : 12 janvier 2012  
Entrée en vigueur :

# TERRITOIRE

AMÉNAGEMENT – ENVIRONNEMENT – ZONAGE AGRICOLE

**PROJET GRAND SAFARI**  
**Résumé du projet, aspects économiques et**  
**impacts sur l'agriculture**

Demande à la CPTAQ n<sup>os</sup> 417766 et 417767

Dossier TER17-124

Lundi, 19 mars 2018



RICHARD BRUNET  
URBANISTE  
PERMIS # 487

**TABLE DES MATIÈRES**

**HISTORIQUE .....1**  
    Le projet Grand Safari .....1  
**IMPACTS DU PROJET SUR L’AGRICULTURE .....4**  
    Son environnement .....4  
**IMPACTS ÉCONOMIQUES .....12**

## HISTORIQUE

Le Parc Safari a été créé en 1972. L'emplacement chevauche les territoires des municipalités de Saint-Bernard-de-Lacolle et du Canton de Hemmingford.

Les guérites, les aires de stationnement et le parcours du Safari Aventure sont aménagés sur le territoire de Saint-Bernard-de-Lacolle tandis que le Canton de Hemmingford reçoit les enclos qu'on visite à pieds, les bâtiments pour la garde des animaux en hiver, les installations de soins des animaux. On y trouve aussi divers services destinés aux visiteurs, tels des restaurants, boutiques, aires de services et zones de détente, de jeux pour les enfants et les bureaux administratifs.

Le Parc a déjà présenté diverses demandes à la CPTAQ. Les autorisations n° **370971** (22-02-2011) et n° **371821** (26 avril 2012) ont visé à consolider certaines superficies utilisées par le Parc depuis sa création, à permettre certains agrandissements et à régulariser toute occupation faite en contravention de la loi.

Puisque le site actuel est occupé à sa pleine capacité et qu'il se doit de diversifier son offre touristique, le Parc Safari (2002) Inc. souhaite obtenir de la CPTAQ les autorisations nécessaires afin de réaliser son projet **Grand Safari**.

### Le projet Grand Safari

Avec le temps, le Parc Safari est devenu un pôle touristique d'envergure régionale, nationale et internationale. Il regroupe actuellement plus de 500 animaux que l'on peut visiter dans le parcours Safari Aventure et dans le secteur piétonnier. À cela s'ajoutent divers aménagements destinés à accommoder et divertir la clientèle familiale.

Depuis 2002, le **Parc Safari** a investi plus de 18 millions de dollars et apporté aux installations d'origine de nombreuses améliorations et créé de nouvelles :

- La rénovation d'infrastructures existantes et construction de nouveaux bâtiments d'hiver des animaux;
- Aménagement d'un espace dédié pour assurer le soin des animaux;
- La structure d'entreposage des fumiers;

- La modernisation des infrastructures, l'embellissement général du site et le rendre accessible aux personnes à motricité restreinte;
- La rénovation des guérites d'entrée et de l'aire de stationnement;
- L'aménagement d'une zone fraîcheur, aire de détente aquatique réservée aux visiteurs.

« Le projet **Grand Safari**<sup>1</sup> consiste en l'aménagement d'un ensemble d'attrait et de services touristiques diversifiés et ludo-éducatifs, pour les jeunes familles. La mise en œuvre du projet capitalise sur la notoriété du Parc Safari, oriflamme de la Montérégie depuis 1972, soit depuis 46 ans. »

Le projet a reçu l'appui unanime des Conseils municipaux de Saint-Bernard-de-Lacolle et du Canton de Hemmingford et des MRC Jardins-de-Napierville, MRC Haut-Saint-Laurent, MRC Vaudreuil-Dorion, MRC Beauharnois-Salaberry et MRC Roussillon.

L'ajout des activités constitue :

- Une offre touristique complémentaire aux activités actuelles, destinée à une clientèle surtout familiale;
- Une offre touristique intégrée et symbiotique aux Circuits régionaux que sont *Le Circuit du Paysan*, *La Route des vins de la Montérégie*, *La Route des cidres*;
- Un projet d'importance économique pour les municipalités, pour la région et pour tout le Québec, réalisé de concert avec les acteurs du milieu.

Sur les 150 hectares contigus au Parc Safari, le **Grand Safari** prévoit offrir des attrait et services complémentaires à son offre touristique actuelle<sup>2</sup>. Ces attrait sont énumérés ci-après de manière ni exclusive ni exhaustive :

<sup>1</sup> *Le Grand Safari*, publié en 2009.

<sup>2</sup> Document du 13 février, 2017 (Projet de développement 2018-2022)

- **Camping du Safari**, aménagé sur des grands sites en milieu boisé, afin de permettre d'augmenter les séjours des familles et d'attirer les clients américains et ontariens dont plusieurs logent au sud de la frontière.
- **Aquaparc lacustre tropical**, incluant un bâtiment d'accueil utilisé à longueur d'année : en été, pour toutes les fonctions liées à la gestion de l'aquaparc; en basse saison, ce bâtiment servira comme salle de réception et en hiver pour abriter les plantes tropicales et pour les invités qui viendront faire du patin et voir les animaux du Parc Safari.
- **Golf des continents** à normale trois, avec fonction pédagogique destinée à la clientèle du camping, des résidents de la région et des touristes : chacun des parcours porte le nom d'un continent et présente des éléments naturels ou construits notables d'un pays.
- **Théâtre sous les arbres**, un théâtre d'été aménagé sous un grand chapiteau.
- **Québec en miniature**, un aménagement thématique sur 10 hectares avec parcours piétonnier sur pistes pavées qui permet de voir le vaste territoire québécois, ses fleuves, ses rivières et ses grands réservoirs.
- **Piste de karting FORMULE VERTE**, petit parcours pour des voiturettes électriques destiné aux jeunes qui vivront leur première expérience de conduite.
- **Camp des sciences**, camp de vacances thématique portant sur les sciences de l'environnement, ouvert à l'année, destiné à une clientèle de 9 -14 ans.
- **Randonnées en diligence**, en été, avec point de départ au Parc Safari pour faire découvrir la région aux visiteurs, destinées à une clientèle de tous âges.

Le plan en annexe créé par NIP Paysages illustre les différentes composantes du projet. Cette illustration n'est ni exhaustive, ni limitative, mais vise à illustrer le genre d'occupation projeté.

## IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Les installations du Parc Safari existent depuis 1972. L'emplacement est stratégique situé à 56 km au sud de Montréal et à six kilomètres de la frontière des États-Unis. La superficie de la demande vise des terrains adjacents aux installations actuelles et appartenant déjà au Parc Safari.

Aucun morçèlement n'est donc requis.

La parcelle est boisée, sans potentiel acéricole.

Au schéma d'aménagement de la MRC Les Jardins-de-Napierville, le site se situe dans une affectation « récréotouristique ».

### Son environnement

Le site est intégré dans un milieu agroforestier peu exploité où la couverture boisée est importante. Le PDZA nous enseigne qu'à l'échelle de la MRC Les Jardins-de-Napierville, « *l'ensemble des boisés en zone agricole sont de nature privée et très peu de ceux-ci font l'objet de travaux d'aménagement forestier ou de mise en marché du bois ou des produits de l'érable.* »<sup>3</sup>

Sur le territoire du Canton de Hemmingford, outre les installations du Parc Safari, on retrouve de nombreuses installations agrotouristiques et récréotouristiques, tels des pomiculteurs, des cidreries, des vignobles, des centres équestres ainsi que deux campings et un golf. Les campings desservent surtout une clientèle régulière et n'offrent que peu de places pour des séjours à court terme. Un des campings, ainsi que le golf, sont établis dans la zone blanche.

Sur le territoire de Saint-Bernard-de-Lacolle, on retrouve quelques établissements récréotouristiques, tels des campings, un golf et un parc nature, mais la vocation principale de ce territoire est surtout agricole, exceptée dans la partie sud du territoire.

---

<sup>3</sup> PDZA adopté le 8 mars 2017 par la MRC Les Jardins-de-Napierville, p. 49.

## 1. Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Nous rappelons que la parcelle est boisée, sans potentiel acéricole.

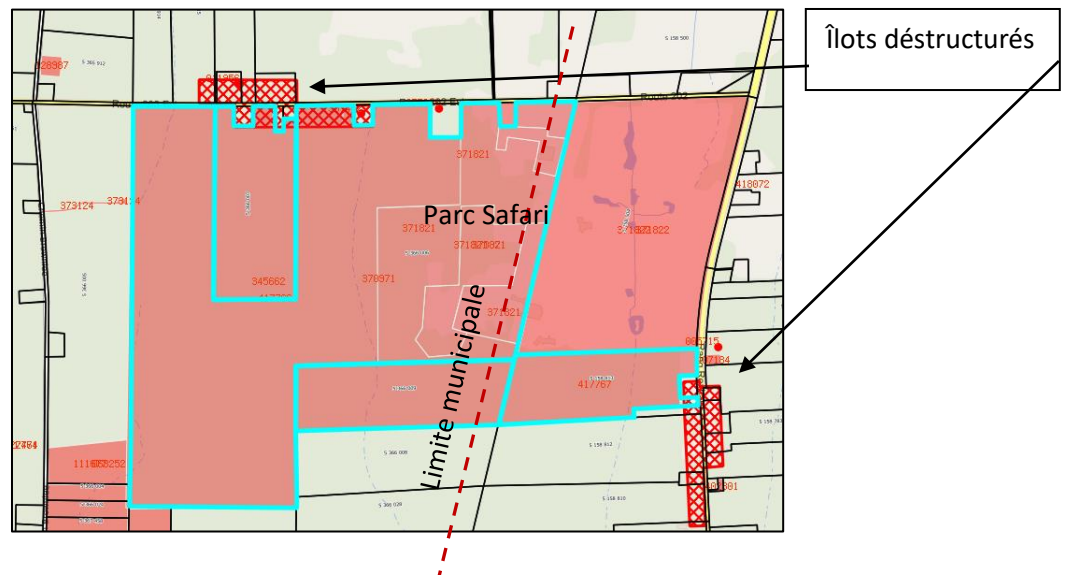
Les sols sont de classes 5 et 7, très pierreux avec du roc solide.

Les installations du Parc Safari comprennent des bâtiments et enclos où sont gardés plus de 500 animaux, ainsi que les installations d'entreposage des fumiers.

Plusieurs utilisations non agricoles avoisinent le parc. Il s'agit principalement de résidences implantées avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ces résidences se localisent dans deux îlots déstructurés reconnus par la CPTAQ en vertu de l'article 59<sup>4</sup>. Ces îlots se localisent :

- en bordure de la route 202, dans la municipalité du Canton de Hemmingford,
- en bordure du chemin Roxham, dans la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle.

### Illustration des îlots déstructurés adjacents au parc Safari



<sup>4</sup> Décision 371310, le 25 juillet 2013 (îlots 12 au comté de Hemmingford; l'îlot 15a à Saint-Bernard-de-Lacolle).

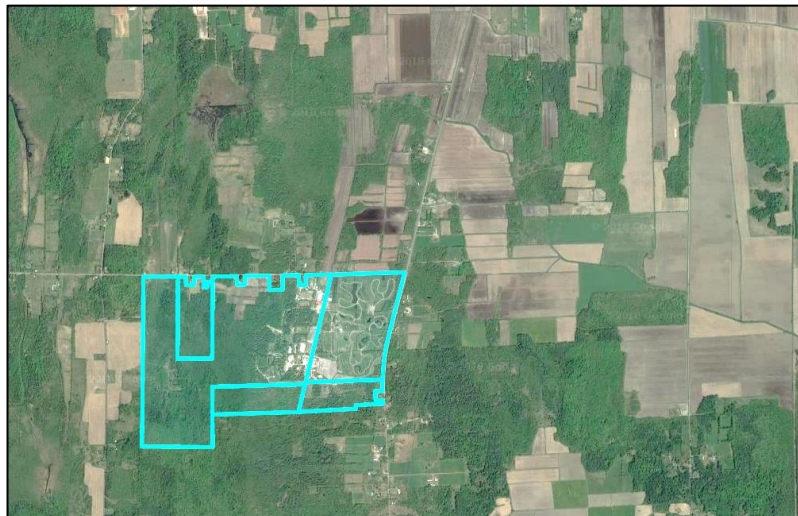
## ***2. Les possibilités d'utilisation des lots à des fins agricoles***

La majorité du site visé est boisé, sans potentiel acéricole. Une petite parcelle est cultivée, mais il ne s'agit pas d'une production agricole déclarée.

Les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont très limitées dû à la présence de sols de classes 5 et 7, très pierreaux avec du roc solide.

Les sols utilisés à des fins de grandes cultures sont à l'extérieur du site, soit du côté ouest (grandes cultures) et au nord-est où l'on retrouve des étendues de terres noires, mais beaucoup plus au nord et à l'ouest.

### **Plan du site illustrant la couverture boisée et les terres en culture**



Les municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle sont visées par l'annexe 3 du Règlement sur les exploitations agricoles (**REA**). De ce fait, il est interdit d'y accroître les superficies en culture, mais aussi de mettre en culture des lots qui ne l'ont pas été depuis une date antérieure à la date d'application du REA.

Ce site ne peut donc pas être mis en culture. Tout au plus, pourrait-on y cultiver certains types d'arbres, des arbustes, des vignes ou certains petits fruits.

### **3. Les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles**

L'agrandissement des installations du Parc Safari ne posera aucune nouvelle contrainte sur les activités agricoles existantes et futures, non plus qu'aux installations d'élevage.

- Dans la partie sud du territoire de la MRC, l'agriculture est moins florissante et rendue improbable par diverses législations, dont le REA.
- Sauf le Parc Safari lui-même, aucune installation d'élevage ne se situe à proximité du parc.
- L'ensemble du terrain appartenant au Parc Safari (2002) inc. n'est pas un **immeuble protégé** au schéma d'aménagement de la MRC Les Jardins-de-Napierville, ni au niveau de la réglementation municipale<sup>5</sup>.

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

L'ensemble du terrain appartenant au Parc Safari (2002) inc. n'est pas un immeuble protégé au schéma d'aménagement de la MRC. Ces installations ne génèrent aucune distance séparatrice.

Au Parc Safari, plus de 500 animaux sont gardés dans des bâtiments et enclos. La gestion du fumier est assumée par le Parc qui a construit des équipements de stockage des fumiers et gère leur épandage sur des terres agricoles de la région, conformément aux règlements applicables à toute installation d'élevage.

---

<sup>5</sup> Définition d'immeuble protégé au SADR de la MRC, page 256.

*b) Le Parc Safari étant lui-même générateur d'odeurs animales, toute construction, installation ou équipement qui est situé sur le terrain du Parc Safari est exclu de la terminologie d'immeuble protégé.*

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

L'emplacement n'est pas inclus dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement tel que défini par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé (**SADR**) est entré en vigueur le 22 décembre en 2014. Ce schéma identifie les grandes affectations du territoire. Dans la zone agricole, on y distingue notamment :

- **Les affectations agroforestières (types 1 et 2) :**

Presque tout le territoire du Canton de Hemmingford ainsi que la partie sud de Saint-Bernard-de-Lacolle se localisent dans une affectation agroforestière de type 1. Dans ce milieu, on retrouve à la fois des activités agricoles axées sur les produits du terroir, ainsi que des activités récréatives et de loisir.

- **L'affectation agricole dynamique :**

Très peu présente sur le territoire de Hemmingford, à Saint-Bernard-de-Lacolle, cette affectation comprend près de deux tiers du territoire du côté nord.

- **Les sites d'extraction :**

Plusieurs sites d'extraction se trouvent sur le territoire du Canton de Hemmingford.

- **Les affectations récréatives :**

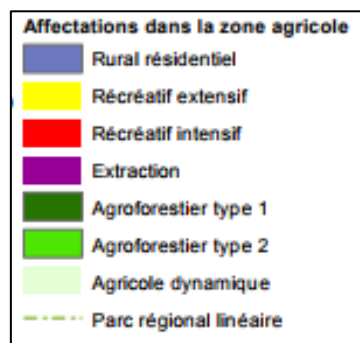
Le schéma crée des affectations récréatives parmi lesquelles on distingue les Affectations récréatives extensives et les Affectations récréatives intensives.

L'ensemble de la propriété du Parc Safari est classé « Affectation Récréative intensive » dans la zone agricole.

Du point de vue de la concertation régionale, la création d'un pôle touristique structurant est souhaitée : « Une diversification de l'offre touristique est souhaitable afin de créer une synergie autour de ce Pôle récréotouristique structurant ».

Le site bénéficie d'une localisation stratégique, mais n'est pas à proximité d'un périmètre urbain. L'agrandissement des installations existantes ne peut donc pas se réaliser dans la zone blanche.

## SDAR - Extrait du plan 11.1 : Les grandes affectations du territoire de la zone agricole



6354, rue Chabot, Montréal (Québec) H2G 2T2

T. : 514 353-9555 – 1 800 263-9033

[contact@giam.ca](mailto:contact@giam.ca)

**6. L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole**

Il est communément reconnu par la CPTAQ que l'agrandissement d'un usage n'affecte pas l'homogénéité plus que ne le fait l'usage présent.

Par sa présence depuis près de 50 ans, le Parc Safari est parfaitement intégré à son milieu. Il est même démontré que le milieu évolue en symbiose à la présence du Parc.

De ce fait l'agrandissement devrait se faire sans impact.

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

Les sols des terrains appartenant au Parc Safari sont de piètre qualité et peu ou pas propices à la mise en culture.

Tel que déjà mentionné, l'application du REA et les particularités du milieu rendent improbable l'exploitation agricole viable des lots concernés par la demande. De telle sorte que le projet n'est pas une menace pour la préservation de l'agriculture et des ressources eau et sol sur le territoire des municipalités et de la région.

D'autre part, dans cette région, l'aquifère est très abondant. Il n'y a donc pas péril d'autant que les terres en périphérie ne requièrent pas d'irrigation.

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

Aucun morçèlement n'est envisagé ni sollicité. Ce critère n'a donc pas effet.

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

Tous s'entendent sur le fait que Parc Safari est le moteur économique de la région.

Le projet Grand Safari est non seulement utile, mais nécessaire aux municipalités et à la région pour consolider l'industrie agrotouristiques et le développement économique.

Les retombées économiques seront appréciables et bénéfiques pour toute la communauté et son rayonnement déborde les frontières.

Ces retombées sont aussi spécialement notables pour les exploitations agricoles des circuits agrotouristiques et récréotouristiques qui bénéficient de la notoriété du Parc Safari pour mousser leurs affaires.

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

Les municipalités Canton de Hemmingford et Saint-Bernard-de-Lacolle ont la densité la plus faible de la MRC. On dénombre 1,2 logement / hectare dans le Canton de Hemmingford et 1,9 logement / hectare à Saint-Bernard-de-Lacolle. La densité est encore plus faible dans la partie rurale de ces municipalités.

Il n'y a que très peu de croissance possible ni projetée au niveau régional dans la zone agricole pour ces deux municipalités.

D'autre part, les installations du Parc Safari génèrent des revenus importants aux deux municipalités, ainsi qu'à de nombreuses entreprises de la région. Le tourisme rural se développe dans cette région le long des circuits régionaux que sont *Le Circuit du Paysan, La Route des vins de la Montérégie, La Route des cidres*.

Ces circuits ainsi que le Parc Safari attirent de nombreux visiteurs durant la saison estivale, mais offrent peu d'activités dans les autres périodes de l'année, ce qui constitue une difficulté pour l'économie locale et régionale.

### ***11. Le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée***

La MRC Les Jardins-de-Napierville a adopté son PDZA le 8 mars 2017.

Le document mentionne que la superficie cultivée sur le territoire du Canton de Hemmingford demeure la plus faible par rapport à l'ensemble de la MRC (48,1 %).

Quant aux installations du **Parc Safari**, le PDZA fait mention que « *la MRC souhaite en faire un Pôle de récréotourisme structurant* » (p. 61, chapitre Récréation dans la zone agricole).

Au chapitre Diagnostic, le PDZA nous enseigne que :

- *Forces* : « Récréotourisme (positif pour cidreries, vignobles, vergers, petits fruits, etc. », « Présence et promotion d'un réseau agrotouristique régional : le Circuit du Paysan ». (p. 102)
- *Opportunités* : « Présence d'un Pôle touristique d'importance (Parc Safari). » (p. 103)
- *Faiblesses* : « Récréotourisme (néгатif pour les fermes qui ont des animaux à gérer). » (p. 104)

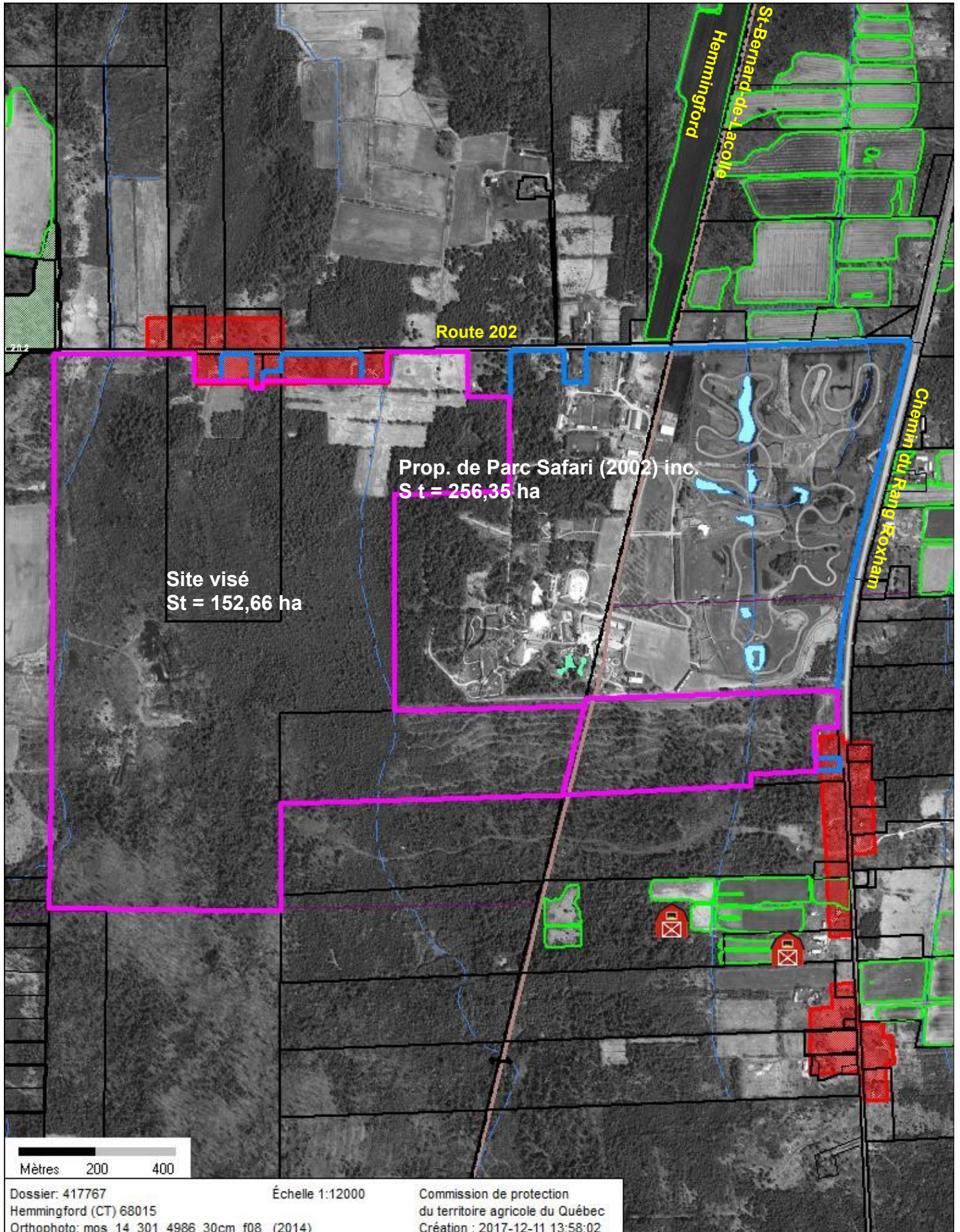
Il est entendu que la faiblesse évoquée réfère aux distances séparatrices qui peuvent nuire à l'extension d'une installation d'élevage. Par ailleurs, il est connu qu'aucune installation d'élevage ne se situe dans l'environnement du Parc Safari, mais de plus, le Schéma prévoit explicitement que le Parc Safari ne constitue pas un immeuble protégé.

La faiblesse est donc convertie en force.

## IMPACTS ÉCONOMIQUES

Le projet GRAND SAFARI s'intègre dans la logique du développement du Parc Safari, de la promotion du territoire et du développement de l'économie de cette région. Le projet favorisera autant le développement de fermes et d'installations agrotouristiques que celui des entreprises locales.

- La présence du Parc Safari constitue un pouvoir d'attraction majeur pour cette région du Québec.
- La concentration des activités sur un seul site, par la création d'un pôle touristique structurant, permet des retombées économiques importantes pour le milieu.
- Les nouveaux attraits et services auront un impact direct sur le nombre d'emplois permanents et saisonniers, autant sur le site du parc qu'au niveau des commerces de la région.
- Le rayonnement du Parc Safari favorise aussi le développement et la croissance des entreprises régionales.



Zone non agricole

Site visé d'une superficie totale de **152,66 ha**  
Sols de classes 2, 5 et 7.

Propriété de Parc Safari (2002) inc. d'une superficie totale d'environ **256,35 ha**

S.A.D.R : en vigueur depuis le 16 décembre 2014. Affectation « récréatif intensif ».

Art. 59 : en vigueur pour les îlots déstructurés. Deux demandes sont actuellement en traitement pour les îlots et les secteurs.

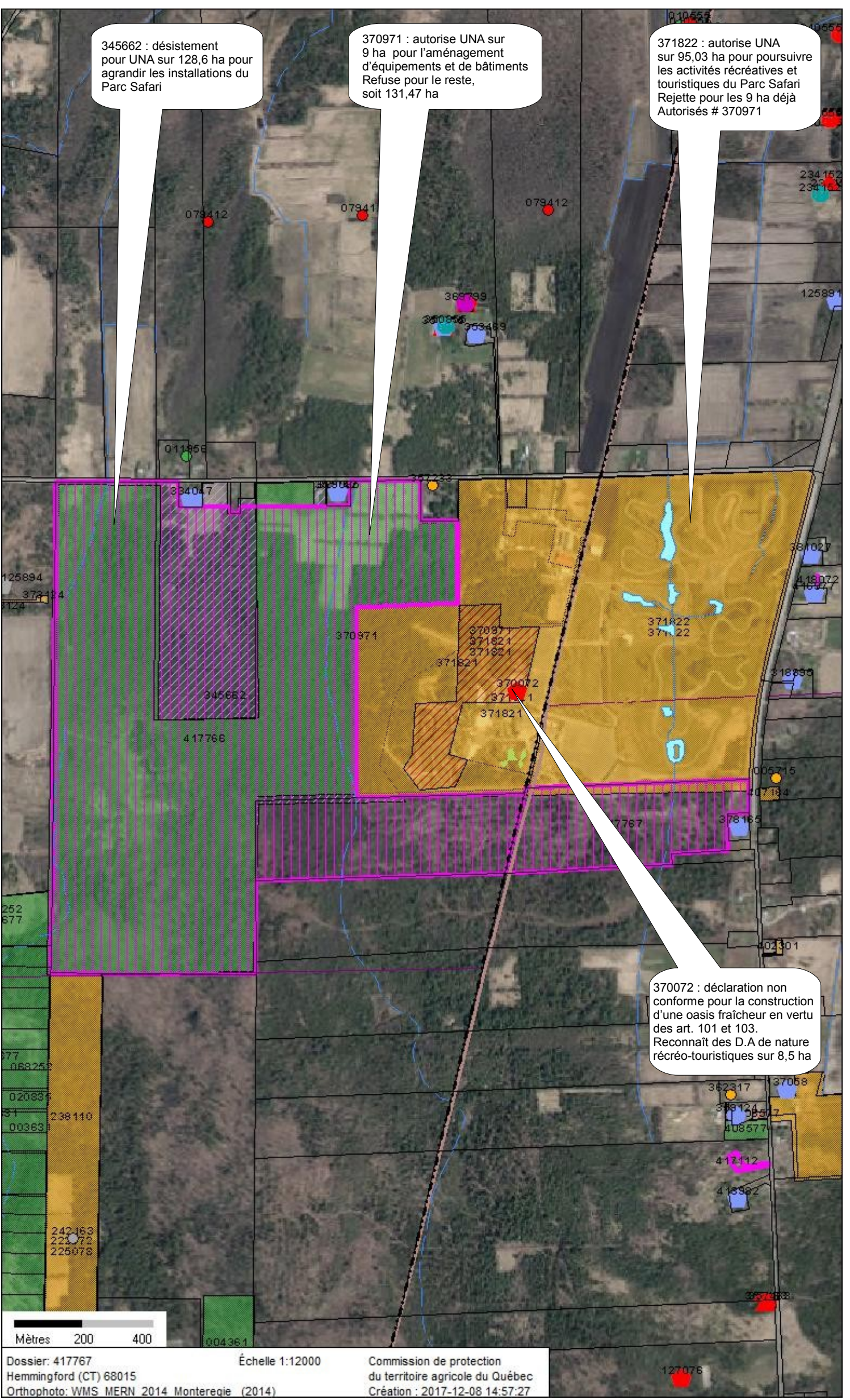
UNA pour agrandir les installations du Parc Safari (camping pour tentes, roulottes et véhicules motorisés, golf par 3, parc aquatique, karting, camp de vacances, sentiers d'interprétation, incluant les bâtiments de services, stationnement, chemin d'accès et installations septiques).

345662 : désistement pour UNA sur 128,6 ha pour agrandir les installations du Parc Safari

370971 : autorise UNA sur 9 ha pour l'aménagement d'équipements et de bâtiments Refuse pour le reste, soit 131,47 ha

371822 : autorise UNA sur 95,03 ha pour poursuivre les activités récréatives et touristiques du Parc Safari Rejette pour les 9 ha déjà Autorisés # 370971

370072 : déclaration non conforme pour la construction d'une oasis fraîcheur en vertu des art. 101 et 103. Reconnaît des D.A de nature récréo-touristiques sur 8,5 ha



**Date :** 22 juin 2018

**Destinataire :** CPTAQ

**Dossier :** 417766 et 417767

**Demandeur :** Parc Safari (2002) inc.

## Critères de l'article 62 de la LPTAAQ

### 1° Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

*Le lot visé présente un bon potentiel agricole tout comme les lots avoisinants.*

### 2° Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture

*Les possibilités d'utilisation à des fins agricoles du lot sont bonnes.*

**3° Les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)**

*L'autorisation pourrait avoir un impact négatif.*

**4° Les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale**

*L'autorisation pourrait avoir un impact négatif.*

**5° La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté**

*Le site visé n'est pas celui de moindre impact.*

### 6° L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

*La communauté présente une bonne homogénéité.*

**7° L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région**

*L'autorisation aurait un impact négatif.*

**8° La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture**

*Ce critère est non pertinent dans le cadre de l'analyse de la présente demande.*

**9° L'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique**

*Ce critère est non pertinent dans le cadre de l'analyse de la présente demande.*

**10° Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie**

*Ce critère est non pertinent dans le cadre de l'analyse de la présente demande.*

**Argumentaire supplémentaire**

*La Fédération partage les conclusions de la Commission. Plus particulièrement, la Fédération est en accord avec la Commission lorsqu'elle écrit :*

*« Dans le présent dossier, la Commission est d'avis que le projet soumis est peu développé en regard de la superficie visée. En fait, la superficie visée couvre l'ensemble des superficies contiguës appartenant à la demanderesse et ne bénéficiant pas d'une autorisation ou de droits acquis. Ainsi, pour la Commission, la superficie visée est plus liée à un titre de propriété qu'à un réel besoin de ces superficies pour le développement de l'entreprise. »*

*« Tout comme au dossier 370971, la Commission considère que le projet soumis est peu développé ce qui rend difficile d'en apprécier complètement les impacts sur le territoire agricole au regard de l'effet sur le développement économique pour la région d'une autorisation. »*

*La Fédération croit elle aussi que la grande superficie demandée ainsi que la perte de la ressource sol qui serait engendrée n'est nullement justifiée par le projet de la demanderesse. Une autorisation de la part de la Commission viendrait grandement freiner le potentiel de développement d'activités agricoles ou forestières sur ces lots.*

*De plus, la Fédération se questionne quant à la pertinence d'offrir certains attraits et services récréotouristiques tels qu'un golf et un camping à même le site du Parc Safari. Comme l'a soulevée la Commission, les golfs sont en déclin partout dans la province et la situation n'est pas différente en Montérégie. Le Parc Safari se retrouve déjà à proximité de deux golfs (Club de Golf de Hemmingford et Club de Golf international 2000 à St-Bernard de Lacolle), et il nous apparaît surprenant qu'un troisième golf sur le même territoire puisse être un projet réaliste.*

*Concernant le projet de camping, il est aussi intéressant de constater que le Parc Safari bénéficie déjà de la présence d'au moins quatre terrains de camping à moins de 15 minutes de route cumulant ainsi plus de 1000 emplacements pouvant accueillir les différents visiteurs (Lac Cristal, Lac Coolbreeze, Domaine Le Dauphinois et Canne de bois de Hemmingford).*

**Position de la fédération**

*La Fédération est d'avis que la Commission devrait maintenir les conclusions de l'orientation préliminaire et **refuser** la présente demande.*

**Pour toute information, veuillez contacter la personne suivante :**


	Danielle Inkel		Julie Robert
X	Alicia Patry		Louise Simard

**Avis de Confidentialité**

*L'information contenue dans ce document est confidentielle et réservée uniquement au destinataire. Si vous recevez ce document par erreur, veuillez nous en aviser et nous le retourner par voie du courrier. Toute utilisation ou reproduction de ce document par un destinataire non visé est formellement interdite.*





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"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire 	
Nom et prénom en lettres moulées Ranger, Jean-Pierre (Président)	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Parc Safari (2002) Inc.)	Ind. rég. Téléphone (travail)
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 820, route 202	Poste
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 820, route 202	Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Hemmingford	Province Qc
Code postal J 0 L 1 H 0	Ind. rég. Télécopieur
Courriel	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot 5366006, 5366007, 5366009, 5158813	Cadastre Québec
Lot _____	Cadastre _____

<input type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire 	
Nom et prénom en lettres moulées Richard Brunet, Urbaniste	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 Territoire	Ind. rég. Téléphone (travail) 5 1 4 3 5 3 9 5 5 5
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 1453, rue Beaubien-est, bur. 200	Poste
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 1453, rue Beaubien-est, bur. 200	Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Montréal	Province Québec
Code postal H 2 G 3 C 6	Ind. rég. Télécopieur
Courriel contact@giam.ca	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot _____	Cadastre Québec
Lot _____	Cadastre _____

Pour identifier d'autres personnes, veuillez cocher et remplir l'[annexe](#).

## 2 DESCRIPTION DU PROJET

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

Agrandissement des installations du Parc Safari (2002) Inc. pour ajouter des installations et activités récréatives et éducatives pour toute la famille. Au nombre de ces activités citons: camping pour tentes, roulottes et véhicules motorisés, golf par 3, parc aquatique, karting, camp de vacances et sentiers d'interprétation, incluant les installations nécessaires tels que bâtiments de services, stationnement, accès, installations septiques et tout ce qui est requis pour donner effet à l'autorisation sollicitée.

### 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	Municipalité
5366006		Q.	146,8400	Hemmingford Canton
5366007		Q	19,5571	Hemmingford Canton
5366009		Q	17,8300	Hemmingford Canton
5158813		Q	13,3800	St-Bernard-de-Lacolle

Superficie • visée par la demande 149,8900 hectare(s)

Superficie • visée par la propriété 256,8742 hectare(s)

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

<input type="checkbox"/> Utilisation agricole	Superficie •	<input type="checkbox"/> Utilisation autre qu'agricole •	Superficie •
Culture/Friche	<u>                    </u> hectare(s)	Veuillez spécifier	<u>0,0000</u> hectare(s)
Boisé sans érables	<u>197,6100</u> hectare(s)		<u>                    </u> hectare(s)
Boisé avec érables	<u>                    </u> hectare(s)		<u>                    </u> hectare(s)
<b>Superficie totale</b>	<b><u>197,6100</u> hectare(s)</b>	<b>Superficie totale</b>	<b><u>0,0000</u> hectare(s)</b>

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

### 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
5366006	Aucun		vacant	
5366007	Aucun		vacant	
5366009	Aucun		vacant	
5157813	Aucun		vacant	

### 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

Il n'en existe pas.

#### MISE EN GARDE

Le traitement de la demande sera effectué sur réception d'un dossier complet. Une demande incomplète, parce que certains documents et renseignements ont été omis, sera retournée 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: Richard Brunet

Demandeur

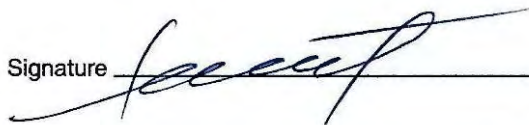
Propriétaire

Mandataire

Fait à Montréal

Date: 2 | 0 | 1 | 7 | 0 | 9 | 2 | 1  
A M J

Signature



## PARTIE À REMPLIR PAR LA MUNICIPALITÉ

Nom du demandeur: Parc Safari (2002) Inc. Saint-Bernard-de-Lacolle

### 5 CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

- a) Le règlement de zonage de la municipalité est-il en concordance avec le schéma en vigueur?  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

Veillez 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)



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

Numéro de dossier à la municipalité : \_\_\_\_\_

Date de réception de la demande: 20171025  
A M J

**8 ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU DOSSIER À LA MUNICIPALITÉ**

<input checked="" type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire	
Nom et prénom en lettres moulées Ranger, Jean-Pierre (Président)	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Parc Safari (2002) Inc.)	Ind. rég. Téléphone (travail)
N° rue, appartement, boîte postale (siège social) 820, route 202	Poste
Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)	
Ville, village ou municipalité Hennibgford	Province
Code postal J 0 L 1 H 0	Ind. rég. Télécopieur
Courriel	

<input type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire	
Nom et prénom en lettres moulées Richard Brunet	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 Territoire	Ind. rég. Téléphone (travail) 5 1 4 3 5 3 9 5 5 5
N° rue, appartement, boîte postale (siège social) 1453, rue Beaubien-est, bur. 200	Poste
Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)	
Ville, village ou municipalité Montréal	Province Québec
Code postal H 2 G 3 C 6	Ind. rég. Télécopieur
Courriel contact@giam.ca	

**8.1 Description du projet**


Agrandissement des installations du Parc Safari (2002) Inc. pour ajouter des installations et activités récréatives et éducatives pour toute la famille. Au nombre de ces activités citons: camping pour tentes, roulottes et véhicules motorisés, golf par 3, parc aquatique, karting, camp de vacances et sentiers d'interprétation, incluant les installations nécessaires tels que bâtiments de services, stationnement, accès, installations septiques et tout ce qui est requis pour donner effet à l'autorisation sollicitée.

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

Lot	Rang	Cadastre	Municipalité
5158813		Q	Saint-Bernard-de-Lacolle

Superficie visée par la demande 13,3800 hectare(s)

Nom et prénom en lettres moulées: STRILETSKY DANIEL

Fait à Saint-Bernard-de-Lacolle Date: 20171025 Signature: 

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

# PARTIE À REMPLIR PAR LA MUNICIPALITÉ

Nom du demandeur: Parc Safari (2002) Inc.

Canton HEMMINGFORD

## 5 CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

- a) Le règlement de zonage de la municipalité est-il en concordance avec le schéma en vigueur?  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

Veillez 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)
Grange (entreposage machinerie agricole)	-	288 m
Miellerie	-	427 m
Grange (entreposage machinerie agricole)	-	70 m



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

Numéro de dossier à la municipalité : \_\_\_\_\_ Date de réception de la demande : 2 | 0 | 1 | 7 | 0 | 9 | 2 | 2 |  
A M J

**8 ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU DOSSIER À LA MUNICIPALITÉ**

<input checked="" type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire •			
Nom et prénom en lettres moulées Ranger, Jean-Pierre (Président)		Ind. rég.	Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public Parc Safari (2002) Inc.)		Ind. rég.	Téléphone (travail)
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 820, route 202		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire / autre)
Ind. rég.	Poste		
Ind. rég.	Téléphone (cellulaire / autre)		
Ind. rég.	Télécopieur		
Ville, village ou municipalité Hennibgford		Province J   0   L   1   H   0	Code postal J   0   L   1   H   0
Courriel			


<input type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire •			
Nom et prénom en lettres moulées Richard Brunet		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 Territoire		Ind. rég.	Téléphone (travail) 5   1   4   3   5   3   9   5   5   5
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 1453, rue Beaubien-est, bur. 200		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire / autre)
Ind. rég.	Poste		
Ind. rég.	Téléphone (cellulaire / autre)		
Ind. rég.	Télécopieur		
Ville, village ou municipalité Montréal		Province Québec	Code postal H   2   G   2   C   6
Courriel contact@giam.ca			

**8.1 Description du projet**

Agrandissement des installations du Parc Safari (2002) Inc. pour ajouter des installations et activités récréatives et éducatives pour toute la famille. Au nombre de ces activités citons: camping pour tentes, roulottes et véhicules motorisés, golf par 3, parc aquatique, karting, camp de vacances et sentiers d'interprétation, incluant les installations nécessaires tels que bâtiments de services, stationnement, accès, installations septiques et tout ce qui est requis pour donner effet à l'autorisation sollicitée.

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

Lot	Rang	Cadastre	Municipalité
5366006		Q	Canton de Hemmingford
5366007		Q	Canton de Hemmingford
5366009		Q	Canton de Hemmingford
Superficie • visée par la demande <u>136,5300</u> hectare(s)			

Nom et prénom en lettres moulées : <u>Devon Watt</u>	
Fait à <u>Canton de Hemmingford</u>	Date : <u>2</u>   <u>0</u>   <u>1</u>   <u>7</u>   <u>0</u>   <u>9</u>   <u>2</u>   <u>2</u>   <small>A M J</small>
Signature 	

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



# LA MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HEMMINGFORD THE MUNICIPALITY OF THE TOWNSHIP OF HEMMINGFORD

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL** de la session ordinaire du Conseil municipal du Canton de Hemmingford, tenue le lundi 2 octobre 2017 à 20h00 dans la salle du conseil de l'hôtel de ville situé au 505, rue Frontière, Hemmingford.

Sont présents les conseillers Deborah Beattie, Jamie Moore, Jean Pierre Bergeron, Lucien Bouchard et Pierre Mineau, tous formant quorum. Monsieur Paul Viau, maire, agit à titre de président d'assemblée.

Sont également présents la secrétaire d'assemblée, Sara Czyzewski, et du public.

**2017-10-179 APPUI DEMANDE D'AUTORISATION CPTAQ, UTILISATION À UNE FIN AUTRE QUE L'AGRICULTURE SUR LES LOTS 5 366 006, 5 366 007 ET 5 366 009**

ATTENDU QU'une demande d'autorisation a été déposée par PARC SAFARI (2002) INC. concernant les lots 5 366 006, 5 366 007 et 5 366 009 du cadastre du Québec situés sur le territoire de la municipalité du Canton de Hemmingford;

ATTENDU QUE ces propriétés sont assujetties à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (L.P.T.A.A.Q.) ;

## **INTÉRÊT PUBLIC**

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt public que la municipalité s'implique activement dans le développement économique de la communauté, particulièrement lorsque le projet favorisera le développement de fermes et d'installations agrotouristiques, mais aussi des entreprises locales et qu'il fournira de l'emploi à la population, le tout sans dénaturer son milieu d'insertion;

## **OFFRE TOURISTIQUE**

ATTENDU QUE le Parc Safari, est un parc animalier et un site récréatif implanté depuis plus de 45 ans qui constitue un attrait récréatif et touristique majeur du Québec dont le rayonnement déborde les frontières ;

ATTENDU QUE par sa requête à la CPTAQ, PARC SAFARI (2002) INC. entend être autorisé à réaliser le projet « Le Grand Safari », lequel offrira des attraits et services récréotouristiques complémentaires aux installations existantes, tels un camping pour tentes, roulotte et véhicules motorisés, un aqua parc, une salle de spectacle ou de réunion, une piste de karting et un golf « par 3 », de même que des activités telles la randonnée pédestre et des camps de vacances thématiques ;

ATTENDU QUE la diversification de l'offre touristique par des nouveaux produits s'adressant à une clientèle plus diversifiée permettra une régularisation de l'affluence sur le site du Parc Safari et la rétention des visiteurs dans la région de Hemmingford ;

ATTENDU QUE de nombreuses fermes et installations agrotouristiques, mais aussi des entreprises locales telles que des commerces d'alimentation, de biens et de services divers de la région bénéficient de la présence du Parc Safari en étant l'un de ses fournisseurs, en ajoutant à l'offre touristique régionale ou en profitant de son pouvoir d'attraction ;

ATTENDU QUE l'offre en hébergement déficiente et peu diversifiée que connaissent la Montérégie et le Suroît est nuisible à la survie et au développement du Parc Safari comme de toutes autres activités récréatives de ces régions et le projet Grand Safari vise à pallier cette situation ;

## **PLANIFICATION DU TERRITOIRE**

### **SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ**

ATTENDU QUE la MRC des Jardins de Napierville a mis en vigueur son schéma d'aménagement révisé en 2016 ;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement révisé de la MRC reconnaît le Parc Safari comme pôle récréotouristique structurant et que l'ensemble du site se localise dans l'affectation « Récréation intensive » ;

ATTENDU QUE cette même affectation « Récréation Intensive » se localise elle-même au centre de l'affectation « affectation agroforestière » ;

ATTENDU QUE l'affectation agroforestière est caractérisée par une couverture boisée prédominante et des sols de faible potentiel agricole rendant le milieu moins propice à la culture du sol ;

ATTENDU QUE toutes les aires de Récréation intensive identifiées par le Schéma d'aménagement sont localisées dans le sud de la MRC, là où les conditions propices au développement d'une agriculture soutenue prévalent moins et occupent moins de 1 % de la zone agricole désignée par décret de l'ensemble de la MRC ;

ATTENDU QUE dès le premier schéma d'aménagement de la MRC, mis en vigueur dans les années 1980, toute la partie sud du territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville était incluse dans une affectation « agroforestière et touristique » où étaient spécifiquement autorisées les activités du Parc Safari et d'autres activités connexes et complémentaires ;

### **AGRICULTURE ET PDZA**

ATTENDU QUE la MRC Les Jardins-de-Napierville a adopté un PDZA le 8 mars 2017 lequel démontre que la superficie cultivée sur le territoire du Canton de Hemmingford demeure la plus faible par rapport au reste de la MRC (48,1 %) ;

ATTENDU QUE cette situation est tributaire de sols et de conditions plus ingrates à l'agriculture ;

ATTENDU QUE l'ensemble du site visé se constitue d'un boisé non exploité sans potentiel acéricole, supporté par des sols de classes 2, 5 et 7 caractérisés par une forte pierrosité, ce qui en restreint les possibilités d'exploitation à des fins agricoles ;

ATTENDU QU'adjacent au site visé, se retrouvent deux îlots déstructurés résidentiels reconnus par la CPTAQ ;

ATTENDU QUE la municipalité du Canton de Hemmingford est visée par l'annexe 3 du Règlement sur les exploitations agricoles (REA) et que de ce fait non seulement y est-il interdit d'accroître les superficies en culture, mais aussi la mise en culture des lots qui ne l'ont pas été depuis une date antérieure à la date d'application du REA. Clairement exprimé, ce site ne peut être mis en culture. Tout au plus, pourrait-on y cultiver certains types d'arbres, des arbustes, des vignes ou certains petits fruits ;

ATTENDU QUE tant l'application du REA que les conditions du milieu rendent improbables l'exploitation agricole des lots concernés par la demande et que de telle sorte, le projet n'est pas une menace pour la préservation de l'agriculture et des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région ;

### **ESPACES APPROPRIÉS DISPONIBLES ET SITE DU MOINDRE IMPACT**

ATTENDU QU'il n'existe pas d'espace approprié disponible en dehors de la zone agricole de la municipalité, ni des autres municipalités de la MRC ;

ATTENDU QU'il n'existe aucun autre emplacement de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, que ce soit en zone agricole ou en zone non agricole ;

ATTENDU QUE malgré qu'il n'existe aucun autre emplacement de moindre impact, les lots visés constituent un emplacement d'impact très mitigé, voire nul, en raison des potentiels et contraintes qui les caractérisent ;

### **IMPACTS SUR L'AGRICULTURE**

ATTENDU QUE l'agrandissement des installations ne posera aucune nouvelle contrainte sur les activités agricoles existantes et futures, non plus qu'aux installations d'élevage, puisque l'ensemble du terrain de Parc Safari (2002) Inc. n'est pas immeuble protégé en vertu du Schéma d'aménagement régional de la MRC ni de la réglementation municipale

ATTENDU QUE PARC SAFARI (2002) INC. ne sollicite aucun droit de morcellement ou de lotissement et que de telle sorte, le projet est sans effet sur la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture ;

### **CONCERTATION**

ATTENDU QUE PARC SAFARI (2002) INC. a développé le projet Grand Safari en concertation avec l'ensemble des partenaires et intervenants sociaux-économiques locaux et régionaux et gouvernementaux, puisque son impact dépasse largement les limites des municipalités concernées ;

ATTENDU QUE le projet Grand Safari a été dévoilé voilà près de 10 ans, que de nombreux ministères du Gouvernement du Québec en ont été saisis, dont les ministères de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, du Tourisme, de l'Économie, de la Science et de l'Innovation, pour ne citer que ceux-là ;

ATTENDU QUE c'est spécifiquement en vue de permettre la réalisation du Projet Grand Safari que la MRC les Jardins-de-Napierville a créé l'affectation « Récréation intensive » à son Schéma d'aménagement révisé ;

ATTENDU QUE si le projet n'avait pas été avalisé par l'un ou l'autre de ces ministères, et des autres ministères du Gouvernement du Québec, l'un ou l'autre de ces ministères se serait opposé à l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement révisé ;

### **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

ATTENDU QUE l'investissement prévu par PARC SAFARI (2002) INC. pour Le projet Grand Safari est estimé à plus de 50 millions de dollars sur une période de 10 ans ;

ATTENDU QUE le Grand Safari permettra la création de nouveaux emplois permanents et aussi de plus de 800 emplois saisonniers additionnels, dans une région qui en a grandement besoin ;

ATTENDU QUE le Grand Safari permettra le développement d'activités agrorécréatives et agrotouristiques dans la partie sud du territoire de la MRC, là où l'agriculture y est moins florissante et rendue improbable par diverses législations ;

ATTENDU QUE de l'opinion du conseil, l'agriculture ne peut pas être le seul moteur de développement économique, surtout dans des territoires où la démonstration en est faite ;

ATTENDU QUE le projet Grand Safari est non seulement utile, mais nécessaire à la municipalité et à la région pour consolider son industrie agrotouristique et permettre le développement économique ;

ATTENDU QUE le conseil municipal, où siègent des agriculteurs, connaît, comprend et supporte les préoccupations et la mission de la CPTAQ ;

ATTENDU QUE le conseil municipal demande par ailleurs à la CPTAQ de reconnaître, de comprendre et de supporter les préoccupations et la mission de la municipalité qui doit représenter les intérêts de toute sa population ;

ATTENDU QUE la réglementation municipale et les diverses législations sont compétentes à assurer que le projet se réalisera dans le plus strict respect du maintien et du développement de l'agriculture dans le voisinage du Parc Safari, là où les conditions ou les opportunités y sont propices ;

ATTENDU QUE le projet décrit est conforme aux usages autorisés dans la grille correspondant à la zone RI-3 du règlement de zonage municipale en vigueur ;

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Jean Pierre Bergeron,  
APPUYÉ par la conseillère Deborah Beattie  
ET RÉSOLU unanimement, le maire n'ayant pas voté,

QUE la municipalité du Canton de Hemmingford recommande et demande à la Commission de Protection du territoire agricole du Québec d'accorder l'autorisation recherchée sur les lots 5 366 006, 5 366 007 et 5 366 009 du cadastre du Québec situés au Canton de Hemmingford.

**COPIE CONFORME**



Sara Czyzewski  
Dg et sec-trés

ANALYSE DE CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT NO. 308-1 DE LA MUNICIPALITÉ DU  
CANTON DE HEMMINGFORD AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (SADR) DE LA MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE

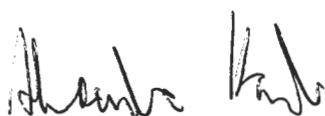
Adoption du règlement prévue le **2 octobre 2017**.

**1. Objet du règlement:** Règlement modifiant le plan d'urbanisme en vue d'agrandir l'affectation «Récréatif intensif» sur le lot 5 366 009.

**2. Analyse de conformité du règlement 308-1 au SADR**

Disposition du règlement	Contenu applicable du SADR	Statut de conformité
<b>Article 1</b> Le présent règlement s'intitule Règlement numéro 308-1 modifiant le règlement no 308 intitulé Plan d'urbanisme.	L'article 1 n'a aucune portée sur l'application du plan d'urbanisme.	AVIS CONFORME
<b>Article 2</b> Le conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.	L'article 2 n'a aucune portée sur l'application du plan d'urbanisme.	AVIS CONFORME
<b>Article 3</b> Le plan identifié CARTE DES AFFECTATIONS - PLAN GÉNÉRAL, joint au Plan d'urbanisme, règlement no. 308, préparé par Provencher - urbaniste en juillet 2016, est modifié par l'agrandissement de l'affectation Récréatif intensif sur le lot 5366009 à même l'affectation Agroforestier type 1.	La modification est conforme à la délimitation de l'affectation «Récréatif intensif», telle qu'identifié à la carte 11.1 du SADR.	AVIS CONFORME
<b>Article 4</b> Le plan no. 17-AM-101-2 en annexe 1 illustre l'affectation Récréatif intensif agrandie.	La modification est conforme à la délimitation de l'affectation «Récréatif intensif», telle qu'identifié à la carte 11.1 du SADR	AVIS CONFORME
<b>Article 5</b> Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement de zonage, à ses amendements et aux plans en faisant partie.	L'article 5 n'a aucune portée sur l'application du plan d'urbanisme.	AVIS CONFORME
<b>Article 6</b> Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.	L'article 6 n'a aucune portée sur l'application du plan d'urbanisme.	AVIS CONFORME

**3. Recommandation:** Je recommande au Conseil de la MRC d'approuver le règlement numéro 308-1 de la municipalité du **Canton de Hemmingford**.



Alexandre Hamelin, *urbaniste-stagiaire*  
Technicien régional en aménagement  
MRC des Jardins-de-Napierville

**ANALYSE DE CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT NO. 309-1 DE LA MUNICIPALITÉ DU  
CANTON DE HEMMINGFORD AU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (SADR) DE LA MRC DES JARDINS-DE-NAPIERVILLE**

Adoption du règlement prévue le 2 octobre 2017.

**1. Objet du règlement:** Règlement modifiant le règlement de zonage en vue d'agrandir la zone RI3 sur le lot 5 366 009.

**2. Analyse de conformité du règlement 309-1 au SADR**

Disposition du règlement	Contenu applicable du SADR	Statut de conformité
<b>Article 1</b> Le présent règlement s'intitule Règlement numéro 309-1 modifiant le règlement no 309 intitulé zonage.	L'article 1 n'a aucune portée sur l'application du règlement de zonage.	AVIS CONFORME
<b>Article 2</b> Le conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.	L'article 2 n'a aucune portée sur l'application du règlement de zonage.	AVIS CONFORME
<b>Article 3</b> Le plan identifié Plan de zonage général, joint au règlement de zonage no. 309, préparé par Provencher - urbaniste en juillet 2016, est modifié par l'agrandissement de la zone RI3 sur le lot 5366009 à même la zone AF24;	Le lot 5 366 009 se trouvant dans l'affectation «Récréatif intensif», les normes et dispositions du SADR sont respectées quant aux usages.	AVIS CONFORME
<b>Article 4</b> Le plan no. 17-AM-101-1 en annexe 1 illustre la zone RI3 agrandie.	Le lot 5 366 009 se trouvant dans l'affectation «Récréatif intensif», les normes et dispositions du SADR sont respectées quant aux usages.	AVIS CONFORME
<b>Article 5</b> Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement de zonage, à ses amendements et aux plans en faisant partie.	L'article 5 n'a aucune portée sur l'application du règlement de zonage.	AVIS CONFORME
<b>Article 6</b> Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.	L'article 6 n'a aucune portée sur l'application du règlement de zonage.	AVIS CONFORME

**3. Recommandation:** Je recommande au Conseil de la MRC d'approuver le règlement numéro 309-1 de la municipalité du **Canton de Hemmingford**.



Alexandre Hamelin, *urbaniste-stagiaire*  
Technicien régional en aménagement  
MRC des Jardins-de-Napierville

**Date :** 10 juin 2019

**Destinataire :** CPTAQ

**Dossier :** 417766 et 417767

**Demandeur :** Parc Safari (2002) inc.

### Critères de l'article 62 de la LPTAAQ

#### 1° Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

*Le lot visé présente un bon potentiel agricole tout comme les lots avoisinants.*

#### 2° Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture

*Les possibilités d'utilisation à des fins agricoles du lot sont bonnes.*

*Premièrement, nous constatons qu'une parcelle d'environ 10 ha au nord-est semble être cultivable. La Commission mentionne que ces parcelles seraient en friches, mais les images de Google street view semble démontrer qu'elles étaient cultivées en soya à l'été 2018.*

*La majorité des superficies visées par la demande est donc boisée et sans potentiel acéricole. Le potentiel forestier est tout de même présent et des revenus de sylviculture pourraient en être tirés. De plus, nous croyons qu'afin d'assurer la pérennité des activités agricoles, il est important de se projeter dans le futur : bien qu'actuellement les superficies en culture ne puissent être augmentées en raison du Règlement sur les exploitations agricoles (REA), nous croyons que des modifications législatives pourraient avoir lieu, que ce soit l'an prochain ou dans plusieurs décennies.*

*Nous ne connaissons pas la réalité que nous vivrons dans 50 ans, mais peut-être qu'à ce moment, les générations futures nous remercieront d'avoir préservé leurs boisés, tant pour leurs*



*bienfaits environnementaux que pour le potentiel de vocation nourricière qu'ils ont.*

*Sans trop se projeter dans le futur, et en respectant la législation actuelle, il est possible de mettre en valeur la vocation nourricière des forêts de plusieurs façons :*

### *Systèmes sylvopastoraux*

*Systèmes agroforestiers dans lesquels les arbres sont associés à l'élevage d'animaux. La disposition des arbres, leur protection et la gestion de la présence des animaux permettent la complémentarité des productions.*

*L'implantation d'arbres a pour but de protéger les animaux des excès de température grâce à l'ombre et la réduction du vent qu'ils génèrent. Dans un contexte de changements climatiques et de l'importance du bien-être animal, ces systèmes assurent le confort des bêtes lorsqu'elles sont au pâturage. Peut aussi être jumelé à des arbres fruitiers (ex. : un verger dans un pré où circulent des vaches : le bétail mange du foin et profite de l'ombre des arbres tandis que leurs excréments fertilisent les vergers.)*

### *Systèmes agroforestiers intraparcellaires*

*Les arbres de ce système se trouvent à l'intérieur de la parcelle agricole. Par exemple, des essais de production agroforestière en bandes alternées ont été faits : plantation de bleuets sur 60% de la superficie et récolte de matière ligneuse sur le reste. Actuellement compatible avec le REA pour certaines productions (arbustes, bleuets, canneberges, fraises, les framboises et les vignes). Il permet à la fois d'optimiser les surfaces de production tout en minimisant les impacts environnementaux.*

### *Cultures en boisé*

*Systèmes agroforestiers dans lesquels des plantes sont cultivées sous couvert arboré. Ces plantes peuvent être implantées ou naturellement présentes dans la forêt. (ex. : ginseng, petits fruits, noix, plantes sauvages (comme les têtes de violon) ou de champignons comestibles). Ces cultures permettent de diversifier les revenus, pas seulement de la sylviculture, en plus de donner une valeur ajoutée au boisé.*



*Nous croyons que si nous voulons donner la chance à de nouveaux types d'agriculture et à de nouveaux producteurs agricoles de s'implanter, il faut leur laisser l'opportunité d'innover et de produire différemment. Pour cela, il faut envisager que leur outil de travail, soit la terre agricole, sera peut-être différent que celui habituellement utilisé. D'ailleurs, plusieurs agriculteurs des alentours d'Hemmingford ont déjà tirés profit de ces opportunités agricoles et ont établi leur entreprise dans ce secteur agroforestier.*

**3° Les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1)**

*L'autorisation pourrait avoir un impact négatif.*

**4° Les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale**

*L'autorisation pourrait avoir un impact négatif.*

*En effet, une autorisation à la présente demande pourrait avoir des impacts négatifs sur les élevages environnants. Dans l'orientation préliminaire, on apprenait que l'officier municipal indiquait qu'un bâtiment d'élevage (mouton) se situait à moins de 500m du site visé, alors que la demanderesse indiquait qu'aucune installation d'élevage ne se trouvait à proximité du parc.*

*De plus, il est vrai que les contraintes envers les installations d'élevage sont limitées tant que le Parc Safari n'est pas considéré comme un immeuble protégé. Nous comprenons que la Commission ne peut assujettir une décision d'une telle condition puisqu'elle ne pourrait s'assurer que la condition soit respectée. En effet, la Commission n'a aucun contrôle sur les schémas d'aménagement ou les règlements municipaux et il serait surprenant qu'elle émette un avis d'ordonnance pour la destruction des usages autorisés dans le cas où la MRC modifiait son schéma d'aménagement.*

*Nous considérons donc que l'agrandissement des présents usages pourrait avoir un impact négatif sur les activités agricoles existantes et pour leur développement futur puisque nous ne*



*pouvons-nous assurer que le Parc Safari et ses différentes installations ne deviendront pas un immeuble protégé dans le temps.*

**5° La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté**

*Le site visé ne peut être considéré comme celui de moindre impact.*

*Nous comprenons que la demanderesse souhaite regrouper de nombreux attraits et services récréotouristiques dans son projet du Grand Safari et que la MRC souhaite en faire un pôle de récréotourisme structurant. Toutefois, nous constatons que certains usages sont déjà présents dans la région et qu'une autorisation à la présente demande viendrait dédoubler ces usages.*

*Nous nous questionnons notamment sur le projet de camping. Il est intéressant de constater que le Parc Safari bénéficie déjà de la présence d'au moins quatre terrains de camping à moins de 15 minutes de route cumulant de nombreux emplacements. La demanderesse mentionne que la majorité des 1000 emplacements situés dans ces campings est réservée à des saisonniers et n'est donc pas disponible pour les excursionnistes. Une analyse plus approfondie de la capacité d'accueil et de l'achalandage de ces campings aurait été pertinente afin de valider si l'ajout d'un nouveau camping sur le même territoire est pertinent. De plus, il aurait pu s'avérer que l'agrandissement d'un de ces campings constitue le site de moindre impact, comparativement à l'ajout d'un nouveau site.*

*Nous comprenons que certaines superficies demandées sont directement reliées au fonctionnement même de l'actuel Parc Safari (stationnement et agrandissement pour mise à niveau des installations), mais nous croyons que les autres demandes sont complémentaires à l'offre de service et pourraient être situées ailleurs sur le territoire (camping, aquaparc, footgolf, théâtre sous les arbres, Québec en miniature et piste de voiturettes électriques). Une évaluation des sites de moindres impacts aurait donc dû être faite pour ces usages.*

*Nous croyons donc qu'à certains égards, la demanderesse n'a pas adéquatement démontré que le site visé était celui de moindre impact pour les usages demandés.*



#### **6° l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;**

*La communauté présente une bonne homogénéité.*

#### **7° L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région**

*Tel que démontré, ces 150 ha seraient sans contredit une importante perte de la ressource sol sur le territoire. Concernant la ressource eau, nous sommes inquiets des impacts que cette autorisation pourrait avoir sur la consommation de l'eau du Parc Safari, notamment par rapport à l'entretien des différents espaces verts et à l'utilisation qui serait faite par les installations d'hébergement, que ce soit un camping ou des installations fixes. La demanderesse ne semble pas avoir fait une évaluation des besoins en eau qu'elle aurait si la demande est autorisée. Il n'y a donc pas eu d'analyse à savoir si ces usages seraient compatibles avec les activités agricoles actuellement en place. Nous croyons donc qu'une autorisation aurait assurément un impact négatif sur la ressource sol et possiblement un impact négatif sur la ressource eau.*

#### **8° La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture**

*Ce critère est non pertinent dans le cadre de l'analyse de la présente demande.*

#### **9° L'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique**

*Malgré les différents témoignages entendus lors de la rencontre publique du 17 mai 2019 et les lettres d'appuis reçues, nous trouvons que la démonstration n'a pas été adéquatement faite par la demanderesse des effets qu'une autorisation aurait sur le développement économique de la région. Nous comprenons que de nombreux acteurs sont en faveur de ce projet, mais nous considérons que la démonstration faite ne justifie en aucun cas le besoin d'agrandir de 150 ha le Parc Safari et ne vient pas réellement chiffrer les retombées attendues de ce projet.*

*Nous ne considérons donc pas que la pondération accordée à ce critère doivent être supérieure que celle des autres critères.*



**10° Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie**

*Ce critère est non pertinent dans le cadre de l'analyse de la présente demande.*

**11° Le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.**

*Le PDZA reconnaît l'importance du Parc Safari et l'identifie comme une opportunité pour les entreprises agrotouristiques environnantes. Nous croyons que le Parc Safari peut assurément continuer de contribuer positivement au développement de ces entreprises agrotouristiques sans pour autant s'agrandir en empiétant sur le territoire agricole.*

*Le PDZA fait aussi mention, dans la section des faiblesses, d'une cohabitation difficile à certains endroits entre le milieu agricole et les citoyens, d'une perception d'une faible compatibilité d'usages non agricoles avec les activités agricoles, des problèmes de vandalisme amené par la proximité de certains réseaux récréotouristiques sous-utilisés ainsi que des problématiques engendrées par le récréotourisme pour les fermes avec des animaux.*

**Argumentaire supplémentaire**

*Enfin, la Fédération tient à souligner qu'elle partage les conclusions de la Commission, plus particulièrement, lorsqu'elle écrit :*

*« La Commission rappelle qu'en 2011 au dossier 370971, elle avait refusé de faire droit à une demande similaire visant en grande partie le site visé par la présente. À cette époque, la Commission indiquait que la superficie visée avait un potentiel intéressant pour les activités agricoles ou sylvicoles ce qui est toujours le cas. De plus, il était mentionné que la superficie visée s'inscrivait dans un milieu principalement à vocation agricole ce qui est toujours le cas. »*

*Nous croyons que la situation n'a pas changé depuis 2011 et que le potentiel agricole et sylvicole est toujours bien présent sur ces terres. Nous ne croyons pas qu'un boisé devrait être considéré comme moins important qu'une terre cultivée aux yeux de la Commission et c'est pourquoi il est important que la position annoncée demeure inchangée.*



*Nous considérons aussi qu'à la rencontre publique du 17 mai 2019, la demanderesse n'a pas su répondre adéquatement aux différents questionnements soulevés par la Commission dans son orientation préliminaire. Malgré les documents présentés, le projet soumis demeure peu développé en regard de la superficie visée. Un plan approximatif a été remis et indique sommairement où seraient situés les usages demandés, sans toutefois spécifier la superficie requise pour chacun de ces usages. Nous nous questionnons à savoir si la demanderesse a réellement fait un effort pour minimiser les superficies nécessaires pour ces usages ou bien si elle a fait son plan d'implantation en désirant utiliser la totalité de sa propriété restante, soit les 150 ha demandés.*

*La demanderesse elle-même ne semble pas exactement savoir qu'elle est la finalité de ce projet et l'échéancier de celui-ci. À titre d'exemple, il a été mentionné en rencontre publique que ce n'était pas nécessairement un camping qui était demandé, mais plutôt une zone d'hébergement. Cette dernière pourrait effectivement servir à l'implantation d'un camping, mais aussi à la construction d'un hôtel, selon l'évolution des besoins de la demanderesse. Nous croyons que cet exemple démontre bien que la demanderesse n'a pas adéquatement justifié ses besoins futurs et les espaces qui seraient nécessaires pour l'implantation de différents usages.*

### **Recommandation de la fédération**

***La Fédération est d'avis que la Commission devrait maintenir les conclusions de l'orientation préliminaire et refuser la présente demande.***

**Pour toute information, veuillez contacter la personne suivante :**

	Danielle Inkel		Julie Robert
X	Alicia Patry		Louise Simard

### **Avis de Confidentialité**

*L'information contenue dans ce document est confidentielle et réservée uniquement au destinataire. Si vous recevez ce document par erreur, veuillez nous en aviser et nous le retourner par voie du courrier. Toute utilisation ou reproduction de ce document par un destinataire non visé est formellement interdite.*



Cote n° : DI-impact  
Dossier n° : 417766-417767  
Date : 2019.05.17  
Par : PH

## **Projet de développement du Parc Safari, à Hemmingford**

### **Impact du projet pour le développement économique et social de la MRC Jardins-de-Napierville**

Document préparé pour la MRC Jardins-de-Napierville,  
par Philippe Glorieux, économiste

Montréal, ce 1<sup>er</sup> mai 2019

## Table des matières

### Introduction

- 1- Le contexte régional
- 2- Le Parc Safari se positionne pour rester un pôle d'attraction majeur
- 3- Le Parc Safari partenaire du développement régional
- 4- Le projet du Parc Safari bénéficiera à l'ensemble de la MRC
- 5- Conclusion

## Introduction

Le Parc Safari détient, en propriété, 250 ha de terrain (catégorie 2, 7) (réf. PDZA MRC J. de N., pg43) <sup>1</sup>sur le territoire de la MRC Jardins-de-Napierville.

Le Parc Safari est établi depuis 1972, dans le Canton de Hemmingford et dans la municipalité de St-Bernard-de-Lacolle. Il est reconnu comme pôle d'attraction majeur des équipements récréotouristiques d'envergure régionale (SA J. de N., 2014, pg29).

Le Parc Safari, dans ses activités d'entreprise, s'est donné comme exigence d'intégrer les conditions de développement durable, cherchant à limiter les effets de son exploitation sur les terres avoisinantes.

L'affluence du Parc Safari est de l'ordre de 250 000 à 350 000 visiteurs par an.

Le Parc Safari est maintenant prêt pour son projet d'agrandissement nommé le Grand Safari. De nouvelles activités sont planifiées sur 135 ha,

Ce projet est déjà bien reçu par la MRC Jardins-de-Napierville, par le Canton de Hemmingford et par la municipalité de St-Bernard-de-Lacolle.

Le projet est financé à part égale entre le Gouvernement provincial et le Parc Safari, pour un total de ■■■■■ \$ qui seront investis dans la rénovation et la création de nouvelles installations d'ici 2022, date de son 50<sup>e</sup> anniversaire.

L'objectif du Parc Safari est de continuer à investir dans le renouvellement de ses activités pour porter l'affluence annuelle à plus de 800 000 visiteurs.

Ce choix de développement d'affaire du Parc Safari aura des conséquences sur le développement économique de la MRC Jardins-de-Napierville et de la région. Celles-ci bénéficieront directement et indirectement de ces investissements, pendant la période des travaux et, par la suite, par l'augmentation de l'activité touristique régionale.

Les acteurs économiques des secteurs de l'agriculture, des services professionnels, de l'agrotourisme, du tourisme-gourmand, pour ne citer qu'eux, voient avec grand intérêt qu'ils pourront tirer parti de la réalisation de cet important projet.

---

<sup>1</sup> Voir la référence complète en fin de document

## 1- Le contexte régional

Le Parc Safari est bien desservi par le réseau routier régional. Sa localisation près de l'autoroute 15, par la route 202, permet une desserte directe pour les visiteurs qui proviennent majoritairement de la région métropolitaine de Montréal, un marché de 4,0 millions d'habitants (Recensement 2016, Agglomération de Montréal, édition mai 2018, Profil sociodémographique, 2016).

Le réseau routier de la MRC est considéré comme suffisamment déployé pour assurer un bon accès au Parc Safari. Il est aussi suffisamment déployé pour assurer la desserte des destinations des différents circuits agrotouristiques locaux et régionaux sans entrave pour les véhicules et machineries agricoles.

La MRC est essentiellement agricole. La superficie des terres agricoles couvre 98% de son territoire, soit 780 km<sup>2</sup> sur 803 km<sup>2</sup> (SA J. de N., 2014, pg28). Les activités économiques sont tournées d'abord vers l'agriculture, entraînant le développement de toute la gamme des services professionnels et techniques nécessaires à son fonctionnement.

La MRC comprend 11 municipalités pour une population de 30 253 habitants, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, selon la Gazette officielle du Québec. Cette population devrait passer à 33 972 habitants en 2036, soit une augmentation de 3 719 habitants sur 17 ans, ou 0,68% de croissance annuelle moyenne.

La pyramide d'âge a tendance à s'inverser, avec la prédominance des groupes d'âge de 40-49 ans (14,0%) et de 50-59 ans (15%), (SAD MRC J. de N., 2014, pg 14 Tableau 3.2).

La population du Canton de Hemmingford, en 2019, est de 1 947 habitants, et celle du Village de Hemmingford de 774 habitants.

Le marché de l'emploi reste une préoccupation pour les entreprises agricoles. Le sondage réalisé dans le cadre de la préparation du Plan de développement de la zone agricole Jardins-de-Napierville (réf. PDZA MRC J. de N., 2017, pg81) montre que 59% des employeurs estiment qu'il est "difficile à très difficile" de trouver de la main d'œuvre qualifiée et de la retenir, au point que 62% des employeurs font appel à de la famille élargie pour travailler sur la ferme.

Comme mesure de remplacement, les producteurs agricoles ont recours à l'emploi de travailleurs temporaires au nombre de 2036 en 2014, venant du Mexique et du Guatemala (réf. PDZA MRC J. de N., 2017, pg84).

Les activités de l'agrotourisme, du tourisme gourmand et récréotouristiques sont par contre des secteurs en croissance actuellement au Québec, qui pourront bénéficier indirectement de l'augmentation du nombre de visiteurs du Parc (réf. PDZA MRC J. de N., 2017, pg91) et (SAD MRC J. de N., 2014, pg176).

Dans cette étude, l'agrotourisme se définit comme une activité complémentaire de l'agriculture ayant lieu sur une ferme par un producteur propriétaire ou locataire. Cette activité demeure une activité secondaire de l'entreprise agricole et met principalement en valeur sa propre production. Le but de l'activité est de mettre en contact le touriste avec l'exploitant agricole dans un cadre d'accueil, d'information, d'éducation et de divertissement, tout en procurant un revenu d'appoint. (réf. La CPTAQ et les activités récréotouristiques en zone agricole, Bilan des décisions 2000-2008, CPTAQ)

## 2- Le Parc Safari se positionne pour rester un pôle d'attraction majeur

Une étude d'impact économique, pour des travaux de 10,5 millions \$, avait été réalisée en 1996, par le Bureau de la statistique du Québec (réf. BSQ, 1996, pg4). Cette étude montrait des effets totaux sur la main-d'œuvre correspondant au travail de 151 personnes/année pour une masse salariale de 5 millions \$. La contribution au PIB était de 8,3 millions \$. Les gouvernements, par les différentes taxes, percevaient respectivement des revenus totaux de 1,5 millions \$ pour le gouvernement du Québec, et de 885 000\$ pour le gouvernement fédéral. Ces résultats de l'étude démontraient les retombées bénéfiques pour le système économique qu'on devrait certainement retrouver aujourd'hui dans des proportions similaires.

Les activités zoologiques et ludiques présentées au Parc Safari ont été développées sur 115 ha à ce jour. Cet espace permet d'assurer d'une part, le déplacement en espace libre de grands animaux d'Afrique et d'autres régions du monde et d'autre part, de posséder des installations adaptées à leur entretien et leur refuge, même pour la période hivernale.

Les travaux du projet Grand Safari devraient se réaliser sur la période 2019 à 2022.

Au-delà de la modernisation des infrastructures zoologiques et récréatives les investissements prioritaires visent :

- La qualité des services aux visiteurs;
- L'augmentation de la capacité d'accueil;
- La possibilité d'allonger les visites de 2 ou 3 jours en offrant de l'hébergement.

Chacun de ces trois investissements représente un enjeu majeur en ayant un impact direct sur la rentabilité de l'entreprise. Les hausses de coûts d'opération qui en résulteront devront être compensés par une augmentation de la fréquentation des visiteurs.

Le potentiel d'achalandage additionnel en offrant de l'hébergement est de quelque 125 000 personnes (réf. PGS, 2019, pg16).

Ce besoin d'accueil est bien reconnu aussi par la MRC Jardins-de-Napierville dans son Schéma d'aménagement et de développement révisé (pg 176).

Les campings des environs sont surtout occupés par des locataires saisonniers. Malgré que l'offre soit de l'ordre de 1000 places, le taux de vacances des places réservées aux transitaires reste infime et largement inférieure aux besoins du seul Parc Safari, et moins encore pour assurer le besoin de toute la région.

Le Parc Safari recherche par cette nouvelle approche à élargir et augmenter sa clientèle qui provient de régions situées à plus de 3 heures de route.

Rappelons à cet effet l'étude annuelle (ESG-UQAM, Prof. M.H. Khumsi PhD Tourisme) portant sur la provenance des visiteurs. Cette étude montre que les visiteurs proviennent de la région métropolitaine de Montréal, des régions voisines, de l'Ontario, Nouveau-Brunswick, Vermont, New York, New-Hampshire et même de Toronto, Boston, New York, et du monde entier.

La recherche faite auprès des visiteurs par ESG-UQAM indique que la durée moyenne de visite au Parc est de 6h30minutes : Cette durée est un indice majeur du potentiel de rétention des visiteurs sur le site même du Parc Safari pour une seconde et troisième journée. Le potentiel estimé au Plan d'affaires est qu'il est requis de prévoir une capacité d'accueil de 18 000 jours /site : 300 places X 60 jours.

L'hébergement constitue une stratégie à fort potentiel qui reste encore inexploitée. Tous les équipements touristiques et agrotouristiques trouveront un avantage de bénéficier aussi des séjours prolongés des visiteurs.

Cette dynamique centrée sur l'agro-tourisme et le tourisme récréatif connaît des succès qui font référence. Des régions ont toutes développer leur potentiel agrotouristique et du tourisme récréotouristique, autour de l'exploitation de la vigne. Pour n'en citer que quelques unes, mentionnons la vallée de l'Okanagan (réf. Okanagan, 2018, pg. 14, 15, 18), en Colombie-Britannique, la Napa vallée, en Californie, la région viticole de Niagara, en Ontario, la région viticole de St-Émilion (réf. Grand Saint-Émilionnais, 2017, web), à Bordeaux, la vallée du Douro (réf. Douro, 2018, web), près de Porto, pour ne prendre que ces références d'importance,

Dans le cas de la MRC et la région, la production maraîchère, les pommeraies et cidreries, les érablières et les vignes, ainsi que la production de produits dérivés du lait, comme le fromage et le beurre, représentent une offre diversifiée qui, mis en valeur, constituent un attrait d'autant plus intéressant pour les visiteurs.

La région a mis en place des structures agrotouristiques, comme le Circuit du Paysan (réf. PS Circuit du Paysan, 2018). Tout au long de ses 194 km, il regroupe une centaine d'entreprises participantes et récréatives lesquelles attirent 50 000 visiteurs par an (réf. PDZA MRC J. de N., 2017, pg91). Il existe aussi des sentiers pédestres, des pistes cyclables et des sentiers de motoneige. Ces différentes organisations permettent aux producteurs de partager leur expérience avec les visiteurs et faire apprécier les produits de leur exploitation. L'attrait de la région visitée se démontre par la complémentarité des expériences proposées aux visiteurs, bien mise en valeur à travers la promotion de l'image de marque de la région.

Le Parc Safari, dans sa décision d'investir dans de nouvelles activités et d'ajouter de l'hébergement pour ses visiteurs, poursuit son engagement de rôle moteur du développement régional. Ce rôle est aussi bien identifié dans le Plan stratégique de Tourisme pour Hemmingford (P.S. Hemmingford, 2018, pg14). Ces nouvelles

installations intégrées à l'environnement vont donner aux visiteurs qui le souhaitent le temps nécessaire pour visiter les activités agrotouristiques et récréotouristiques offertes dans la MRC (P.S. Hemmingford, 2018, pg10). Le Parc Safari et toutes les entreprises et organismes de la MRC en bénéficieront.

L'offre d'hébergement du Parc Safari est d'ailleurs soutenue par le Groupe de concertation sur l'agrotourisme et le tourisme gourmand dans son plan d'action 2013-2016 (réf. Groupe agrotourisme, 2013, pg1). Ce Groupe *''positionne l'agrotourisme comme un secteur d'importance qui doit se rattacher à une offre globale. Les produits du terroir ne constituent pas la raison principale de déplacement des visiteurs dans la province. L'offre d'une expérience touristique qui s'appuie sur les pôles attractifs des régions est à privilégier''* (Agro., 2015, pg13). De plus, le Groupe conclut que *''la poursuite de partenariats avec le milieu touristique permettrait d'offrir une expérience globale pour le visiteur en séjour dans la belle province''* (Agro., 2015, pg23).

Le Parc Safari a établi des partenariats avec des entreprises de l'agrotourisme pour promouvoir leurs activités à travers ses campagnes publicitaires. Des activités sont tenues conjointement avec les responsables du Circuit du Paysan et le Parc sur le site même du Parc. Cet appui soutenu depuis les tous débuts (pj-1) des activités du Parc Safari se poursuit encore (pj-2) avec succès aujourd'hui. Le rôle de moteur de développement économique du Parc Safari est bien reconnu par ces entreprises qui voient le projet d'investissement avec grand intérêt, tel qu'exprimé par les témoignages de support au projet.

*''Forfaits Québec''*, créé par Jean-Pierre Ranger a amené jusqu'à 15 000 familles dans les campings et hôtels partenaires du Parc Safari. Ce nombre a chuté à quelque 2 500 au cours des 5 dernières années.

### 3- Le Parc Safari, partenaire du développement régional

Le Parc Safari est identifié comme "Centre récréotouristique majeur" pour la région et le Québec (SAD MRC J. de N., 2014, pg 205). Cette identification lui a été attribuée pour le rôle déterminant qu'il tient dans le développement touristique et l'activité économique de la région.

Depuis son rachat par son actionnaire principal, J-P Ranger 100% de bénéficiaires du Parc Safari ont été réinvesti pour la modernisation des infrastructures, achat d'animaux, embellissement du site.

Le bilan démontre des investissements totalisant 18 millions de dollars dont 6 millions furent données par Déc, 450 000\$ par Tourisme Québec et 200 000\$ par la CRÉ de la Vallée du Haut-St-Laurent.

Le Parc Safari a payé en 2018 pour ■■■■■ \$ de salaires, et a acheté des biens et services offerts dans la région pour un montant de ■■■■■ \$.

*Tableau 1 : Principales dépenses courantes engagées, hors immobilisation, par le Parc Safari, en 2018*

Postes de dépenses	Milliers \$	Conditions particulières
Salaires personnel permanent Avantages sociaux	■■■■■ \$	Comprend 30 personnes à temps plein, la plupart résidents de la MRC
Salaires personnel temporaire Avantages sociaux	■■■■■ \$	Embauche de l'ordre de 300 jeunes pour la forte saison, la plupart résidents de la MRC
Formation	■■■■■	Un programme spécial hebdomadaire continu sur l'été garanti le suivi des normes de sécurité et de performance du personnel temporaire
Achats pour le centre de restauration	■■■■■	Achats de produits alimentaires, de boissons,...
Produits alimentaires pour les animaux	■■■■■ \$	Achats de fourrage, de céréales,...
Produits d'entretien général	■■■■■	Achetés localement, en général
Eau, électricité, carburants...	■■■■■	L'eau est puisée selon les exigences de respect de l'environnement. La conversion aux moteurs électriques s'implante progressivement
Entretien de la machinerie	■■■■■ \$	Certaines pièces et entretien sont achetés et sous-traités localement
Services vétérinaires, médicaments...	■■■■■	Principalement obtenus localement

Services d'entretien sous-traités...	█████ \$	Achetés localement
Services spéciaux	█████	Achetés localement
Coûts liés à la sécurité	█████	Achetés localement

Le personnel du Parc Safari est composé de 35 emplois permanents, et de plus de 300 emplois saisonniers occupés par des jeunes de la région.

À ces jeunes, il propose une expérience de travail bien encadrée, située immédiatement dans leur milieu de vie. C'est un bénéfice difficilement mesurable avec un impact social important. Les jeunes reconnaissent y avoir appris les exigences du milieu du travail, tout en ayant l'opportunité de rester dans leur milieu de vie.

L'expérience acquise par ces jeunes, comme bon complément à leur formation académique, leur permettra d'être mieux préparés pour prendre part au développement d'une structure agrotouristique de qualité en palliant aux faiblesses d'accueil, de qualité et de conciliation, notées par Zins-Beauchesne (réf. Agrotourisme diagnostic 2006, pg 2.4 et 5)

De plus, cette interrelation du Parc Safari avec les activités économiques de la MRC Jardins-de-Napierville particulièrement, et les MRC contiguës ensuite, rejoint aussi les entreprises d'agrotourisme et de tourisme gourmand qui profitent dans une certaine mesure de son achalandage touristique important.

#### 4- Le projet de développement du Parc Safari bénéficiera à l'ensemble de la MRC

Le Parc constitue un attrait récréotouristique majeur. Il est judicieusement installé à l'écart des grands producteurs agricoles dans une MRC d'un dynamisme agricole exceptionnel. De ce fait, la réalisation du Grand safari avec l'hébergement présentera deux opportunités rêvées.

Pour les excursionnistes, ils pourront prolonger leurs séjours et continuer de goûter la région.

Pour les entreprises qui offrent des services d'agrotourisme, ils auront l'occasion de mieux et plus longuement faire valoir leurs produits et services.

En effet, les producteurs agricoles vont chercher une plus-value à leur exploitation en vendant leurs produits, sur place directement aux visiteurs. Les coûts de transport, de location d'un autre espace de vente, de temps de manipulation des produits et de réduction des pertes, peuvent être ainsi évités.

Les témoignages obtenus de la Cidrerie du Minot, de la Fraisière Hébert, de la fromagerie Fritz Kaiser, des vignobles dont le Parc fait la promotion depuis 30 ans sont éloquents quant à l'engagement du Parc pour la promotion des activités agricoles et des résultats exprimés par la croissance de ces entreprises.

Des initiatives agrotouristiques sont offertes depuis plusieurs années maintenant dans la MRC comme le "Circuit du paysan", le site "Terroir et saveurs du Québec" qui fait la promotion entre autres de la "Route des vins du Québec", la "Route de l'Érable", la "Route des Cidres". Ces circuits offrent l'occasion aux touristes de rencontrer des producteurs agricoles. Les produits locaux proposés peuvent être achetés ou cueillis.

Le Plan stratégique 2019-2024 établi pour le Circuit du paysan par le CLD Jardins-de-Napierville (réf. PS Circuit du Paysan, 2018) a comme mission principale de promouvoir l'agrotourisme et le tourisme en vue d'augmenter les retombées pour les entreprises au nombre de 97, en 2018, dont 17 dans le Canton de Hemmingford. Les objectifs sont d'augmenter la notoriété du Circuit, son achalandage et les revenus générés chez les entreprises adhérentes. Le projet d'investissement du Parc Safari ira dans le même sens en augmentant la clientèle d'excursion (visite d'un jour) et celle des visites de plusieurs jours qui bénéficieront aussi à ces entreprises engagées en agrotourisme de la MRC.

De plus, les activités agrotouristiques et récréotouristiques jouent un rôle apprécié en offrant des emplois locaux, en générant un revenu supplémentaire aux entreprises et organismes, et en donnant l'occasion de mettre en vente directe aux consommateurs des produits du terroir. Ces entreprises et organismes voient avec intérêt les retombées des investissements faits par le Parc Safari sur les possibilités de développement de leurs propres activités agrotouristiques.

Nous en voulons pour preuve que malgré que l'agrotourisme et le tourisme gourmand soient encore mal connus des québécois, ils connaissent néanmoins une forte croissance depuis quelques années. Des auteurs (Lemay, 2016, pg1) relèvent, pour ces dernières années, une croissance de plus de 75%, la plus élevée au sein de l'ensemble du secteur touristique au Québec. Le nombre médian de visiteurs par établissement se situe entre 5000 et 10000 visiteurs (réf. Lemay, 2016, pg9). Chaque établissement embauche l'équivalent de quatre personne-temps plein. L'investissement moyen annuel est estimé à 41 000\$ (réf. Lemay, 2016, pg17). L'apport de ces activités, pour l'ensemble du Québec, ont une contribution directe au PIB de 187 millions \$ par an.

Pour la MRC Jardins-de-Napierville, en 2010, pour l'agrotourisme, ce sont 59 entreprises qui sont identifiées comme fermes ayant des activités en agrotourisme. La plus forte concentration de ces entreprises se situent dans le Canton de Hemmingford, avec 15 entreprises, et dans la municipalité de Saint-Rémi, avec 13 entreprises (SAD MRC J. de N., 2014, pg178).

Une proportion plus importante (77%) des 93 fermes du Canton de Hemmingford sont de petites fermes, aux revenus de 100 000\$ et moins, alors que cette proportion est de 51% des 614 fermes, pour toute la MRC (réf. PDZA MRC J. de N., 2017, pg86, 89). Les terres agricoles au sud de la MRC ont plus de boisés, et moins de grandes terres très fertiles.

D'autres avantages sont directement liés au développement des activités agrotouristiques par leur contribution à la construction de systèmes alimentaires durables (réf. CIRANO, 2015, pg 104). Les producteurs certifiés biologiques ont un impact positif sur les ressources naturelles et contribuent à la vitalité des territoires ruraux. Comme employeurs, ils créent davantage d'emplois que la moyenne des fermes au Québec et stimulent davantage aussi l'établissement de nouvelles entreprises. Ce sont aussi des activités dans lesquelles les femmes sont particulièrement impliquées (réf. CIRANO, 2015, pg 104,105).

Finalement, il est considéré que le développement des activités du secteur bioalimentaire est un actif indissociable de l'occupation et de la vitalité du territoire qui s'appuie sur les fonctions sociales, culturelles et environnementales (réf. Territoires, 2018, pg4)

Le Parc Safari est reconnu comme produit d'appel touristique de la région dans le Plan stratégique de Tourisme pour Hemmingford, avec lequel il faut compter pour développer les produits de l'agrotourisme, dont les cidreries, vergers et vignobles, ainsi que le tourisme gourmand (réf. PST Hemmingford, 2018, pg 10).

Le Plan stratégique de Tourisme pour Hemmingford a comme premier axe de positionnement de promouvoir la campagne de demain en mettant en valeur les

conditions de retour à la terre, de ruralité, de développement durable (réf. PST Hemmingford, 2018, pg32) et pouvoir offrir une expérience touristique globale présentant une diversité d'expériences (idem, pg34).

La notion de destination touristique portera d'autant mieux son nom que les orientations stratégiques prioritaires du Plan stratégique de Tourisme pour Hemmingford supporteront respectivement:

- la structuration du circuit agrotouristique
- l'organisation de la coordination des activités sur le territoire
- l'amélioration de l'accueil et de l'information
- l'identification d'un projet phare

## 5- Conclusion

Le Parc Safari est bien intégré dans les activités récréotouristiques et agrotouristiques, comme pôle majeur régional d'attraction. Il joue un rôle de moteur du développement économique régional. Par conséquent, si le Parc Safari performe bien, c'est aussi toute la région qui se portera mieux.

Ses activités sont en interrelations étroites avec les entreprises et organismes de la MRC particulièrement, et de la région.

Les investissements, que le Parc Safari se propose d'engager, auront leurs effets sur l'accroissement de sa propre clientèle et de son chiffre d'affaire, mais aussi sur l'augmentation du nombre de visiteurs du secteur de l'agrotourisme de la MRC et de la région.

En même temps, la MRC-de-Napierville confirme son engagement de soutenir le développement des entreprises et organismes du secteur de l'agrotourisme, en le signifiant dans des documents comme le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC Jardins de Napierville, ainsi que le Plan stratégique de tourisme pour Hemmingford et le Plan stratégique 2019-2024 du Circuit du Paysan, réalisé récemment par le CLD Jardins-de-Napierville.

Le dynamisme de ce secteur d'activités, comprenant près de 100 entreprises à la date de préparation du Schéma d'aménagement, aura comme conséquence d'augmenter les investissements dans leurs installations, d'embaucher du personnel et de transformer et vendre localement les produits de la région. Il s'agit conséquemment d'un avantage direct aux producteurs agricoles.

Le Parc Safari, dans sa décision d'investir dans de nouvelles activités et d'ajouter de l'hébergement pour ses visiteurs, poursuit son engagement de rôle moteur du développement régional. Ce rôle est aussi bien identifié dans le Plan stratégique de Tourisme pour Hemmingford (P.S. Hemmingford, 2018, pg14). Ces nouvelles installations intégrées à l'environnement vont donner aux visiteurs qui le souhaitent le temps nécessaire pour visiter les activités agrotouristiques offertes dans la MRC (P.S. Hemmingford, 2018, pg10). Le Parc Safari et toutes les entreprises et organismes de la MRC en bénéficieront.

Il apparaît que ces efforts conjugués de la MRC Jardins-de-Napierville et du Parc Safari représentent, sans aucun doute, une opportunité de développement économique à ne pas rater.

# TERRITOIRE

1453, rue Beaubien-est, bur 200  
 Montréal (Québec).  
 H2G 3C6  
 T☐L☐PHONE : 514.353.9555  
 contact☐ giam.ca  
 www.giam.ca

## Localisation de la demande

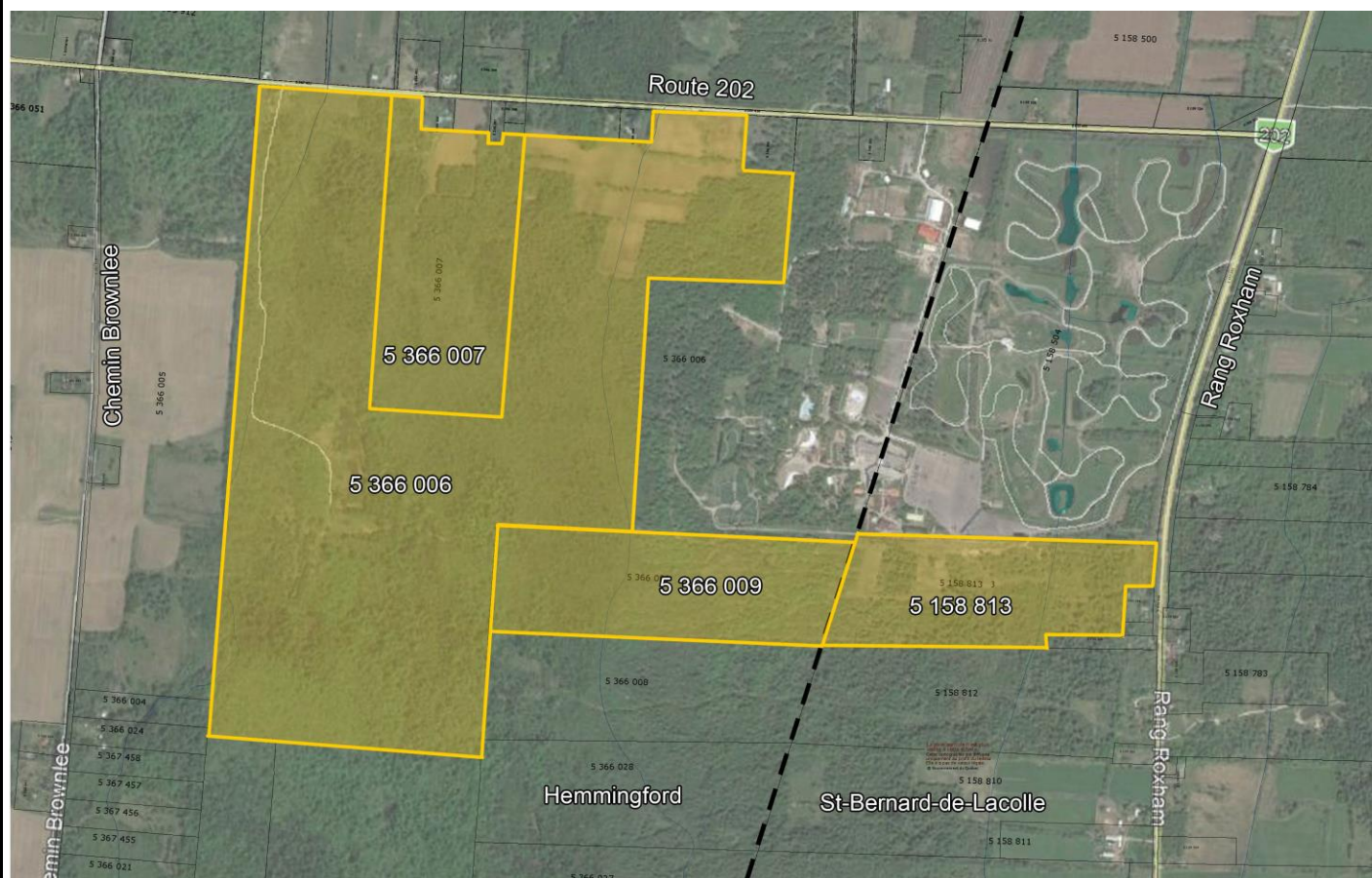
CLIENT  
**Parc Safari (2002) Inc.**

PROJET  
**Demande d'autorisation**

NO. DE DOSSIER  
**TER17-124**

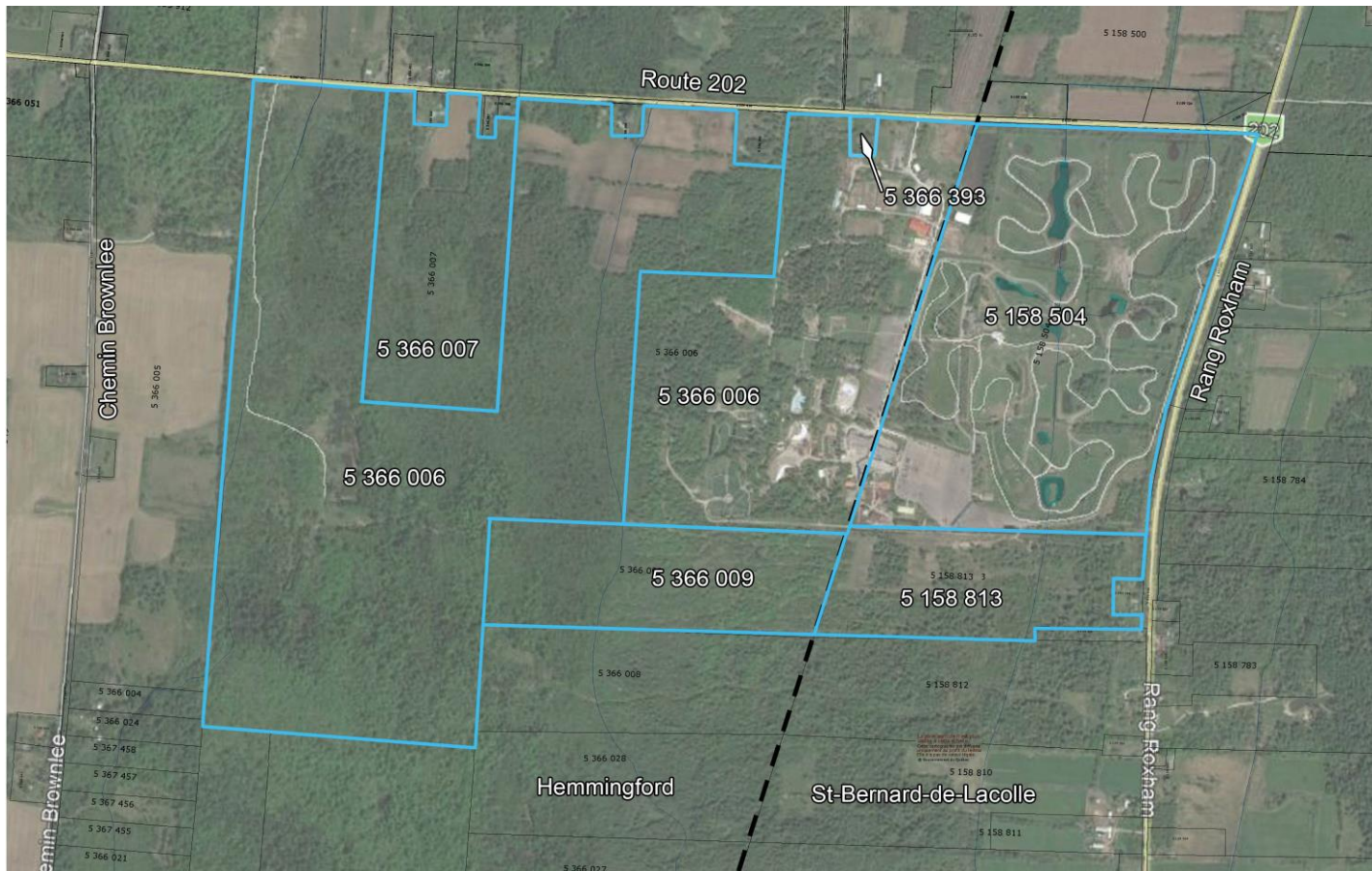
NO. PLAN  
**TER17-124-01**

DATE  
**21 août 2017**



## MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



# TERRITOIRE

1453, rue Beaubien-est, bur 200  
 Montréal (Québec).  
 H2G 3C6  
 TÉLÉPHONE : 514.353.9555  
 contact@giam.ca  
 www.giam.ca

## Propriété de la demanderesse

CLIENT  
**Parc Safari (2002) Inc.**

PROJET  
**Demande d'autorisation**

NO. DE DOSSIER  
**TER17-124**

NO. PLAN  
**TER17-124-02**

DATE  
**21 août 2017**



RICHARD BRUNET  
 URBANISTE  
 PERMIS # 487

## MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



# DEMANDE D'AUTORISATION À LA CPTAQ

## Dossier n<sup>os</sup> 417766 et 417767

### Projet Grand Safari

Expertise agroforestière

Mai 2019





DOSSIERS CPTAQ N<sup>OS</sup> 417766 ET 417767

Utilisation non agricole  
pour les lots 5 158 813, 5 366 006, 5 366 007 et 5 366 009

**Projet Grand Safari**

**AGRANDISSEMENT DES INSTALLATIONS DU PARC SAFARI**

**EXPERTISE AGROFORESTIÈRE**

Équipe de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
Charles-Hubert Grondin, agr.  
Pierre-Yves Michon, ing. f.  
Ely Guité, ing. f.

Chargé de projet :



Réjean Racine, ing. & agr.

Dossier : 18-10000-001

Le 8 mai 2019

## NOTE AU LECTEUR

Le présent document se veut une expertise agroforestière accompagnant la demande d'autorisation présentée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec par le Parc Safari (2002) inc. dans le cadre de son projet d'agrandissement **Grand Safari**.

Ce document présente notamment les milieux agricoles environnants ainsi que les éléments agroforestiers présents sur le site de façon à évaluer les impacts de ce projet d'agrandissement sur l'agriculture et la foresterie.

Le projet d'agrandissement « **Grand Safari** » en tant que tel est plus amplement décrit dans la documentation déjà versée au dossier par la firme d'urbanisme **Territoire** (Territoire).



## Table des matières

Liste des tableaux .....	iii
Liste des figures .....	iii
<b>1 NATURE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU MANDAT .....</b>	<b>1-1</b>
1.1 Nature de la demande .....	1-1
1.2 Description du mandat .....	1-1
<b>2 MISE EN SITUATION .....</b>	<b>2-1</b>
2.1 Parc Safari – Courte présentation .....	2-1
2.2 Historique des démarches antérieures à la CPTAQ .....	2-2
2.3 Support du milieu et projet d'agrandissement .....	2-2
<b>3 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX .....</b>	<b>3-1</b>
3.1 Propriétaire et demanderesse .....	3-1
3.2 Expert urbaniste (Mandataire) .....	3-1
3.3 Expert agroforestier .....	3-1
3.4 Fiche technique des lots visés (superficies en demande) .....	3-2
3.5 Zonage régional .....	3-3
3.5.1 Affectation .....	3-3
3.5.2 Immeuble protégé .....	3-3
<b>4 DONNÉES AGRICOLES .....</b>	<b>4-1</b>
4.1 Milieu agricole environnant .....	4-1
4.1.1 Régional et municipal .....	4-1
4.1.2 Local .....	4-7
4.1.3 Plan de développement de la zone agricole .....	4-7
4.2 Superficie en demande .....	4-9
4.2.1 Utilisation du sol .....	4-9
4.2.2 Pédologie et potentiels agricoles .....	4-11
4.2.3 Topographie et drainage .....	4-14
4.2.4 Tenure des terres .....	4-14
4.2.5 Utilisation des terrains adjacents .....	4-16
<b>5 DONNÉES FORESTIÈRES .....</b>	<b>5-1</b>
5.1 Données bioclimatiques .....	5-1
5.2 Milieu boisé environnant .....	5-1
5.3 Site visé .....	5-2
5.3.1 Potentiel forestier .....	5-2
5.3.2 Description des peuplements .....	5-2
5.3.3 Potentiel acéricole .....	5-5
<b>6 MESURES D'ATTÉNUATION .....</b>	<b>6-1</b>

<b>7</b>	<b>ÉVALUATION DES IMPACTS.....</b>	<b>7-1</b>
7.1	Potentiel et possibilité d'utilisation à des fins agricoles des terrains visés .....	7-1
7.1.1	Agriculture .....	7-1
7.1.2	Foresterie .....	7-1
7.2	Potentiel et possibilité d'utilisation à des fins agricoles des terrains avoisinants .....	7-2
7.2.1	Agriculture .....	7-2
7.2.2	Foresterie .....	7-2
7.3	Activités agricoles existantes et leur développement.....	7-2
7.4	Application des lois et règlements environnementaux (établissements de production animale) .....	7-2
7.5	Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture.....	7-3
7.6	Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles .....	7-3
7.6.1	Communauté agricole .....	7-3
7.6.2	Exploitation agricole .....	7-3
7.7	Ressources eau et sol .....	7-3
7.7.1	Ressource eau .....	7-3
7.7.2	Ressource sol.....	7-3
7.8	Constitution de propriété foncière.....	7-4
7.9	Plan de développement de la zone agricole.....	7-4
<b>8</b>	<b>RÉSUMÉ ET CONCLUSION .....</b>	<b>8-1</b>

## Annexes

- Annexe A : Tableau A-1 (Production animale – Répartition des types d'élevage et du nombre d'établissements par région (2016))
- Annexe B : Tableau B-1 (Fermes classées selon le type de culture par région (2016))
- Annexe C : Tableau C-1 (Fermes classées selon la superficie des terres en culture et en jachère par région (2016))  
Tableau C-2 (Fermes classées selon la superficie agricole totale par région (2016))
- Annexe D : Potentiel agricole
- Annexe E : Potentiel forestier

## Liste des tableaux

Tableau 4-1	Zone agricole (2016).....	4-2
Tableau 4-2	Superficies de friches agricoles selon les municipalités (2009) .....	4-2
Tableau 4-3	Superficies et part relative du territoire boisé (2014).....	4-4
Tableau 4-4	Revenus associés aux productions végétales par région (2010).....	4-7
Tableau 4-5	Utilisation du sol.....	4-9
Tableau 4-6	Répartition des séries pédologiques sur les sites visés par la demande.....	4-11
Tableau 4-7	Répartition du potentiel agricole des sols selon l'Inventaire des Terres du Canada sur le site en demande .....	4-12
Tableau 4-8	Qualité du drainage (portion forestière et friches) .....	4-14
Tableau 5-1	Peuplements forestiers à l'intérieur de la superficie en demande.....	5-4

## Liste des figures

Figure 2.1	Historique des demandes à la CPTAQ.....	2-3
Figure 2.2	Aperçu du projet Grand Safari .....	2-4
Figure 3.1	Superficie en demande et propriété .....	3-4
Figure 4.1	Localisation de la ZAP de la MRC des Jardins-de-Napierville (extrait du PDZA) .....	4-3
Figure 4.2	Couvert forestier selon le type de recouvrement pour la MRC des Jardins-de-Napierville (extrait du PDZA) .....	4-5
Figure 4.3	Milieu environnant local .....	4-8
Figure 4.4	Utilisation du sol.....	4-10
Figure 4.5	Pédologie et potentiels agricoles.....	4-13
Figure 4.6	Topographie et drainage.....	4-15
Figure 5.1	Données forestières.....	5-3

# 1 NATURE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU MANDAT

---

## 1.1 Nature de la demande

Parc Safari (2002) inc. (Parc Safari) 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 5 158 813, 5 366 006, 5 366 007 et 5 366 009 du cadastre du Québec à l'intérieur des limites des municipalités de Hemmingford (417766) et Saint-Bernard-de-Lacolle (417767), pour l'agrandissement de ses installations (projet Grand Safari).

## 1.2 Description du mandat

Suite au dépôt de la demande, la CPTAQ a émis son compte rendu de la demande et orientation préliminaire (orientation préliminaire) dans lequel elle mentionne qu'elle s'apprête à refuser la demande, notamment en considérant la perte de ressource sol et du potentiel des sols visés pour la culture et la sylviculture.

Parc Safari a demandé une rencontre avec la CPTAQ afin de lui soumettre des observations supplémentaires. Dans le cadre de cette démarche, elle a mandaté notre firme, Groupe Conseil UDA inc. (UDA), afin de préparer une expertise agroforestière concernant les superficies visées par la demande d'autorisation. 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;
- données forestières :
  - données bioclimatiques;
  - milieu boisé environnant;
  - potentiel forestier;
  - inventaire forestier;
  - peuplements rencontrés;
  - potentiel acéricole;
- mesures d'atténuation prévues;

---

EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

---

- 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.

## 2 MISE EN SITUATION

---

La présente section est tirée d'informations provenant principalement de Parc Safari et Territoire.

### 2.1 Parc Safari – Courte présentation

À sa création en 1972, le Parc Safari fut l'un des premiers parcs zoologiques à présenter les animaux en semi-liberté dans de très grands enclos.

La mission du Parc Safari est de « **créer un espace récréatif familial enchanteur, qui offre des découvertes, des aventures et des souvenirs pour la vie** ». Préserver la qualité de vie des bêtes, contribuer à la conservation du patrimoine génétique des espèces menacées et amener une ouverture sur le monde et l'éducation en douce ne sont que quelques-uns des objectifs du Parc Safari.

La « Fondation des Amis du Parc Safari » en coopération avec Développement économique Canada développent des partenariats avec différents zoos à travers le monde. Depuis 2002, le Parc Safari a investi plus de 18 millions de dollars et apporté aux installations d'origine de nombreuses améliorations et créé de nouvelles :

- la rénovation d'infrastructures existantes et constructions de nouveaux bâtiments d'hiver des animaux;
- l'aménagement d'un espace dédié pour assurer le soin des animaux;
- la construction d'une structure d'entreposage des fumiers;
- la modernisation des infrastructures, l'embellissement général du site et la mise à niveau du site pour le rendre accessible aux personnes à motricité restreinte;
- la rénovation des guérites d'entrée et de l'aire de stationnement;
- l'aménagement d'une zone fraîcheur et d'une aire de détente aquatique réservées aux visiteurs.

Avec le temps, le Parc Safari est devenu un pôle touristique d'envergure régionale, nationale et internationale et offre présentement les activités suivantes :

- safari aventure (circuit automobile de 5,3 km);
- passerelle d'observation (de 350 m, macaques, chimpanzés, ours, loups);
- tunnels des félins (tunnels de verre passant dans les enclos);
- sentier des chevreuils;
- spectacles interactifs avec les animaux;
- insectarium;
- pataugeoire et crique pour la baignade des enfants;
- manèges pour enfants;
- animation et interprétation zoologique;
- restauration et boutiques.

## 2.2 Historique des démarches antérieures à la CPTAQ

Les démarches du Parc Safari afin d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ pour procéder à ses agrandissements ont débuté en 2007 dans le cadre du **dossier n° 345662**. Parc Safari s'est éventuellement désisté de cette demande.

Le Parc Safari a repris ses démarches auprès de la CPTAQ en 2010 dans le cadre du **dossier n° 370971**. La demande visait alors à agrandir le parc et à régulariser des activités et aménagements existants. L'agrandissement projeté a été refusé, mais la CPTAQ a autorisé une superficie de 9 ha correspondant aux installations et activités existantes.

En 2012, le Parc Safari a également déposé une demande afin d'agrandir ses installations récréotouristiques sur une superficie de 27,89 ha et obtenir la reconnaissance de ses droits acquis pour les activités ayant lieu sur une superficie de 58,75 ha. La CPTAQ a donné droit à la demande **aux dossiers n°s 372821 et 372822**.

La figure 2.1 illustre les différentes demandes déposées à la CPTAQ par le Parc Safari.

## 2.3 Support du milieu et projet d'agrandissement

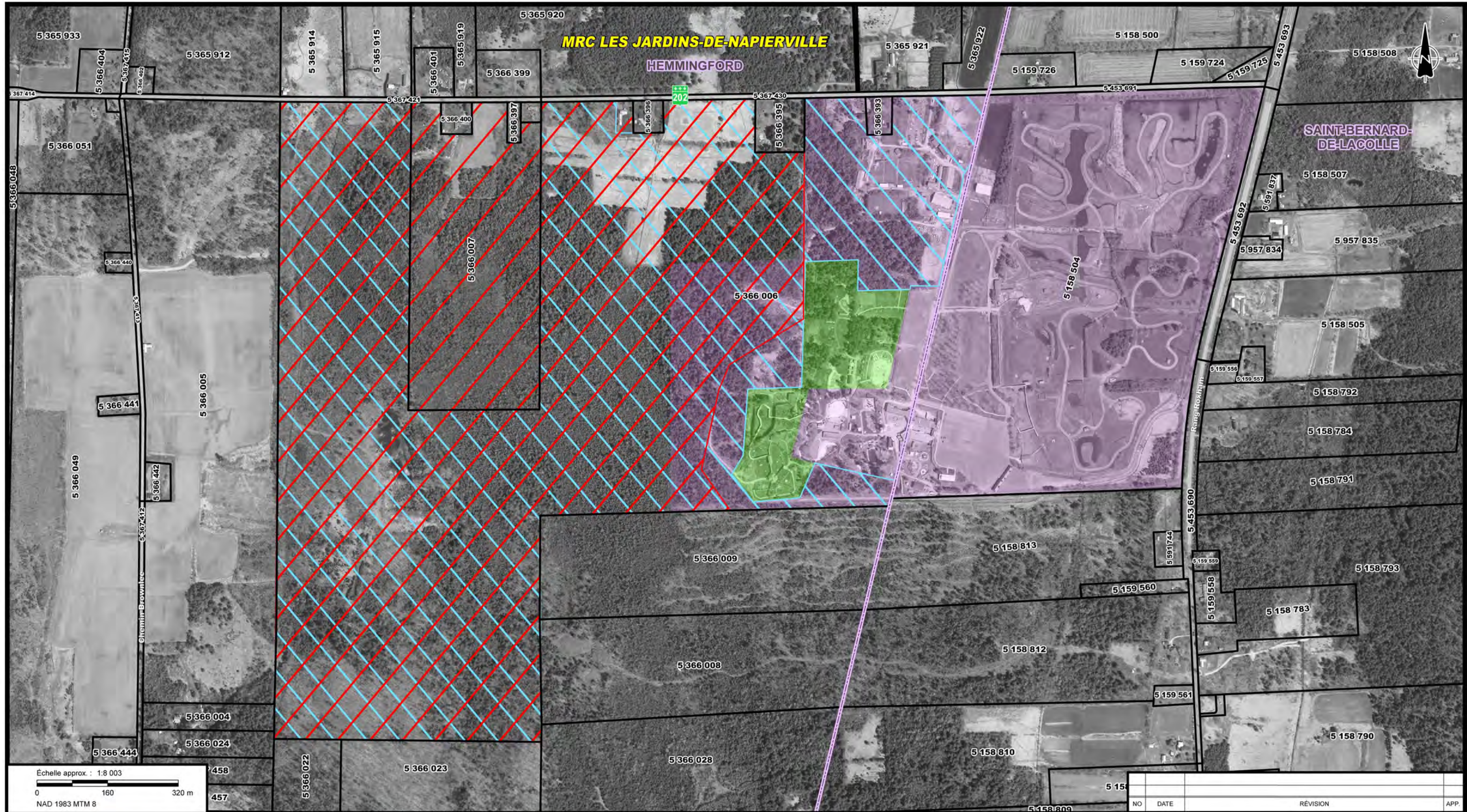
Le projet Grand Safari a reçu l'appui unanime des Conseils municipaux de Saint-Bernard-de-Lacolle et du Canton de Hemmingford ainsi que et des MRC des Jardins-de-Napierville, Haut-Saint-Laurent, Vaudreuil-Soulanges, Beauharnois-Salaberry et Roussillon, en plus de l'appui financier du ministère du Tourisme.

Le projet Grand Safari permettra au Parc Safari de diversifier son offre récréotouristique destinée à une clientèle surtout familiale. Ce projet est d'une grande importance économique pour la municipalité, la région et le Québec. Réalisé de concert avec les acteurs du milieu, ce projet de diversification de l'offre touristique sera intégré et symbiotique aux Circuits régionaux existants.

L'offre touristique complémentaire à développer dans le cadre du projet Grand Safari est la suivante :

- **Camping du Safari** - terrain de camping (milieu boisé; courts séjours);
- **Aquaparc lacustre tropical** - parc aquatique nature (d'un genre nouveau, sans mégastructure);
- **Footgolf** (pour la famille – fonction pédagogique);
- **Théâtre sous les arbres** - théâtre d'été (il n'y en a pas à 50 km à la ronde);
- **Québec en miniature** - sentiers pédestres thématiques (reproduction du Québec);
- **piste de karting FORMULE VERTE** (voiturettes électriques);
- **Camps des sciences** - camp de vacances thématique (sciences de l'environnement);
- **Randonnées en diligence** - découverte de la région en diligence.

La figure 2.2 illustre les différents éléments du projet Grand Safari.



Échelle approx. : 1:8 003  
 0 160 320 m  
 NAD 1983 MTM 8

458  
457

NO	DATE	RÉVISION	APP.



**Repères géographiques**

- Cadastre\*
- - - Limite de municipalité

**Demande CPTAQ n° 345662 <sup>(1)</sup>**

- Désistement (= 130,7 ha)

**Demande CPTAQ n° 370971 <sup>(1)</sup>**

- Refus (= 131,3 ha)
- Autorisation (= 9 ha)

**Demandes CPTAQ n°s 371821 et 371822 <sup>(1)</sup>**

- Autorisation (= 95,6 ha)

\* Cadastre localisé de façon approximative.  
<sup>(1)</sup> Ajusté au cadastre.

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
 Cartographie : Francis Couture-Bojanowski

**Références :**

- Adresses Québec (routes) 2018.
- MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.
- MERN (DGAC, cadastre) 2018.
- CPTAQ (Demandes) 2019.
- GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.

Projet : **Dossiers CPTAQ n°s 417766 et 417767**  
**Rapport d'expertise agroforestière**

Titre : **Historique des demandes CPTAQ**

Date : 2019-05-08      Figure : **2.1**

## 1 SAFARI AVENTURE

Le Safari « actuel » présente des animaux de trois continents. Le plan de modernisation prévoit un aménagement paysager et des éléments naturels et construits reflétant l'Afrique.

Les animaux d'Asie et d'Amérique présentement de la zone 1 seront présentés dans la zone 4.

## 2 AIRES DE STATIONNEMENT

Deux des trois aires de stationnement actuelles doivent être relocalisées et faire place à un bâtiment (4500m<sup>2</sup>) pour les éléphants, girafes et rhinocéros ainsi que de nouveaux « enclos / corals ». Le bâtiment construit en 1971 pour les éléphants, girafes, rhinocéros ne répond plus aux normes dictées par les associations (AZA et AZAC).

La zone 2a, située au Sud du stationnement pavé sera de grandeur égale à la surface de stationnement abandonnée (zone 2 hachurée). Ce nouveau stationnement, sur gazon, chemin principal asphalté, réduit les zones où les invités et les voitures partagent les mêmes sites.

## 3 HÉBERGEMENT & AMÉNAGEMENT POUR ACTIVITÉS HIVERNALES

## 4 AGRANDISSEMENT DE LA ZONE 1

La zone 4, contiguë à la zone 3, permet un agrandissement de la surface requise pour recevoir les espèces d'Asie et d'Amérique et les interactions entre les activités et fonctions complémentaires : sentiers piétonniers, activités estivales et hivernales, hébergement.

## 5 L'AQUAPARC LACUSTRE TROPICAL

## 6 FOOTGOLF DES CONTINENTS

## 7 THÉÂTRE SOUS LES ARBRES

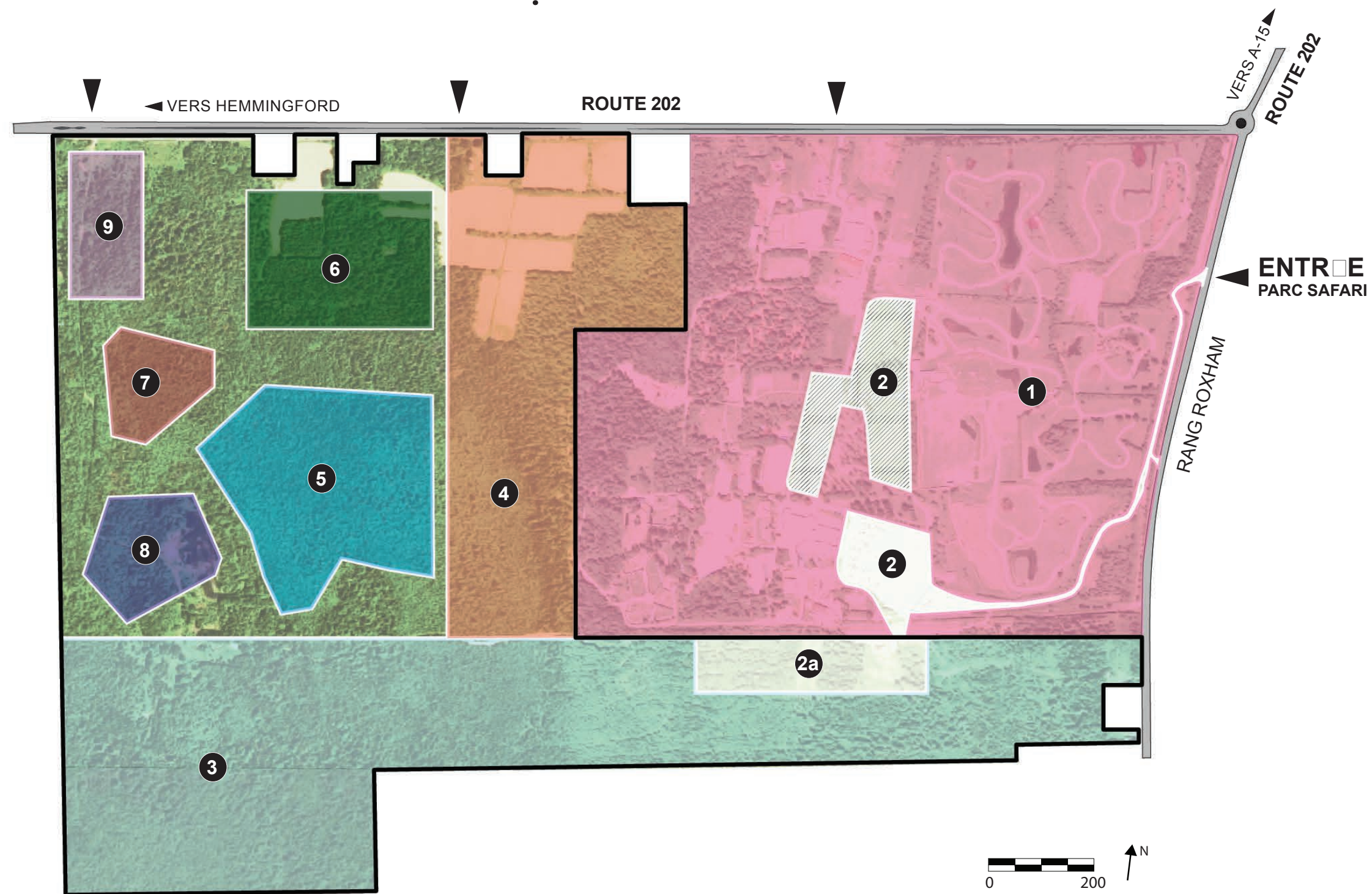
## 8 QUÉBEC EN MINIATURE

## 9 PISTE DE VOITURETTES ÉLECTRIQUES

Les projets des zones 5, 6, 7, 8 et 9 prendront forme à la suite de la mise en disponibilité d'hébergement qui permettra aux visiteurs de planifier un séjour de plusieurs nuits. Les surfaces requises pour chacun de ces projets tiendront compte des prévisions de fréquentation de chacun des projets, des plans d'affaires et des conditions spécifiques de la zone visée par chacun des projets. Les attraits seront ceinturés par une lisière verte naturelle ou plantée, la conservation des arbres demeurera l'option à favoriser.

# GRAND SAFARI

- LES GOUVERNEMENTS ET LES GENS DE LA RÉGION COLLABORENT
- ET SOUHAITENT CRÉER UNE DESTINATION TOURISTIQUE QUI VA BIEN
- AU-DELÀ DE LA FONCTION ZOOLOGIQUE DU PARC SAFARI.



Les destinations touristiques notables et pérennes s'appuient sur l'aménagement de grappes de services et d'attraits sur le modèle de Beauval et Center Parcs (Europe), Serengeti (Allemagne), etc.

### 3 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

---

#### 3.1 Propriétaire et demanderesse

**Parc Safari (2002) inc.**

850, route 202

Hemmingford (Québec) J0L 1H0

À l'attention de M. Jean-Pierre Ranger, président

Téléphone : (450) 247-2727

Courriel : [jpr@parcsafari.com](mailto:jpr@parcsafari.com)

#### 3.2 Expert urbaniste (Mandataire)

**Territoire**

1453, rue Beaubien Est

Bureau 200

Montréal (Québec) H2G 2T2

À l'attention de : M. Richard Brunet, président

Téléphone : (514) 353-9555

Courriel : [contact@giam.ca](mailto:contact@giam.ca)

#### 3.3 Expert agroforestier

**Groupe Conseil UDA inc.**

426, chemin des Patriotes

Saint-Charles-sur-Richelieu (Québec) J0H 2G0

À l'attention de M. Réjean Racine, ingénieur & agronome

Téléphone : (450) 584-2207

Courriel : [rracine@udainc.com](mailto:rracine@udainc.com)

### 3.4 Fiche technique des lots visés (superficies en demande)

Demande d'autorisation – lots visés

N<sup>o</sup> du lot : 5 158 813-P  
Cadastre : du Québec  
Municipalité : Saint-Bernard-de-Lacolle  
MRC : des Jardins-de-Napierville  
Superficie visée par la demande : ≈ 15,29 ha  
Propriétaire : Parc Safari (2002) inc.

N<sup>o</sup> du lot : 5 366 006-P  
Cadastre : du Québec  
Municipalité : Canton de Hemmingford  
MRC : des Jardins-de-Napierville  
Superficie visée par la demande : ≈ 100,68 ha  
Propriétaire : Parc Safari (2002) inc.

N<sup>o</sup> du lot : 5 366 007-P  
Cadastre : du Québec  
Municipalité : Canton de Hemmingford  
MRC : des Jardins-de-Napierville  
Superficie visée par la demande : ≈ 18,86 ha  
Propriétaire : Parc Safari (2002) inc.

N<sup>o</sup> du lot : 5 366 009  
Cadastre : du Québec  
Municipalité : Canton de Hemmingford  
MRC : des Jardins-de-Napierville  
Superficie visée par la demande : ≈ 17,83 ha  
Propriétaire : Parc Safari (2002) inc.

Superficie en demande

- Hemmingford (CT) : ≈ 137,37 ha
- Saint-Bernard-de-Lacolle : ≈ 15,29 ha
- Total : ≈ 152,66 ha
  
- Superficie totale de la propriété : ≈ 256,3 ha

## 3.5 Zonage régional

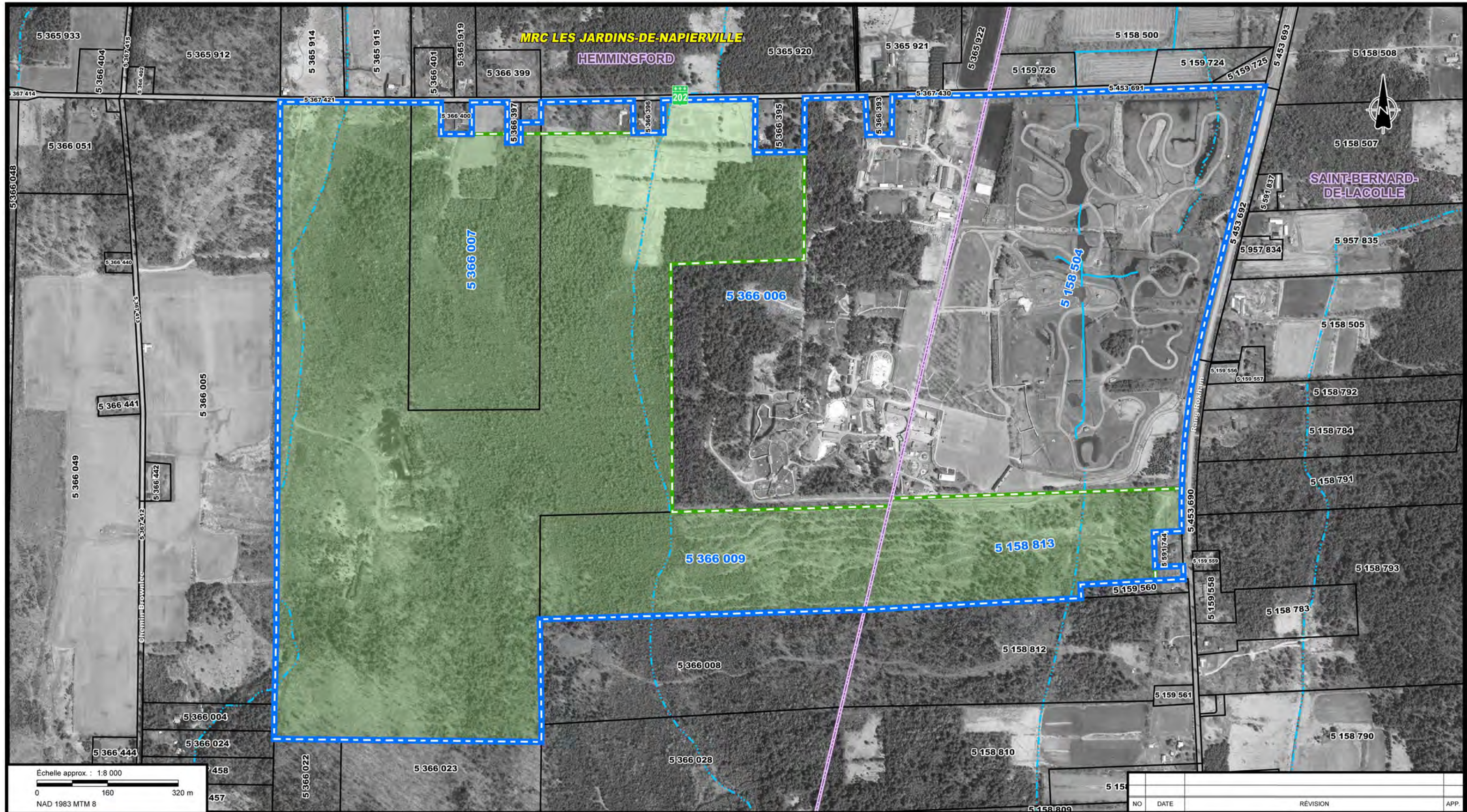
### 3.5.1 Affectation

Au schéma d'aménagement et de développement (SADR) révisé de la MRC (22 décembre 2014), la grande majorité de la propriété du Parc Safari, incluant la grande majorité de la superficie en demande, est sous l'affectation « Récréatif intensif » qui permet les « activités de loisir, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou aménagements considérables. Les jardins zoologiques, les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les campings, les champs de tir, les pistes de course et les terrains destinés aux jeux de guerre font notamment partie de cette fonction.

Le projet prévu entre donc dans cette affectation. Le projet Grand Safari fait d'ailleurs partie du SADR (section 8.3.2.5) qui « désire reconnaître le Parc Safari comme un pôle récréotouristique structurant et veut appuyer les démarches de cet attrait touristique majeur afin de diversifier ses activités ».

### 3.5.2 Immeuble protégé

Comme indiqué à la page 256 du SADR, la propriété du Parc Safari n'est pas considérée comme un immeuble protégé : « Le Parc Safari étant lui-même générateur d'odeurs animales, toute construction, installation ou équipement qui est situé sur le terrain du Parc Safari est exclu de la terminologie d'immeuble protégé ».



Échelle approx. : 1:8 000  
 0 160 320 m  
 NAD 1983 MTM 8

NO	DATE	RÉVISION	APP.



- - - - - Demandes d'autorisation n°s 417766 et 417767 (≈ 152,7 ha)
- - - - - Propriété de Parc Safari (≈ 256,3 ha)
- - - - - Limite municipale
- — — — — Limite de lot\*
- — — — — Cours d'eau
- - - - - Cours d'eau intermittent

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
 Cartographie : Patrick Gravel, dess.  
**Références :**  
 - Adresses Québec (routes) 2018.  
 - GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.  
 - CPTAQ (zone agricole) 2018.  
 - MRN (BDTQ 20k, hydrographie) 2011.  
 - MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.  
 - MERN (DGAC, cadastre) 2018.

Projet : **Dossiers CPTAQ n°s 417766 et 417767**  
**Rapport d'expertise agroforestière**

Titre : **Superficie en demande et propriété**

Date : 2019-05-08      Figure : **3.1**

\* Cadastre localisé de façon approximative.

---

## 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 2016-2017* [En ligne] consulté en avril 2019. [cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/rannuel/rap\\_annuel2016-2017/contenu/pdf/14-annexestat.pdf](http://cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/rannuel/rap_annuel2016-2017/contenu/pdf/14-annexestat.pdf)

Statistique Canada, Recensements 2011 et 2016. *Données sur les exploitations et les exploitants agricoles* [En ligne] consultées en avril 2019. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/95-640-x/95-640-x2016001-fra.htm>

Inventaire des terres du Canada (ARDA) Carte de potentiel agricole des sols

Info-Sols, Région Montérégie Ouest : consulté en janvier 2019. [info-sols.ca](http://info-sols.ca)

Mailloux A. et Gobdout G., 1954. *Étude Pédologique des sols des comtés de HUNTINGDON et BEAUHARNOIS*. Ministère de l'Agriculture du Québec.

Lamontagne L., Martin A, Grenon L. et Cossette J.-M., 2001. *Étude pédologique du comté de Saint-Jean (Québec)*. Agriculture et agroalimentaire Canada.

MRC Jardins-de-Napierville, 2017. Plan de développement de la zone agricole (PDZA).

MRC Jardins-de-Napierville, 2014. Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR).

MRC Jardins-de-Napierville, consulté en avril 2019. <https://www.mrcjardinsdenapierville.ca/>

Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle, consulté en avril 2019. <http://www.municipalite-de-saint-bernard-de-lacolle.ca/>

Municipalité du Canton de Hemmingford, consulté en avril 2019. <http://www.hemmingford.ca/canton/>

Ministère des Affaires municipales et Habitation, *Le répertoire des municipalités. Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle* [En ligne] page consultée en avril 2019. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/recherche-avancee/fiche/municipalite/68005/>

Ministère des Affaires municipales et Habitation, *Le répertoire des municipalités. Canton de Hemmingford* [En ligne] page consultée en avril 2019. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/recherche-avancee/fiche/municipalite/68015/>

### 4.1 Milieu agricole environnant

#### 4.1.1 Régional et municipal

##### A) Général

Les superficies visées par la demande sont réparties sur le territoire de deux municipalités de la MRC des Jardins-de-Napierville en Montérégie. La MRC, bien que limitrophe, n'est pas incluse au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

En bordure du fleuve Saint-Laurent, à moins de 40 km au sud-ouest de l'île de Montréal, la MRC des Jardins-de-Napierville occupe une superficie de 802,47 km<sup>2</sup>. Elle est délimitée comme suit : au nord par la MRC de Roussillon, à l'est par la MRC du Haut-Richelieu, au sud par les limites frontalières canado-américaines et à l'ouest par les MRC du Haut-Saint-Laurent et de Beauharnois-Salaberry. L'autoroute 15

EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

forme l'axe routier le plus important de la MRC et se déploie du nord au sud. Les routes régionales 202, 205, 209, 217, 219 et 221 sont également présentes sur le territoire. En revanche, on remarque l'absence de transport collectif sur le territoire. Le territoire de la MRC ne comporte pas de « centre-ville » et est constitué de deux milieux physiques forts différents : un milieu urbain en bordure du fleuve et un vaste arrière-pays agricole. Avec ces caractéristiques, la MRC est reconnue comme un territoire agricole périurbain.

Une proportion de 97 % du territoire de la MRC (77 950 ha) est comprise dans la zone agricole agricole permanente (ZAP). À l'intérieur de cette zone, quelque 551 exploitations agricoles occupaient 75 % du territoire et une superficie agricole totale de 58 464 ha en 2016. Le tableau 4-1 présente les zones agricoles des différentes entités locales et régionales concernées ainsi que la proportion qu'elles occupent par rapport au territoire global. On peut également constater, en consultant les informations au tableau 4-2, que très peu de superficies sont en friche dans la MRC des Jardins-de-Napierville (1,4 % de la ZAP) et que les municipalités visées par la présente demande ne font pas exception (2,8 % de la ZAP pour Saint-Bernard-de-Lacolle et 1,3 % de la ZAP pour le Canton de Hemmingford). On constate donc que la ZAP est en très grande majorité à usages agricoles.

**Tableau 4-1 Zone agricole (2016)**

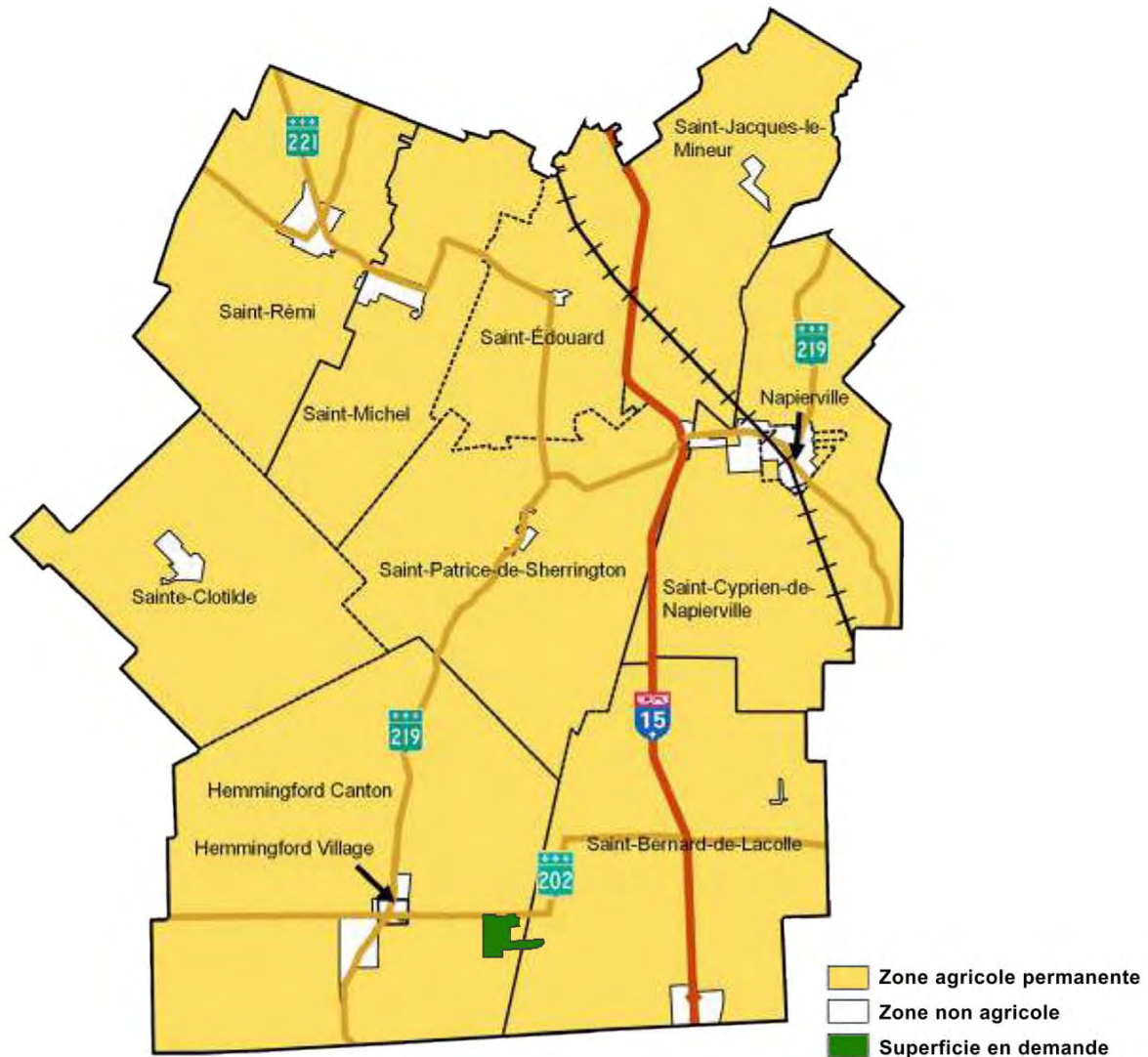
Territoire	Superficie totale (ha)	ZAP (ha)	% du territoire en zone agricole	Fermes déclarantes (n <sup>bre</sup> )
Montérégie	1 105 237	953 306	86	6 748
MRC des Jardins-de-Napierville	80 235	77 951	97	551
Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle	11 335	11 047	97	64
Municipalité du Canton de Hemmingford	15 688	15 337	98	75

La figure 4.1 illustre l'importance de la ZAP sur le territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville.

**Tableau 4-2 Superficies de friches agricoles selon les municipalités (2009)**

Territoire	Friche herbacée (nombre)	Friche arbustive (nombre)	Total (ha)	Superficie ZAP (ha)	Taux en friche (%)
<b>MRC des Jardins-de-Napierville</b>	175	131	1 118	77 951	1,4
Saint-Bernard-de-Lacolle	39	30	305	11 047	2,8
Canton de Hemmingford	31	16	199	15 337	1,3

Figure 4.1 Localisation de la ZAP de la MRC des Jardins-de-Napierville (extrait du PDZA)



EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

D'une superficie d'environ 113 km<sup>2</sup>, la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle, surnommée « Grande porte du Canada », est le site du plus important poste de douane du Québec. L'autoroute 15 qui traverse son Territoire du Nord au sud est le principal moyen utilisé par les résidents de la grande région de Montréal pour atteindre le poste douanier et franchir la frontière entre le Canada et les États-Unis. La ZAP couvre environ 97 % de la superficie totale du territoire de Saint-Bernard-de-Lacolle. Les boisés occupent une part importante de cette zone, soit environ 39 % de la ZAP (voir tableau 4-3 ci-bas).

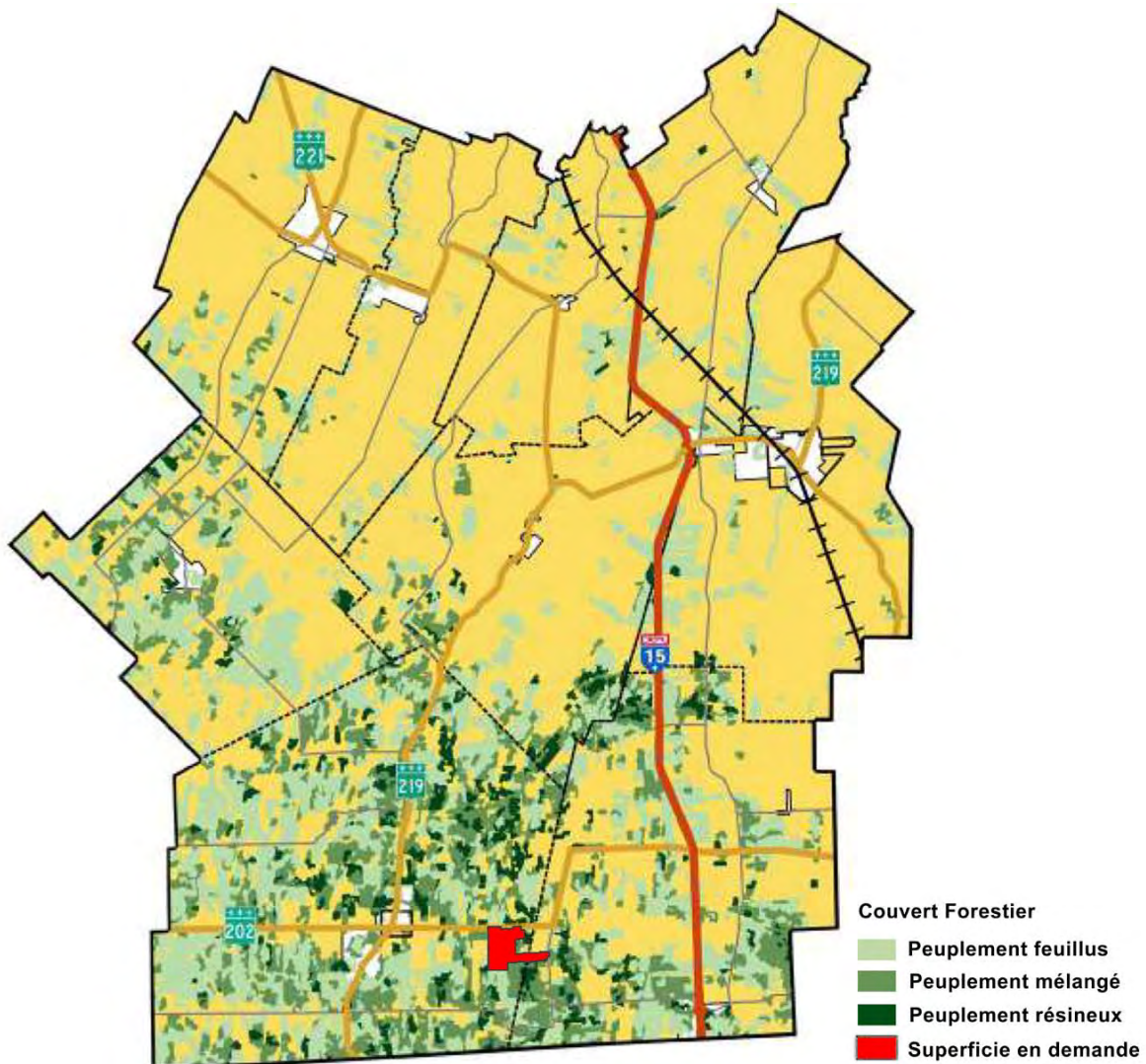
**Tableau 4-3 Superficies et part relative du territoire boisé (2014)**

Territoire	Superficie ZAP (ha)	Superficies boisées (ha)	% de la zone boisée de la MRC (ha)	% de la zone boisée de la ZAP
MRC des Jardins-de-Napierville	77 951	21 780	NA	28
Saint-Bernard-de-Lacolle	11 047	4 300	19,7	39
Canton de Hemmingford	15 337	9 003	41,3	59

D'une superficie d'environ 157 km<sup>2</sup>, la municipalité du canton de Hemmingford ceinture le village de Hemmingford. La municipalité de 1 947 habitants axe principalement son activité économique autour de ses sites naturels, son parc zoologique (Parc Safari), ses terrains de camping et son renommé terrain de golf de 36 trous. Tout comme sa municipalité voisine, la ZAP couvre environ 98 % de la superficie totale de son territoire, les boisés en occupant la plus grande proportion (environ 59 % de la ZAP est boisée).

Comme on peut le constater en consultant la figure 4.2 illustrant la répartition des boisés sur le territoire de la MRC, le sud de la MRC est beaucoup plus boisé, soit les municipalités du Canton de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle. **L'ensemble des boisés en ZAP sont de nature privée et très peu de ceux-ci font l'objet de travaux d'aménagement forestier ou de mise en marché du bois ou des produits de l'éérable.**

Figure 4.2 Couvert forestier selon le type de recouvrement pour la MRC des Jardins-de-Napierville (extrait du PDZA)



## B) Production animale

Les établissements d'élevages sur le territoire de la MRC des Jardins-de-Napierville, sont répartis de façon relativement uniforme. On retrouve cependant une plus forte concentration des entreprises ayant une production animale pour revenu principal dans les municipalités de Hemmingford Canton et Saint-Bernard-de-Lacolle (représentaient environ 43 % des entreprises de la MRC ayant une production animale pour revenu principal en 2010). Le nombre total d'entreprises agricoles qui ont une production animale comme revenu principal tend à diminuer dans la MRC. Cet état de fait est dû à la diminution du nombre d'entreprises d'élevages de bovin laitier et de bovin de boucherie, les autres productions animales étant restées plutôt stables. Ce sont quand même ces deux types d'élevage qui sont les plus abondants dans la MRC, formant 64 % des entreprises en production animale (2010). Bien que le nombre d'entreprises soit plus élevé dans Hemmingford et Saint-Bernard-de-Lacolle, ces deux municipalités ne sont pas celles qui ont le plus d'unités animales. Les entreprises y sont donc plus petites, contrairement à Saint-Cyprien-de-Napierville où elles sont de plus grande envergure en raison du type d'élevage (porcheries VS petits élevages). Le tableau A-1 de l'annexe A présente la répartition des différents types d'élevages et du nombre d'établissements pour les régions concernées par la présente étude.

## C) Production végétale

Les principales cultures pratiquées dans la MRC sont les céréales et protéagineux, essentiellement le maïs et le soya. Par ailleurs, les légumes prennent une grande importance autant en termes de superficie cultivée, de nombre d'entreprises que pour l'économie régionale. La culture de légumes est particulière à la région et l'importance qu'elle occupe dans la MRC s'explique en partie par le climat plus doux, la disponibilité de l'eau pour l'irrigation ainsi que la présence de grandes superficies de terres noires sur le territoire qui favorisent ce type de production. Parmi toutes les entreprises de la Montérégie qui produisent des légumes en 2010, environ 40 % d'entre elles se situent dans la MRC des Jardins-de-Napierville. La MRC des Jardins-de-Napierville cultive environ le tiers des superficies dédiées aux légumes de la Montérégie. Ensemble, les céréales et protéagineux ainsi que les légumes comptent actuellement pour 81 % des superficies en culture dans la MRC. Le tableau B-1 de l'annexe B présente la répartition des fermes des régions concernées en fonction de leur type de culture.

Globalement, pour la MRC, les superficies en céréales et protéagineux présentent une croissance plus grande que dans l'ensemble de la Montérégie, mais aussi une diminution plus marquée des fourrages et des pâturages. Les superficies en légumes et en horticulture ornementale et cultures abritées sont en hausse dans la MRC, conférant un dynamisme régional intéressant pour ces types de culture.

De façon générale, les revenus associés aux productions végétales sont élevés dans la MRC des Jardins-de-Napierville, le revenu moyen par hectare cultivé est, de loin, le plus élevé de toutes les MRC de référence (voir tableau 4-4). À l'intérieur de la MRC, les revenus les plus élevés, ainsi que les revenus moyens par hectare cultivé les plus grands, sont à Sainte-Clotilde, Saint-Michel, Saint-Patrice-de-Sherrington et Saint-Rémi. C'est également dans ces municipalités que sont cultivés le plus de légumes.

**Tableau 4-4 Revenus associés aux productions végétales par région (2010)**

Territoires	Superficies cultivées (ha)	Revenus productions végétales (\$)	Revenus/ha cultivé (\$)
MRC des Jardins-de-Napierville	46 045	253 253 659	6 434
Saint-Bernard-de-Lacolle	5 137	ND	ND
Canton de Hemmingford	3 959	16 727 114	4 833

Les tableaux C-1 et C-2 de l'annexe C nous renseignent quant à eux sur la dimension des fermes des régions qui nous concernent par rapport à leurs superficies agricoles totales et aux superficies que celles-ci cultivent. On peut constater à la lecture de ces informations que plus de la moitié des fermes en productions végétales de Saint-Bernard-de-Lacolle et d'Hemmingford cultivent moins de 28 ha et possèdent moins de 52 ha en zone agricole.

#### 4.1.2 Local

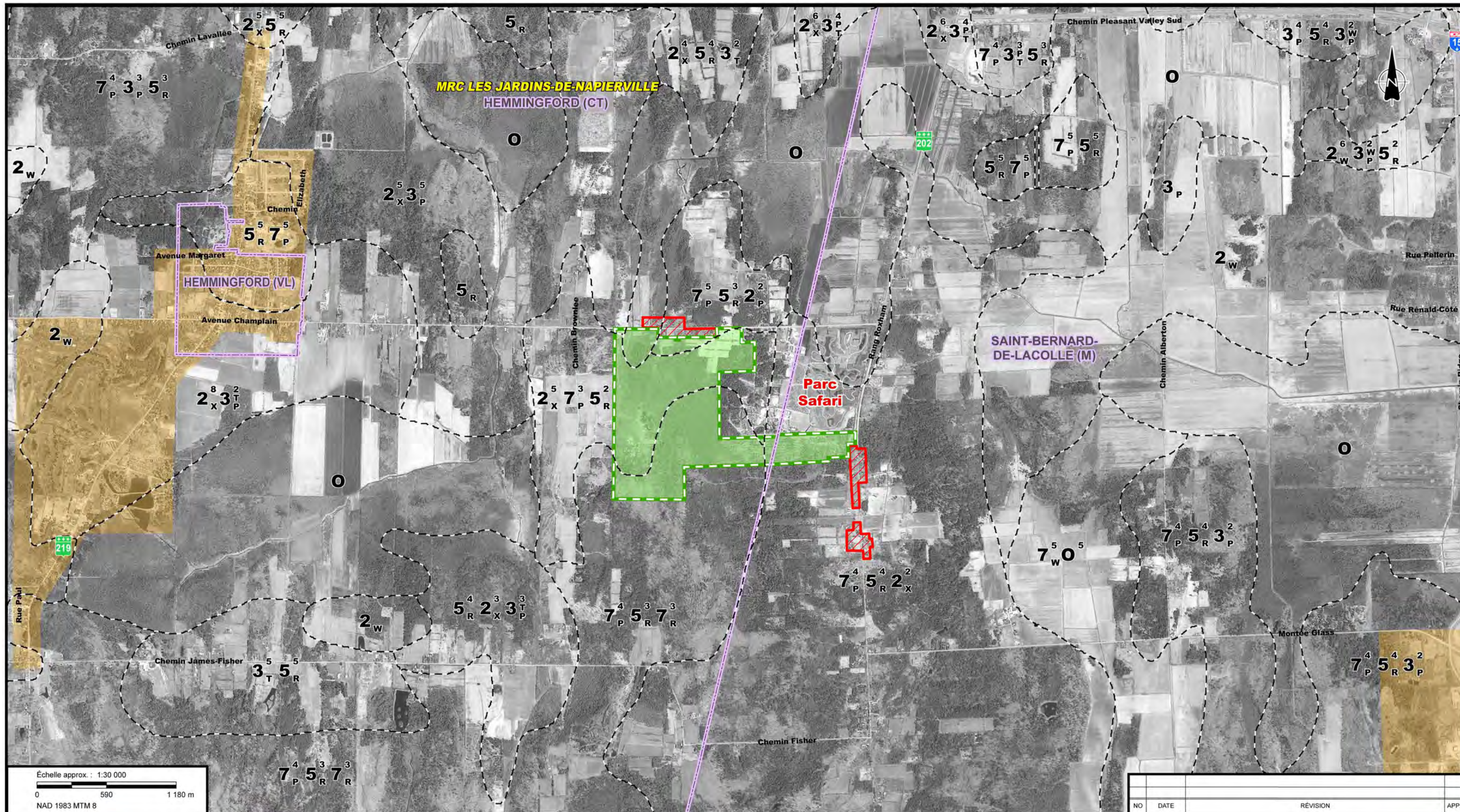
Comme on peut le constater à la figure 4.3, la superficie en demande est située en zone agricole, à environ 4 km à l'est du périmètre urbain de la Ville de Hemmingford. Elle est directement adjacente au site déjà occupé par le Parc Safari pour l'exploitation de son parc zoologique, soit à l'intersection sud-ouest de la route 202-E et du Rang Roxham.

Le Parc Safari s'intègre ainsi dans un milieu agroforestier local peu exploité où la couverture boisée est importante et où les sols se prêtent moins à la culture (classes 5 et 7). Plusieurs utilisations non agricoles avoisinent le parc. Il s'agit principalement de résidences implantées avant l'entrée en vigueur de la LPTAA qui se localisent notamment dans deux îlots déstructurés reconnus par la CPTAQ en vertu de l'article 59. Outre quelques bâtiments agricoles servant principalement à l'entreposage de la machinerie et une miellerie située à plus de 400 mètres du secteur d'intérêt, on retrouve peu d'activités agricoles dans le voisinage immédiat. L'agriculture dynamique et intensive se situe plus à l'est où les potentiels agricoles sont plus élevés. On ne retrouve pas d'érablière exploitée à proximité du site à l'étude.

#### 4.1.3 Plan de développement de la zone agricole

Le plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC des Jardins-de-Napierville (8 mars 2017) est un document de planification spécifique à la zone agricole de la MRC permettant de mieux orienter et guider les interventions dans le domaine de l'agriculture. Cet outil permet de mobiliser les partenaires de tous les acteurs impliqués dans le développement de la zone agricole autour des principaux enjeux liés à l'agriculture régionale. Il est important de rappeler que, de façon plus générale, un PDZA est un document de planification qui vise à mettre en valeur la zone agricole d'une MRC en favorisant le développement durable des activités agricoles. Il repose sur un état de la situation et sur la détermination des possibilités de développement des activités agricoles. Il est réalisé en concertation avec les acteurs du milieu.

**Selon le PDZA de la MRC, le Parc Safari joue un rôle important dans le développement de l'agriculture.** Ainsi, à la page 61, on mentionne que **la MRC veut faire du Parc Safari « un pôle de récréotourisme structurant ».**



Échelle approx. : 1:30 000  
 0 590 1 180 m  
 NAD 1983 MTM 8



- Demandes d'autorisation n<sup>os</sup> 417766 et 417767
- Limite municipale
- Zone non agricole
- Îlots déstructurés (371310)

- POTENTIEL AGRICOLE**
- Limite
  - Classe
  - Proportion
  - Contraintes

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
 Cartographie : Francis Couture-Bojanowski

- Références :**
- Adresses Québec (routes) 2018.
  - CPTAQ (zone agricole) 2018.
  - CPTAQ (Demandes) 2019.
  - ARDA (Inventaires des terres du Canada 50k, agriculture) 2001-2004.
  - MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.
  - GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.

NO	DATE	RÉVISION	APP.

Projet : **Dossiers CPTAQ n<sup>os</sup> 417766 et 417767**  
**Rapport d'expertise agroforestière**

Titre : **Milieu environnant local**

Date : 2019-05-08      Figure : **4.3**

## Forces

Dans les forces de la MRC (page 102), on y fait notamment référence au récrétourisme qui est positif pour les cidreries, vignobles, vergers, petits fruits, etc.

## Opportunités

Au niveau des opportunités (qui représentent les possibilités extérieures positives dont la MRC peut éventuellement tirer parti) on fait mention (page 103) de la « Présence d'un pôle touristique d'importance (Parc Safari) ».

## 4.2 Superficie en demande

### 4.2.1 Utilisation du sol

La figure 4.4 montre l'utilisation du sol sur la superficie en demande. Le tableau 4-5 résume cette utilisation.

Tableau 4-5 Utilisation du sol

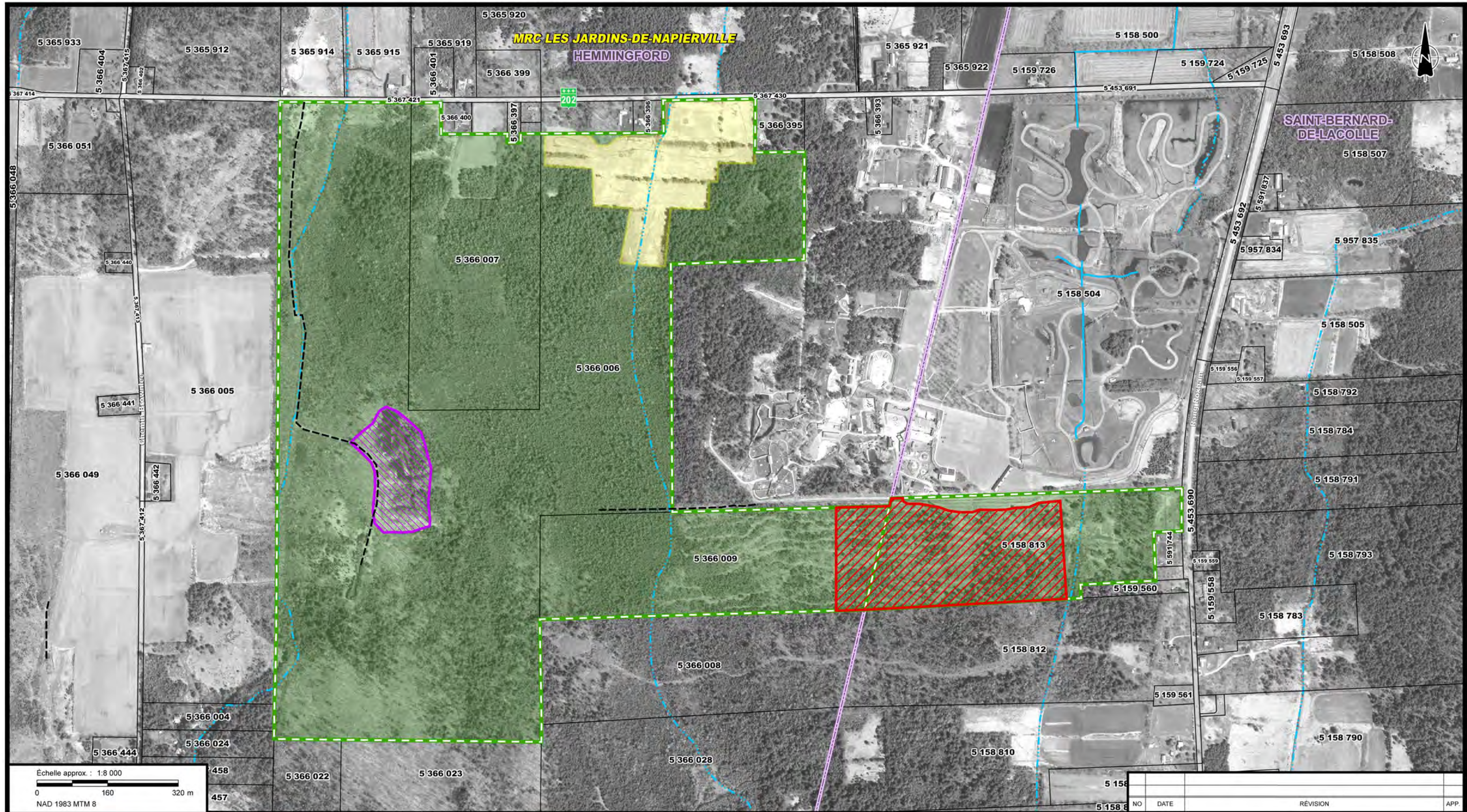
Utilisation du sol	Superficies (≈ ha)	Proportion (≈ ha)
Boisé	125,5	82
Déboisé	11,5	7
Agricole	8,7	6
Friche	5,7	4
Inondé	1,3	1
<b>Total</b>	<b>152,7</b>	<b>100</b>

La figure 4.4 illustre assez clairement que la vaste majorité du site en demande (≈ 82 %) est sous couvert forestier (≈ 125,5 ha). Une partie de la superficie en demande a récemment fait l'objet d'un déboisement complet (≈ 11,5 ha).

On peut aussi constater que le site visé par la demande recèle deux parcelles qui ont déjà été cultivées dans le passé. La parcelle identifiée « culture » semble avoir servi à la culture de céréales en 2018 (≈ 8,7 ha). On pouvait encore observer des résidus de culture au sol de la saison précédente au moment de notre visite au site le 30 avril 2019. L'autre parcelle identifiée comme « friche » est entretenue et semble servir principalement à la culture du foin (≈ 1,1 ha). Ces parcelles n'ont pas été déclarées à la Financière agricole du Québec (historique des parcelles déclarées à la FADQ disponibles gratuitement en ligne jusqu'en 2003). C'est donc plus difficile d'en connaître l'historique de culture.

On remarque la présence d'un ancien banc d'emprunt situé au cœur du boisé du lot 5 366 006. Il s'agit d'un dépôt de sable graveleux qui ne semble pas présenter d'intérêt commercial particulier.

Selon la carte écoforestière la plus récente, il n'y a aucune érablière ou peuplement propice à la production de sirop d'érable sur l'ensemble des sites visés. On ne retrouve pas plus de construction ou de bâtiment sur les lots visés par la demande.



Échelle approx. : 1:8 000  
 0 160 320 m  
 NAD 1983 MTM 8

- |  |  |  |                          |
|--|--|--|--------------------------|
|  | Demandes d'autorisation n <sup>os</sup> 417766 et 417767 |  | Limite municipale        |
|  | Boisé et friche (≈ 143 ha)                               |  | Limite de lot*           |
|  | Culture (≈ 8,7 ha)                                       |  | Cours d'eau              |
|  | Secteur déboisé (≈ 12 ha)**                              |  | Cours d'eau intermittent |
|  | Sentier forestier  |  |                          |
|  | Ancien banc d'emprunt (≈ 3 ha)**                         |  |                          |

\*\* Superficie approximative.  
 \* Cadastre localisé de façon approximative.

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
 Cartographie : Francis Couture-Bojanowski

**Références :**  
 - Adresses Québec (routes) 2018.  
 - CPTAQ (Demandes) 2019.  
 - MRN (BDTQ 20k, hydrographie) 2011.  
 - MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.  
 - MDDELCC (CRHQ-BDTQ 20k, hydrographie) 2013.  
 - MERN (DGAC, cadastre) 2018.  
 - GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.

Projet : **Dossiers CPTAQ n<sup>os</sup> 417766 et 417767**  
**Rapport d'expertise agroforestière**

Titre : **Utilisation du sol**

Date : 2019-05-08      Figure : **4.4**

## 4.2.2 Pédologie et potentiels agricoles

La figure 4.5 présente les limites pédologiques et de potentiels agricoles sur les lots visés.

### Pédologie

L'ensemble du site visé par la demande est couvert par le feuillet n° 31H04-102 de la plus récente étude pédologique de l'Institut de recherche et de développement en agroenvironnement (IRDA). Les données pédologiques présentées à la figure 4.5 pour l'ensemble des sites ont été résumées dans le tableau 4-6 ci-dessous :

**Tableau 4-6 Répartition des séries pédologiques sur les sites visés par la demande**

Série pédologique	Code cartographique (légende figure 4.6)	Code composé sur le feuillet pédologique	Superficie (≈ ha)		Proportion relative de la demande (≈ %)	
			Série unique	Séries combinées	Série unique	Séries combinées
Affleurements rocheux Beekmanton	AB	AB + Fa	6,37	146,41	4,2	95,9
Till mince Beekmanton	Fa					
Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) Saint-Bernard	Be	-	54,9		36,0	
Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) phase rocheuse Saint-Bernard	Be-R	-	6,62		4,3	
Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) Saint-Bernard	Be	Be-R + Be	0,89		0,6	
Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) phase rocheuse Saint-Bernard	Be-R					
Loam sableux caillouteux phase rocheuse Norton	No-R	No-R	54,51		35,7	
Loam sableux caillouteux phase rocheuse Norton	No-R	No-R + Be-R	8,27		5,4	
Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) phase rocheuse Saint-Bernard	Be-R					
Loam caillouteux 3-8 % de pente légèrement à modérément pierreux Norton	NTbp	NTbp + VNbp	14,85		9,7	
Loam caillouteux 3-8 % de pente légèrement à modérément pierreux Saint-Vincent	VNbp					
Terre noire sur argile calcaire	Hac	Hac	6,27	6,27	4,1	4,1

Plusieurs séries pédologiques ont été regroupées dans le tableau 4-5 afin de faire ressortir le fait que **la plus grande proportion des sols visés par la demande se retrouve sur des séries de sols ayant des contraintes reliées à la présence de cailloux et de pierres dans le profil superficiel du sol ainsi que des contraintes reliées à la proximité du roc sous-jacent (nappe phréatique élevée et drainage déficient)**. On peut également conclure à la lecture de la figure 4.5 et du tableau 4-5 que les sols visés par la demande sont majoritairement à texture loameuse (loams sableux et loams argileux). Les données sur la pédologie du site visé par la demande proviennent des études pédologiques des comtés de Huntingdon et Beauharnois et du comté de Saint-Jean.

### Potentiel agricole

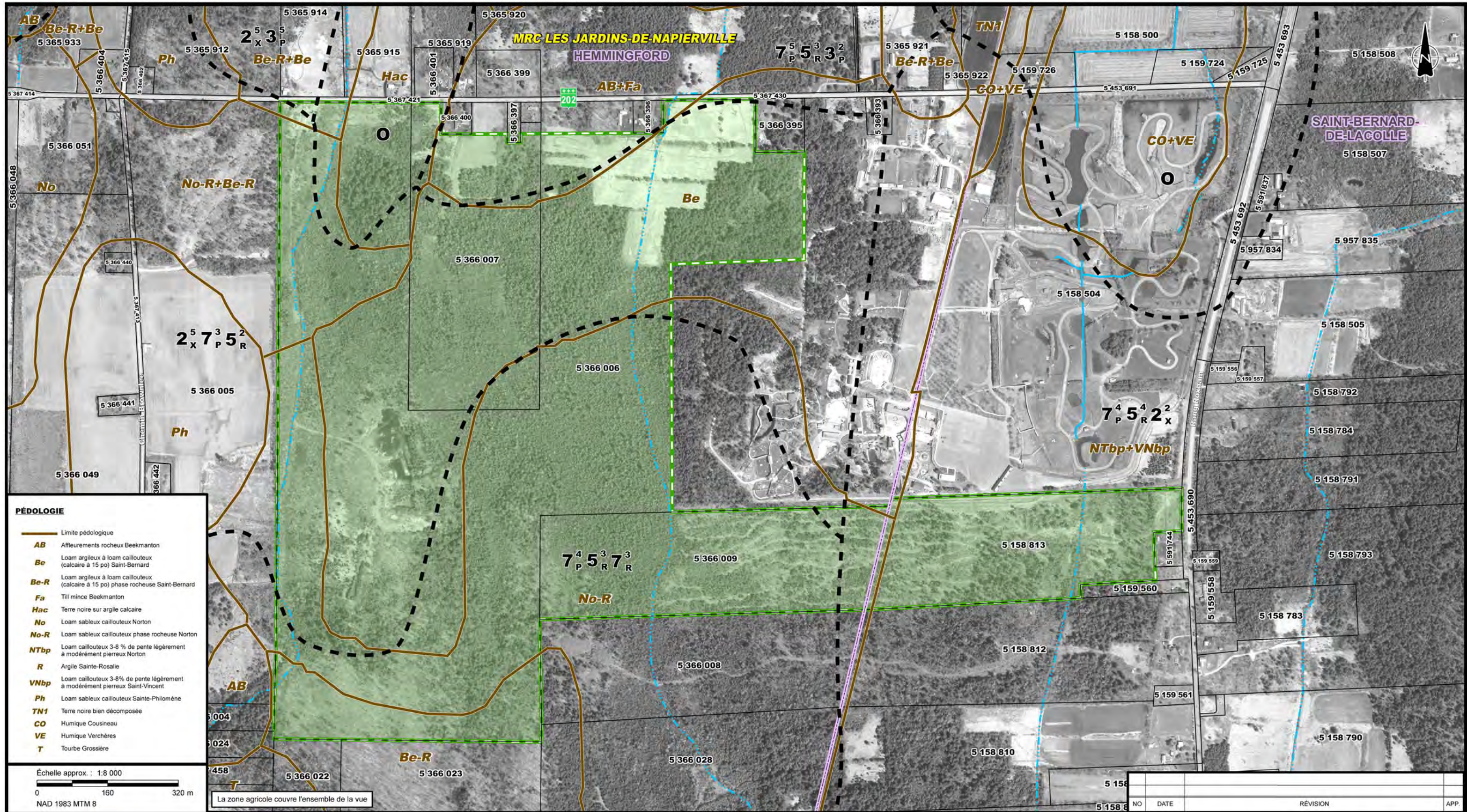
Le tableau 4-7 résume la répartition des sols du site visé selon leur potentiel agricole. Selon la carte de l'inventaire des terres du Canada (ITC) ces derniers sont majoritairement de classes 5 et 7 ( $\approx 70,5\%$ ) avec comme principales restrictions **la présence de pierres dans le profil ainsi que la proximité du roc sous-jacent**.

Les sols de classe 2 et 3 représentent quant à eux environ 25 % des sols visés par la demande. Il importe de préciser qu'ils ne se retrouvent pas dans des secteurs bien délimités, comme l'indique la figure 4.5, mais qu'ils sont plutôt répartis de façon indéterminée dans des aires où on retrouve également des sols de classes 5 et 7. Il n'est donc pas possible d'identifier des secteurs précis présentant un potentiel agricole élevé. C'est d'ailleurs ce que la visite terrain du 30 avril 2019 et les observations qui en découlent semblent démontrer.

La terminologie utilisée pour décrire le potentiel agricole est présentée à l'annexe D.

**Tableau 4-7 Répartition du potentiel agricole des sols selon l'Inventaire des Terres du Canada sur le site en demande**

Potentiel agricole (IRDA)	Superficie ( $\approx$ ha)	Proportion relative de la demande ( $\approx$ %)
2	36,84	24,1
3	1,30	0,9
5	38,71	25,4
7	68,82	45,1
0	7,01	4,6



**PÉDOLOGIE**

- Limite pédologique
- AB** Affleurements rocheux Beekmantou
- Be** Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) Saint-Bernard
- Be-R** Loam argileux à loam caillouteux (calcaire à 15 po) phase rocheuse Saint-Bernard
- Fa** Till mince Beekmantou
- Hac** Terre noire sur argile calcaire
- No** Loam sableux caillouteux Norton
- No-R** Loam sableux caillouteux phase rocheuse Norton
- NTbp** Loam caillouteux 3-8 % de pente légèrement à modérément pierreux Norton
- R** Argile Sainte-Rosalie
- VNbp** Loam caillouteux 3-8% de pente légèrement à modérément pierreux Saint-Vincent
- Ph** Loam sableux caillouteux Sainte-Philomène
- TN1** Terre noire bien décomposée
- CO** Humique Cousineau
- VE** Humique Verchères
- T** Tourbe Grossière

Échelle approx. : 1:8 000  
 0 160 320 m  
 NAD 1983 MTM 8

La zone agricole couvre l'ensemble de la vue

- Demandes d'autorisation n°s 417766 et 417767
- Limite municipale
- Limite de lot\*
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittent

- POTENTIEL AGRICOLE**
- Limite
  - Classe
  - Proportion
  - Contraintes

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
 Cartographie : Francis Couture-Bojanowski

**Références :**

- Adresses Québec (routes) 2018.
- CPTAQ (zone agricole) 2018.
- CPTAQ (Demandes) 2019.
- ARDA (Inventaires des terres du Canada 50k, agriculture) 2001-2004.
- MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.
- MDDELCC (CRHQ-BDTQ 20k, hydrographie) 2013.
- MERN (DGAC, cadastre) 2018.
- GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.

Projet :		<b>Dossiers CPTAQ n°s 417766 et 417767</b>	
		<b>Rapport d'expertise agroforestière</b>	
Titre :			
<b>Pédologie et potentiels agricoles</b>			
Date :	2019-05-08	Figure :	<b>4.5</b>

### 4.2.3 Topographie et drainage

La figure 4.6 présente la topographie du site obtenue grâce aux données cartographiées disponibles (LIDAR) ainsi que les différentes classes de drainage selon la carte écoforestière la plus récente.

#### Topographie

Le relevé illustre que la topographie du site visé par la demande est variable. De façon générale, on peut observer que le niveau du site est plus élevé sur sa portion sud avec la présence d'un point haut (butte) sur sa portion sud-ouest. On peut également observer des pentes relativement régulières sur la portion sud-est du site en demande (lots 5 158 813 et 5 366 009).

#### Drainage

Aux endroits où la topographie du site est plus régulière (relativement plane), soient sur les portions centrales et nord du site en demande, le sol semble souffrir de carences importantes de drainage. Selon les données de la carte écoforestière, la qualité du drainage est présentée au tableau 4-7 sur le site visé (portion forestière). Comme on peut le constater, **près de 80 % du site possède une forte problématique de drainage**. La visite au terrain du 30 avril 2019 a en effet permis de confirmer que le drainage du sol est déficient sur la plus grande partie de la superficie en demande.

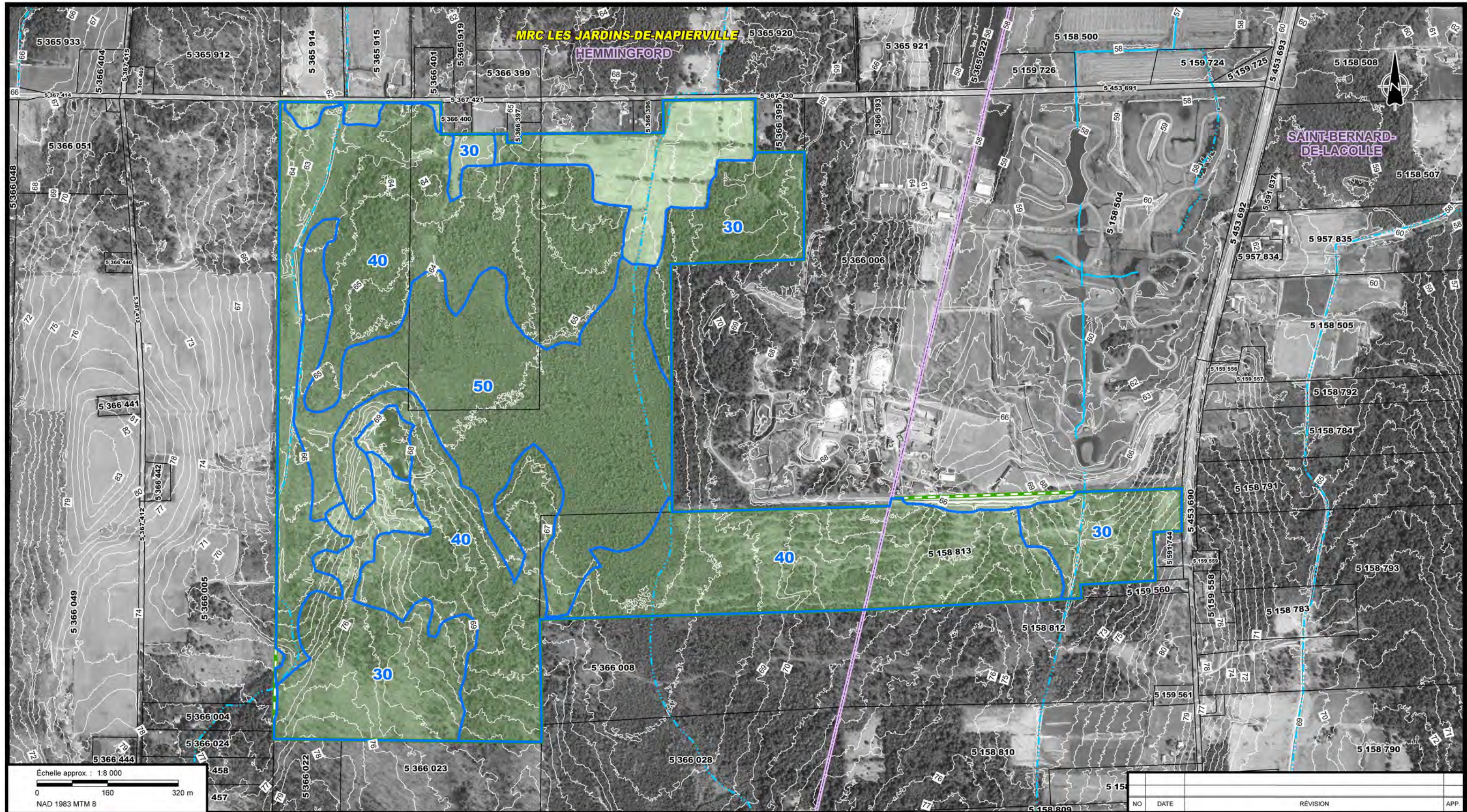
Tableau 4-8 Qualité du drainage (portion forestière et friches)

Classe	Drainage	Superficie (≈ ha)	Proportion (≈ %)
30	Modéré	30,1	21
40	Imparfait	77,4	55
50	Mauvais	32,5	23
---	Inondé	1,3	1

### 4.2.4 Tenure des terres

L'information détaillée sur les propriétaires et les lots visés est présentée à la section 3.4. Cette information est résumée visuellement sur la figure 3.1.

Comme on peut le constater, le Parc Safari est propriétaire de l'ensemble des superficies visées par la demande. Le Parc Safari n'est pas considéré producteur agricole bien qu'il opère un site d'élevage d'animaux dans le contexte de l'exploitation d'un parc zoologique.



MRC LES JARDINS-DE-NAPIERVILLE

HEMMINGFORD

SAINT-BERNARD-DE-LACOLLE

Échelle approx. : 1:8 000  
0 160 320 m  
NAD 1983 MTM 8

- Demandes d'autorisation n°s 417766 et 417767
- Courbes de niveaux
- Limite municipale
- Limite de lot\*
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittent

- Limite drainage
- 30** Classe de drainage
- CLASSES DE DRAINAGE (1)**
- 30** Modéré
- 40** Imparfait
- 50** Mauvais

\* Cadastre localisé de façon approximative. (1) Selon carte écoforestière.

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. & agr.  
Cartographie : Patrick Gravel, dess.

- Références :**
- Adresses Québec (routes) 2018.
  - GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.
  - CPTAQ (zone agricole) 2018.
  - MRN (BDTQ 20k, hydrographie) 2011.
  - MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.
  - MERN (DGAC, cadastre) 2018.
  - MRN (Forgen-Tergen 20k, peuplements forestiers, 4e programme) 2011.

NO	DATE	REVISION	APP.

Projet : **Dossiers CPTAQ n°s 417766 et 417767**  
**Rapport d'expertise agroforestière**

Titre : **Topographie et drainage**

Date : 2019-05-08      Figure : **4.6**

## 4.2.5 Utilisation des terrains adjacents

### Au nord :

#### Parties des lots 5 366 006 et 5 366 007 en demande

On retrouve au nord de ces superficies des résidences établies de part et d'autre de la route 202-E. Ces résidences correspondent en partie à un îlot déstructuré reconnu par la CPTAQ au dossier n<sup>o</sup> 371310. On retrouve également au nord de la route 202-E des boisés exempts d'érablières et des terres cultivables qui ne sont plus déclarées à la FADQ depuis plusieurs années.

#### Parties des lots 5 158 813 et 5 366 009 en demande

On retrouve au nord de ces superficies l'aire actuellement occupée par le Parc Safari pour l'exploitation de son parc zoologique et de ses activités connexes.

### À l'est :

#### Parties des lots 5 366 006 et 5 366 007 en demande

On retrouve à l'est de ces superficies l'aire actuellement occupée par le Parc Safari pour l'exploitation de son parc zoologique et de ses activités connexes. On retrouve également à l'est de la portion du lot 5 366 006 en demande des boisés partiellement aménagés par le Parc Safari en lien avec ses activités et l'aire déjà autorisée par la CPTAQ au dossier n<sup>o</sup> 371821.

#### Partie du lot 5 158 813 en demande

On retrouve à l'est de cette superficie des résidences établies de part et d'autre du Rang Roxham. Ces résidences correspondent en partie à un îlot déstructuré reconnu par la CPTAQ au dossier n<sup>o</sup> 371310. On retrouve également de part et d'autre le long du Rang Roxham des boisés exempts d'érablières et des terres cultivées principalement en foin et de façon plus marginale en céréales, maïs-grain et soya. On y retrouve également quelques commerces dont une boutique de cadeaux et un fleuriste.

### Au sud :

On retrouve principalement des boisés non exploités et exempts d'érablières.

### À l'ouest :

On retrouve principalement des boisés non exploités et exempts d'érablières ainsi que des superficies cultivées et déclarées à la FADQ pour la culture du foin, des céréales, du maïs-grain et du soya jusqu'en 2015. Ces parcelles cultivées sont distribuées de part et d'autre du Chemin Brownlee.

---

## 5 DONNÉES FORESTIÈRES

---

### 5.1 Données bioclimatiques

La superficie en demande est située à l'intérieur du domaine bioclimatique de l'érablière à caryer cordiforme, plus précisément dans la région et la sous-région écologiques de La Plaine du bas Outaouais et de l'archipel de Montréal (Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP), 2016). Cette sous-région écologique est caractérisée par la présence de plusieurs espèces exclusives telles que les caryers cordiformes et ovales, le micocoulier occidental, le chêne blanc, le chêne bicolore, l'érable noir, l'orme liège et le pin rigide. Les sites y sont généralement riches et la saison de croissance longue.

### 5.2 Milieu boisé environnant

#### Régional

Selon Statistique Canada, en 2016 on comptait quelque 364 exploitations ayant mis en marché des produits de la forêt (autres que les produits de l'érable et les plantations d'arbres de Noël) sur le territoire de la région administrative de la Montérégie (Montérégie) pour un montant de l'ordre de 2 104 015 \$ comparativement à 19 exploitations pour un montant 65 016 \$. Du côté acéricole, 2 800 459 entailles ont été déclarées pour la Montérégie en 2016, 25 412 de ces entailles étaient situés dans la MRC des Jardins-de-Napierville. Finalement, toujours selon Statistique Canada, 267 ha étaient utilisées pour la production d'arbres de Noël en 2016 en Montérégie, alors que cette superficie était de seulement 9 ha pour la MRC.

#### Municipal

Selon les cartes écoforestières (MFFP, 2012), les forêts couvrent une superficie d'environ 14 123,6 ha à l'intérieur des municipalités de Hemmingford et de Saint-Bernard-de-Lacolle. Les forêts de feuillus représentent environ 51 % du couvert forestier présent sur ce territoire, les forêts mélangées 37 % et les forêts résineuses 12 %. Les peuplements d'érables occupent, quant à eux, seulement de 8 % du couvert forestier ( $\approx 1\,064,1$  ha). Quant à l'exploitation forestière, seulement six exploitations ont déclaré avoir vendu des produits du bois dans ces municipalités en 2016, si on exclut les produits de l'érable et les sapins de Noël. Pour la production acéricole, on parle d'environ 1 100 entailles sur ce territoire, alors que la production de sapins de Noël est régie par deux exploitations.

#### Local

Les peuplements forestiers retrouvés dans un rayon de deux kilomètres autour du secteur en demande occupent une superficie d'environ 809,4 ha ( $\approx 64$  %). Les forêts de feuillus représentent 38 % du couvert forestier, les forêts résineuses 20 % et les forêts mélangées 42 %. Aucune forêt résineuse ou mixte ne se retrouve donc à l'intérieur de ce rayon. Les peuplements d'érables occupent, quant à eux, seulement 4 % du couvert forestier local ( $\approx 33,6$  ha).

## 5.3 Site visé

### 5.3.1 Potentiel forestier

Selon la carte de possibilité de terres pour la production forestière pour la zone 31 H (voir annexe E pour terminologie), on retrouve trois zones de productivité forestière distinctes sur le territoire à l'étude, soit une première zone couvrant environ 112,9 ha (zone 1), une seconde zone couvrant 33,6 ha (zone 2) et une dernière zone de 5,21 ha (zone 3).

La zone de potentiel forestier 1 est composée de sols de classe 2 (érable et tilleul), soit des terres ne comportant que de faibles limitations pour la croissance des forêts commerciales principalement occasionnée par un manque d'humidité dans le sol. La productivité varie généralement entre 4,4 et 7,7 m<sup>3</sup>/ha/an. On y retrouve également sur environ 20 % de cette zone des sols de classe 2 présentant la même productivité (saule et orme blanc), mais avec une limitation occasionnée par un excès d'humidité dans le sol.

Quant à la zone 2, elle est composée à 100 % de sols de classe 3 (cornouiller et érable à sucre). Les limitations de croissance sont engendrées par l'excès d'humidité et par la présence d'obstacles à l'enracinement causés par la présence de couches denses ou consolidées autre que le roc.

Finalement, pour la zone 3, 80 % des sols sont de classe 4 (érable et orme blanc), où les principales limitations sont liées au manque d'humidité. Pour le reste, c'est-à-dire 20 %, ce sont des sols de classe 3 (cornouiller et érable à sucre) avec comme limitations l'excès d'humidité ainsi que la présence d'obstacles à l'enracinement causés par la présence de couches denses ou consolidées autre que le roc.

### 5.3.2 Description des peuplements

#### 5.3.2.1 Inventaire forestier

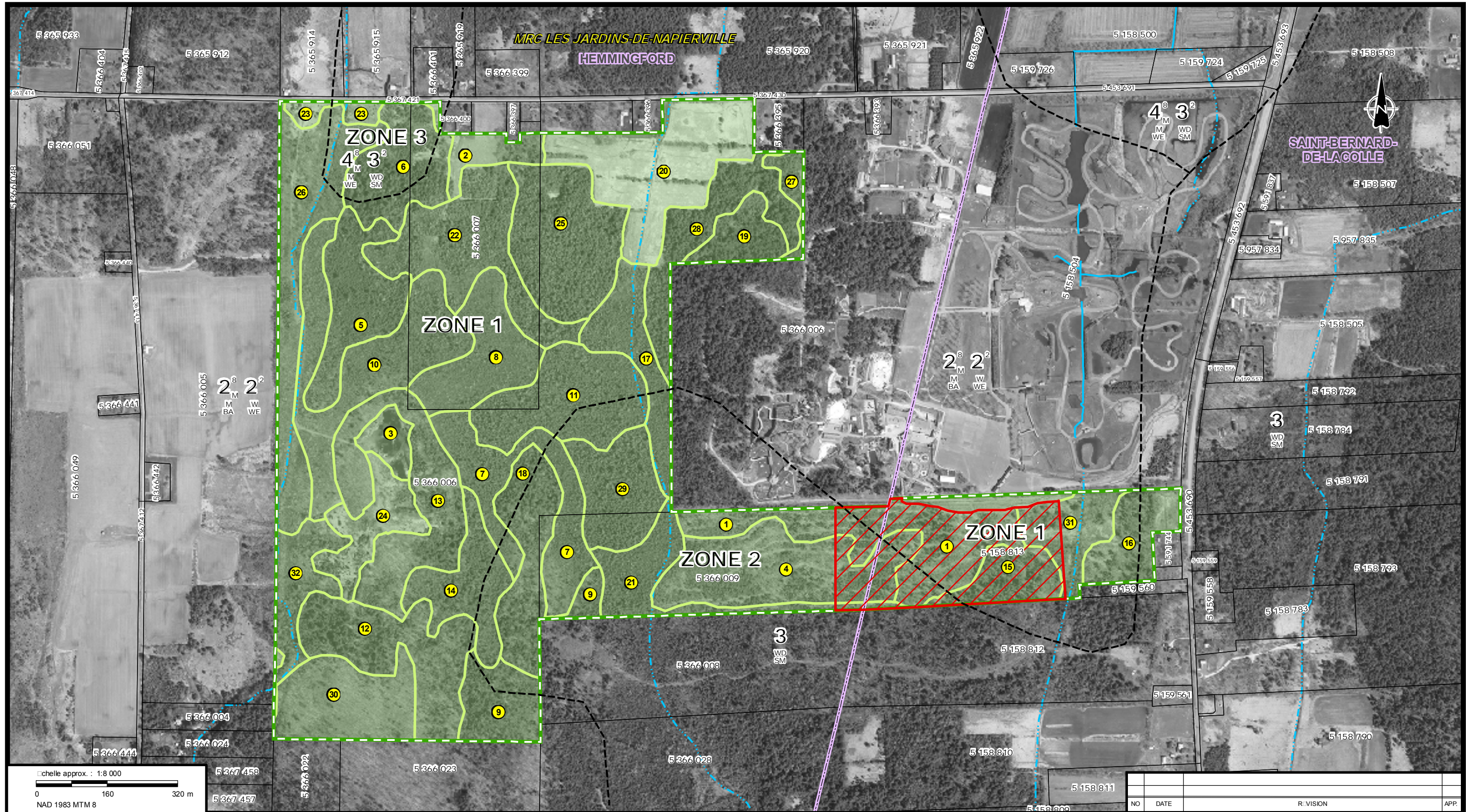
Selon la carte écoforestière du MFFP (2013), la superficie boisée située à l'intérieur de la superficie en demande est constituée d'environ 32 peuplements distincts (figure 5.1). Afin d'appuyer ces données et de confirmer la composition réelle de la partie boisée, un inventaire forestier de reconnaissance a été réalisé le 30 avril 2019.

#### 5.3.2.2 Méthodologie

Pour caractériser les peuplements présents dans la zone à l'étude, des placettes-échantillons à rayon variables ont été planifiées et réalisées à l'aide d'un prisme de facteur 2. Une attention particulière fut attribuée aux peuplements qui sont potentiellement composés d'érables selon la carte écoforestière. Seuls les arbres possédant un diamètre à hauteur poitrine (DHP), soit un diamètre mesuré à 1,3 m du sol, supérieur ou égal à 10 cm, ont été dénombrés. À l'échelle de l'arbre, l'essence de chaque tige retenue ainsi que la mesure du DHP ont été dûment notées afin de déterminer éventuellement le potentiel acéricole des peuplements, le cas échéant.

#### 5.3.2.3 Résultats

Le tableau 5-1 ci-après présente les quelque 32 peuplements identifiés à l'intérieur de la zone en demande.



Demandes d'autorisation n°s 417766 et 417767	Limite municipale	<b>POTENTIEL FORESTIER</b>
Limite de peuplement	Limite de lot	Limite
Numéro de peuplement	Cours d'eau	Classe
Secteur déboisé (≈ 12 ha)	Cours d'eau intermittent	Proportion
		Contraintes
		Essences
		Essences

Superficie approximative.  
 Cadastre localisé de façon approximative.

Chargé de projet : Réjean Racine, ing. agr.

Cartographie : Patrick Gravel, dess.

**Références :**

- Adresses Québec (routes) 2018.
- GéoMont (orthophoto, résolution 30 cm) 2014.
- CPTAQ (zone agricole) 2018.
- MRN (BDTQ 20k, hydrographie) 2011.
- MRNF (SDA 20k, découpages administratifs) 2014.
- MERN (DGAC, cadastre) 2018.
- RNCan (possibilités forestières des sols, 250k) 1999.

Projet :		<b>Dossiers CPTAQ n°s 417766 et 417767</b>	
		<b>Rapport d'expertise agroforestière</b>	
Titre :		<b>Données forestières</b>	
Date :	2019-05-08	Figure :	5.1

Tableau 5-1 Peuplements forestiers à l'intérieur de la superficie en demande

No strate	Superficie ( =ha)	Vocation des terres	Groupement d'essences selon carte écoforestière	Groupement d'essences selon inventaire forestier	Densité <sup>(1)</sup>	Hauteur (m)	Classe d'âge <sup>(2)</sup>	Drainage	Érabièrre au sens de la LPTAA	Notes
1	7,5	Forestier	Feuillus tolérants	Coupe totale	Très faible	17-22	Jeune inéquien	Imparfait	Non	≈ 5,5 ha déboisé
2	1,7	Friche	-	-	-	-	-	Modéré	Non	-
3	1,3	Inondé	-	-	-	-	-	-	Non	Ancien banc d'emprunt
4	8,4	Forestier	Feuillus tolérants	Feuillus tolérants, frêne noir et résineux indéterminé	Faible	12-17	30	Imparfait	Non	≈ 2,2 ha déboisé
5	5,0	Forestier	Cédrière	Cédrière	Forte	7-12	30	Imparfait	Non	-
6	4,8	Forestier	Pinède blanche	Thuya occidental et feuillus tolérants	Très faible	>22	Jeune étagée	Imparfait	Non	-
7	5,8	Forestier	Feuillus de station humide et feuillus indéterminés	Frêne noir, feuillus tolérants et thuya occidental	Forte	12-17	30	Mauvais	Non	-
8	4,8	Forestier	Feuillus de station humide et feuillus indéterminés	Frêne noir et feuillus tolérants	Forte	12-17	30	Mauvais	Non	-
9	3,8	Forestier	Pins blancs accompagnés de feuillus tolérants	Bouleau jaune, frêne noir et pruche de l'Est	Faible	17-22	Jeune irrégulière	Imparfait	Non	-
10	8,4	Forestier	Feuillus de station humide et feuillus tolérants	Frêne noir, feuillus tolérants et thuya occidental	Forte	12-17	30	Mauvais	Non	-
11	6,5	Forestier	Résineux indéterminés, mélèze larcin et feuillus de station humide	Cédrière	Normale	12-17	30	Mauvais	Non	-
12	6,7	Forestier	Feuillus tolérants, érable et pin blanc	Pin blanc et érable à sucre	Normale	>22	Vieux inéquien	Modéré	Non	-
13	7,3	Forestier	Feuillus tolérants	Thuya occidental, pruche de l'Est et feuillus tolérants	Forte	17-22	Jeune irrégulier	Imparfait	Non	-
14	4,0	Forestier	Thuya et feuillus de station humide	Pruche de l'Est et érable à sucre	Normale	12-17	50	Imparfait	Non	-
15	2,5	Forestier	Pinède blanche	Coupe totale	Très faible	>22	70	Imparfait	Non	Entièrement déboisé
16	3,0	Forestier	Pinède blanche	Frêne noir	Faible	>22	Jeune inéquien	Modéré	Non	-
17	3,7	Forestier	Feuillus de station humide, feuillus indéterminés et thuya	Érable rouge, feuillus de station humide et thuya occidental	Forte	12-17	30	Mauvais	Non	-
18	4,7	Forestier	Feuillus tolérants, érable et pruche de l'est	Pruche de l'Est et érable à sucre	Normale	>22	Vieux inéquien	Imparfait	Non	-
19	2,1	Forestier	Pin blanc, pruche de l'est et feuillus tolérants	Pin blanc et résineux indéterminés	Normale	>22	Jeune inéquien	Modéré	Non	-
20	8,7	Agricole	-	-	-	-	-	-	Non	-
21	3,8	Forestier	Feuillus indéterminés, érable rouge et résineux indéterminés	Cédrière	Forte	12-17	30	Imparfait	Non	≈ 0,3 ha déboisé
22	7,3	Forestier	Épinette blanche, thuya et feuillus indéterminés	Thuya occidental et résineux indéterminés	Forte	12-17	Jeune inéquien	Imparfait	Non	-
23	0,9	Friche	-	-	-	-	-	-	Non	-
24	3,1	Friche	-	-	-	-	-	Modéré	Non	Ancien banc d'emprunt (en partie)
25	7,3	Forestier	Épinette blanche et pin blanc	Résineux indéterminés	Normale	12-17	50	Imparfait	Non	-
26	8,1	Forestier	Feuillus indéterminés et feuillus tolérants	Feuillus tolérants et feuillus indéterminés	Normale	12-17	Jeune inéquien	Imparfait	Non	-
27	0,9	Forestier	Feuillus tolérants et bouleau à papier	Thuya occidental, pin blanc et feuillus de station humide	Normale	12-17	Jeune inéquien	Modéré	Non	-
28	4,7	Forestier	Pin blanc et pruche de l'est	Pinède blanche	Forte	>22	70	Modéré	Non	-
29	4,3	Forestier	Résineux indéterminés et thuya	Cédrière	Normale	12-17	50	Mauvais	Non	-
30	5,4	Forestier	Feuillus tolérants et feuillus indéterminés	Érable à sucre et feuillus tolérants	Forte	17-22	50	Modéré	Oui	Traces d'une ancienne érabièrre
31	3,1	Forestier	Feuillus intolérants et feuillus tolérants	Feuillus indéterminés et peuplier faux-tremble	Faible	12-17	30	Modéré	Non	≈ 1,0 ha déboisé
32	3,0	Forestier	Feuillus de station humide	Frênaie noire	Normale	12-17	30	Imparfait	Non	-

<sup>(1)</sup>: Classes de densité: Forte = entre 80 et 100 % de couverture, Normale = entre 60 et 80 %, Faible = entre 40 et 60%, Très faible = 39 % et moins.

<sup>(2)</sup>: Jeune inéquien = inférieur à 80 %, Vieux inéquien = supérieur à 80 ans.

### 5.3.3 Potentiel acéricole

Selon la carte écoforestière la plus récente, aucun des 32 peuplements présents sur le site visé ne correspond à une érablière au sens de la LPTAA. L'inventaire forestier réalisé démontre cependant que le peuplement 30, d'une superficie d'environ 5,4 ha, constitue une érablière, tant en termes de composition, qu'en termes de potentiel acéricole ( $\approx 195$  entailles/ha actuellement et à court terme (5 ans) et  $\approx 245$  entailles/ha à moyen terme (15 ans). De plus, les vestiges d'une ancienne exploitation acéricole ont été observés à proximité.

## 6 MESURES D'ATTÉNUATION

---

La présente section présente les mesures d'atténuation prévues.

### **Préservation de l'érablière**

Compte tenu de la présence d'une érablière à l'extrémité sud-ouest de la superficie en demande (peuplement 30), et ce, malgré le fait que la carte d'inventaire forestier la plus récente n'en fasse pas mention, le Parc Safari prévoit conserver ce peuplement et l'exploiter à des fins acéricoles dans le cadre d'un projet à vocation éducative en lien avec les autres projets prévus au Grand Safari.

### **Zone tampon**

Une bande tampon boisée de 15 m sera maintenue, lorsque présente, avec les propriétés adjacentes.

## 7 ÉVALUATION DES IMPACTS

---

La présente section évalue les impacts de la demande déposée par le Parc Safari en vertu des critères agricoles de l'article 62 de la LPTAA. Cette évaluation des impacts tient compte de la mesure d'atténuation présentée à la section 6.

### 7.1 Potentiel et possibilité d'utilisation à des fins agricoles des terrains visés

#### 7.1.1 Agriculture

Plus de 70 % des sols du site visé possèdent des potentiels agricoles de classes 5 et 7, avec comme principales restrictions la forte pierrosité et la présence de roc à faible profondeur. D'ailleurs, la carte pédologique montre que près de 96 % de la superficie visée se retrouve dans des séries de sols ayant des contraintes reliées à la présence de cailloux et de pierres dans le profil superficiel ainsi que des contraintes reliées à la proximité du roc sous-jacent.

Également, bien que l'on retrouve une certaine proportion de sols de classes 2 et 3, ces derniers ne se retrouvent pas dans des secteurs bien délimités, mais sont plutôt répartis de façon indéterminée dans des aires où l'on retrouve également et en quantité équivalente, des sols de classes 5 et 7.

L'autorisation de la présente demande n'occasionnera donc pas, de façon générale, la perte de sol de grande qualité pour l'agriculture.

#### 7.1.2 Foresterie

##### Sylviculture

Malgré qu'une bonne partie de la superficie en demande semble propice à l'érable (potentiel forestier de classes 2 et 3), ce dernier est peu présent dans la superficie en demande, selon la carte écoforestière et confirmé par l'inventaire terrain. La demanderesse entend conserver le maximum de couvert forestier, en limitant le déboisement au minimum, car la forêt fait partie intégrante du concept d'agrandissement du Parc Safari.

Les espaces boisés correspondent à  $\approx 39$  % de la ZAP de Saint-Bernard-de-Lacolle et  $\approx 59$  % de celle du Canton de Hemmingford. La superficie boisée en demande ne représente que 1 % de la superficie totale boisée de ces deux municipalités. Finalement, les boisés de la ZAP de la MRC sont de nature privée et très peu de ceux-ci font l'objet de travaux d'aménagement ou de mise en marché du bois.

##### Acériculture

Le seul peuplement ayant un potentiel acéricole sera conservé et exploité.

## 7.2 Potentiel et possibilité d'utilisation à des fins agricoles des terrains avoisinants

### 7.2.1 Agriculture

Les utilisations prévues sur le site visé n'auront aucun effet sur le potentiel agricole en tant que tel des sols présents sur les terrains adjacents et environnants. Il en sera également de même pour les possibilités d'utilisation à des fins agricoles de ces mêmes terrains avoisinants, la présence du Parc Safari à cet endroit depuis près de 50 ans en étant la meilleure preuve.

En réalité, les limitations agricoles viennent plutôt des possibilités agricoles restreintes des sols en présence. Quant aux impacts d'une autorisation sur les établissements de production animale existants ou futurs, ces derniers seront discutés à la section 7.4.

### 7.2.2 Foresterie

Compte tenu des utilisations prévues et des mesures d'atténuation envisagées (aucun déboisement sur une bande minimale de 15 m avec les terrains avoisinants), aucun impact négatif n'est à prévoir sur le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins sylvicoles ou acéricoles des terrains avoisinants.

## 7.3 Activités agricoles existantes et leur développement

Étant situées dans un secteur à potentiel agricole plus restreint, les activités agricoles sont peu présentes dans les environs immédiats. Mis à part le Parc Safari lui-même, aucune installation d'élevage ne se situe à proximité du parc.

Comme mentionné précédemment, ce n'est pas la présence du Parc Safari dans ce secteur qui fait en sorte que l'activité agricole y est moins présente, mais plutôt le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des terrains.

De plus, tel qu'indiqué au PDZA de la MRC, le Parc Safari, joue un rôle important dans le développement de l'agriculture faisant partie des opportunités de développement de l'agriculture de la MRC. L'offre accrue favorisera les séjours de plus longue durée dans la région stimulant l'achalandage aux circuits agrotouristiques environnants.

## 7.4 Application des lois et règlements environnementaux (établissements de production animale)

Comme indiqué à la section 3.5.2, le Parc Safari étant lui-même générateur d'odeur animale, toute construction, installation ou équipement qui est situé sur le terrain du Parc Safari, est exclu de la terminologie d'immeuble protégé.

Ainsi, l'agrandissement prévu, au même titre que les installations existantes, n'apporteront 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**

Les éléments présentés dans le document préparé par Territoire et daté du 19 mars 2018 démontrent très bien qu'il n'y a pas d'autres emplacements qui seraient de nature à éliminer ou réduire les contraintes de la présente demande sur l'agriculture.

D'ailleurs, tout agrandissement d'un site ne peut se faire que de façon adjacente au site lui-même. Dans le présent dossier, cet agrandissement se fait sur les côtés sud et ouest qui représentent les seuls endroits disponibles pour un tel agrandissement.

## **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 et des activités agricoles* (LPTAA) en 1978. Comme mentionné précédemment, et comme le mentionne d'ailleurs Territoire dans son document du 19 mars 2018, par sa présence depuis près de 50 ans, le Parc Safari est parfaitement intégré à son milieu. Il est même démontré que le milieu évolue en symbiose avec la présence du parc.

D'ailleurs, dans son SADR, la MRC des Jardins-de-Napierreville reconnaît le projet prévu (Grand Safari) dans les grandes affectations de son territoire.

### **7.6.2 Exploitation agricole**

Malgré le fait qu'on retrouve la présence d'animaux sur le site et qu'à certains égards, certaines parties du Parc Safari s'apparentent à une exploitation animale, il reste que la propriété du Parc Safari dans son ensemble ne peut être considérée comme une exploitation agricole au même titre que l'on retrouve généralement en zone agricole.

## **7.7 Ressources eau et sol**

### **7.7.1 Ressource eau**

Mise à part la présence de quelques cours d'eau intermittents, on ne retrouve pas de cours d'eau permanent sur la superficie en demande.

Également, les installations prévues devront respecter les normes environnementales en ce qui concerne le traitement des eaux usées.

Finalement, considérant l'absence de culture irriguée dans les environs immédiats, jumelée à la présence d'un aquifère très important dans les environs, l'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 n'étant envisagé ni sollicité, ce critère ne s'applique donc pas dans la présente demande.

## 7.9 Plan de développement de la zone agricole

Comme mentionné à la section 4.1.3, le PDZA de la MRC des Jardins-de-Napierreville mentionne que la MRC veut faire du Parc Safari un pôle de récréotourisme structurant. Le PDZA fait également mention que, dans les forces de la MRC, le récréotourisme, dont le Parc Safari est le principal élément, est positif pour une partie de l'agriculture (cidreries, vignobles, vergers, petits fruits et autres). Finalement, la présence du Parc Safari comme étant un pôle touristique d'importance fait partie des opportunités mentionnées dans le PDZA.

Le projet d'agrandissement prévu répond donc aux objectifs et fait partie intégrante du PDZA de la MRC des Jardins-de-Napierreville.

## 8 RÉSUMÉ ET CONCLUSION

La présente expertise agroforestière a permis faire ressortir les éléments suivants :

- Parc Safari souhaite obtenir l'autorisation de la CPTAQ pour l'agrandissement de ses installations existantes (Projet Grand Safari) sur une superficie d'environ 152,7 ha.
- Le projet d'agrandissement a reçu l'appui unanime des conseils municipaux concernés, de la MRC concernée et de MRC environnantes.
- Dans le SADR, la grande majorité de la propriété du Parc Safari, incluant la grande majorité de la superficie en demande est déjà sous l'affectation « récréatif intensif ». Le SADR de la MRC a donc déjà prévu ce projet dans ses grandes affectations.
- Le PDZA de la MRC place les activités récréotouristiques, dont le Parc Safari est le principal élément, comme étant une force tandis que la présence du Parc Safari en tant que telle fait partie des opportunités du PDZA.
- Le Parc Safari fait partie d'un secteur moins dynamique d'un point de vue agricole, compte tenu de la présence majoritaire de sols moins propices à l'agriculture (classes 5 et 7).
- Le site visé est majoritairement sous couverture forestière sans présence d'érablière selon les cartes d'inventaire forestier.
- Les inventaires forestiers réalisés au terrain démontrent toutefois la présence d'un peuplement (n<sup>o</sup> 30) correspondant à une érablière, et ce, sur une superficie d'environ 5,8 ha.
- Les sols en présence sur le site visé sont à plus de 70 % de classes 5 et 7 (forte présence de pierre et roc à faible profondeur) et à ≈ 25 % de sols de classes 2 et 3 qui ne se retrouvent pas dans des secteurs bien délimités, mais plutôt répartis de façon indéterminée dans des aires de sols de classes 5 et 7.
- Le drainage des terrains visés est très mauvais.
- Les mesures d'atténuation suivantes sont prévues :
  - conservation et exploitation (à des fins éducatives) de l'érablière;
  - zone tampon boisée de 15 m conservée, lorsque présente, par rapport aux propriétés voisines.
- Compte tenu de la présence du Parc Safari à cet endroit depuis plus d'une cinquantaine d'années, de la présence de sols de faibles potentiels agricoles sur la superficie visée (plus de 70 %) et dans le milieu environnant local faisant en sorte que l'agriculture environnante est peu dynamique, l'autorisation de la présente demande, n'aura qu'un faible impact négatif sur le potentiel et les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des terrains visés 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.

Tel qu'indiqué dans le PDZA, l'autorisation de la présente demande aura un impact positif sur les activités agricoles existantes et leur développement.

---

EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

---

En fait, la question qu'on doit se poser est à savoir si cet impact positif sur les activités agricoles existantes et leur développement peut compenser la perte de superficie peu propice à la culture. La réponse à cette question de l'ensemble des intervenants du milieu, incluant les intervenants agricoles, semble être **OUI**.

Le 8 mai 2019

10000-001\_raef001\_Exp agrofor Parc Safari\_2019-05-08.docx

# **ANNEXES**

**ANNEXE A**      **Tableau A-1 (Production animale – Répartition des types d'élevage et du nombre d'établissements par région (2016))**

EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

**Tableau A-1 Production animale – Répartition des types d'élevages et du nombre d'établissements par région (2016)**

Type d'élevage	Québec	Montérégie	MRC Les Jardins-de-Napierville	Saint-Bernard-de-Lacolle	Canton de Hemmingford
Élevage de bovins	7 637	1 366	53	11	9
Élevage de bovins de boucherie, y compris l'exploitation de parcs d'engraissement	2 474	398	12	3	2
Élevage de bovins laitiers et production laitière	5 163	968	41	8	7
Élevage de porcs	1 463	471	5	1	0
Élevage de volailles et production d'œufs	875	262	8	1	1
Production d'œufs de poules	201	60	3	0	1
Élevage de poulets à griller et d'autres volailles d'abattage	527	145	3	0	0
Élevage de dindons	56	24	0	0	0
Couvoirs	11	2	0	0	0
Élevage de volailles combiné à la production d'œufs	30	7	0	0	0
Élevage de toutes autres volailles	50	24	2	1	0
Élevage de moutons et de chèvres	547	81	6	0	0
Élevage de moutons	396	51	5	0	0
Élevage de chèvres	151	30	1	0	0
Autres types d'élevage	1 806	366	21	1	6
Apiculture	260	53	1	0	0
Élevage de chevaux et d'autres équidés	776	187	13	1	4
Élevage d'animaux à fourrure et de lapins	42	7	0	0	0
Élevage mixte de bétail	547	87	6	0	2
Tous les autres types d'élevage divers	181	32	1	0	0
Nombre total de fermes	28 919	6 748	551	64	75

**ANNEXE B**      **Tableau B-1 (Fermes classées selon le type de culture par région  
(2016))**

EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

Tableau B-1 Fermes classées selon le type de culture par région (2016)

Type de culture	Québec	Montérégie	MRC Les Jardins-de-Napierville	Saint-Bernard-de-Lacolle	Hemmingford
Nombre total de fermes	28 919	6 748	551	64	75
Culture de plantes oléagineuses et de céréales	4 506	2 293	185	29	12
Culture de soja	1 143	421	52	9	4
Culture de plantes oléagineuses (sauf le soja)	13	0	0	0	0
Culture de pois et de haricots secs	12	0	0	0	0
Culture du blé	120	30	2	1	1
Culture du maïs	2 144	1 510	112	18	7
Autres cultures céréalières	1 074	332	19	1	0
Culture de légumes et de melons	1 172	408	148	6	7
Culture de pommes de terre	191	33	18	1	0
Autres cultures de légumes et de melons (sauf de pommes de terre)	981	375	130	5	7
Culture de fruits et de noix	1 495	409	44	6	16
Culture en serre et en pépinière et floriculture	1 247	239	35	3	5
Culture de champignons	39	6	1	0	0
Autres cultures vivrières en serre	212	36	6	0	1
Culture en pépinière et arboriculture	639	116	9	3	0
Floriculture	357	81	19	0	4
Autres cultures agricoles	8 171	853	46	6	19
Culture de tabac	0	0	0	0	0
Culture du foin	2 508	336	27	2	13
Culture mixte de fruits et de légumes	98	24	5	2	0
Production de sirop d'érable et d'autres produits de l'érable	4 776	371	2	0	0
Toutes les autres cultures agricoles diverses	789	122	12	2	6

## **ANNEXE C**

**Tableau C-1 (Fermes classées selon la superficie des terres en culture et en jachère par région (2016))**

**Tableau C-2 (Fermes classées selon la superficie agricole totale par région (2016))**

EXPERTISE AGROFORESTIÈRE

**Tableau C-1 Fermes classées selon la superficie des terres en culture et en jachère par région (2016)**

Fermes classées selon la superficie des terres en culture et en jachère	Québec	Montérégie	MRC Les Jardins-de-Napierville	Saint-Bernard-de-Lacolle	Hemmingford
Nombre total de fermes	21 624	5 722	515	62	70
Fermes de moins de 4,05 ha	2 067	552	68	10	12
Fermes de 4,05 à 27,92 ha	5 575	1 448	162	19	35
Fermes de 27,92 à 52,20 ha	3 600	929	70	7	11
Fermes de 52,20 à 72,44 ha	2 262	556	27	3	2
Fermes de 72,44 à 96,72 ha	2 126	527	48	6	4
Fermes de 96,72 à 161,47 ha	2 925	745	56	11	2
Fermes de 161,47 à 226,22 ha	1 298	354	26	2	1
Fermes de 226,22 à 307,16 ha	758	233	27	0	0
Fermes de 307,16 à 452,84 ha	583	209	18	2	2
Fermes de 452,84 à 808,97 ha	325	138	10	1	1
Fermes de 808,97 à 1416,00 ha	99	29	3	1	0
Fermes de 1416,00 ha et plus	6	2	0	0	0

**Tableau C-2 Fermes classées selon la superficie agricole totale par région (2016)**

Fermes classées selon la superficie agricole totale	Québec	Montérégie	MRC Les Jardins-de-Napierville	Saint-Bernard-de-Lacolle	Hemmingford
Nombre total de fermes	28 919	6 748	551	64	75
Fermes de moins de 4,05 ha	2 137	647	53	5	4
Fermes de 4,05 à 27,92 ha	5 514	1 406	130	15	14
Fermes de 27,92 à 52,20 ha	4 704	1 079	96	12	20
Fermes de 52,20 à 72,44 ha	2 728	689	41	2	8
Fermes de 72,44 à 96,72 ha	2 875	651	46	7	7
Fermes de 96,72 à 161,47 ha	4 779	1 046	82	12	16
Fermes de 161,47 à 226,22 ha	2 539	481	39	5	1
Fermes de 226,22 à 307,16 ha	1 514	278	21	2	0
Fermes de 307,16 à 452,84 ha	1 195	255	23	1	3
Fermes de 452,84 à 647,09 ha	514	124	11	2	0
Fermes de 647,09 à 906,09 ha	261	63	5	0	2
Fermes de 906,09 à 1165,09 ha	96	25	4	1	0
Fermes de 1165,09 à 1424,09 ha	34	1	0	0	0
Fermes de 1424,09 ha et plus	29	3	0	0	0

## **ANNEXE D**    **Potentiel agricole**

## POTENTIEL AGRICOLE

---

### LÉGENDE

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 considérés aptes à la production continue des récoltes de grande culture, 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 NE COMPORTANT 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 COMPORTANT 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 COMPORTANT DES LIMITATIONS MODÉRÉMENT GRAVES QUI RESTREIGNENT LE CHOIX DES CULTURES OU IMPOSENT DES PRATIQUES SPÉCIALES DE CONSERVATION**

Les sols de cette classe ont des limitations plus graves que ceux de la classe 2. Elles touchent 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. Bien exploités, ces sols ont une productivité passable ou modérément élevée pour un assez grand choix de cultures.

**CLASSE 4 SOLS COMPORTANT DE GRAVES LIMITATIONS QUI RESTREIGNENT LE CHOIX DES CULTURES OU IMPOSENT DES PRATIQUES SPÉCIALES DE CONSERVATION**

Les limitations dont cette classe est l'objet 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 CONVIENNENT QU'À LA PRODUCTION DE PLANTES FOURRAGÈRES VIVACES, MAIS SUSCEPTIBLES D'AMÉLIORATION**

Les sols de cette classe ont des limitations tellement 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.

**CLASSE 6 SOLS QUI SONT L'OBJET DE 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 tellement graves qu'il n'est guère pratique de chercher à les améliorer à l'aide des machines agricoles, soit parce que le terrain ne se prête pas à l'emploi de ces machines, ou que le sol ne réagit pas convenablement aux travaux d'amélioration, soit encore parce 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.**

Cette sous-classe s'emploie dans le cas de sols difficiles à labourer, ou qui absorbent l'eau très lentement, ou dans lesquels 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 remise 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 de plusieurs des caractéristiques désavantageuses suivantes : mauvaise structure, perméabilité restreinte, développement des racines gêné à cause de 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 E**    Potentiel forestier

---

## POTENTIEL FORESTIER

---

### DONNÉES GÉNÉRALES

La présente méthode de classement groupe tous les sols minéraux et organiques en sept classes d'après leur aptitude à produire du bois marchand. Les meilleures terres du Canada pouvant produire ce genre de bois seront rangées dans la classe 1; les terres ne se prêtant pas à la production de forêts commerciales seront placées dans la classe 7: ce sont les deux extrêmes.

Éléments importants à la base de classification

- Tous les renseignements connus ou obtenus indirectement au sujet d'une étendue donnée notamment le sous-sol, le profil du sol, la profondeur, l'humidité, la fertilité, le relief, le climat et la végétation.
- À chaque classe de possibilités correspond une gamme de productivité fondée sur l'accroissement annuel moyen des meilleures essences ou d'un groupe d'essences adaptées à l'endroit et ayant à peu près atteint l'âge d'exploitation. Les classes de productivité sont exprimées en volume déterminé par le nombre de mètres cubes de bois marchand brut d'un diamètre minimal de dix centimètres. Ce chiffre ne comprend ni les coupes d'éclaircie, ni l'écorce, ni le bois des branches. La productivité en question s'entend pour les peuplements "normaux" c'est-à-dire complets. On peut supposer que seule une bonne gestion aurait produit des peuplements de cette nature.
- On ne tient pas compte des facteurs suivants: emplacement, facilité d'accès, distance des marchés, étendue de la forêt, régime de propriété, état actuel ou possibilités de récoltes spéciales telles que celles d'arbres de Noël.

Les classes sont fondées sur l'état naturel de la terre sans amélioration telles que la fertilisation, l'égouttement et d'autres. L'amélioration de la gestion peut changer la productivité d'une forêt; dans la mesure où les limitations figurant dans le symbole peuvent être modifiées, la classe dans laquelle une forêt est placée pourrait aussi changer. Cependant, on n'obtiendra de changements importants que par des pratiques coûteuses et continues.

#### **CLASSE 1 TERRES NE COMPORTANT PAS DE LIMITATIONS IMPORTANTES POUR LA CROISSANCE DE FORETS COMMERCIALES**

Sols profonds et perméables, à texture moyenne, modérément bien ou imparfaitement drainés dotés d'une bonne capacité de rétention d'eau et naturellement très fertiles. Leur position est telle qu'ils reçoivent souvent des eaux d'infiltration et éléments nutritifs des surfaces adjacentes. Ils ne sont pas sujets à d'extrêmes écarts de température, ni d'évaporation et de transpiration. Leur productivité dépassera généralement 7,6 m<sup>3</sup>/ha/an. Cette classe peut au besoin être subdivisée d'après la productivité en les sous-classes 1 (7,6 à 9,1), 1a (9,2 à 10,5), 1b (10,6 à 11,9), 1c (12,0 à 13,3), 1d (13,4 à 14,7) et ainsi de suite pour chaque augmentation de productivité de 1,4 m<sup>3</sup>/ha/an.

#### **CLASSE 2 TERRES COMPORTANT DE FAIBLES LIMITATIONS POUR LA CROISSANCE DE FORETS COMMERCIALES**

Sols profonds, bien ou modérément bien drainés, à texture moyenne ou fine et dotés d'une bonne capacité de rétention d'eau. Les limitations les plus fréquentes (toutes relativement peu importantes) sont les suivantes: climat désavantageux, insuffisance d'humidité, profondeur restreinte de la zone d'enracinement, fertilité un peu faible et effets cumulés de plusieurs caractéristiques secondaires défavorables dans le sol. La productivité sera généralement de 6,4 à 7,6 m<sup>3</sup>/ha/an.

### **CLASSE 3 TERRES COMPORTANT DES LIMITATIONS MODÉRÉES POUR LA CROISSANCE DE FORETS COMMERCIALES**

Sols pouvant être profonds ou un peu minces, bien ou imparfaitement drainés, à texture moyenne ou fine et dotés d'une capacité de rétention d'eau, modérée ou bonne. Ils peuvent avoir une fertilité un peu faible ou être l'objet de déséquilibres périodiques relatifs à l'humidité. Les limitations les plus fréquentes sont les suivantes: climat désavantageux, profondeur restreinte de la zone d'enracinement, manque ou excès modéré d'humidité du sol, fertilité un peu faible, entraves au drainage, expositions (dans les régions maritimes) et inondations intermittentes. La productivité sera généralement de 4,9 à 6,3 m<sup>3</sup>/ha/an.

### **CLASSE 4 TERRES COMPORTANT DES LIMITATIONS MODÉRÉMENT GRAVES POUR LA CROISSANCE DE FORETS COMMERCIALES**

Les sols peuvent être tantôt profonds, tantôt modérément minces. Le drainage peut être excessif, ou imparfait, ou médiocre; la texture, grossière ou fine; la capacité de rétention d'eau, bonne ou médiocre; la structure, bonne ou médiocre et la fertilité naturelle, bonne ou faible. Les limitations les plus fréquentes sont les suivantes: manque ou excès d'humidité, climat désavantageux, profondeur restreinte de la zone d'enracinement, structure médiocre, teneur excessive en carbonates, exposition ou faible fertilité. La productivité sera généralement de 3,4 à 4,9 m<sup>3</sup>/ha/an.

### **CLASSE 5 TERRES COMPORTANT DES LIMITATIONS GRAVES POUR LA CROISSANCE DE FORÊTS COMMERCIALES**

Les sols sont minces sur le roc, pierreux, excessivement ou médiocrement drainés à texture grossière ou fine, dotés d'une médiocre capacité de rétention d'eau et d'une faible fertilité naturelle. Les limitations les plus courantes (souvent présentes plusieurs à la fois) sont les suivantes: manque ou excès d'humidité, manque d'épaisseur du sol sur le roc, climat régional ou local désavantageux, fertilité faible, exposition (particulièrement dans les régions maritimes), pierrosité excessive, teneur élevée en carbonates. La productivité sera généralement de 2,2 à 3,4 m<sup>3</sup>/ha/an.

### **CLASSE 6 TERRES COMPORTANT DE GRAVES LIMITATIONS POUR LA CROISSANCE DE FORÊTS COMMERCIALES**

Les sols minéraux sont souvent minces, pierreux, excessivement drainés, à texture grossière et dotés d'une faible fertilité. Un pourcentage élevé des terres de cette classe est formé de sols organiques médiocrement drainés. Les limitations les plus courantes (souvent présentes plusieurs à la fois) sont les suivantes: sol mince sur le roc, manque ou excès d'humidité du sol, forte teneur en sels solubles, faible fertilité, exposition, inondation et pierrosité. La productivité sera généralement de 0,8 à 2,2 m<sup>3</sup>/ha/an.

### **CLASSE 7 TERRES COMPORTANT DES LIMITATIONS ASSEZ GRAVES POUR EMPÊCHER LA CROISSANCE DE FORÊTS COMMERCIALES**

Les sols minéraux sont généralement très minces sur le roc, sujets régulièrement aux inondations ou renferment des sels solubles en quantité toxique. Les sols qui sont actuellement l'objet de l'érosion ou les sols extrêmement secs peuvent aussi être placés dans cette classe. Un pourcentage élevé des terres est constitué de sols organiques très médiocrement drainés. Les limitations les plus fréquentes sont les suivantes: sol mince sur le roc, humidité excessive du sol, inondations fréquentes, érosion en cours, teneur toxique en sels solubles et conditions climatiques extrêmes ou exposition. La productivité sera généralement inférieure à 0,8 m<sup>3</sup>/ha/an.

## **SOUS-CLASSES**

Sauf pour la classe 1, les sous-classes indiquent l'espèce de limitation pour chaque classe. Les sous-classes sont énumérées après l'explication des limitations.

## **CLIMAT**

Ces sous-associations indiquent un écart désavantageux important à ce que l'on considère comme le climat médian de la région, c'est-à-dire une limitation occasionnée par le climat local; le climat régional désavantageux sera indiqué au moyen du niveau de la classe.

### **SOUS-CLASSE A**

État de sécheresse ou d'aridité occasionné par le climat.

### **SOUS-CLASSE C**

Présence de plusieurs éléments du climat à la fois, ou quand il est impossible de déterminer quel élément climatique, lorsqu'il y en a deux ou davantage, est vraiment important.

### **SOUS-CLASSE H**

Températures basses, c'est-à-dire trop froides.

### **SOUS-CLASSE U**

Exposition

## **HUMIDITÉ DU SOL**

Ces sous-classes indiquent un degré d'humidité du sol s'écartant du degré optimal pour la croissance de forêts commerciales mais ne comprenant pas l'inondation.

### **SOUS-CLASSE M**

Manque d'humidité du sol.

### **SOUS-CLASSE W**

Excès d'humidité du sol.

### **SOUS-CLASSE X**

Présence simultanée des sous-classes M et W trop étroitement associées pour qu'on puisse les faire figurer séparément sur les cartes.

### **SOUS-CLASSE Z**

Présence simultanée de sols organiques humides et de roches en place trop étroitement associés pour qu'on puisse les faire figurer séparément sur les cartes.

## PERMÉABILITÉ ET PROFONDEUR DE LA ZONE D'ENRACINEMENT

Ces sous-classes indiquent des limitations concernant la perméabilité du sol ou la zone d'enracinement.

### SOUS-CLASSE D

Obstacles à l'enracinement causés par la présence de couches denses ou consolidées, autre que le roc.

### SOUS-CLASSE R

Obstacles à l'enracinement causés par la présence du roc.

### SOUS-CLASSE Y

Présence étroitement liée de sol mince, de sol compact ou de couches qui font obstacle à l'enracinement.

## AUTRES CARACTÉRISTIQUES DU SOL

Ces sous-classes indiquent la présence de facteurs inhérents au sol qui, individuellement ou associés, nuisent à la croissance.

### SOUS-CLASSE E

Sols étant actuellement l'objet de l'érosion.

### SOUS-CLASSE F

Fertilité faible.

### SOUS-CLASSE I

Sols périodiquement inondés par des cours d'eau ou des lacs.

### SOUS-CLASSE K

Présence pergélisol.

### SOUS-CLASSE L

Problèmes de nutrition liés à une teneur élevée en carbonates.

### SOUS-CLASSE N

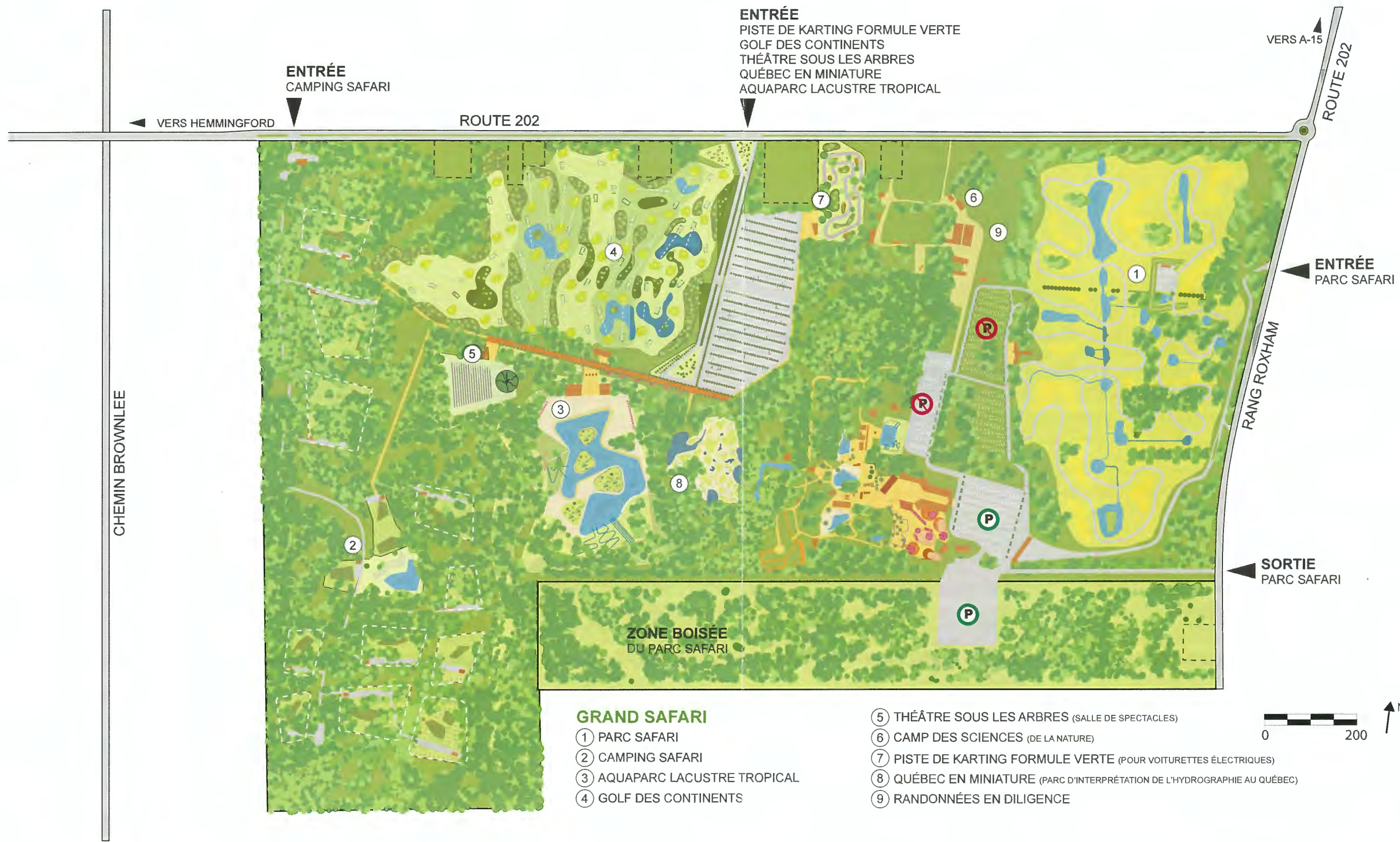
Teneur excessive en éléments toxiques tels que les sels solubles.

### SOUS-CLASSE P

Pierrosité qui nuit à la densité ou à la croissance de la forêt.

### SOUS-CLASSE S

Présence simultanée de plusieurs facteurs inhérents au sol, dont aucun ne ferait par lui-même changer le niveau de la classe mais qui, agissant ensemble, abaissent la classe de possibilités.



**ENTRÉE**  
 PISTE DE KARTING FORMULE VERTE  
 GOLF DES CONTINENTS  
 THÉÂTRE SOUS LES ARBRES  
 QUÉBEC EN MINIATURE  
 AQUAPARC LACUSTRE TROPICAL

**ENTRÉE**  
 CAMPING SAFARI

**ENTRÉE**  
 PARC SAFARI

**SORTIE**  
 PARC SAFARI

**GRAND SAFARI**

- ① PARC SAFARI
- ② CAMPING SAFARI
- ③ AQUAPARC LACUSTRE TROPICAL
- ④ GOLF DES CONTINENTS

- ⑤ THÉÂTRE SOUS LES ARBRES (SALLE DE SPECTACLES)
- ⑥ CAMP DES SCIENCES (DE LA NATURE)
- ⑦ PISTE DE KARTING FORMULE VERTE (POUR VOITURETTES ÉLECTRIQUES)
- ⑧ QUÉBEC EN MINIATURE (PARC D'INTERPRÉTATION DE L'HYDROGRAPHIE AU QUÉBEC)
- ⑨ RANDONNÉES EN DILIGENCE



313

S 453 690

S 591 744

S 159 559

S 159 560

← Cet espace  
 n'est pas montré  
 sur la "carte"  
 accompagnant l'"avis"

Kucui  
 J.P. Ranger

# TERRITOIRE

03-07 2019

Parc Safari (2002) inc.

Objet : CPTAQ no. 417766 et 417767.  
N.D. : TER17-124

Cote n°: D-8  
Dossier n°: 417766(767)  
Date: 3 juillet 2019  
Par: suite du 17 mai 19

## Conclusion des rencontres du 17 mai et du 03 juillet 2019

### Racine de UDA

Nous ne reviendrons pas sur les considérations agronomiques et forestières développées par l'agronome Racine, dont les critères 1, 2, 3, 4, 6, 7 et 8 de l'article 62.

En ce qui concerne le **critère 5** :

- Il est manifeste qu'il n'existe pas d'autres sites disponibles.
- Même si l'on souhaitait se rendre à l'opinion de l'UPA qui recommande plutôt d'agrandir les campings existants, la situation ne serait pas meilleure que celle que propose le projet Grand Safari.
- Rappelons que les campings sont des immeubles protégés qui génèrent des distances séparatrices importantes. Les agrandir implique d'utiliser du sol agricole mais aussi et surtout de repousser ces distances encore plus loin.
- En contrepartie, le Parc Safari n'est pas un immeuble protégé. L'installation d'hébergement sur son site ne créera pas de distances séparatrices.
- Su surplus, les sols sollicités sont de piètre qualité pour l'agriculture.

En ce qui concerne les **critères 9 et 10**,

- La preuve déposée par la MRC des Jardins-de-Napierville corrobore le témoignage des intervenants touristiques et des propriétaires du vignoble Morou, à l'effet que le bénéfice est grand pour la région.

6354, Chabot, Montréal (Québec) H2G 2T2

T. : 514 353-9555 – 1 800 263-9033

[contact@giam.ca](mailto:contact@giam.ca)

# TERRITOIRE

- Il est manifeste que l'apport économique, que ce soit en termes de réseautage ou de fourniture d'emplois permanents et saisonniers, favorise la viabilité de la région.
- La résolution de la Table des Préfets, fort circonstanciée, soutient « chaleureusement » le projet.
- Au plan touristique, l'ensemble des intervenants ont déclaré que la fonction touristique et agrotouristique de la région avait besoin d'un produit d'appel comme celui du Grand Safari.

En ce qui concerne le **critère 11** :

- Le PDZA accueille très favorablement le projet.
- Le PDZA soutient que le Parc Safari, joue un rôle important dans le développement de l'agriculture faisant partie des opportunités de développement de l'agriculture de la MRC. L'offre accrue favorise les séjours de plus longue durée dans la région stimulant l'achalandage aux circuits agrotouristiques environnants. Également, la visibilité offerte aux produits du terroir dans le projet stimulera le développement des activités agricoles existantes de la région

En ce qui concerne le **critère 1 du troisième alinéa** de l'article 62,

- En matière d'urbanisme, il a été mis en lumière que le Schéma d'aménagement rénové fait une large place au projet Grand Safari. Il en est de même des réglementations d'urbanisme locales, cela va de soi.
- Les municipalités concernées, la MRC et même la Table de concertation des préfets de la Montérégie font un accueil des plus chaleureux au projet et recommandent à la CPTAQ d'accorder l'autorisation sollicitée.

En ce qui concerne le **critère 2 du troisième alinéa** de l'article 62,

- Il est explicite au Plan Marketing 2019 que le Parc Safari opère dans un marché très compétitif.
- Cette compétition impose que le Parc doive bouger, innover, prendre soin de sa clientèle, enfin, faire le nécessaire pour ne pas périr.
- Il est estimé que sans les autorisations recherchées la survie du Parc est en péril.
- Avec elle, celle d'une multitude d'exploitants qui n'ont d'autre choix que de capitaliser sur lui comme produit d'appel. Le témoignage des propriétaires du Vignoble Morou est vibrant de sincérité à cet égard.

6354, Chabot, Montréal (Québec) H2G 2T2

T. : 514 353-9555 – 1 800 263-9033

[contact@giam.ca](mailto:contact@giam.ca)

## Bédard.

L'apport du Dr Bédard est important et situe parfaitement l'enjeu de la demande qui dépasse largement les limites de propriété du Parc Safari.

- Sa démonstration est à l'effet qu'une destination touristique se compose d'un ensemble de projets opérant de manière organisée et concomitante sur une même assiette territoriale.
- Le Dr Bédard dégage 12 principes directeurs qui président au développement durable et intégré d'une destination touristique. Les conditions imposées par ces principes sont déjà présentes sur le territoire, notamment en ce qui concerne l'adhésion de la population au projet.
- Le Dr Bédard détermine aussi qu'une destination touristique se compose de quatre éléments qui sont :

### **1. La durabilité;**

La durabilité est acquise avec l'ancienneté du Parc.

Mais il importe de souligner à grands traits que la durabilité se manifeste aussi par l'apport et l'implication de l'administration du Parc au développement du tourisme régional; sans cet apport, on ne parlerait pas de tourisme dans cette MRC ni dans les MRC voisines.

### **2. La gouvernance,**

La gouvernance est présente notamment par la création de nombreux circuits, dont le Circuit du paysan mais aussi grâce aux autres organismes qui se sont manifestés au dossier.

### **3. L'activité;**

L'activité doit être une activité à caractère touristique ou un produit d'appel.

C'est ici que le projet Grand Safari devient essentiel puisque sans une destination ou un produit d'appel, nombre d'initiatives ne peuvent pleinement se réaliser. Il est en effet défini que des seuils de rentabilité et de fréquentation sont requis pour assurer la viabilité des activités agrotouristiques.

L'augmentation de l'achalandage et de la fréquentation liées à la diversification, à la synergie et aux attraits du Grand Safari concourront à l'atteinte de ces seuils.

#### 4. Les Services

Les services concernent le transport, l'hébergement, la restauration, les réseaux de distribution.

C'est encore ici que le projet Grand Safari devient essentiel à la région parce que l'hébergement qu'il propose concourra à la rétention des visiteurs. Cette rétention favorisera du coup le développement de l'agrotourisme de même que de la restauration dans les périmètres d'urbanisation.

D'autre part, il a été mis en lumière que les employés saisonniers, étudiants de la région pour la plupart, reçoivent une formation par leur employeur quant à l'accueil des visiteurs, la responsabilisation, etc.

Cette formation les prédispose au développement d'entreprises agrotouristiques à la ferme familiale.

- La démonstration du Dr Bédard corrobore la recension de littérature à l'effet que la mise en tourisme n'est pas un acte isolé, mais une opération organisée et planifiée.
- Sa conclusion, comme la nôtre, est à l'effet qu'à une exception près (UPA) le projet est fédérateur et la région est prête à l'accueillir. Elle demande le concours de la CPTAQ pour donner le premier véritable coup d'envoi de la mise en place de sa structure touristique. La demande présentée par Le Parc Safari s'avère cette occasion.

#### Sur Économie

La démonstration a été faite par l'économiste Philippe Glorieux travaillant pour le compte de la MRC que le projet est générateur d'économie positive pour la région, dont notamment pour les agriculteurs qui exercent ou souhaitent exercer des activités agrotouristiques. Revoir les pages 10 et suivantes de l'étude de Philippe Glorieux.

# TERRITOIRE

Elle l'est aussi pour d'autres secteurs, qui ne sont pas nécessairement liés à l'agriculture (quoique dans cette région, tout y est relié ...), mais qui sont tout aussi nécessaires à la vitalité du territoire et au développement économique de la région.

Une multitude d'études et de rapport préparés pour divers organismes concluent pareillement. Ces études ont été soumises à la Commission, dont les suivantes

**AATGQ - Enquête clientèle - Agrotourisme & tourisme gourmand**

Association de l'agrotourisme et du tourisme gourmand du Québec  
Raymond Chabot Grant Thornton  
Avril 2018

**CRAAQ - Agrotourisme & tourisme gourmand**

Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec  
2018

**L'U sur la route de l'agrotourisme**

Revue de l'UPA  
Juin 2017

**Agrotourisme Centre-du-Québec**

Comparatif - agrotourisme au Québec  
Diagnostic et plan d'action  
2014-2017

**Planification stratégique touristique de la Montérégie**

LJM Conseil

**Plan d'action du secteur de l'Agrotourisme et du tourisme Gourmand**

Groupe de concertation sur l'agrotourisme et tourisme gourmand  
2013

**Stratégie de mise en valeur du tourisme nature et d'aventure**

Ministère du Tourisme (Québec)  
Mise à jour 14 mai 2019.

Il est à noter pour cette dernière publication que le projet du Grand Safari y correspond exactement et que ce n'est donc pas un fait isolé ni un fait du hasard que le Ministère du Tourisme ait accepté de consentir une aide financière de 12M\$ à la Fondation des amis du Parc Safari.

# TERRITOIRE

## À RETENIR

1.1 Le régime de protection du territoire agricole institué par la présente loi a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans les zones agricoles dont il prévoit l'établissement.

Dans ce contexte, nous croyons que le projet se solde par une petite perte pour le SOL, mais pas un immense gain pour le développement de l'Agriculture, de l'Agrotourisme et l'Économie de la région.

Parc Safari (2002) inc. souhaite que la Commission comprenne bien que sa mission en est une de récréation et qu'en ce sens, les usages présentés à l'appui de cette demande ne sont ni définitifs ni exhaustifs. Ils n'y sont pas illustrés qu'à des fins de démonstration mais ils peuvent être permutés ou remplacés. L'entreprise demande donc à la Commission de lui laisser la latitude nécessaire à lui permettre de réorganiser les lieux afin de les maintenir au goût du jour et attrayants. En clair, on ne souhaite pas que la CPTAQ décide en emporte-pièce de la nature et de la taille des équipements à venir pour autant qu'il s'agisse d'équipements récréotouristiques et d'hébergement.

Le plan d'affaire prévoit que toutes les différentes surfaces doivent être autorisées. La présentation de demandes successives introduirait un flou et surtout des délais incontrôlables et néfastes à la réalisation du plan d'affaire qui met l'exercice en péril.

À terme, si Safari n'utilise pas l'une ou l'autre des surfaces demandées, le milieu ne perdra rien parce qu'elle restera sous couverture végétale tel qu'elle l'est présentement.

Cela étant, et si cela pouvait rassurer la Commission, la demanderesse est ouverte à négozier avec la Commission des conditions d'établissements successives.

Nous avons la conviction d'avoir présenté la demande et ses impacts sous tous ses tenants et aboutissants et d'avoir démontré que la Commission peut y faire droit.

# TERRITOIRE

Pour terminer, en mon nom et en celui du Parc Safari (2002) inc. et celui de la Fondation des Amis du Parc Safari, je tiens à remercier la Commission pour son écoute et sa disponibilité dans ce dossier. Ces mêmes remerciements sont aussi adressés à toutes les personnes et organismes qui ont très généreusement consacré



Richard Brunet, urbaniste, PDG

Longueuil, le 17 mai 2021

## Avis d'infraction

Parc Safari (2002) inc.  
a/s Monsieur Jean-Pierre Ranger  
850 route 202  
Hemmingford (Québec) J0L 1H0

**OBJET :** Dossier : 432064  
Lot (s) : 5 158 813-P  
Cadastre : Cadastre du Québec  
Circonscription foncière : Saint-Jean  
Municipalité : Saint-Bernard-de-Lacolle  
M.R.C. : Les Jardins-de-Napierville

---

Monsieur,

Nous sommes informés qu'à l'endroit identifié en rubrique, le lot est utilisé à des fins autres que l'agriculture ce qui pourrait contrevenir aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup>.

En effet, selon l'information dont nous disposons, il y aurait des chalets (colbox) sur le lot visé.

Il vous est donc demandé de confirmer ou de corriger ces informations dans les quinze (15) jours de la réception de la présente lettre, et s'il y a lieu, de nous informer par écrit de vos intentions à l'égard de ces activités.

Pour toutes informations additionnelles, nous vous invitons à consulter notre site internet (<http://www.cptaq.gouv.qc.ca>), entre autres, notre foire aux questions et les sections « Demander une autorisation » ou « Déclarer un droit ».

Finalement, vous pouvez nous rejoindre au **(418) 643-3314** ou sans frais **1 (800) 667-5294** ou envoyer tous renseignements ou documents, **à l'attention de la soussignée** :

Par courriel : [enqueteurs\\_cptaq@cptaq.gouv.qc.ca](mailto:enqueteurs_cptaq@cptaq.gouv.qc.ca)

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. P41.1

Par courrier : **Commission de protection du territoire agricole du Québec**  
**200, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage**  
**Québec (Québec) G1R 4X6**

Nous vous remercions de votre collaboration pour assurer le respect de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

ED  
Service des enquêtes

c. c.      Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle



Longueuil, le 20 juin 2022

PAR COURRIER

### **Fermeture de dossier**

**Parc Safari (2002) inc.**  
a/s Monsieur Jean-Pierre Ranger  
850, route 202  
Hemmingford (Québec) J0L 1H0

<b>OBJET :</b>	<b>Dossier</b>	:	432064
	<b>Municipalité</b>	:	Saint-Bernard-de-Lacolle
	<b>Lot</b>	:	5 158 813
	<b>Cadastre</b>	:	Québec
	<b>MRC</b>	:	Les Jardins-de-Napierville
	<b>Circonscription foncière</b>	:	Saint-Jean

---

Monsieur,

Veillez prendre note que la Commission de protection du territoire agricole du Québec a procédé à la fermeture du dossier d'enquête ci-haut mentionné.

Nous vous remercions de votre collaboration pour assurer le respect de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup>.

Recevez, Monsieur, nos plus cordiales salutations.

La Commission  
EP /

c. c. Municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle (par courriel : [jblanchet@mun-sbdl.ca](mailto:jblanchet@mun-sbdl.ca))

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. P-41.1

## RAPPORT D'ENQUÊTE

**OBJET:** Dossier : 432064  
Lot rénové : 5 158 813  
Cadastre : Du Québec  
Circonscription foncière : Saint-Jean  
Municipalité : Saint-Bernard-de-Lacolle  
M.R.C. : Les Jardins-de-Napierville

Dossier : 432065  
Lots rénovés : 5 366 009 et 5 366 006  
Cadastre : Du Québec  
Circonscription foncière : Huntingdon  
Municipalité : Hemmingford  
M.R.C. : Les Jardins-de-Napierville

---

### IDENTIFICATION DES PERSONNES VISÉES

Propriétaire : Parc Safari (2002) inc.  
850, route 202 Est  
Hemmingford (Québec) J0L 1H0

**Références** : 370971  
371821  
371822  
417766  
417767

---

### BUT DE L'ENQUÊTE

Vérifier l'utilisation d'un lot situé en zone agricole, plus précisément s'il y a des chalets sur les lots visés, ce qui serait dérogatoire à ce qui a été autorisé aux dossiers 417766 et 417767.

**P-1 : Décisions dossiers 417766 et 417767**

---

## RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

Les vérifications effectuées ont permis de constater que ce qui apparaissait comme étant des chalets est des unités d'habitations mobiles. Cependant, lesdites unités sont situées sur le lot 5 366 006 dans une parcelle qui bénéficie d'une autorisation de la CPTAQ. Selon le dossier 370971, ladite parcelle bénéficie d'une permission pour l'aménagement d'équipements et de bâtiments reliés aux opérations du Parc Safari.

### P-2 : Décision révisée dossier 370971

Ces activités sont effectuées sans apparence de droit ni autorisation de la Commission.

Le dossier est transmis pour étude.

## LES FAITS

### Identification et assujettissement du lot ou des lots.

1. L'emplacement visé est situé en zone agricole et assujetti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) depuis le **DÉCRET**.

### Propriétaire

2. Le 25 avril 2002, en vertu de l'acte numéro 133081, le Parc Safari (2002) inc. acquiert, entre autres, un des lots visés et en est encore propriétaire à ce jour.
3. Le 19 juin 2013, en vertu de l'acte numéro 20 071 979, le Parc Safari (2002) inc. acquiert, entre autres, deux des lots visés et en est encore propriétaire à ce jour.
4. Le Parc Safari (2002) inc. est une entreprise constituée depuis le 4 avril 2002 et immatriculée au Registre des entreprises du Québec à l'adresse du 850, route 202 Est à Hemmingford (Québec) J0L 1H0. Elle déclare des activités de parcs d'attractions, de fêtes foraines et de cirques. À la section précisions (facultatives), c'est mentionné parc zoologique.

**P-3** : Acte numéro 133081

**P-4** : Acte numéro 20 071 979

**P-5** : Index des immeubles

**P-6** : Extrait du Registre des entreprises du Québec

### Visite des lieux

5. Le 14 septembre 2021, j'ai effectué une visite des lieux en compagnie de M. Jean-Pierre Ranger, président du Parc Safari (2002) inc. Sur le lot 5 366 006, j'ai pris des photographies et une mesure à l'aide d'un appareil GPS d'une précision d'environ 5 mètres. J'ai constaté les éléments suivants :

- Il y a une attache remorque sur les Coolbox;
- Les maisonnettes sont également munies du même style d'attache, sur le côté, mais pour installer des roues;
- L'intérieur est meublé comme une roulotte ou un petit chalet;
- J'ai joint une photo publicitaire du site coolbox.ca, où il y a une Coolbox, avec les roues et l'attache remorque.

**P-7** : Photographies prises le 14 septembre 2021

**P-8** : Plans synthèses

**P-9** : Extrait du site coolbox.ca

## Témoins

6. Le 14 septembre 2021, j'ai discuté avec M. Jean-Pierre Ranger, président du Parc Safari (2002) inc. Celui-ci m'a relaté que :
- Les Coolbox sont comparables à une roulotte de chantier;
  - Lors de la discussion, j'ai utilisé le mot maison mobile. M. Ranger indique que ce ne sont pas des maisons mobiles;
  - Les Coolbox vont être déplacés, pour la saison hivernale, dans des stations de ski. Par la suite, elles vont être réintroduites au Parc Safari à la saison 2022;
  - L'instauration des Coolbox a été un succès. Il va avoir plus de Coolbox l'année prochaine;
  - Selon M. Ranger, les Coolbox sont situés dans une parcelle de droit acquis;
  - L'avis d'infraction, que la Commission lui a fait parvenir, a nui à ses affaires. Il a dû arrêter son projet d'installation de Coolbox, ce qui lui a fait perdre des revenus et ce qui a également fait perdre des revenus à une compagnie québécoise. Il ajoute qu'il est possible qu'il ne puisse pas poursuivre l'entente;
  - Il souhaite avoir une nouvelle autorisation pour son projet du terrain de camping. Il explique que les roulettes, dont fait mention la décision des dossiers 417766 et 417787, seront installées dans un îlot boisé. L'autorisation qu'il a obtenue, auxdits dossiers, lui permet d'installer un terrain de camping sur quelques parcelles, dont une au sud-ouest de ses propriétés. Cependant, cette parcelle est un milieu plus humide. Les arbres qui s'y trouvent seraient moins conviviaux pour ses clients. Il veut échanger cet emplacement pour une parcelle boisée au nord-ouest de ses propriétés. Éventuellement, ils vont faire une demande à la CPTAQ pour ce projet. Je lui ai demandé, dans l'optique

qu'il a les autorisations qu'il souhaite, si les Coolbox seraient relocalisés dans la nouvelle superficie. Il m'indique que les Coolbox vont demeurer où elles sont, étant donné l'investissement que cela a nécessité;

- Il va même agrandir le site vers l'ouest;
- L'allée centrale, que vous apercevez entre les Coolbox (photo 1), va être modifiée, pour permettre aux visiteurs de déposer leurs bagages à leur Coolbox, en voiture.

## **DOSSIERS ANTÉRIEURS**

7. Le 13 septembre 2021, aux dossiers 371821 et 371822, la Commission autorise l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture d'une partie des lots 843, 844, 845 et 846, du cadastre de la Paroisse de Lacolle, de la circonscription foncière de Saint-Jean, d'une superficie de 58,75 hectares, aux fins d'exploitation des activités récréatives et touristiques du Parc Safari, dans la municipalité de Saint-Bernard-de-Lacolle.

La Commission autorise également l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture d'une partie du lot 268-3 et du lot 268-2, du cadastre du Canton de Hemmingford, de la circonscription foncière de Huntingdon, d'une superficie totalisant 36,88 hectares, aux fins d'exploitation des activités récréatives et touristiques du Parc Safari, dans la municipalité de Hemmingford.

Finalement, la CPTAQ rejette quant au reste, soit pour une superficie de 9 hectares, cette superficie ayant déjà fait l'objet d'une autorisation au dossier 370971.

**P-10 : Révision des décisions 371821 et 371822**

---

**Éric Dubé**, enquêteur  
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

## LISTE DES PIÈCES DOSSIERS 432064 et 432065

1. Décisions dossiers 417766 et 417767
2. Décision révisée dossier 370971
3. Acte numéro 133081
4. Acte numéro 20 071 979
5. Index des immeubles
6. Extrait du Registre des entreprises du Québec
7. Photographies prises le 14 septembre 2021
8. Plans synthèses
- 9 Extrait du site Coolbox
- 10 Révision des décisions 371821 et 371822

CW

---

**Éric Dubé**, enquêteur  
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

AVR 26 11:03

L'AN DEUX MILLE DEUX,

Le vingt-cinq avril.

DEVANT Me Hélène Lareau, notaire à Napierville, province de Québec.

**COMPARAISSENT:**

Pierre GUAY, comptable agréé, dont le domicile professionnel élu est situé au 455, rue King Ouest, bureau 650, à Sherbrooke, J1H 6 E9, représentant de RAYMOND CHABOT INC., aux termes d'une résolution des administrateurs de la corporation en date du trois janvier deux mille un (2001) agissant en sa qualité de personne désignée par le tribunal pour vendre les biens de Parc Safari Africain (Québec) Inc. (le délaissant), en vertu des jugements rendus respectivement les quatre et onze avril deux mille deux (2002), par Me Odette Cordeau, greffière spéciale de la Cour Supérieure du district de Montréal, dossier numéro 500-05-071389-025, copies conformes desdits jugements demeurant annexées aux présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par le représentant en présence de la notaire soussignée.

**ci-après nommé "la personne désignée":**

ET

PARC SAFARI (2002) INC., compagnie légalement constituée selon la partie 1A) de la Loi sur les compagnies dûment immatriculée sous le numéro 1160710084, ayant son siège situé au 850, Route 202, à Hemmingford, province de Québec, JOL 1HO, ici agissant et représentée par Monsieur Jean-Pierre Ranger, administrateur de la compagnie, dûment autorisé aux présentes aux termes d'une résolution de l'administrateur unique de la compagnie en date du quinze avril deux mille deux (2002), dont copie demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant et la notaire soussignée. Le tout non révoqué ni modifié en date des présentes.

**ci-après nommée "l'acheteur":**

LESQUELS conviennent: \_\_\_\_\_

Certificat d'inscription  
Circonscription foncière de: **HUNTINGDON**

Réquisition présentée le: **2002-04-26** <sup>date</sup> **11:03** <sub>heure-minute</sub>

No d'inscription **133081**

Certifié par [Signature]  
Officier de la publicité des droits

1



1020750542

### OBJET DU CONTRAT

Conformément à l'autorisation donnée en vertu des jugements ci-dessus relatés, la personne désignée vend, au nom du délaissant, sous contrôle de justice, à l'acheteur, qui accepte, les immeubles et les biens meubles suivants (ci-après désignés « les biens ») :

### DÉSIGNATION

1. Un immeuble situé dans la Municipalité de St-Bernard-de-Lacolle connu et désigné comme suit :

- a) une partie du lot originaire numéro **HUIT CENT QUARANTE-TROIS (ptie 843)**, du cadastre officiel de la Paroisse de Lacolle, circonscription foncière de Saint-Jean, mesurant quatre arpents (4 arp.) de largeur par des profondeurs de onze arpents et huit dixièmes d'arpent (11.8 arp.) dans sa limite Nord et onze arpents et sept dixièmes d'arpent (11.7 arp.) dans sa limite Sud ; contenant en superficie quarante-sept arpents carrés (47 arp.<sup>2</sup>), plus ou moins. ET bornée comme suit : vers le Nord, par la Route 202 (Ptie 843) (publ. 49257) ; vers l'Est, par le Rang Roxham (Ptie 843) (publ. 117241) ; vers le Sud, par la partie du lot 844 ci-après décrite en b) ; et vers l'Ouest, par le lot 268 du cadastre officiel du Canton d'Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon.
- b) Une partie du lot originaire numéro **HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (ptie 844)**, du cadastre officiel de la Paroisse de Lacolle, circonscription foncière de Saint-Jean, mesurant quatre arpents (4 arp.) de largeur par des profondeurs de onze arpents et sept dixièmes d'arpent (11.7 arp.) dans sa limite Nord et onze arpents et cinq dixièmes d'arpent (11.5 arp.) dans sa limite Sud ; contenant en superficie quarante-six arpents carrés et six dixièmes d'arpent carré (46.6 arp.<sup>2</sup>) plus ou moins. Et bornée comme suit : vers le Nord, par la partie 843 ci-dessus décrite en a) ; vers l'Est, par le Rang Roxham (ptie 843) (publ. 117241), vers le Sud, par la partie 845 ci-après décrite en c) ; et vers l'Ouest, par le lot 268 du cadastre officiel du Canton d'Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon.

c) Une partie du lot originaire numéro **HUIT CENT QUARANTE-CINQ (ptie 845)**, du cadastre officiel de la Paroisse de Lacolle, circonscription foncière de Saint-Jean, mesurant quatre arpents (4 arp.) de largeur par des profondeurs de onze arpents et cinq dixièmes d'arpent (11.5 arp.) dans sa limite Nord et onze arpents et quatre dixièmes d'arpent (11.4 arp.) dans sa limite Sud ; contenant en superficie quarante-six arpents carrés et deux dixièmes d'arpent carré (46.2 arp.<sup>2</sup>), plus ou moins. Et bornée comme suit : vers le Nord, par la partie 844 ci-dessus décrite en b) ; vers l'Est, par le Rang Roxham (Ptie 845) (Publ. 117241) ; vers le Sud, par la partie du lot 846 ci-après décrite en d) : et vers l'Ouest, par le lot 268 du cadastre officiel du Canton d'Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon.

d) Une partie du lot originaire numéro **HUIT CENT QUARANTE-SIX (ptie 846)**, du cadastre officiel de la Paroisse de Lacolle, circonscription foncière de Saint-Jean, mesurant quatre arpents (4 arp.) de largeur et des profondeurs de onze arpents et quatre dixièmes d'arpent (11.4 arp.) dans sa limite Nord et onze arpents et neuf dixièmes d'arpent (11.9 arp.) dans sa limite Sud ; contenant en superficie quarante-quatre arpents carrés (44 arp.<sup>2</sup>), plus ou moins. Et bornée comme suit : vers le Nord, par la partie 845 ci-dessus décrite en c) ; vers l'Est, par le Rang Roxham (Ptie 846) (publ. 117241) ; vers le Sud, par une partie 847 ; et vers l'Ouest, par le lot 268 du cadastre du Canton d'Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon.

Avec toutes les bâtisses dessus construites, et notamment celle portant le numéro [REDACTED]

2. Un immeuble situé dans la municipalité de Hemmingford connu et désigné comme suit :

a) le lot rénové portant le numéro **DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (lot 295)** du cadastre officiel du Canton de Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon, de figure irrégulière, contenant en superficie cent vingt-cinq hectares et neuf dixièmes d'hectare (125.9 hec.).

b) le lot rénové portant le numéro **DEUX CENT SOIXANTE-HUIT (lot 268)** du cadastre officiel du Canton de Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon, de figure irrégulière, contenant en superficie cent quarante-huit hectares (148 hec.)

Avec toutes les bâtisses dessus construites et notamment celle portant le numéro [REDACTED]

Avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble et sujet aux servitudes suivantes :

- une *servitude de non-accès* aux termes de l'acte publiée sous le numéro 70557 ;
  - une *servitude d'utilité publique* en faveur de *Shawinigan Water and Power Corporation*, aux termes des actes publiés sous les numéros 51066 et 51065.
- c) le lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro SEPT CENT CINQ (lot 705-4) du cadastre rénové du Canton de Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon.

Avec une étable dessus construite portant le numéro civique [REDACTED]

Ayant une superficie d'environ vingt-sept hectares et treize centièmes d'hectare (27.13 hec.).

#### DÉSIGNATION DES BIENS MEUBLES

1. L'universalité des équipements, véhicules, animaux, présents et futurs de Parc Safari Africain (Québec) Inc. ;
2. La marque de commerce « Parc Safari » utilisée par Parc Safari Africain (Québec) Inc. ;
3. Une créance consistant en des sommes d'argent versées ou à être versées à Parc Safari Africain (Québec) Inc. Par le Ministère des affaires municipales à titre de subvention au montant de neuf cent soixante-dix mille dollars (970,000.00\$) majoré des intérêts en application du programme gestion de l'activité « Infrastructure Québec », dossier AM 206369.

Sans restreindre la généralité des termes qui précèdent, cette universalité comprend également mais non limitativement, tous les biens des catégories désignées ci-après, à savoir : \_\_\_\_\_

- les souvenirs et cadeaux
- les équipements de restauration
- la machinerie, l'équipement et l'outillage
- les manège et les jeux
- le matériel et l'équipement roulant
- le mobilier de bureau et les équipements informatiques
- La nourriture et les boissons
- la nourriture pour consommation animale
- le droit à l'usage exclusif de la dénomination sociale « Parc Safari Africain (Québec) Inc. », « Park Safari »
- toutes les marques de commerce, de brevets, logos, sites Web et autres identifications de propriétés intellectuelles, propriétés de « Parc Safari Africain (Québec) Inc. ».

L'acheteur déclare avoir reçu du vendeur un cahier énumérant de façon exhaustive les biens ci-dessus désignés, l'avoir examiné et n'en demander pas plus ample description et en étant pleinement satisfait.

#### ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le délaissant, contre qui le droit hypothécaire est exercé, est propriétaire des immeubles pour les avoir acquis aux termes des actes suivants, à savoir :

Pties 843, 844, 845 et 846 du cadastre officiel de la Paroisse de Lacolle :

- de Roger Burger, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Claude Pilon, notaire, le dix-neuf août mil neuf cent soixante et onze (1971) et publié au bureau de publicité des droits de Saint-Jean, sous le numéro 110078.

Lot 268 du Canton de Hemmingford :

- de Roger Burger, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Claude Pilon, notaire, le dix-neuf août mil neuf cent soixante et onze (1971) et publié au bureau de publicité des droits de Huntingdon, sous le numéro 75073 ;

- de Fred Bacher, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Claude Pilon, notaire, le dix-neuf juin mil neuf cent soixante-douze (1972) et publié au bureau de publicité des droits de Huntingdon, sous le numéro 77381 ;

- de Paul Gauthier, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Pierre-Louis Caron, notaire, le trente et un mars mil neuf cent soixante-treize (1973) et publié au bureau de publicité des droits de Huntingdon, sous le numéro 77765 ; \_\_\_\_\_

Lot 295, Canton de Hemmingford :

- de William John Brown, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Colin James Campbell, notaire, le dix-sept novembre mil neuf cent soixante-douze (1972) et publié au bureau de publicité des droits de Huntingdon, sous le numéro 77211 ;

Lot 705-4, Canton de Hemmingford

- de Karin Kalbas, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Henri Lemyre, notaire, le seize décembre mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993) et publié au bureau de publicité des droits de Huntingdon, sous le numéro 120891.

**GARANTIE**

Cette vente est faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'acheteur.

Sans limiter ce qui précède, l'acheteur comprend que la propriété immobilière et les biens meubles lui seront donc vendus sans garantie légale ou conventionnelle touchant le titre de propriété du vendeur ou l'état de la propriété et des biens meubles. L'acheteur reconnaît avoir visité, inspecté et vérifié la propriété et les biens meubles et il déclare en être pleinement satisfait. L'acheteur comprend que si le vendeur ne garantit ni l'état actuel de la propriété et des biens meubles, et, ni la qualité de sa construction, l'acheteur renonce à tous droits et recours contre le vendeur pour tout vice caché ou non, ou toute irrégularité de quelque nature que ce soit touchant la propriété, incluant tout risque environnemental.

**DOSSIER DE TITRES**

La personne désignée ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acheteur.

**POSSESSION**

L'acheteur devient propriétaire des biens à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates. \_\_\_\_\_

### DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes, sans cependant s'en porter garant:

1. La présente vente est une « VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE. »
2. Toutes les formalités requises pour le mode de vente sous contrôle de justice de gré à gré autorisé par le tribunal et toutes les conditions énoncées aux jugements autorisant la vente ont été respectées et il a le pouvoir de vendre l'immeuble sans autre formalité.
3. Il agit pour le délaissant et non pas en sa qualité personnelle.

### OBLIGATIONS

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

1. Prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, déclarant les avoir vus et examinés à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner aux biens 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 des présentes 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. L'acheteur paiera également tous les frais de radiation relatifs aux présentes.
4. L'acheteur n'exige du vendeur aucun titre et certificat de localisation.
5. Payer, à compter du douze avril deux mille deux (2002), tous les frais inhérents à l'exploitation des biens vendus. À cet effet, les parties ont convenu de fixer ces frais inhérents à un montant quotidien de trois mille dollars (3,000.00\$) jusqu'à la date de la signature de l'acte de vente. \_\_\_\_\_

### RÉPARTITIONS

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

Les parties déclarent de plus avoir rempli les formalités requises avec Hydro-Québec et la compagnie de téléphone ou de gaz naturel, et de tout autre contrat de service, s'il y a lieu, et ce, à leur entière satisfaction prenant tout sous leur entière responsabilité.

### PRIX

Cette vente est faite pour le prix de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE DOLLARS (2,500,000.00\$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE.

### DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que les biens faisant l'objet de la présente vente constituent la totalité ou presque des biens d'une entreprise que le délaissant a exploité.

L'acheteur déclare que les biens vendus aux présentes par le vendeur représentent la totalité ou presque des actifs qui lui est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation de l'entreprise.

Le vendeur déclare que les numéros d'inscription du délaissant depuis la faillite sont les suivants:

TPS= 144380458

TVQ= 1200096505TQ0001

L'acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants:

TPS= 144449758

TVQ= 1160710084

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

Le vendeur et l'acheteur font le choix conjointement afin qu'aucune TPS ni TVQ ne soit payable en raison des présentes, et ce en signant les formulaires prescrits par le paragraphe 157 (1) de la Loi sur la taxe

*d'accise*, partie IX, et par l'article 75 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*. À ce sujet, l'acheteur s'engage à produire l'original de ce choix aux autorités concernées dans les délais requis.

En conséquence, aucune TPS ni TVQ n'est payable en vertu desdites lois.

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

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés "le cédant" et "le cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

1. Le cédant est *RAYMOND CHABOT INC. pour Parc Safari Africain (Québec) Inc. (le délaissant)*.
2. Le cessionnaire est *Parc Safari (2002) Inc.*
3. Le cédant a son domicile professionnel au 600 rue de la Gauchetière, bureau 1900, Montréal, province de Québec, H3B 4L8.
4. Le cessionnaire a son siège social situé au 850, Route 202, à Hemmingford, province de Québec, JOL 1H0.
5. Le nom des municipalités sur le territoire de lesquelles sont situés les immeubles est: Saint-Bernard-de-Lacolle et Canton d'Hemmingford.
6. Le montant de la contrepartie pour le transfert des immeubles, selon le cédant et le cessionnaire est de un million cinq cent mille dollars (1,500,000.00\$), se répartissant comme suit :
  - a) Saint-Bernard-de-Lacolle : un million cinq mille dollars (1,005,000.00\$).
  - b) Canton d'Hemmingford : quatre cent quatre-vingt-quinze mille dollars (495,000.00\$).

7. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire se répartit comme suit :

- a) Saint-Bernard-de-Lacolle : deux millions huit cent quarante et un mille cinq cents dollars (2,841,500.00\$).
- b) Canton d'Hemmingford : un million trois cent cinquante-sept mille quatre cents dollars (1,357,400.00\$).

8. Le montant du droit de mutation se répartit comme suit :

- a) Saint-Bernard-de-Lacolle : quarante et un mille cent vingt-deux dollars et cinquante cents (41,122.50\$).
- b) Canton de Hemmingford : dix-huit mille huit cent soixante et un dollars (18,861.00\$).

9. Ladite vente ne concerne pas des meubles tels que définis à l'article 1.01 de la loi précitée.

#### EXONÉRATION

10. Les immeubles cédés feront partie, dans l'année qui suit, d'une exploitation agricole enregistrée au nom du cessionnaire conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, (L.R.Q., c. M-14). Le cessionnaire bénéficie, en conséquence, de l'exonération du paiement du droit de mutation, en application à l'article 17.1 de la Loi.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro six mille sept cent soixante-dix-huit (6778) de mes minutes.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence de la notaire soussignée.

*La personne désignée :*

RAYMOND CHABOT INC.

(Signé par :) Pierre Guay

*L'acheteur :*

PARC SAFARI (2002) INC.

(Signé par :) Jean-Pierre Ranger

*La notaire :*

(Signé) Hélène Lareau, notaire

COPIE CONFORME des présentes demeurée en mon étude

*Hélène Lareau, notaire*



## VENTE

L'AN DEUX MILLE TREIZE, le dix-neuf juin (2013-06-19).

DEVANT Me Hélène LAREAU, notaire exerçant à Napierville, district d'Iberville, province de Québec.

### COMPARAISSENT:

**Jonathan Munro JONES,** [REDACTED]  
[REDACTED]

Et

**Jeanine FLOYD,** [REDACTED]  
[REDACTED]

### Ci-après nommés: "le vendeur"

ET

**PARC SAFARI (2002) INC.**, société par actions constituée le quatre avril deux mille deux (04-04-2002) sous le régime de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro **1160710084**, ayant son siège au 850, route 202 Est, à Hemmingford, province de Québec, J0L 1H0, Canada, ici représentée par son administrateur unique, Jean-Pierre RANGER, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique de la société par actions en date du dix-huit juin deux mille treize (18-06-2013), dont copie demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant et la notaire soussignée.

### Ci-après nommée: "l'acheteur"

Lesquels conviennent:

### OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur qui accepte, tous les droits, titres et intérêts qu'il détient dans l'immeuble dont la désignation suit

### DÉSIGNATION

Un immeuble situé partiellement en la Municipalité de la Paroisse de Saint-Bernard-de-Lacolle et partiellement dans le Canton de Hemmingford, composé de :

#### IMMEUBLE 1 :

**PARCELLE 2 : Partie du lot 847 Paroisse de Lacolle.**

1) Une partie du lot originaire numéro **HUIT CENT QUARANTE-SEPT (ptie 847)** aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Lacolle, dans la circonscription foncière de Saint-Jean, étant décrite comme suit :

En partant du point A, étant situé à l'intersection de la ligne Nord du lot 847-1 avec l'emprise Ouest du Chemin Roxham (montré à l'originaire). De là, dans une direction Ouest, longeant la ligne Nord du lot 847-1, suivant un gisement de 26654'24" pour une distance de 10,06 mètres, jusqu'au point B, étant le point de départ.

De là, dans une direction Ouest, longeant la ligne Nord du lot 847-1, suivant un gisement de 26654'24" pour une distance de 233,78 mètres, bornée au Sud par le lot 847-1, jusqu'au point H.

De là, dans une direction Sud, longeant la ligne Ouest du lot 847-1, suivant un gisement de 17609'17" pour une distance de 30,48 mètres, bornée à l'Est par le lot 847-1, jusqu'au point I.

De là, dans une direction Ouest, longeant la ligne de division entre les lots 847 et 848, suivant un gisement de 26654'24" pour une distance de 490,90 mètres, bornée au Sud par une partie du lot 848, jusqu'au point J.

De là, dans une direction Nord, longeant la ligne Est des lots 267 et 268-3 (du cadastre du Canton de Hemmingford, circonscription foncière de Huntingdon), suivant un gisement de 1329'56" pour une distance de 259,05 mètres, bornée à l'Ouest par les lots 267 et 268-3, jusqu'au point K.

De là, dans une direction Est, longeant la ligne de division entre les lots 846 et 847, suivant un gisement de 8800'30" pour une distance de 657,66 mètres, bornée au Nord par une partie du lot 846, jusqu'au point L.

De là, dans une direction Sud, longeant l'emprise Ouest du Chemin Roxham (partie du lot 847), pour une distance de 96,52 mètres a été mesurée suivant un arc de cercle de 1 763,15 mètres de rayon, bornée à l'Est par une partie du lot 847 (Chemin Roxham), jusqu'au point F.

De là, dans une direction Ouest, suivant un gisement de 26738'22" pour une distance de 63,61 mètres, bornée au Sud par une partie du lot 847, jusqu'au point E.

De là, dans une direction Sud, suivant un gisement de 17738'22" pour une distance de 78,89 mètres, bornée à l'Est par une partie du lot 847, jusqu'au point D.

De là, dans une direction Est, suivant un gisement de 8738'22" pour une distance de 63,34 mètres, bornée au Nord par une partie du lot 847, jusqu'au point C.

De là, dans une direction Sud, longeant l'emprise Ouest du Chemin Roxham (partie du lot 847), suivant un gisement de 17738'22" pour une distance de 29,78 mètres, bornée à l'Est par une partie du lot 847 (Chemin Roxham), jusqu'au point B, étant le point de départ.

Contenant en superficie cent cinquante-quatre mille neuf cent sept mètres carrés et sept dixièmes de mètre carré (154 907,7 m. car.).

Vacant.

## **IMMEUBLE II :**

Un immeuble situé en la Municipalité du Canton de Hemmingford, connu

et désigné comme étant le lot originaire numéro DEUX CENT SOIXANTE-SEPT (267) du cadastre officiel du Canton de Hemmingford, dans la circonscription foncière de Huntingdon.

Vacant.

Ainsi que le tout se trouve présentement sans construction et avec toutes les servitudes apparentes et occultes, actives et passives attachées audit immeuble.

### **SERVITUDE**

Le vendeur déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude.

Le vendeur déclare de plus que l'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux Conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie.

### **CREATION D'UNE SERVITUDE PERSONNELLE EN FAVEUR DU VENDEUR ET DE SES ENFANTS AU PREMIER DEGRÉ**

L'acheteur constitue sur le fonds servant ci-après décrit et en faveur du vendeur et de ses enfants au premier degré, de la façon ci-après stipulée, une servitude personnelle **prohibant l'usage à des fins autres que l'agriculture, soit aucune activité de quelque nature que ce soit autre que la culture, aucun élevage ou de garde d'animaux, ni bâtiment, ni stationnement de quelque nature que ce soit.**

### **CONDITIONS**

1- Cette servitude personnelle est consentie en faveur du vendeur, sur la parcelle suivante :(ci-après désignée:"fonds servant ")

### **PARCELLE 3 : Partie du lot 847 Paroisse de Lacolle.**

Une partie du lot originaire numéro **HUIT CENT QUARANTE-SEPT (ptie 847)** aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Lacolle, dans la circonscription foncière de Saint-Jean, étant décrite comme suit :

En partant du point A, étant situé à l'intersection de la ligne Nord du lot 847-1 avec l'emprise Ouest du Chemin Roxham (montré à l'originaire). De là, dans une direction Ouest, longeant la ligne Nord du lot 847-1, suivant un gisement de 26654'24" pour une distance de 10,06 mètres, jusqu'au point B, étant le point de départ.

De là, dans une direction Ouest, longeant la ligne Nord du lot 847-1, suivant un gisement de 26654'24" pour une distance de 199,23 mètres, bornée au Sud par le lot 847-1, jusqu'au point M.

De là, dans une direction Nord, suivant un gisement de 35738'22" pour une distance de 130,00 mètres, bornée à l'Ouest par une partie du lot 847, jusqu'au point N.

De là, dans une direction Est, suivant un gisement de 8654'24" pour une distance de 200,00 mètres, bornée au Nord par une partie du lot 847, jusqu'au point O.

De là, dans une direction Sud, longeant l'emprise Ouest du Chemin Roxham (partie du lot 847), pour une distance de 21,23 mètres a été mesurée suivant un arc de cercle de 1 763,15 mètres de rayon, bornée à l'Est par une partie du lot 847 (Chemin Roxham), jusqu'au point F.

De là, dans une direction Ouest, suivant un gisement de 26738'22" pour une distance de 63,61 mètres, bornée au Sud par une partie du lot 847, jusqu'au point E.

De là, dans une direction Sud, suivant un gisement de 17738'22" pour une distance de 78,89 mètres, bornée à l'Est par une partie du lot 847, jusqu'au point D.

De là, dans une direction Est, suivant un gisement de 8738'22" pour une distance de 63,34 mètres, bornée au Nord par une partie du lot 847, jusqu'au point C.

De là, dans une direction Sud, longeant l'emprise Ouest du Chemin Roxham (partie du lot 847), suivant un gisement de 35738'22" pour une distance de 29,78 mètres, jusqu'au point B, étant le point de départ.

Contenant en superficie vingt mille neuf cent treize mètres carrés et trois dixièmes de mètre carré (20 913,3 m. car.).

2- **Durée de la servitude:** Cette servitude subsistera tant et aussi longtemps que le vendeur est et demeurera propriétaire de la propriété située au [REDACTED], laquelle se décrit comme suit:

**PARCELLE 1 : Partie du lot 847**

Une partie du lot originaire numéro HUIT CENT QUARANTE-SEPT (ptie 847) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Lacolle, dans la circonscription foncière de Saint-Jean, étant décrite comme suit :

En partant du point A, étant situé à l'intersection de la ligne Nord du lot 847-1 avec l'emprise Ouest du Chemin Roxham (montré à l'originaire). De là, dans une direction Ouest, longeant la ligne Nord du lot 847-1, suivant un gisement de 26654'24" pour une distance de 10,06 mètres, jusqu'au point B. De là, dans une direction Nord, longeant l'emprise Ouest du Chemin Roxham (partie du lot 847), suivant un gisement de 35738'22" pour une distance de 29,78 mètres, jusqu'au point C, étant le point de départ.

De là, dans une direction Ouest, suivant un gisement de 26738'22" pour une distance de 63,34 mètres, bornée au Sud par une partie du lot 847, jusqu'au point D.

De là, dans une direction Nord, suivant un gisement de 35738'22" pour une distance de 78,89 mètres, bornée à l'Ouest par une partie du lot 847, jusqu'au point E.

De là, dans une direction Est, suivant un gisement de 8738'22" pour une distance de 63,61 mètres, bornée au Nord par une partie du lot 847, jusqu'au point F.

De là, dans une direction Sud, longeant l'emprise Ouest du Chemin

Roxham (partie du lot 847), pour une distance de 30,92 mètres a été mesurée suivant un arc de cercle de 1 763,15 mètres de rayon, bornée à l'Est par une partie du lot 847 (Chemin Roxham), jusqu'au point G.

De là, dans une direction Sud, longeant l'emprise Ouest du Chemin Roxham (partie du lot 847), suivant un gisement de 17738'22" pour une distance de 47,97 mètres, bornée à l'Est par une partie du lot 847 (Chemin Roxham), jusqu'au point C, étant le point de départ.

Contenant en superficie 5 000,0 mètres carrés.

Avec une résidence y érigée, portant le numéro civique [REDACTED]

3- Cette servitude personnelle est également consentie en faveur des enfants au premier degré du vendeur si ceux-ci (ou l'un d'eux) sont propriétaires de l'immeuble plus haut décrit au paragraphe précédent, en autant qu'elle sera toujours en force lorsqu'ils en deviendront propriétaires.

4- Cette servitude personnelle en faveur des enfants au premier degré du vendeur ne subsistera que pendant la période de DIX (10) années suivant l'acquisition par ces derniers de la propriété du vendeur.

### **ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Jack TITSCH et de Katherine TITSCH, aux termes d'un acte de vente reçu par Me Jean N. BERGERON, notaire, le vingt-neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit (29-09-1988) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean, sous le numéro 199 441 et de Huntingdon, sous le numéro 110 230.

### **GARANTIE**

Cette vente est faite avec la garantie légale.

### **DOSSIER DE TITRES**

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acheteur que les titres en sa possession.

### **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 est acquittée aux frais du vendeur la seule dette hypothécaire grevant l'immeuble, savoir:

- une hypothèque de premier rang en faveur de Banque de Montréal, reçue devant Me Philippe COMEAU, notaire, le sept juin deux mille onze (07-06-2011), dont copie a été publiée aux bureaux de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Saint-Jean et Huntingdon, sous le numéro 18 199 972.

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 vingt-sept septembre deux mille treize (27-09-2013) pour le lot numéro 847 du cadastre de la Paroisse de Lacolle et jusqu'au trente septembre deux mille treize (30-09-2013) pour le lot numéro 267 du canton de Hemmingford quant aux taxes municipales ainsi que jusqu'au trente juin deux mille treize (30-06-2013) quant aux taxes scolaires.
  4. Tous les droits de mutation ont été acquittés.
  5. 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.
  6. L'immeuble est situé dans une zone agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Toutefois, le vendeur ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de ladite loi ou qui le serait s'il n'était séparé par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique, ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII, sauf et excepté l'immeuble plus haut désigné comme fonds dominant (parcelle 1) qui, lorsque les dispositions de la Loi ont été rendues applicables, était déjà utilisé à une fin autre que l'agriculture (résidentielle); en conséquence, le vendeur peut se prévaloir des droits acquis prévus aux articles 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Une déclaration de droits acquis selon l'article 32.1 de la Loi va être produite sous peu à la Commission de protection du territoire agricole du Québec après la signature des présentes, le tout aux frais de l'acheteur.
- Par conséquent, la présente vente ne constitue pas une dérogation à l'article 29 de la Loi.
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. 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 telle résidence. Le vendeur fait cette déclaration solennelle la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et effet que si elle était faite selon la Loi sur la preuve au 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 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 des présentes 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.

4. L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujéti à certaines dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi.

5. L'acheteur n'exige du vendeur aucun titre autre que ceux présentement remis et que l'acheteur reconnaît avoir reçus.

### **RÉPARTITIONS**

Les parties déclarent avoir fait entre elles et vouloir faire entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les informations obtenues des préposés des municipalité et commission scolaire concernées. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

### **DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT**

Les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes précédentes ententes.

### **PRIX**

Cette vente est faite pour le prix de **CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (144 000,00\$)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, DONT QUITTANCE FINALE. Ce montant est conservé en fidéicommis par la notaire soussignée jusqu'à publication au registre foncier, sans aucune entrée adverse.

### **ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL**

Jonathan Munro JONES et Jeanine FLOYD déclarent que lorsqu'ils ont acquis ledit immeuble ils étaient mariés ensemble, en secondes noces, sous le régime de la société d'acquêts, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage célébré le six septembre mil neuf cent quatre-vingt-six (06-09-1986) dans la province de Québec où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que depuis leur état civil et leur régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

### **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 le terrain n'était pas immédiatement avant la signature des présentes, une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans son entreprise, que la vente n'est pas effectuée dans le cadre de son entreprise, et qu'il n'a pas présenté et s'engage à ne pas présenter le choix suivant la forme prescrite par les autorités concernées,

en vertu de l'alinéa 9 (2) (b) (ii), partie I de l'annexe V de la Loi sur la taxe d'accise, et de l'alinéa 102 (2) (b) de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

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

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

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés "les cédants" et "la cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

1. Les cédants sont Jonathan Munro JONES et Jeanine FLOYD.
2. La cessionnaire est Parc Safari (2002) Inc.
3. Les cédants ont leur résidence principale au [REDACTED].
4. La cessionnaire a sa principale place d'affaires au 850, route 202E, à Hemmingford, province de Québec, J0L 1H0;

**IMMEUBLE I :**

5. Le nom de la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble est: Saint-Bernard-de-Lacolle.
6. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire est de SOIXANTE-SEIZE MILLE SIX CENTS DOLLARS (76 600,00\$).
7. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le cédant et le cessionnaire est de SOIXANTE-SEIZE MILLE SIX CENTS DOLLARS (76 600,00\$).
8. Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de CINQ CENT SEIZE DOLLARS (516,00\$).
9. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

**IMMEUBLE II :**

CENTS DOLLARS (67 400,00\$).

13. Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de QUATRE CENT VINGT-QUATRE DOLLARS (424,00\$).

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

15. Cependant, le cessionnaire reconnaît que chacune des municipalités concernées peut fixer un montant supérieur de droit de mutation, si elle établit, conformément à la loi, une base d'imposition plus élevée que celle stipulée aux présentes ou si elle décrète un droit supplétif en conformité avec la loi. Le cessionnaire s'engage à payer ce droit de mutation, tel qu'il sera déterminé par la municipalité concernée, sous réserve de son droit de le contester en conformité avec la loi.

**DONT ACTE** à Napierville, sous le numéro douze mille huit cent dix (12 810) des minutes de la notaire soussignée.

**LECTURE FAITE**, les parties signent en présence de la notaire soussignée.

**Le vendeur :**

---

Jonathan Munro JONES

---

Jeanine FLOYD

***L'acheteur:***

**PARC SAFARI (2002) INC.**

par :

---

Jean-Pierre RANGER

***La notaire :***

---

Me Hélène LAREAU, notaire.

Copie conforme à l'original demeuré en mon étude

## Index des immeubles

<b>Circonscription foncière :</b> Saint-Jean	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2021-09-16 11:04
<b>Lot :</b> 5 158 813	<b>Radiations :</b> 2021-06-15 09:17
<b>Date d'établissement :</b> 2014-11-19 09:00      Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b> Partie du (des) lot(s) <a href="#">847</a> Paroisse de Lacolle.	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche							

Index des immeubles - Section informatisée

Index des immeubles

<b>Circonscription foncière :</b> Saint-Jean	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Paroisse de Lacolle	<b>Droits :</b> 2021-09-16 11:04
<b>Lot :</b> 847	<b>Radiations :</b> 2021-06-15 09:17
<b>Date d'établissement :</b>	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Voir section <a href="#">numérisée</a> pour les inscriptions antérieures à 2002-04-02							
2003-04-25	<a href="#">10 359 553</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur et autres	Bank of Montréal Jones, Jonathan Munro	75 000,00 \$	<a href="#">6 000 107</a>	<a href="#">I 18 277 117</a>
2011-06-08	<a href="#">18 199 972</a>	Hypothèque	Prêteur Emprunteur	BANK OF MONTREAL MUNRO JONES, Jonathan FLOYD, Jeanine	129 600,00 \$	<a href="#">6 000 107</a>	<a href="#">P</a>
2013-06-27	<a href="#">20 071 979</a>	Vente	Vendeur Acheteur	JONES, Jonathan Munro FLOYD, Jeanine PARC SAFARI (2002) INC.	144 000,00 \$ Payé		
Inscription 20 071 979 du 2013-06-27 ajoutée le 2013-06-28 à 14:01							
2013-06-27	<a href="#">20 071 979</a>	Servitude	Requérant	JONES, Jonathan Munro FLOYD, Jeanine et autres			
Inscription 20 071 979 du 2013-06-27 ajoutée le 2013-06-28 à 14:01							
2013-06-28	Inscription 20 071 979 du 2013-06-27 ajoutée à 14:01						
2013-06-28	Inscription 20 071 979 du 2013-06-27 ajoutée à 14:01						
2014-11-10	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.						
2014-11-19	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <a href="#">5 158 813</a> , <a href="#">5 453 690</a> et <a href="#">5 591 744</a> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s). <a href="#">Voir propriétaire(s) par lot</a> (La liste des propriétaires affichée n'a aucune valeur légale.)						

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 277 117</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 10 359 553 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
P	<a href="#">20 086 462</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 199 972 est supprimée sur partie y décrite du lot 847 Paroisse de Lacolle et sur le lot 267 Canton de Hemmingford.

Section référence - Index des immeubles - Section numérisée

**Index des immeubles**

Section référence : Saint-Jean - Paroisse de Lacolle - 847

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
<b>Acte au long</b>			
<a href="#">198 985</a>			<a href="#">T 10 383 670</a>
<a href="#">293 061</a>			<a href="#">T 10 383 670</a>

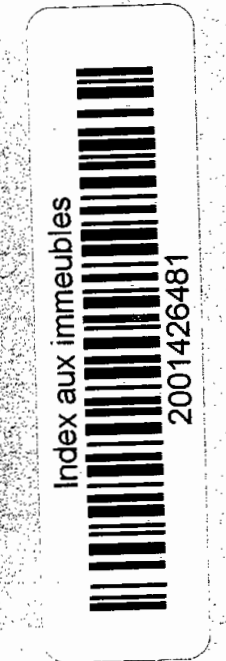


No. 847

Index aux Immeubles de La Rivière

Prisont encaute d'une feuille  
dans le Comté de St Jean

Date de l'Enregistrement			Indication de l'Enregistrement				Nature de l'Acte	Nom du Vendeur, Donateur, Créancier, etc., etc.	Nom de l'Acquéreur, Donataire, Débiteur, etc., etc.	MONTANT DES CRÉANCES ET TERMES DE PAIEMENT	Transports Noms des Cessionnaires	Montants transportés		Radiations	
Année	Mois	Jour	No.	Reg.	Vol.	Page						\$	cts.	Partielles	Totales
1928	janv.	21	41357	13	64	25	Vente Robert F. Stratton	William P. Smith	\$ 1650. le 1 août 1943						
1943	avril	1	52375			78	Smith William P.	Earle Radley	Prix: \$ 14,000. payé;						27642
1959	"	25	77230				Radley Earle	Nick Titick	\$ 3800 payé						
1967	Dec	20	98642				"	Dame Harold Wallace							
1973	juil.	19	117241				expropriation Sa Majesté	Nick Titick + al							
"	nov.	30	118465				retrocession "	Socobsony Leif al	le 117241						
1974	mars	11	119787				cession "	Titick, Nick	\$ 2725.00 payé						
1980	09	15	152887				Hyp. Lissa Hammingford	Wallace Brian Bruce	16 000,00 \$ @ 14% - (A-23375)						64307
"	"	26	153122				test. Rec. Duce, Wallace Hamit	"							
"	"	"	153123				Transm. "	Bruce Stanley							
"	10	14	153391				Vente Wallace Home Lissa + al	Wallace Brian Bruce	comptant. (vert. 979-80)						
1985	07	18	177855				vente Wallace B. Bruce al	Hallinell Greame	comptant						
1986	09	19	194549				testament Titick Nicholas								
"	"	"	184660				trans. "	Titick Jack + al							
1988	09	21	198986				hyp. Bank of Montreal	Jones J. Munro al	92250. - 11.25% (F.A. 26650)						
1988	10	04	199441				rente Titick Jack + al	Munro Jones Jonathan	plus, 100 000.00 \$ p.e.						
							CE LOT EST PARTIELLEMENT subdivisé DEPUIS 9 HEURES LE 1996 JUL 05	C 847-17	PLAN: # 3502						
1998	04	21	293061				hyp. Bank of Montreal	J. Jonathan Jones + al	26650 36000. + int.						



suite

sur F.M

# COMTE DE ST. JEAN. PAROISSE DE LACOLLE.

No. 847

NOM DES PARTIES.	TITRE DE L'ACTE.	ENREGISTREMENT DE L'HYPOTHEQUE.		ENREGISTREMENT DE L'AVIS.		RADIATION.	REMARQUES.
		REG.	PAGE.	REG.	PAGE.		
Straker Thomas	Devis B. 39		21736				
Wallace M.	" " "		21737				
Straker R. J. à H. C. Straker et al.	Vente " "		21738				
Straker H. C. & M. à R. J. Straker	" " "		21810				
Straker R. J. à G. Keeter	Oblig. " "		21834				



Mention de radiation - Section numérisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">10 383 670</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 198 985 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">10 383 670</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 293 061 est supprimée.

**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b> Huntingdon	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2021-09-16 11:25
<b>Lot :</b> 5 366 006	<b>Radiations :</b> 2021-06-14 09:04
<b>Date d'établissement :</b> 2015-09-22 09:00      Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b> Lot(s) <a href="#">268-3</a> Canton de Hemmingford.	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2019-02-18	<a href="#">24 424 347</a>	Hypothèque sur une universalité de biens immeubles	Créancier Constituant	Caisse Desjardins des Seigneuries de la frontière PARC SAFARI (2002) INC.	8 000 000,00 \$	<a href="#">6 508 069</a>	
	Inscription 24 424 347 du 2019-02-18 ajoutée le 2019-02-18 à 15:21						
2019-02-18	Inscription 24 424 347 du 2019-02-18 ajoutée à 15:21						

Index des immeubles

<b>Circonscription foncière :</b> Huntingdon	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Canton de Hemmingford	<b>Droits :</b> 2021-09-16 11:25
<b>Lot :</b> 268-3	<b>Radiations :</b> 2021-06-14 09:04
<b>Date d'établissement :</b> Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Voir section <a href="#">numérisée</a> pour les inscriptions antérieures à 2003-06-16							
2004-02-13	<a href="#">11 077 495</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Caisse Populaire Desjardins des Grandes-Seigneuries Parc Safari (2002) Inc.	500 000,00 \$	<a href="#">6 002 024</a>	<a href="#">T 11 666 757</a>
2005-03-09	<a href="#">12 125 769</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	Caisse populaire Desjardins des Grandes-Seigneuries PARC SAFARI (2002) INC.	1 000 000,00 \$	<a href="#">6 002 024</a>	<a href="#">T 13 135 463</a>
2006-01-18	<a href="#">12 998 396</a>	Hypothèque Universalité d'immeubles	Créancier Débiteur	BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA PARC SAFARI (2002) INC. FONDATION DES AMIS DU PARC SAFARI	2 500 000,00 \$	<a href="#">6 000 349</a>	<a href="#">T 20 062 438</a>
2006-12-12	<a href="#">13 877 493</a>	Hypothèque Universalité d'immeubles	Créancier Débiteur	Banque de Développement du Canada Parc Safari (2002) Inc. Fondation des Amis du Parc Safari	1 000 000,00 \$	<a href="#">6 000 349</a>	<a href="#">T 20 062 438</a>
2009-06-08	<a href="#">16 239 662</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA PARC SAFARI (2002) INC. FONDATION DES AMIS DU PARC SAFARI	1 250 000,00 \$	<a href="#">6 000 349</a>	<a href="#">T 20 062 438</a>
2011-03-29	<a href="#">18 000 136</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA PARC SAFARI (2002) INC. FONDATION DES AMIS DU PARC SAFARI	1 500 000,00 \$	<a href="#">6 000 349</a>	<a href="#">T 20 062 438</a>

Index des immeubles - Section informatisée

2013-01-14	<a href="#">19 680 935</a>	Hypothèque Universalité d'immeubles	Créancier Débiteur	BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA PARC SAFARI (2002) INC. FONDATION DES AMIS DU PARC SAFARI	4 725 000,00 \$	<a href="#">6 000 349</a>	T <a href="#">20 625 529</a>
2014-01-31	<a href="#">20 538 639</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	CAISSE DESJARDINS DES SEIGNEURIES DE LA FRONTIÈRE PARC SAFARI (2002) INC. FONDATION DES AMIS DU PARC SAFARI	5 000 000,00 \$	<a href="#">6 508 069</a>	
2015-09-16	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.						
2015-09-22	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <a href="#">5 366 006</a> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s). <a href="#">Voir propriétaire(s) par lot</a> (La liste des propriétaires affichée n'a aucune valeur légale.)						

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">11 666 757</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 11 077 495 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">13 135 463</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 12 125 769 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">20 062 438</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 12 998 396 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">20 062 438</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 13 877 493 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">20 062 438</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 16 239 662 est supprimée des lots 268-3, 1239 et 273 Canton de Hemmingford.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">20 062 438</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 000 136 est supprimée des lots 268-3, 1239 et 273 Canton de Hemmingford.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">20 625 529</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 19 680 935 est supprimée sur les immeubles mentionnés audit acte pour la circonscription foncière de Huntingdon.

Section référence - Index des immeubles - Section numérisée

**Index des immeubles**

Section référence : Huntingdon - Canton de Hemmingford - 268-3

<b>Numéro d'inscription</b>	<b>Remarques</b>	<b>Avis d'adresse</b>	<b>Radiations</b>
Aucune entrée n'a été effectuée dans cette section à ce jour. Voir section numérisée.			





**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b> Huntingdon	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Canton de Hemmingford	<b>Droits :</b> 2021-09-16 11:25
<b>Lot :</b> 268	<b>Radiations :</b> 2021-06-14 09:04
<b>Date d'établissement :</b> Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section <a href="#">numérisée</a> pour les inscriptions antérieures à 2003-06-16						
2015-09-16		À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.					
2015-09-22		À 09:00. La rénovation confirme que ce lot est inactif.					

**Index des immeubles**

Section référence : Huntingdon - Canton de Hemmingford - 268

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
<b>Acte au long</b>			
<a href="#">133 066</a>			<a href="#">T 12 986 882</a>



2004617739

Plan R1-2

Concordance R1-2A

Cadastre du Canton de Hemmingford

Lot no 268

Division d'enregistrement de Huntingdon

Rang

Plan no 31H040500208

Canton Hemmingford

Déposé au bureau d'enregistrement le 1988 FEV 17

Autres

Attesté à Huntingdon

le \_\_\_\_\_ A M J par \_\_\_\_\_

*Blene*

Régistrateur

Concordance Ce lot remplace par rénovation les lots 97A, 99B, 99C et une partie des lots 97B, 98A, 98B du rang 3 des terres concédées

Avis d'adresse	Noms des parties	Titre de l'acte	Enregistrement		Remarques	Radiation
			Date	No		
9865	African Safari Park (Québec) inc.	Hyp.	88-05-19	109291	500 000 \$ à 24%	MT 23783
9973 et 10408	Fiducie Desj. Inc. de Parc Safari Africain (Qué.)	Fiducie	91-07-17	116106	3 000 000 \$ à 25%	T 26238
10745, 10746	Karim Kalbas de Parc Safari Africain (Qué.)	Hyp.	93-12-21	120891	607 500 \$	F 27941
10966	Banque Royale Canada de Parc Safari Africain (Qué.)	Hyp.	95-01-04	122312	2000 000 \$	T 30282
10966		Hyp add			300 000 \$	T 30282
10966		Hyp			2 000 000 \$ loyers et ass.	T 30282
10966		Hyp add			300 000 \$ loyers et ass.	T 30282
	Karim Kalbas à Banque Royale du Canada	Cession rang			n: 120 891	T 30282
8836	S.C.A. du Parc Safari Africain (Qué.) Inc.	Hypo.	97-10-17	126679	4 420 000,00 \$	T 30282
	F.A.C. vs Parc Safari Africain (Qué.) Inc.	Prestat. Exp.	2001-10-22	132349	f: 126679. Vente sous <sup>5 ans</sup> <sub>rentée</sub>	T 30282
8836	Banque Royale Canada vs F.A.C.	Cession	2001-12-13	132589	f: <sup>824 500 \$</sup> <sub>122312</sub>	T 30282
	Raymond Chabot Inc.	Avis	2002-02-26	132827		T 30282
	Raymond Chabot Inc. vs Parc Safari Africain (Qué.) Inc.	Certificat	2002-02-26	132828	Art. 245 (1) LFI.	T 30282
9058	La Pop. Desj. des Grandes Saucisses de Parc Safari (2002) Inc.	Hypo.	2002-04-23	133066	2 200 000,00 \$	
	Raymond Chabot Inc à Parc Safari (2002) Inc.	Vente	2002-04-26	133081	2 500,000 \$ payé	
	Ce lot est subdivisé en totalité le 2002-09-18 en 9 lots (268-1 à 3) Plan 170. Prop. Parc Safari 2002 Inc. (133081) Inc. pch.					



Mention de radiation - Section numérisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">12 986 882</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 133 066 est supprimée.

**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b> Huntingdon	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2021-09-16 09:20
<b>Lot :</b> 5 366 009	<b>Radiations :</b> 2021-06-14 09:04
<b>Date d'établissement :</b> 2015-09-22 09:00      Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b> Lot(s) <a href="#">267</a> Canton de Hemmingford.	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
Aucune inscription n'apparaît au Registre foncier informatisé selon vos critères de recherche							

Index des immeubles

<b>Circonscription foncière :</b> Huntingdon	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b> Canton de Hemmingford	<b>Droits :</b> 2021-09-16 09:20
<b>Lot :</b> 267	<b>Radiations :</b> 2021-06-14 09:04
<b>Date d'établissement :</b> Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
<b>Plan :</b> <a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>	

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
	Voir section <a href="#">numérisée</a> pour les inscriptions antérieures à 2003-06-16						
2011-06-08	<a href="#">18 199 972</a>	Hypothèque	Prêteur Emprunteur	BANK OF MONTREAL MUNRO JONES, Jonathan FLOYD, Jeanine	129 600,00 \$	<a href="#">6 000 107</a>	<a href="#">T 20 086 462</a>
2013-06-27	<a href="#">20 071 979</a>	Vente	Vendeur Acheteur	JONES, Jonathan Munro FLOYD, Jeanine PARC SAFARI (2002) INC.	144 000,00 \$ Payé		
2015-09-16	À 09:00. Début de la période d'interdiction : Réforme cadastrale.						
2015-09-22	À 09:00. Ce lot est rénové, voir nouveau(x) lot(s) <a href="#">5 366 009</a> Cadastre du Québec. Pour plan(s) et/ou document joint, voir le(s) nouveau(x) lot(s). <a href="#">Voir propriétaire(s) par lot</a> (La liste des propriétaires affichée n'a aucune valeur légale.)						

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">20 086 462</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 199 972 est supprimée sur partie y décrite du lot 847 Paroisse de Lacolle et sur le lot 267 Canton de Hemmingford.

**Index des immeubles**

Section référence : Huntingdon - Canton de Hemmingford - 267

Numéro d'inscription	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
<b>Acte au long</b>			
<a href="#">134 750</a>			<a href="#">T 18 277 117</a>





Mention de radiation - Section numérisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 277 117</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 134 750 est supprimée.



## Rechercher une entreprise au registre

### État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2021-09-16 12:19:19

#### État des informations

##### Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1160710084
Nom	PARC SAFARI (2002) INC.

##### Adresse du domicile

Adresse	850 Route 202 E Hemmingford (Québec) J0L1H0 Canada
---------	--

##### Adresse du domicile élu

Adresse	Aucune adresse
---------	----------------

##### Immatriculation

Date d'immatriculation	2002-04-04
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	

Date de fin d'existence prévue	2002-04-04 Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.
--------------------------------	--

**Forme juridique**

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	2002-04-04 Constitution
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38
Régime courant	QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

**Dates des mises à jour**

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2019-02-08
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2021-06-16 2020
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2021	2022-07-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2020	2021-07-01

**Faillite**

L'entreprise n'est pas en faillite.
-------------------------------------

**Fusion et scission**

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.
---

**Continuation et autre transformation**

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.
---

**Liquidation ou dissolution**

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.
---

**Activités économiques et nombre de salariés**

**1<sup>er</sup> secteur d'activité**

Code d'activité économique (CAE)	9692
Activité	Parcs d'attractions, fêtes foraines et cirques
Précisions (facultatives)	PARC ZOOLOGIQUE

**2<sup>e</sup> secteur d'activité**

Aucun renseignement n'a été déclaré.

**Nombre de salariés**

Nombre de salariés au Québec  
De 100 à 249

**Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir****Actionnaires****Premier actionnaire**

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom	RANGER, JEAN-PIERRE
Adresse	280 rue des Landes Saint-Lambert (Québec) J4S1V8 Canada

**Deuxième actionnaire**

Nom de famille	RANGER
Prénom	CATHERINE
Adresse	280 rue des Landes Saint-Lambert (Québec) J4S1V8 Canada

**Troisième actionnaire**

Nom de famille	RANGER
Prénom	VERONIQUE

Adresse	280 rue des Landes Saint-Lambert (Québec) J4S1V8 Canada
---------	--

**Convention unanime des actionnaires**

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires conclue en vertu d'une loi du Québec ou d'une autre autorité législative du Canada.

**Liste des administrateurs**

Nom de famille	RANGER
Prénom	JEAN-PIERRE
Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Président
Adresse	280 rue des Landes Saint-Lambert (Québec) J4S1V8 Canada

Nom de famille	WOODMAN
Prénom	DANIELLE
Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Vice-président
Adresse	123 rue Forget Napierville (Québec) J0J1L0 Canada

Nom de famille	RANGER
Prénom	GUILLAUME
Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Vice-président
Adresse	16 rue Bridgewood-Court Kirkland (Québec) H9J2T8 Canada

Nom de famille	THIVIERGE
Prénom	FRANÇOIS C.

Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Secrétaire
Adresse	850 Route 202 E Hemmingford (Québec) J0L1H0 Canada

Nom de famille	RANGER
Prénom	VÉRONIQUE
Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	280 rue des Landes Saint-Lambert (Québec) J4S1V8 Canada

Nom de famille	GOODFELLOW
Prénom	ROBERT
Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	635 ch. du Lac-Saint-Louis Léry (Québec) J6N1A4 Canada

Nom de famille	MONTPLAISIR
Prénom	DOMINIQUE
Date du début de la charge	2017-02-01
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse	3575 ch. de la Savane Sainte-Adèle (Québec) J8B2H4 Canada

---

**Dirigeants non membres du conseil d'administration**

---

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

**Fondé de pouvoir**

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

**Administrateurs du bien d'autrui**

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

**Établissements**

Aucun établissement n'a été déclaré.

**Documents en traitement**

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

**Index des documents****Documents conservés**

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2020	2021-06-16
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2019	2020-06-18
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2019-07-04
Déclaration de mise à jour de correction	2019-02-08
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2018-07-04
Déclaration de mise à jour courante	2018-03-13
Déclaration de mise à jour courante	2017-11-07
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2017-07-04
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2016-06-29
Déclaration de mise à jour courante	2015-11-24
Déclaration de mise à jour courante	2015-07-08
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2015-02-02
Déclaration de mise à jour courante	2014-07-17
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-05-27
Déclaration de mise à jour courante	2014-02-12
Déclaration de mise à jour courante	2013-06-12
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2013-05-21
Déclaration annuelle 2011	2012-06-01

Type de document	Date de dépôt au registre
Déclaration annuelle 2010	2011-06-14
État et déclaration de renseignements 2009	2010-06-10
Déclaration modificative	2009-07-17
État et déclaration de renseignements 2008	2009-06-26
Déclaration modificative	2008-09-04
Certificat de modification	2008-01-28
État et déclaration de renseignements 2007	2007-11-10
État et déclaration de renseignements 2006	2006-11-03
Déclaration annuelle 2005	2005-11-29
Déclaration annuelle 2004	2005-02-16
Déclaration annuelle 2003	2003-09-16
Déclaration initiale	2002-06-17
Certificat de constitution	2002-04-04

### Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms	2014-07-17
---	------------

### Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
PARC SAFARI (2002) INC.		2002-04-04		En vigueur

### Autres noms utilisés au Québec

Autre nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
Safari à vélo		2014-07-17		En vigueur
Zoo - Parc Safari	Zoo - Park Safari	2014-07-17		En vigueur
Mon ami safari		2014-02-12		En vigueur
Parc Safari		2013-06-12		En vigueur

<b>Autre nom</b>	<b>Versions du nom dans une autre langue</b>	<b>Date de déclaration du nom</b>	<b>Date de déclaration du retrait du nom</b>	<b>Situation</b>
GRAND SAFARI: AQUAPARC TROPICAL		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: CAMPING DU SAFARI		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: CENTRE ÉQUESTRE DILIGENCE		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: LE CAMP DES SCIENCES DE L'ENVIRONNEMENT		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: LE GOLF DES CONTINENTS		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: LE PARC SAFARI		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: PISTE (DE KARTING) DE FORMULE VERTE		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: QUÉBEC HYDROGRAPHIQUE EN MINIATURE		2009-07-17		En vigueur
GRAND SAFARI: THÉÂTRE SOUS LES ARBRES		2009-07-17		En vigueur

 Québec

© Gouvernement du Québec



Aperçues Coolboxes

L'allée centrale va être modifiée pour permettre aux familles de déposer leurs bagages, à leur Coolbox, avec leur véhicule.



Photos prises par Éric Dubé le 14 septembre 2021

CM



Aperçu de  
l'attache  
remorque

Photos prises par Éric Dubé le 14 septembre 2021

CM

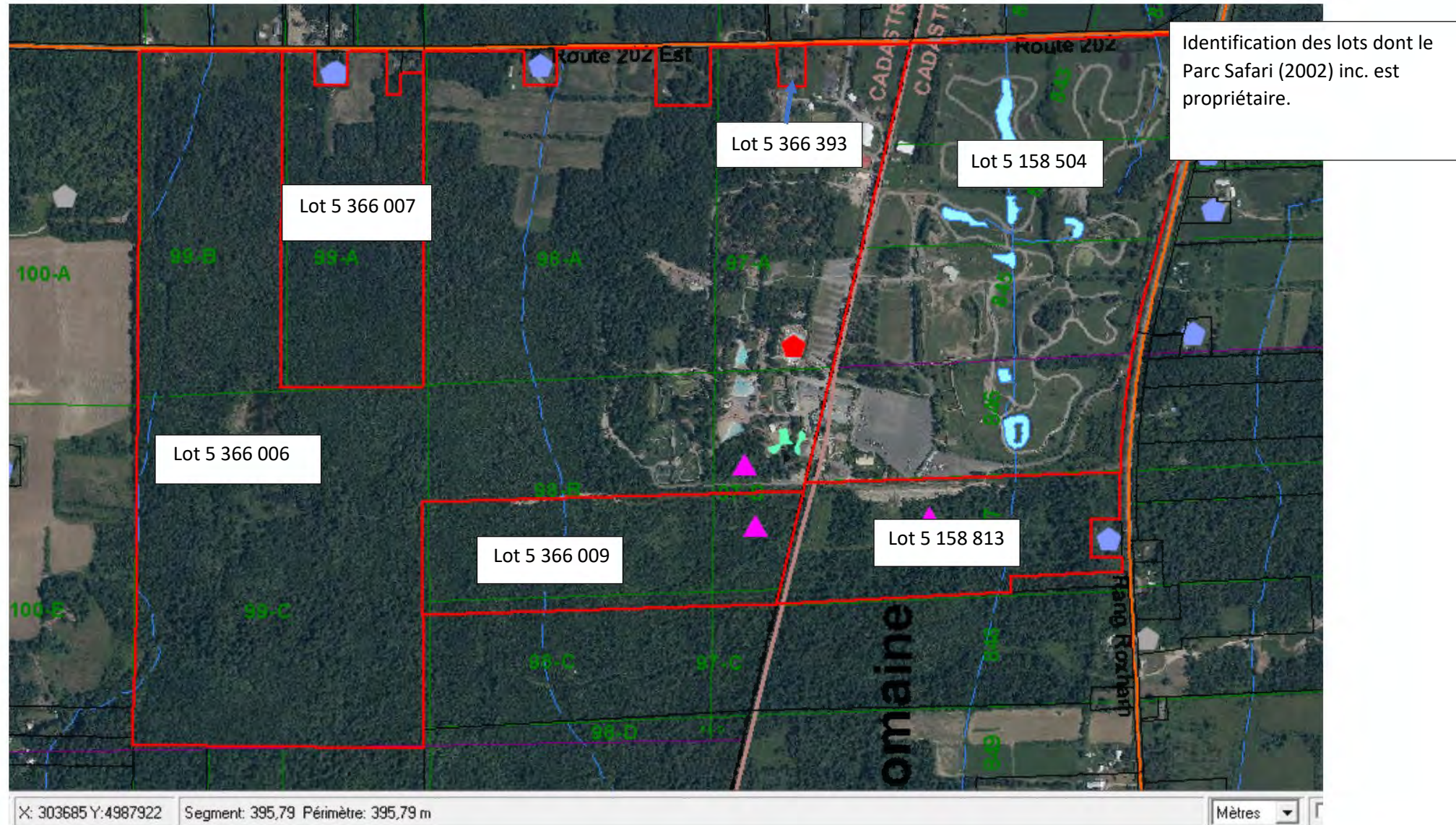


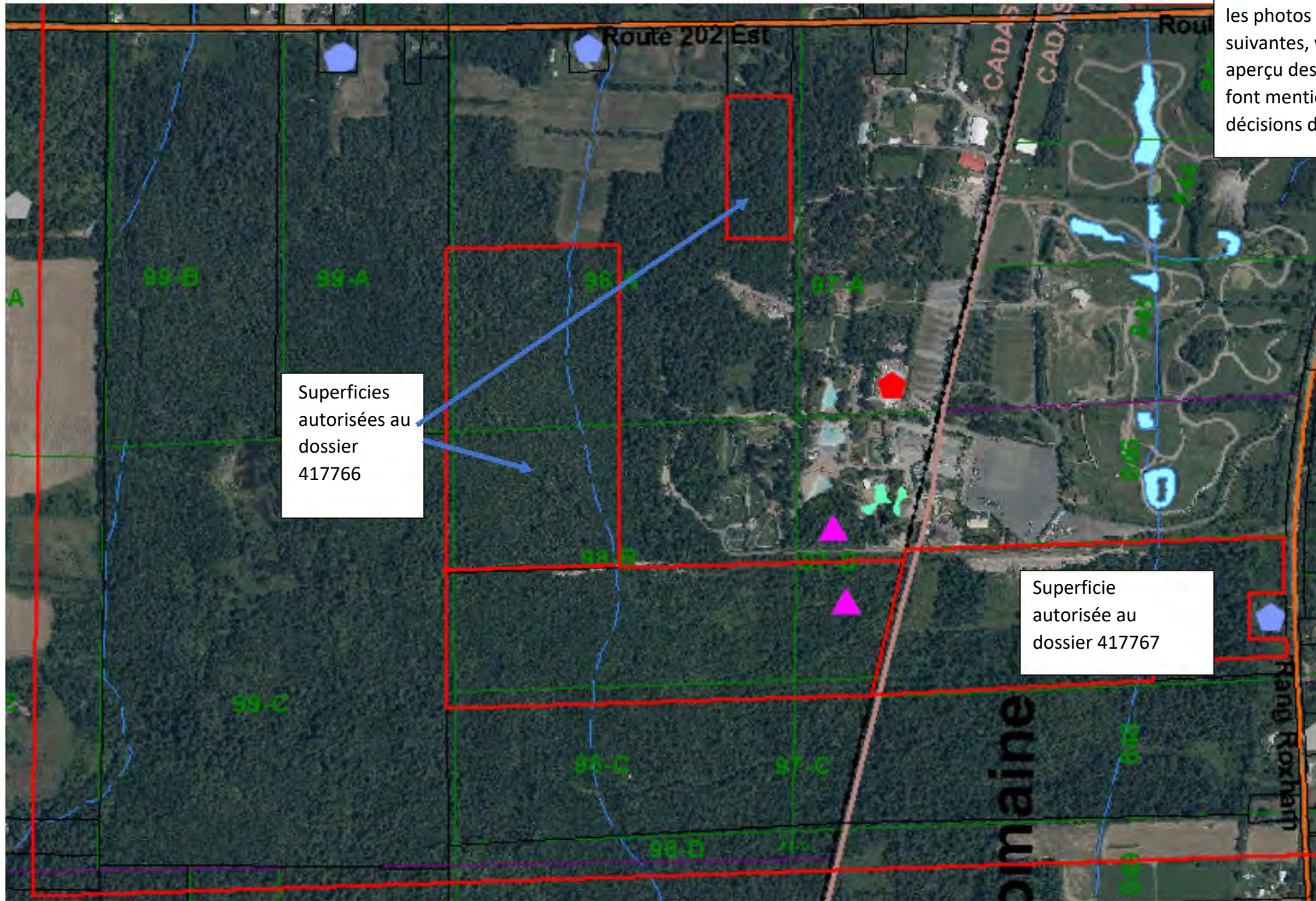
Aperçu de l'ancrage  
pour installer les roues.



Aperçu de l'intérieur des  
Coolboxs qui sont au Parc  
Safari

PLAN SYNTHÈSE – DOSSIER 432064 ET 432065

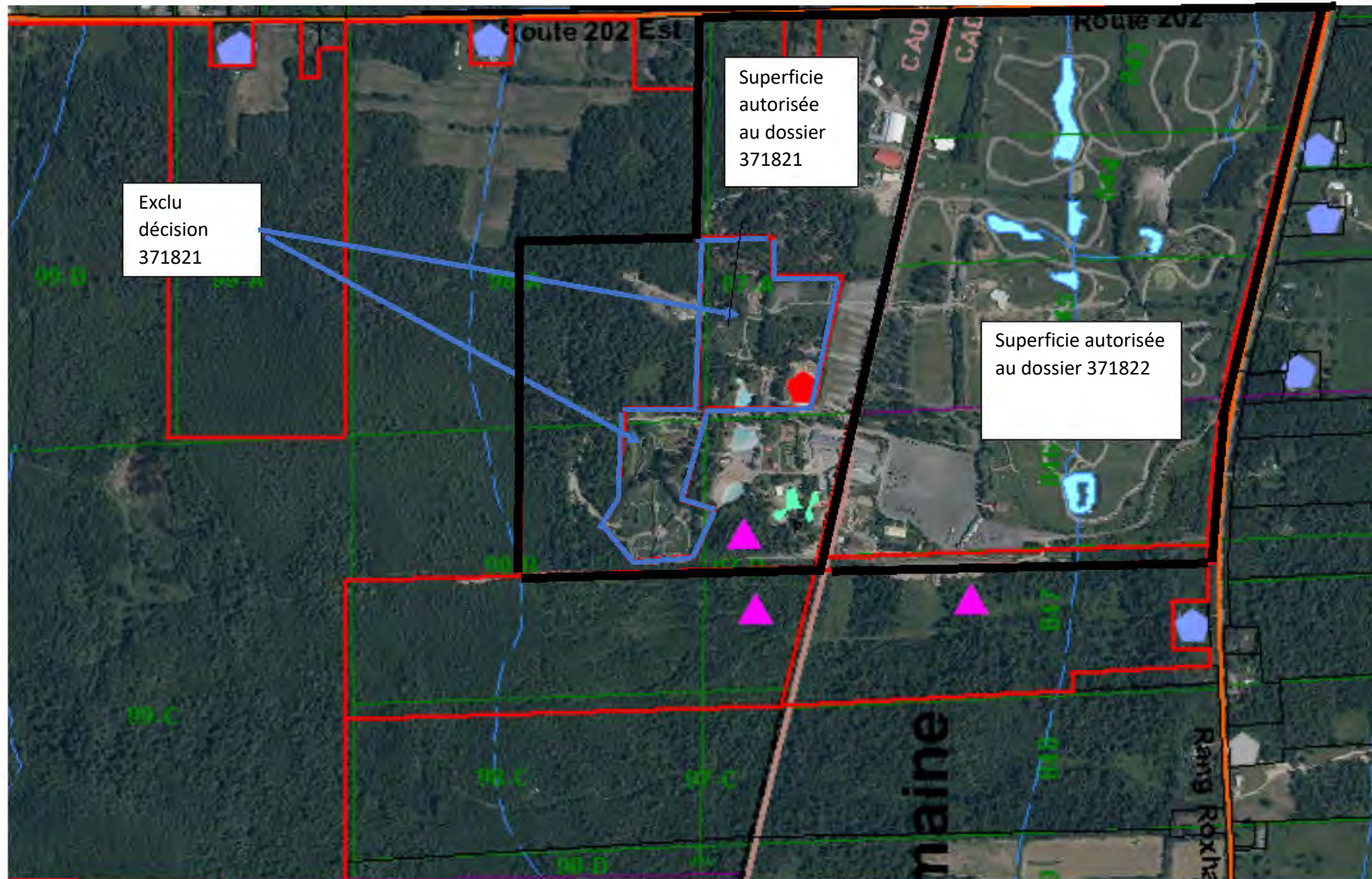


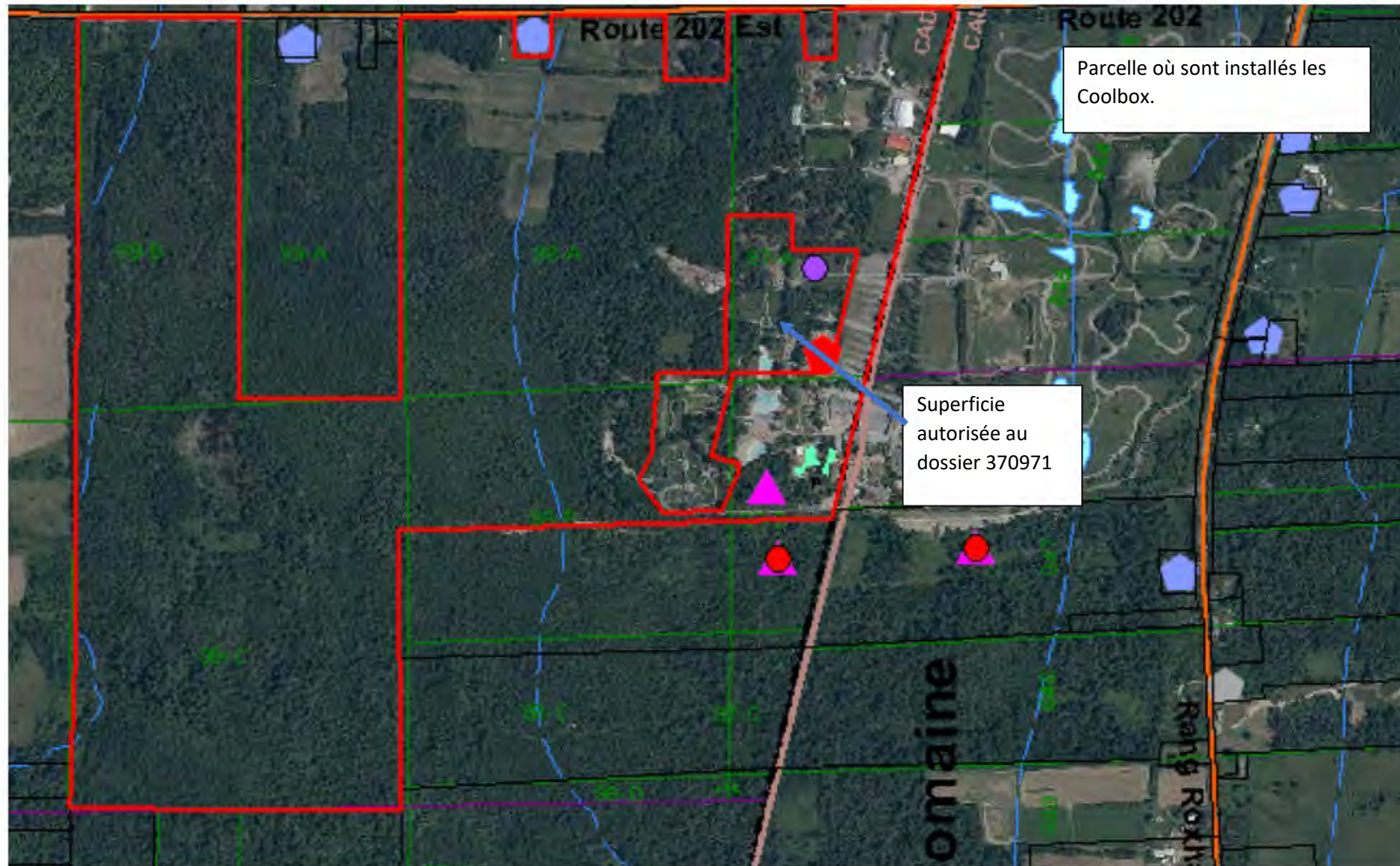


Superficies autorisées au dossier 417766

Superficie autorisée au dossier 417767

Sur cette photo aérienne et les photos aériennes suivantes, vous avez un aperçu des parcelles dont font mention quelques décisions de la Commission.







Voici un image extrait du site <https://coolbox.ca/portfolio-types/1218/>





## **RECOMMANDÉ**

Longueuil, le 15 juin 2022

### **PRÉAVIS**

Article 14.1 - *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

#### **Parc Safari (2002) inc.**

a/s Monsieur Jean-Pierre Ranger  
850, route 202  
Hemmingford (Québec) J0L 1H0

<b>OBJET :</b>	Dossier	:	432065
	Lot	:	5 366 006
	Cadastre	:	Cadastre du Québec
	Circonscription foncière	:	Huntingdon
	Municipalité	:	Hemmingford
	MRC	:	Les Jardins-de-Napierville

---

Monsieur,

Le lot 5 366 006 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Huntingdon fait partie de la zone agricole et est assujéti aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup> (ci-après la « Loi »).

L'article 26 de la Loi interdit toute forme d'utilisation à des fins autres que l'agriculture sur la superficie d'un lot à moins d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après la « Commission ») ou de l'exercice d'un droit prévu à la Loi ou à un règlement adopté en vertu de la Loi.

Or, il a été constaté que le lot mentionné en objet est utilisé à une fin autre que l'agriculture, soit un « service d'hôtellerie de plein air » où de l'hébergement est offert dans des unités d'habitation mobiles de type « CoolBox ».

Cette utilisation, sans droit ni autorisation de la Commission, constitue une contravention à l'article 26 de la Loi et à l'autorisation au dossier n° 370971. Elle doit donc cesser immédiatement.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. P-41.1

Nous avons reçu mandat de vous aviser qu'au terme d'un délai de **quinze (15) jours** à compter de la date de réception du présent préavis, la Commission pourrait émettre une ordonnance visant à faire cesser la contravention et, s'il y a lieu, démolir les travaux exécutés et remettre les lieux en leur état antérieur.

Ainsi, conformément à l'article 14.1 de la Loi, vous avez le droit, **pendant ce délai**, de présenter des observations **écrites**, de produire des documents pour compléter le dossier et de demander une rencontre avec des membres de la Commission pour donner votre point de vue sur les contraventions qui sont reprochées.

Vous pouvez transmettre vos observations écrites et documents sous l'une des formes suivantes :

Par courriel à [cptaq\\_avocats@cptaq.gouv.qc.ca](mailto:cptaq_avocats@cptaq.gouv.qc.ca)

Par la poste à l'adresse suivante :

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

Par télécopieur : Bureau de Québec : 418 643-2261  
Bureau de Longueuil : 450 651-2258

Toute contravention à la Loi vous rend passible des sanctions qui y sont prévues.

Veuillez agir en conséquence.



Émilie Pelletier, avocate  
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

EP/

c. c. Municipalité de Hemmingford (par courriel : [canton.township@hemmingford.ca](mailto:canton.township@hemmingford.ca))

Longueuil, le 17 mai 2021

## Avis d'infraction

Parc Safari (2002) inc.  
a/s Monsieur Jean-Pierre Ranger  
850 route 202  
Hemmingford (Québec) J0L 1H0

**OBJET :** Dossier : 432065  
Lot (s) : 5 366 009-P  
Cadastre : Cadastre du Québec  
Circonscription foncière : Huntingdon  
Municipalité : Hemmingford  
M.R.C. : Les Jardins-de-Napierville

---

Monsieur,

Nous sommes informés qu'à l'endroit identifié en rubrique, le lot est utilisé à des fins autres que l'agriculture ce qui pourrait contrevenir aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*<sup>1</sup>.

En effet, selon l'information dont nous disposons, il y aurait des chalets (colbox) sur le lot visé.

Il vous est donc demandé de confirmer ou de corriger ces informations dans les quinze (15) jours de la réception de la présente lettre, et s'il y a lieu, de nous informer par écrit de vos intentions à l'égard de ces activités.

Pour toutes informations additionnelles, nous vous invitons à consulter notre site internet (<http://www.cptaq.gouv.qc.ca>), entre autres, notre foire aux questions et les sections « Demander une autorisation » ou « Déclarer un droit ».

Finalement, vous pouvez nous rejoindre au **(418) 643-3314** ou sans frais **1 (800) 667-5294** ou envoyer tous renseignements ou documents, **à l'attention de la soussignée** :

Par courriel : [enqueteurs\\_cptaq@cptaq.gouv.qc.ca](mailto:enqueteurs_cptaq@cptaq.gouv.qc.ca)

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. P41.1

Par courrier : **Commission de protection du territoire agricole du Québec**  
**200, chemin Sainte-Foy, 2<sup>e</sup> étage**  
**Québec (Québec) G1R 4X6**

Nous vous remercions de votre collaboration pour assurer le respect de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

ED  
Service des enquêtes

c. c.      Municipalité de Hemmingford







# Ouvert tous les jours!

[Billetterie](#)

[Tarifs et horaire](#)



# VENEZ CÉLEBRER LE 50<sup>e</sup> anniversaire du Parc Safari avec nous cet été !!!

CET ÉTÉ AU PARC SAFARI



00:00 

## ATTENTION

Cette année vous pourrez faire le tour du **Safari Aventure avec votre propre voiture en après-midi seulement.**

Le matin, vous pourrez faire le tour du **Safari Aventure en formule écologique à bord de nos nouveaux camions de brousse électriques.**

L'horaire est sujet à changements, consultez la section Tarifs et Horaire pour tous les détails!



# Explorez les différentes activités

Tunnel des félins



Plaine des guépards

Ferme des cinq continents



Safari Aventure

Passerelle Olduvai



Pavillon decouvertes

Parc aquatique

Terrasse Afrika



## PLANIFIEZ VOTRE VISITE

Consultez la page tarifs et horaire des différents secteurs selon la  
saison !

[Tarifs et Horaire →](#)



## Des COOLBOX sur le site du Parc Safari!

Découvrez l'hôtellerie de plein air et venez dormir à proximité des animaux !

Détails



## Le Parc Safari embauche!

Vous cherchez un emploi intéressant et stimulant pour cet été? Visitez la page carrières du Parc Safari!

[Détails ici >](#)

## Le Parc Safari sur Instagram et Facebook

Suivez nous dans les coulisses!



parcsafari

Inscrivez-vous à notre infolettre et recevez des offres



Entrez votre courriel

**Je m'inscris**

Depuis le 15 juillet 1972, plus de 13 millions de jeunes et de moins jeunes ont découvert et redécouvert avec plaisir une parcelle d'Afrique au Parc Safari.

## Nous joindre

(450) 247-2727

▽ Adresse des visiteurs :  
242 Rang Roxham  
Saint-Bernard-de-Lacolle, Qc  
J0J 1V0

▽ Adresse administration :  
850 Route 202





## Hébergements sur le site



## CoolBox



## Camping

Inscrivez-vous à notre infolettre et recevez des offres



## EXCLUSIVES

Je m'inscris



Depuis le 15 juillet 1972, plus de 13 millions de jeunes et de moins jeunes ont découvert et redécouvert avec plaisir une parcelle d'Afrique au Parc Safari.

### Nous joindre

(450) 247-2727

▽ Adresse des visiteurs :  
242 Rang Roxham  
Saint-Bernard-de-Lacolle, Qc  
J0J 1V0

▽ Adresse administration :  
850 Route 202  
Hemmingford, Québec  
J0L 1H0





Événements  
Attractions  
Québec





# COOLBOX

RÉSERVEZ →



## des animaux!

Passez deux ou trois journées et une ou deux nuit(s) au Parc Safari. Découvrez le Safari Aventure, le tunnel vitré des fauves, la passerelle Olduvai, la plaine Africaine et les glissades d'eau de l'Oasis Tropicale.

**Vous pouvez réserver dès maintenant!**

## Forfaits

- 2 jours au Parc Safari. Arrivez dès 10h la première journée pour en profiter au maximum!
- Une nuitée dans une habitation CoolBox
- Des spectacles et animations le soir et le matin

ou

- **3 jours** au Parc Safari. Arrivez dès 10h la première journée pour en profiter au maximum!
- Deux nuitées dans une habitation CoolBox
- Des spectacles et animations le soir et le matin



**Inclus dans la CoolBox**



cafétière) (incluant réfrigérateur, tour de comptoir, plaque de cuisson, vaisselle, ustensiles,

- Table de cuisine et chaises
- Douche
- Toilette
- Lits superposés et divan-lit (selon le modèle choisi)

## **Vous devez apporter**

- **Vos sacs de couchage, literie et oreillers.** Les draps, couvertures et oreillers ne sont pas fournis.
- **Vos repas.** Les restaurants du Parc Safari ferment à 16h30 ou 18h30 (selon la saison) et ouvrent à 10h le lendemain. Aucun repas n'est inclus dans le forfait.



- vos services et produits d'hygiène personnelle.
- **Votre imperméable.** Beau temps mauvais temps, vous pouvez profiter de l'expérience CoolBox.
  - **Du chasse-moustiques,** afin de mieux profiter de la soirée!

## DÉROULEMENT

Veillez consulter la page FAQ quelques jours avant votre visite afin de prendre connaissance des plus récentes mises à jour sur les mesures sanitaires à respecter en raison de la Covid-19.

Le jour de votre réservation, vous pouvez arriver dès 10h, et **obligatoirement avant la fermeture de l'entrée principale**, qui est à 15h ou 17h selon la saison, veuillez vérifier l'horaire du Parc Safari.

Vous devrez signer une décharge à l'effet que vous avez lu et compris les règlements et conditions de l'expérience CoolBox. Chaque membre de la famille doit signer la décharge : un adulte doit signer pour les personnes mineures.

Pour les réservations du 24 juin au 20 août, présentez-vous au kiosque d'information entre **15h et 18h30** pour récupérer votre clé. Pour toutes les autres dates, c'est entre **15h30 et 16h30**. **Veillez vérifier les heures d'ouvertures du Parc Safari.**

Vous devez être dans le camp CoolBox à partir de l'heure de fermeture du site du Parc Safari, jusqu'à 10h le lendemain matin. Il est interdit de quitter le camp sous aucun prétexte, sous peine d'expulsion du site du Parc Safari.



Le couvre-feu est à 22h, il est interdit de faire du bruit à l'extérieur des CoolBox jusqu'au lendemain.

Le lendemain matin, il est permis de sortir des CoolBox dès 7h30, mais vous devez rester dans le camp CoolBox.

Votre CoolBox doit être vidée au plus tard à 9h45 le matin et la clé remise à votre animateur.

Le matin vous pourrez profiter d'un atelier de musique africaine sur le site des CoolBox.

Votre animateur vous mènera ensuite à la Terrasse Afrika pour le Déjeuner des Girafes.

Amusez-vous bien lors de votre 2e journée au Parc Safari!

Règles et conditions



**Les réservations COOLBOX pour la saison 2022 sont en cours.**



## Inscrivez-vous à notre infolettre et recevez des offres exclusives

Entrez votre courriel

**Je m'inscris**

# PARC SAFARI

Depuis le 15 juillet 1972, plus de 13 millions de jeunes et de moins jeunes ont découvert et redécouvert avec plaisir une parcelle d'Afrique au Parc Safari.



## Nous joindre

(450) 247-2727

▽ Adresse des visiteurs :  
242 Rang Roxham

Saint-Bernard-de-Lacolle, Qc  
J0J 1V0

▽ Adresse administration :  
850 Route 202  
Hemmingford, Québec  
J0L 1H0



Événements  
Attractions  
Québec



Image copier du site <https://parcsafari.com/hebergement-coolbox/>

Photos qui apparaissent après le terme Règle et condition.





# CAMPER AU PARC SAFARI



# NOUVEAUTÉ 2022 POUR LES MOTORISÉS

À COMPTER DU 23 JUIN JUSQU'AU 5 SEPTEMBRE

Le Parc Safari vous invite à passer 2, voire même 3 journées, en Afrique, au cœur du Québec!

Le forfait vous donne accès aux différents secteurs du Parc Safari dont le parc aquatique, la Terrasse Afrika, le Safari Aventure dans votre propre véhicule, le Tunnel des Félines, la Ferme des 5 Continents et le Sentier des Daims.

Le tour du Safari Aventure en camion de brousse électrique est en sus.



deux (2) journées, une (1) nuitée

*accès aux secteurs animalier  
et au parc aquatique inclus*

**199\$** +TX

**3 JOURNÉES**

trois (3) journées, deux (2) nuitées

*accès aux secteurs animalier  
et au parc aquatique inclus*

**249\$** +TX

Un maximum de 6 personnes par motorisé sera autorisé

**\*Veuillez noter qu'aucun service n'est disponible sur le site de camping\***

**INFORMATION IMPORTANTE:**



- La 1<sup>ère</sup> journée de votre réservation, vous pouvez arriver dès l'ouverture.
- La dernière journée de votre réservation, vous pouvez rester jusqu'à la fermeture du site.
- Aucun service n'est disponible cette année, il n'y a pas de salles de bain, de prises d'eau et de prises électriques.
- Votre motorisé ou roulotte doit donc être complètement autonome.
- Remplissez vos réserves d'eau et vidangez les réservoirs avant votre arrivée au Parc Safari, vous ne pourrez pas le faire sur place.





Explorez la Terrasse Afrika

Admirez la Plaine des Guépards

Inscrivez-vous à notre infolettre et recevez des offres exclusives

Entrez votre courriel



Je m'inscris

# PARC SAFARI

Depuis le 15 juillet 1972, plus de 13 millions de jeunes et de moins jeunes ont découvert et redécouvert avec plaisir une parcelle d'Afrique au Parc Safari.

## Nous joindre

(450) 247-2727

▽ Adresse des visiteurs :  
242 Rang Roxham  
Saint-Bernard-de-Lacolle, Qc  
J0J 1V0

▽ Adresse administration :  
850 Route 202  
Hemmingford, Québec  
J0L 1H0



Événements  
Attractions  
Québec



**NOTE :** Avant de remplir ce document, veuillez consulter le [guide](#).

Le pictogramme  renvoie à la partie « lexique » du [guide](#).

Réservé à la Commission

## PARTIE À REMPLIR PAR LE DEMANDEUR

### 1. IDENTIFICATION

**DEMANDEUR**

Cochez si plus d'une personne et remplissez l'[annexe](#)

Nom et prénom en lettres moulées \_\_\_\_\_ Téléphone (résidence) \_\_\_\_\_

Nom de la personne morale  Municipalité  MRC  Société/Corporation  Ministère  Organisme public  
PARC SAFARI (2002) INC. A/S JEAN-PIERRE RANGER \_\_\_\_\_ Téléphone (cellulaire/autre) \_\_\_\_\_

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) \_\_\_\_\_ Téléphone (travail) \_\_\_\_\_ Poste \_\_\_\_\_  
850, ROUTE 202 \_\_\_\_\_

Ville, village ou municipalité \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_  
CANTON DE HEMMINGFORD Québec JOL 1H0 \_\_\_\_\_

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) \* Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.  
\_\_\_\_\_  Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot 5 366 006 (LOT VISÉ) Cadastre DU QUÉBEC

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

**PROPRIÉTAIRE**

**MANDATAIRE** 

Cochez si plus d'une personne et remplissez l'[annexe](#)

Nom et prénom en lettres moulées \_\_\_\_\_ Téléphone (résidence) \_\_\_\_\_  
BRUNET, RICHARD \_\_\_\_\_

Nom de la personne morale  Municipalité  MRC  Société/Corporation  Ministère  Organisme public  
TERRITOIRE \_\_\_\_\_ Téléphone (cellulaire/autre) \_\_\_\_\_

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) \_\_\_\_\_ Téléphone (travail) \_\_\_\_\_ Poste \_\_\_\_\_  
10351, AVENUE PÉLOQUIN | 5 | 1 | 4 | 3 | 5 | 3 | 9 | 5 | 5 | 5 | \_\_\_\_\_

Ville, village ou municipalité \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_  
MONTRÉAL Québec H2C 2K2 \_\_\_\_\_

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) \* Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.  
contact@giam.ca \_\_\_\_\_  Je n'ai pas d'adresse courriel

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

LA DÉCISION 417766 PERMET LE CAMPING AU MOYEN DE TENTES, ROULOTTES ET MOTORISÉS.

LA PRÉSENTE DEMANDE VISE À PERMETTRE LE CAMPING AU MOYEN D'AUTRES ÉQUIPEMENTS PRÊTS À CAMPER SUR LA PARTIE BOISÉE NORD DU LOT 5 366 006. LA SUPERFICIE VISÉE EST ESTIMÉE À 6,5 HA. LE TOUT EST ILLUSTRÉ SUR LES PLANS TER21-152-01, 02 ET 03.

### 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 (voir section 3.4)
- 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
5 366 006	(LOT VISÉ)		146,84 HA	CANTON DE HEMMINGFORD

Superficie visée par la demande <sup>6,5</sup> hectare(s)

Superficie totale de la propriété <sup>184,22</sup> 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 (Veuillez spécifier)	Superficie
Culture/Friche	8 hectare(s)	INSTALLATIONS DU PARC SAFARI À HEMMINGFORD	36 hectare(s)
Boisé sans érables	102,98 hectare(s)	AUTORISATION CPTAQ 417766 (CAMPING)	37,24 hectare(s)
Boisé avec érables	hectare(s)		hectare(s)
<b>Superficie totale</b>	<b>110,98 hectare(s)</b>	<b>Superficie totale</b>	<b>73,24 hectare(s)</b>

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

### 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
5 366 006	PARC SAFARI	1972	PARC SAFARI AVEC CAMPING	2021

### 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

(Obligatoire dans le cas d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture)

IL NE S'AGIT PAS D'UNE NOUVELLE UTILISATION (ELLE EST DÉJÀ AUTORISÉE SUR LE LOT). IL S'AGIT D'UNE MODIFICATION DES MODALITÉS D'OCCUPATION SUR UNE PARTIE DE LA SUPERFICIE AUTORISÉE (P 1) ET DE PERMETTRE L'AGRANDISSEMENT DES INSTALLATIONS AUX MÊMES MODALITÉS MODIFIÉES SUR LA PARCELLE BOISÉE ADJACENTE À CE SITE (P 2).

**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

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques.

Nom et prénom en lettres moulées

BRUNET, RICHARD

Demandeur

Propriétaire

Mandataire

Signer à

MONTRÉAL

Date

2022/05/18

(année/mois/jour)

Signature (Obligatoire)

Richard Brunet

Signature numérique de Richard Brunet  
DN: cn=Richard Brunet, o=GAMM, ou=Urbaniste, email=contact@gamm.ca, c=CA  
Date: 2021.12.08.13:41:02 -0500

## PARTIE À REMPLIR PAR LA MUNICIPALITÉ

Nom du demandeur : \_\_\_\_\_

### 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  
Si oui, 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, annexez 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.
- c) 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
- d) 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)
- e) L'emplacement visé est-il présentement desservi par :  
Un service d'aqueduc?  Oui  Non Date d'adoption du règlement : \_\_\_\_\_  
Un service d'égout sanitaire?  Oui  Non Date d'adoption du règlement : \_\_\_\_\_  
(année/mois/jour)

### 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)



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

Numéro de dossier à la municipalité : \_\_\_\_\_ Date de réception de la demande : \_\_\_\_\_  
(année/mois/jour)

### 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 PARC SAFARI (2002) INC. A/S JEAN-PIERRE RANGER			Téléphone (résidence)	
Nom de la personne morale <input type="radio"/> Municipalité <input type="radio"/> MRC <input checked="" type="radio"/> Société/Corporation <input type="radio"/> Ministère <input type="radio"/> Organisme public			Téléphone (cellulaire/autre)	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)			Téléphone (travail) Poste	
Ville, village ou municipalité		Province	Code postal	Télécopieur
Courriel en lettres moulées ( <b>Obligatoire</b> ) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.				
Je n'ai pas d'adresse courriel				

PROPRIÉTAIRE

MANDATAIRE

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

Nom et prénom en lettres moulées Richard Brunet			Téléphone (résidence)	
Nom de la personne morale <input type="radio"/> Municipalité <input type="radio"/> MRC <input checked="" type="radio"/> Société/Corporation <input type="radio"/> Ministère <input type="radio"/> Organisme public			Téléphone (cellulaire/autre)	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 10351, AVENUE PÉLOQUIN			Téléphone (travail) Poste	
Ville, village ou municipalité		Province	Code postal H2C 2K2	Télécopieur
Courriel en lettres moulées ( <b>Obligatoire</b> ) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.				
Je n'ai pas d'adresse courriel				

#### 8.1 DESCRIPTION DU PROJET

MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA DÉCISION 417766

#### 8.2 IDENTIFICATION DU (DES) LOT(S) VISÉ(S) PAR LA DEMANDE

Lot	Rang	Cadastre	Municipalité
5 366 006			Canton de Hemmingford

Superficie  visée par la demande 2,7 ha hectare(s)

Nom et prénom en lettres moulées

Fait à

Date

Signature (**Obligatoire**)

(année/mois/jour)

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

## SECTION A – ALIÉNATION D'UN LOT OU D'UN ENSEMBLE DE LOTS

(sauf dans les cas d'agrandissement d'une superficie actuellement utilisée à une fin autre que l'agriculture)







S'il y a plus d'un vendeur ou d'un acquéreur à la transaction ou dans le cas d'échanges, veuillez remplir la section A en **deux** exemplaires.

**Veuillez remplir le tableau suivant afin d'établir les principales composantes de la propriété du vendeur.**

### VENDEUR

Vente/Cession/Donation     Échange (Remplissez la section vendeur pour chacune des parties impliquées.)

Vend	1 <sup>er</sup> terrain		2 <sup>e</sup> terrain (si applicable)	
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)				
Superficie  totale à vendre (hectares)				
Superficie  cultivée (hectares)				
Type de culture				
Superficie  en friche (hectares)				
Superficie  boisée (hectares)				
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière 				
Nombre d'entailles exploitées				
Principaux bâtiments agricoles				
Bâtiment(s) d'habitation	Année de construction	Année de construction	Année de construction	Année de construction
Inventaire des animaux				
Quota/Contingent de production	Indiquez la quantité		Indiquez la quantité	

Conserve	Partie contiguë au terrain à vendre 	
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)		
Superficie  totale à conserver (hectares)		
Superficie  cultivée (hectares)		
Type de culture		
Superficie  en friche (hectares)		
Superficie  boisée (hectares)		
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière 		
Nombre d'entailles exploitées		
Principaux bâtiments agricoles		
Bâtiment(s) d'habitation	Année de construction	Année de construction
Inventaire des animaux		
Quota/Contingent de production	Indiquez la quantité	

Veuillez remplir le tableau suivant afin d'établir les principales composantes de la propriété de l'acquéreur.

## ACQUÉREUR

Si différent du demandeur, indiquez les coordonnées demandées ci-dessous.

Nom et prénom en lettres moulées					Téléphone (résidence)				
Nom de la personne morale <input type="radio"/> Municipalité <input type="radio"/> MRC <input type="radio"/> Société/Corporation <input type="radio"/> Ministère <input type="radio"/> Organisme public					Téléphone (cellulaire/autre)				
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)					Téléphone (travail)			Poste	
Ville, village ou municipalité			Province		Code postal		Télécopieur		
Courriel en lettres moulées ( <b>Obligatoire</b> ) * Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.									
<input type="checkbox"/> Je n'ai pas d'adresse courriel									

L'acquéreur n'est pas encore connu.

Si l'acquéreur possède une ou des propriétés contiguës en zone agricole, remplissez le tableau suivant.

Possède	Partie contiguë au terrain à vendre	
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)		
Superficie totale possédée (hectares)		
Superficie cultivée (hectares)		
Type de culture		
Superficie en friche (hectares)		
Superficie boisée (hectares)		
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière		
Nombre d'entailles exploitées		
Principaux bâtiments agricoles		
Bâtiment(s) d'habitation	Année de construction	Année de construction
Inventaire des animaux		
Quota/Contingent de production	Indiquez la quantité	

**Vous pouvez également soumettre un document complémentaire expliquant et justifiant le projet soumis, de même que tout autre document que vous jugez pertinent.**

## SECTION B – UTILISATION À UNE FIN AUTRE QUE L'AGRICULTURE

### PARTIE 1 EXPLOITATION DE RESSOURCES, REMBLAIS ET ENLÈVEMENT DE SOL ARABLE

1- Quelle utilisation voulez-vous faire :

- Carrière                       Gravière  
 Sablière                       Remblai  
 Extraction d'argile         Enlèvement de sol arable

2- Est-ce qu'il y aura des utilisations connexes à l'exploitation demandée (exemple : concassage, bassin de lavage, recyclage de matériaux, usine de béton, etc.) ?

- Non  
 Oui, lesquelles :

3- Pour tous les nouveaux sites et les agrandissements, expliquez quelles sont les recherches réalisées pour trouver un site qui minimise les impacts sur l'agriculture :

4- Période pour laquelle l'utilisation est demandée :

- sablières/gravières/carrières/extraction d'argile/remblais \_\_\_\_ ans.  
 enlèvement de sol arable         1 an         2 ans

Indiquez le numéro de la décision antérieure s'il y a lieu :

**Pour toutes les demandes visant la poursuite de travaux ou l'agrandissement d'un site ayant déjà bénéficié d'une autorisation de la Commission, les documents contenant les renseignements additionnels suivants sont requis :**

- Les volumes de sol arable entassés (en mètres cube) avec la méthode de calcul.
- Les épaisseurs de sol arable remises en place sur les aires restaurées (en centimètres) avec le plan de sondage.
- Un rapport d'expertise produit par un agronome faisant état du respect des conditions de l'autorisation antérieure est requis s'il avait été prévu à la décision antérieure.

Le tableau suivant présente les pièces justificatives à produire à la Commission selon la nature de la demande.

	Sablère-gravière de plus de 4 hectares*	Sablère-gravière de 4 hectares et moins*	Remblais de plus de 2 hectares*	Remblais de 2 hectares et moins	Carrière	Enlèvement de sol arable
1 Plan de localisation	x	x	x	x	x	x
2 Plan topographique	x		x		x	x
3 Stratigraphie	x				x (matériaux meubles seulement)	x
4 Description du projet		x		x		
5 Description de la couche de sol arable	x		x		x	x
6 Plan ou programme de réhabilitation préparé par un agronome	x	x	x	x	x	x

\* Afin d'éviter le fractionnement des demandes d'autorisation, la Commission calcule la surface du site selon la somme cumulative des surfaces autorisées ou exploitées sans égard au lot, à la propriété et au réaménagement des parcelles dont l'exploitation est terminée.

### 1- Plan de localisation

En plus des éléments exigés, ce plan doit indiquer la localisation et la superficie (en hectares) des éléments suivants :

- chemin d'accès ;
- aires ouvertes (aires de travail et d'extraction ou de remblai) ;
- aires réaménagées (recouvertes de sol arable), dans le cas de la poursuite de travaux en cours ;
- aires encore intactes, dans le cas de la poursuite de travaux en cours.

Pour plus de détails, veuillez consulter la partie « Exemples de plan » du [guide](#).

### 2- Plan topographique

Le document doit être produit par un agronome, un arpenteur-géomètre, un ingénieur ou tout autre professionnel ayant les compétences pertinentes. Il doit comprendre les éléments suivants :

- Le niveau du terrain naturel et le profil final (coupes longitudinales et transversales) ;
- Le niveau des terrains voisins sur une bande de 20 mètres autour des limites du site demandé ;
- La position de la nappe d'eau souterraine et la date d'observation.

### 3- Stratigraphie

Le document devra présenter le résultat des sondages du sol. Ces résultats permettront de caractériser le sol arable et de déterminer l'épaisseur et la nature du matériau à exploiter. Les résultats fourniront également de l'information quant aux matériaux formant le plancher de l'exploitation.

### 4- Description du projet

Le document fait la description du projet, en indiquant les problèmes agronomiques à corriger ou l'objectif poursuivi. Les éléments suivants devront être abordés : la finalité et la nature du réaménagement (qu'il soit agricole, forestier ou autre), la topographie, la nécessité d'aménager des pentes et des talus ainsi que la conservation du sol arable.

La présence d'un avis professionnel au dossier, pour expliquer la pertinence et la caractérisation du projet et éventuellement assurer le suivi de la décision, est recommandée.

### 5- Description de la couche de sol arable

Il faut décrire la couche de sol arable en place : épaisseur et pourcentage de matière organique et fournir une analyse de sol par un laboratoire accrédité.

## PARTIE 2 ENTREPOSAGE DE MATIÈRES RÉSIDUELLES FERTILISANTES (MRF)

### 1- Votre projet implique-t-il un traitement (exemple : dégrillage, chaulage) ?

Non

Oui, décrivez le traitement : \_\_\_\_\_

### 2- Indiquez le cheptel de l'exploitant de la structure d'entreposage :

\_\_\_\_\_

### 3- Indiquez les superficies cultivées par l'exploitant de la structure d'entreposage : \_\_\_\_\_ hectare(s)

### 4- Informations sur la structure d'entreposage des MRF :

Nouvelle structure dédiée à l'entreposage des MRF.

Structure existante, indiquez à quelle fin elle est utilisée et, le cas échéant, la date et la raison de son abandon :

Dimension et capacité de la structure :

Estimez le volume stocké annuellement (mètres cubes) : \_\_\_\_\_ mètres cubes/an

### 5- Destination des MRF :

Estimez le volume de MRF épandu sur les cultures de l'exploitant de la structure d'entreposage : \_\_\_\_\_ %

Volume de MRF épandu sur d'autres cultures : \_\_\_\_\_ %

### 6- Période durant laquelle l'utilisation est demandée : \_\_\_\_\_ ans

## PARTIE 3 PUIITS COMMERCIAUX ET MUNICIPAUX

Veuillez fournir les documents suivants :

### 1- Recherche de site de moindre impact sur les activités agricoles

Une carte localisant les différents travaux de recherche (par exemple : tirs sismiques, forages exploratoires) réalisés au cours de cette campagne de recherche en eau.

### 2- Rapport hydrogéologique

Une étude hydrogéologique indiquant les besoins en eau, la vulnérabilité de la nappe phréatique visée pour votre projet (indice DRASTIC), le type d'aquifère exploité, le rayon d'influence de l'ouvrage de captage, les aires de protection exigées en vertu de la réglementation environnementale, les superficies cultivées et bâtiments agricoles (structures d'entreposage de fumier ou de lisier) à l'intérieur des aires de protection précitées.

Le rapport hydrogéologique doit aussi faire état de l'effet du puisage sur l'utilisation des terres agricoles et des élevages compris dans l'aire d'influence.

L'étude doit aussi comprendre des analyses d'eau permettant d'évaluer la contamination pouvant être d'origine agricole de l'aquifère comme les nitrates, les nitrites et les bactéries.

## SECTION C – COUPE D'ÉRABLES DANS UNE ÉRABLIÈRE

Type de coupe :  Coupe partielle  Coupe totale

Le tableau suivant présente les pièces justificatives à produire à la Commission selon le type de coupe.

	Coupe partielle (par exemple : éclaircie précommerciale, jardinage, coupe avec protection des petites tiges, etc.)	Coupe totale
1 Prescription forestière	x	
2 Diagnostic forestier		x
3 Évaluation des conséquences		x

### 1- Prescription forestière

La prescription forestière est signée par un ingénieur forestier et elle comprend :

- l'objectif du traitement ;
- la prescription ;
- les surfaces terrières initiales et résiduelles par essence et selon la classification MSCR ;
- le nombre d'entailles initiales par hectare et le nombre d'entailles résiduelles.

### 2- Diagnostic forestier

Signé par un ingénieur forestier, il s'agit du diagnostic forestier de l'ensemble du peuplement acéricole affecté par le projet et l'objectif du traitement. Ce diagnostic doit inclure un inventaire forestier établissant la surface terrière par essence selon la classification MSCR et le nombre d'entailles par hectare.

### 3- Évaluation des conséquences

Signée par un ingénieur forestier, elle constitue une évaluation des conséquences de la coupe sur les peuplements acéricoles adjacents, s'il s'agit d'une coupe totale.

## ANNEXE : IDENTIFICATION

**Note :** Si nécessaire, une copie de cette annexe est disponible sur notre site

### 1. IDENTIFICATION

DEMANDEUR     PROPRIÉTAIRE     MANDATAIRE 

Nom et prénom en lettres moulées \_\_\_\_\_ Téléphone (résidence) \_\_\_\_\_

Nom de la personne morale     Municipalité     MRC     Société/Corporation     Ministère     Organisme public    Téléphone (cellulaire/autre) \_\_\_\_\_

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) \_\_\_\_\_ Téléphone (travail) \_\_\_\_\_ Poste \_\_\_\_\_

Ville, village ou municipalité \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) \* Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.

\_\_\_\_\_

Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

DEMANDEUR     PROPRIÉTAIRE     MANDATAIRE 

Nom et prénom en lettres moulées \_\_\_\_\_ Téléphone (résidence) \_\_\_\_\_

Nom de la personne morale     Municipalité     MRC     Société/Corporation     Ministère     Organisme public    Téléphone (cellulaire/autre) \_\_\_\_\_

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) \_\_\_\_\_ Téléphone (travail) \_\_\_\_\_ Poste \_\_\_\_\_

Ville, village ou municipalité \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) \* Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.

\_\_\_\_\_

Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

DEMANDEUR     PROPRIÉTAIRE     MANDATAIRE 

Nom et prénom en lettres moulées \_\_\_\_\_ Téléphone (résidence) \_\_\_\_\_

Nom de la personne morale     Municipalité     MRC     Société/Corporation     Ministère     Organisme public    Téléphone (cellulaire/autre) \_\_\_\_\_

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) \_\_\_\_\_ Téléphone (travail) \_\_\_\_\_ Poste \_\_\_\_\_

Ville, village ou municipalité \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_ Télécopieur \_\_\_\_\_

Courriel en lettres moulées (**Obligatoire**) \* Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'erreur de saisie dans votre adresse courriel.

\_\_\_\_\_

Je n'ai pas d'adresse courriel

Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

Lot \_\_\_\_\_ Cadastre \_\_\_\_\_

# TERRITOIRE

Montréal, 18 août 2022

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

**Objet :**           **FERMETURE DOSSIER N° 437256**  
                          **Nom : Parc Safari (2002) inc.**  
                          **Notre dossier n° TER21-152**

---

Madame, Monsieur,

Nous désirons fermer ce dossier, nous n'y donnerons pas suite.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations les meilleures.



Richard Brunet, urbaniste, PDG

c. c. : Monsieur Jean-Pierre Ranger

Québec, le 19 août 2022

Territoire  
a/s Monsieur Richard Brunet  
10 351, avenue Péloquin  
Montréal (Québec) H2C 2K2

Objet : Dossier : 437256 – Désistement de la demande

---

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courriel daté du 18 août 2022, nous informant de votre décision d'annuler les démarches en cours, relativement au dossier susmentionné, et de fermer le dossier.

Nous prenons bonne note de ce désistement et nous vous informons que nous procédons à la fermeture de votre dossier.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La Commission de protection du territoire agricole  
/st

c. c. Municipalité de Hemmingford  
Parc Safari (2002) inc.