



PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 6 février 2025

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

Objet : Demande d'accès à l'information

Lots 4 198 659 et 4 198 662 — [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 16 janvier 2025 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

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

Toutefois, un dossier relatif à votre requête ne peut vous être envoyé puisqu'il a été détruit selon notre calendrier de conservation.

Ensuite, des dossiers que nous détenons en lien avec votre requête relèvent de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, donc nous ne vous les communiquerons pas.

Par ailleurs, des décisions en lien avec votre demande se trouvent dans les dossiers numéro **447018** et **407449**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire un des numéros ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour atteindre les fichiers disponibles.

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

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 521-2221
www.cptaq.gouv.qc.ca

Longueuil

1010, rue de Sérigny, 7^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5G7
Téléphone : 450 442-7100 (local)
1 800 361-2090 (extérieur)
Télécopieur : 418 521-2221
www.cptaq.gouv.qc.ca

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.



Manon Côté

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

ANNEXE 6

Règlement 369-12 modifiant le règlement no 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé «Schéma d'aménagement révisé» de manière à créer la nouvelle classe d'usage «Commerces d'intersection» ainsi qu'autoriser et régir celle-ci à l'intérieur de l'affectation rurale



CANADA, PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS

RÉSOLUTION N° 2014-04-8353

RÈGLEMENT N° 369-12

Règlement modifiant le règlement n° 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de manière à créer la nouvelle classe d'usage « Commerces d'intersection » ainsi qu'autoriser et régir celle-ci à l'intérieur de l'affectation rurale

ATTENDU QU'est en vigueur sur le territoire de la MRC, un schéma d'aménagement et de développement, que ce schéma a été adopté par le règlement n° 124-98 et qu'il est intitulé : « Schéma d'aménagement révisé »;

ATTENDU QUE l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet de modifier le schéma d'aménagement et de développement selon les procédures d'adoption prévues par la Loi;

ATTENDU QUE le territoire de la MRC est découpé en grandes affectations représentant les différentes vocations attribuées à celui-ci;

ATTENDU QUE sont autorisés différents usages à l'intérieur d'une affectation, usages autorisés en fonction de leur niveau de compatibilité avec la vocation de cette affectation;

ATTENDU QU'à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » est autorisée la classe d'usages « *Commerces liés aux usagers de la route sur le réseau supérieur* »;

ATTENDU QUE cette classe d'usages limite les types de commerces autorisés à ceux desservant les usagers du réseau routier supérieur. À titre d'exemple, ces commerces sont :

- Station-service et poste d'essence;
- Dépanneur;
- Restaurant, cantine;
- Halte routière.

ATTENDU QUE cette limitation des types de commerces pouvant s'implanter à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » permet d'éviter une dispersion de la fonction commerciale à l'extérieur des périmètres urbains tout en assurant une certaine desserte en services pour les usagers de la route sur le réseau supérieur, le tout en accord avec les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire;

ATTENDU QUE bien que logique, cette limitation a pour effet, dans certains cas bien précis, d'entraîner une sous-utilisation de terrains stratégiquement situés à la fois près des périmètres urbains et à l'intersection de routes du réseau supérieur;

ATTENDU QUE les terrains situés à l'intersection des routes 112 et 255 ont la particularité d'être tout juste à l'extérieur des périmètres urbains de Marbleton et de Bishopton, anciennes municipalités maintenant fusionnées et au cœur d'une zone en croissance de villégiature;

ATTENDU QUE de par leur situation particulière, ces terrains pourraient permettre l'implantation de certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route;

ATTENDU QUE la MRC est consciente des orientations gouvernementales en matière d'aménagement, mais considère tout de même que pour favoriser une occupation du territoire rationnelle adaptée aux différentes particularités de celui-ci et maintenir la vitalité des communautés concernées, il serait tout à fait justifiable de permettre de manière **bien circonscrite** l'implantation de certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route aux abords de l'intersection des routes 112 et 255 manière à :

- Offrir un pôle central de services à la population considérant les particularités décrites précédemment;
- Profiter de la visibilité offerte par deux routes du réseau supérieur offrant l'apport d'une clientèle de transit.

ATTENDU QUE la création de ce pôle de service aurait peu d'impact sur l'attractivité commerciale des périmètres urbains de Bishopton et de Marbleton compte tenu des particularités de ceux-ci;

ATTENDU QUE la MRC a reçu un avis du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire stipulant que le projet de règlement ne rencontre pas les orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation et de planification des espaces commerciaux;

ATTENDU QUE suite à cet avis des échanges ont eu lieu entre la MRC et ledit ministère afin de déterminer les modifications à apporter;

ATTENDU QUE la MRC a effectué les modifications appropriées,

ATTENDU QUE pour ces raisons, la MRC juge approprié d'intégrer à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* » et d'autoriser celle-ci à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* », et ce, uniquement à l'intersection des routes 112 et 255;

EN CONSÉQUENCE, sur la proposition de Richard Tanguay, appuyée par Marcel Langlois, **IL EST RÉSOLU QU'**il soit, par le présent règlement, décrété et statué comme suit :

ARTICLE 1 : Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 : Le présent règlement porte le numéro 369-12 et peut être cité sous le titre « Règlement modifiant le règlement n° 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de manière à créer la nouvelle classe d'usage « Commerces d'intersection » ainsi qu'autoriser et régir celle-ci à l'intérieur de l'affectation rurale ».

ARTICLE 3 : L'article 4.1 intitulé « DÉFINITION DES USAGES AUTORISÉS » est modifié de manière à ajouter à la suite de la définition de « Commerce de villégiature » la définition de « Commerces d'intersection » se lisant comme suit :

« Commerces d'Intersection

Les commerces d'intersection sont exclusivement situés à l'intersection de deux routes faisant partie du réseau supérieur. Sont exclusivement considérés comme commerces d'intersection les commerces et services de première nécessité, les commerces de nature artisanale, ainsi que les commerces et services de dépannage. »

ARTICLE 4 : L'article 4.1 intitulé « DÉFINITION DES USAGES AUTORISÉS » est modifié de manière à ajouter à la suite de la définition de « Commerce lié à la ressource agricole ou forestière » les définitions de « Commerces et services de première nécessité », « Commerces de nature artisanale » et « Commerces et services de dépannage » se lisant comme suit :

« Commerces et services de première nécessité

Commerces et services visant à combler les besoins de base consommés et renouvelés fréquemment.

Commerces de nature artisanale

Commerces issus d'un savoir-faire particulier et hors du contexte commercial et industriel conventionnel.

Commerces et services de dépannage

Commerces et services en milieu rural proposant à sa clientèle une sélection d'articles en petite quantité. »

ARTICLE 5 : L'article 5.1.2 intitulé « AFFECTATION RURALE » est modifié de manière à intégrer la politique régissant l'implantation des commerces d'intersection à l'intérieur de la section « politiques de l'affectation rurale » et permettre dans les usages autorisés, la nouvelle classe d'usage « Commerces d'intersection ».

ARTICLE 6 : La grille intitulée « GRILLE DES USAGES À L'INTÉRIEUR DES GRANDES AFFECTATIONS » est modifiée de manière à :

- Ajouter la classe d'usage « Commerces d'intersection »;
- Inscrire un point vis-à-vis l'affectation Rurale à la hauteur de la ligne de la classe d'usage « Commerces d'intersection » ainsi que la note 12 se lisant comme suit :

« ¹² *Sujet à la politique régissant l'implantation des commerces d'intersection »*

Le tout tel que présenté à l'annexe 1.

ARTICLE 7 : Le chapitre 9 intitulé « LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT » est modifié de manière à ajouter le nouvel article 9.18 intitulé « POLITIQUE RÉGISSANT L'IMPLANTATION DES COMMERCES D'INTERSECTION » se lisant comme suit :

« 9.18 POLITIQUE RÉGISSANT L'IMPLANTATION DES COMMERCES D'INTERSECTION

La MRC entend limiter la dispersion de la fonction commerciale sur le territoire tout en permettant de maximiser l'utilisation de secteurs profitant d'un avantage de localisation. Pour ce faire, la MRC établit des critères précis permettant à certains types de commerces dits « commerces d'intersection » de s'implanter à l'extérieur des périmètres urbains.

Intention d'aménagement

Ainsi, à l'intérieur de l'affectation RURALE, la MRC permet l'implantation de commerces d'intersection selon les conditions suivantes :

- *Ces commerces devront être situés exclusivement à l'intérieur d'un rayon maximum de 350 mètres de l'intersection des routes 112 et 255 et en bordure de celles-ci;*
- *Un maximum de 5 commerces est autorisé à l'intérieur de ce rayon. La superficie de chacun de ces commerces ne devra en aucun temps excéder 500 m².*
- *Ces commerces ne doivent pas être contigus à un périmètre urbain.*
- *L'implantation doit être justifiée par la présence d'au moins deux périmètres urbains d'ortois excentrés.*
- *Dans le but de réduire les risques d'accident, les accès aux commerces devront répondre aux normes du Ministère des Transports du Québec relatives aux entrées commerciales en milieu rural à une intersection et être acceptés par celui-ci conformément aux dispositions de la Loi sur la voirie (L.R.Q., chapitre V-9) ou toutes autres lois et règlements édictés sous son empire.*

ARTICLE 8 : La grille intitulée « GRILLE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE » est modifiée de manière à :

- Ajouter la politique article 9.18 intitulée « Politique régissant l'implantation des commerces d'intersection »;
- Inscrire un point vis-à-vis l'affectation Rurale à la hauteur de la ligne de la politique article 9.18 intitulée « Politique régissant l'implantation des commerces d'intersection ».

Le tout tel que présenté à l'annexe 2.

ARTICLE 9 : Le chapitre 1 du document complémentaire intitulé « Dispositions interprétatives » est modifié de manière à ajouter à la suite de la définition « Chemin public » les définitions de « Commerces d'intersection », « Commerces et services de première nécessité », « Commerces de nature artisanale » et de « Commerces et services de dépannage » se lisant comme suit :

« Commerces d'intersection »

Les commerces d'intersection sont exclusivement situés à l'intersection de deux routes faisant partie du réseau supérieur. Sont exclusivement considérés comme commerces d'intersection les commerces et services de première nécessité, les commerces de nature artisanale, ainsi que les commerces et services de dépannage.

Commerces et services de première nécessité

Commerces et services visant à combler les besoins de base consommés et renouvelés fréquemment.

Commerces de nature artisanale

Commerces issus d'un savoir-faire particulier et hors du contexte commercial et industriel conventionnel.

Commerces et services de dépannage

Commerces et services en milieu rural proposant à sa clientèle une sélection d'articles en petite quantité. »

ARTICLE 10 : Le chapitre 15 du document complémentaire intitulé « DISPOSITIONS RELATIVES AU ZONAGE » est modifié de manière à créer le nouvel article 15.8 intitulé « Dispositions relatives à l'implantation de commerces d'intersection » se lisant comme suit :

« 15.8 Dispositions relatives à l'implantation de commerces d'intersection »

L'implantation de commerces d'intersection est autorisée à l'intérieur de l'affectation RURALE selon les conditions suivantes :

- Ces commerces devront être situés exclusivement à l'intérieur d'un rayon maximum de 350 mètres de l'intersection des routes 112 et 255 et en bordure de celles-ci;
- Un maximum de 5 commerces est autorisé à l'intérieur de ce rayon. La superficie de chacun de ces commerces ne devra en aucun temps excéder 500 m².
- Ces commerces ne doivent pas être contigus à un périmètre urbain.
- L'implantation doit être justifiée par la présence d'au moins deux périmètres urbains d'ortois excentrés.
- Dans le but de réduire les risques d'accident, les accès aux commerces devront répondre aux normes du Ministère des Transports du Québec relatives aux entrées commerciales en milieu rural à une intersection et être acceptés par celui-ci conformément aux dispositions de la Loi sur la

voirie (L.R.Q., chapitre V-9) ou toutes autres lois et règlements édictés sous son empire;

ARTICLE 11 : La table des matières du schéma d'aménagement et de développement n° 124-98 intitulé « *Schéma d'aménagement révisé* » est modifiée afin de tenir compte des modifications apportées par le présent règlement.

ARTICLE 12 : La table des matières du document complémentaire est modifiée afin de tenir compte des modifications apportées par le présent règlement.


ARTICLE 13 : Les annexes 1 et 2 font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 14 : Le présent règlement fait partie intégrante du schéma d'aménagement et de développement n° 124-98 intitulé « *Schéma d'aménagement révisé* ».

ARTICLE 15 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ LE 16 avril 2014

Copie certifiée conforme au livre des délibérations,
ce 17^e jour d'avril 2014



Dominic Provost, secrétaire-trésorier

Avis de motion :	17 octobre 2012
Adoption du projet de règlement :	17 octobre 2012
Consultation publique :	15 avril 2014
Adoption du règlement :	16 avril 2014
Entrée en vigueur :	

ANNEXE 1

**GRILLE DES USAGES À L'INTÉRIEUR DES GRANDES AFFECTATIONS MODIFIÉE PAR
L'AJOUT DE L'USAGE
«COMMERCES D'INTERSECTION»**

GRILLE DES USAGES À L'INTÉRIEUR DES GRANDES AFFECTATIONS											
Affectations	Industrielle	Agricole	Forestière	Rurale	Forêt-récréation	Périmètre avec services	Périmètre sans services	Villégiature	Parc du Mont-Mégantic	Extraction	Industrielle aéroportuaire
Usages											
Auberge rurale			• ⁶	• ⁶		• ⁶	• ⁶	• ⁶			
Agriculture		•	•	•	•			•		•	
Agrotourisme		•	•	•				•			
Carrière, sablière et gravière		• ¹	• ¹	• ¹						•	• ¹
Commerces				• ²		•	•				
Commerces de villégiature								•			
Commerces d'intersection				• ¹²							
Commerces liés à la ressource		• ³	• ³	• ³							
Ensembles touristiques intégrés				•	•	•	•	•			
Forestier		•	•	•	•			•		•	•
Hébergement				•		•	•	•			•
Hébergement de type bed and breakfast		•	•								
Hébergement commercial						•	•	•			•
Industrie à facteur contraignant	•					•	•			•	• ⁴
Industrie à facteur non contraignant	•			• ⁵		•	•			•	• ⁴
Institution						•	•				
Récréation extensive		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Récréation intensive					•	•	•	•			
Résidence unifamiliale		• ⁷	• ⁸	• ⁹		•	•	• ¹⁰			
Résidence unifamiliale jumelée						•	•	• ¹⁰			
Résidence bifamiliale		• ⁷	• ⁸	• ⁹		•	•				
Résidence multifamiliale						•	•				
Résidence de tourisme			• ⁶	• ⁶				• ⁶			
Résidence intergénérationnelle		•	•	•		•	•	•			
Restauration						•	•	•			•
Restauration champêtre			• ⁶	• ⁶		• ⁶	• ⁶	• ⁶			
Services personnels et professionnels		•	•	•		•	•	•			
Services régionaux						•	•	•			
Transformation liée à la ressource		• ³	• ³	• ³							
Deuxième et troisième transformation		• ¹¹	• ¹¹	• ¹¹							

Modifié par les règlements n° 141-99 - Entrée en vigueur : 99-11-09 , 215-03- Entrée en vigueur : 2004-06-21 et 240-05 - Entrée en vigueur : 2005-10-20, 276-07 - Entrée en vigueur : 2007-09-05, 323-10 - Entrée en vigueur : 2010-10-29, 369-12 - Entrée en vigueur :

- 1 Sujet à la politique régissant l'implantation des carrières, sablières et gravières
- 2 Les commerces liés aux usagers de la route sur le réseau supérieur
- 3 Liées à la ressource agricole ou forestière
- 4 Industries reliées à l'aéroportuaire et industries diverses
- 5 Dans les bâtiments existants servant à des fins industrielles ou d'extraction à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé
- 6 Sujet à la politique régissant l'implantation des auberges rurales, des restaurations champêtres et des résidences de tourisme
- 7 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation agricole
- 8 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation forestière
- 9 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation rurale
- 10 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation villégiature
- 11 Liées à la ressource agricole ou forestière
- 12 Sujet à la politique régissant l'implantation des commerces d'intersection

ANNEXE 2

**GRILLE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE MODIFIÉE PAR L'AJOUT
DE L'ARTICLE 9.18**

**«POLITIQUE RÉGISSANT L'IMPLANTATION DE COMMERCES
D'INTERSECTION»**

Tableau 3

GRILLE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE								
Affectations et territoires								
Politiques	Agricole	Forestière	Rurale	Villegiature	Extraction	Périmètre avec services	Périmètre sans services	Les territoires d'intérêt
9.1 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation AGRICOLE	•							
9.2 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation FORESTIERE		•						
9.3 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation RURALE			•					
9.4 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation VILLEGATURE				•				
9.5 Politique d'implantation résidentielle dans les flots déstructurés situés en zone agricole permanente	•		•				•	•
9.6 Politique d'implantation de services personnels et professionnels ou d'activités et industries artisanales	•	•	•			•	•	
9.7 Politique d'implantation résidentielle à proximité des établissements d'élevage	•	•	•					
9.8 Politique d'implantation d'industries de première transformation reliée à l'agriculture et à la forêt	•	•	•					
9.9 Politique d'implantation d'activités de seconde et troisième transformation spécifiquement liées à l'agriculture et à la forêt	•	•	•					
9.10 Politique régissant l'implantation de nouvelles carrières et sablières	•	•	•					•
9.11 Politique régissant l'affichage								•
9.12 Politique d'intégration architecturale								•
9.13 Politique régissant la restauration des résidus de carrière dans l'affectation extraction					•			
9.14 Politique régissant l'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout	•	•	•					
9.15 Politique régissant l'agrandissement des périmètres d'urbanisation	•	•	•					
9.16 Politique régissant l'implantation des auberges rurales, des restaurations champêtres et des résidences de tourisme.		•	•					
9.17 Politique relative à l'implantation de zones tampons autour des zones industrielles existantes non construites et futures						•	•	
9.18 Politique régissant l'implantation des commerces d'intersection			•					

DOCUMENT INDIQUANT LA NATURE DES MODIFICATIONS À ÊTRE APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC

Conséquemment à l'adoption du Règlement n° 369-12 « Règlement modifiant le règlement n° 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de manière à créer la nouvelle classe d'usage « Commerces d'intersection » ainsi qu'autoriser et régir celle-ci à l'intérieur de l'affectation rurale » la municipalité de Dudswell, si elle souhaite permettre les commerces d'intersection sur son territoire, devra modifier son règlement de plan d'urbanisme et son règlement de zonage.

Nature de la modification à apporter

La municipalité de Dudswell, si elle souhaite permettre les commerces d'intersection, devra modifier son règlement de plan d'urbanisme et son règlement de zonage de manière à inclure les dispositions suivantes :

- Modifier le plan d'urbanisme de manière à permettre la classe d'usage « Commerces d'intersection » à l'intérieur de l'affectation « Rurale »;
- Ajouter les définitions suivantes au règlement de zonage :

« Commerces d'intersection »

Les commerces d'intersection sont exclusivement situés à l'intersection de deux routes faisant partie du réseau supérieur. Sont exclusivement considérés comme commerces d'intersection les commerces et services de première nécessité, les commerces de nature artisanale, ainsi que les commerces et services de dépannage.

Commerces et services de première nécessité

Commerces et services visant à combler les besoins de base consommés et renouvelés fréquemment.

Commerces de nature artisanale

Commerces issus d'un savoir-faire particulier et hors du contexte commercial et industriel conventionnel.

Commerces et services de dépannage


Commerces et services en milieu rural proposant à sa clientèle une sélection d'articles en petite quantité.»

- Intégrer à l'intérieur du règlement de zonage les dispositions relatives à l'implantation de commerces d'intersection;
- Modifier la grille de spécifications de manière à permettre l'usage « Commerces d'intersection » dans les zones appropriées.

Le présent document est adopté en vertu du premier alinéa de l'article 53.11.4 de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme*.

ADOPTÉ LE 16 avril 2014

Copie certifiée conforme au livre des délibérations,
Ce 17^e jour d'avril 2014


Dominic Provost, secrétaire-trésorier

MUNICIPALITÉ DE DUDSWELL

76, rue Main
Dudswell (Québec) J0B 1G0

remis au service de Gestion des Dos

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.

MRC Le Haut-Saint-François

85, rue du Parc
Cookshire (Québec) J0B 1M0

Demande d'exclusion adressée à la CPTAQ

Lots visés : 4198659 et partie du lot 4198662

**Copie adressée à la
Commission de protection
du territoire agricole du Québec
(CPTAQ)**

Le 6 mai 2014

07 MAI 2014

TABLE DES MATIÈRES

C.P.T.A.Q.

1	Introduction	4
2	Description du projet faisant l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole permanente	4
2.1	Mise en contexte	4
2.2	Description du projet.....	4
2.3	Emplacement visé par la demande et propriétaire actuel.....	5
3	Localisation de l'emplacement visé par la demande	5
3.1	Identification et localisation de l'emplacement	5
4	Caractéristiques et utilisation de l'emplacement visé par la demande	5
4.1	Utilisation actuelle de l'emplacement visé par la demande	5
5	Description du milieu environnant	6
5.1	Utilisation actuelle des lots voisins de l'emplacement visé par la demande	6
5.2	Effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région et constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture.....	7
5.3	Contraintes et effets sur les établissements de production animale.....	8
5.4	Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture	9
5.5	Effet sur le développement économique de la région, sur les conditions sociaux-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie.....	10
6	Conformité avec la réglementation	10
6.1	Schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Haut-Saint-François	10
6.2	Zonage municipal.....	10
7	Démonstration du besoin de la demande	15
7.1	L'exclusion répond-t-elle à un besoin et à un objectif de développement de la ville?.....	15
7.2	Démonstration du besoin de ce projet en lien avec les objectifs du schéma d'aménagement et de développement.....	17
8	Conclusion	17

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES

1, 2 et 3 : Emplacement visé par la demande

ANNEXE 4 : Titres de propriété de 1958 à 2009 démontrant l'utilisation résidentielle et commerciale et photo aérienne de 1980

ANNEXE 5 : Photo du bâtiment principal actuel

ANNEXE 6 : Règlement 369-12 modifiant le règlement no 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé «Schéma d'aménagement révisé» de manière à créer la nouvelle classe d'usage «Commerces d'intersection» ainsi qu'autoriser et régir celle-ci à l'intérieur de l'affectation rurale

ANNEXE 7 : Résolution de la municipalité de Dudswell (motivation de la demande en fonction de l'article 62 de la Loi et conformité au règlement de zonage municipal)

ANNEXE 8 : Résolution de la MRC du Haut-Saint-François (recommandation favorable motivée en fonction de l'article 62 de la Loi et conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement ainsi qu'au document complémentaire)

Remis au service de Gestion des Dossiers

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.

ANNEXE 1

Emplacement visé par la demande

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.

ANNEXE 2

Emplacement visé par la demande

Remis au service de Gestion des Dossiers

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.

ANNEXE 3

Emplacement visé par la demande

ANNEXE 5

Photo du bâtiment principal actuel

1 Introduction

Le présent document constitue un rapport de justification pour la demande d'exclusion entraînant la modification des limites de la zone agricole de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), dans la Municipalité de Dudswell de façon à autoriser l'implantation d'un pôle commercial.

En effet, la Municipalité de Dudswell désire permettre l'utilisation commerciale du lot 4198659 et d'une partie du lot 4198662 adjacents au secteur de villégiature DU Lac Miroir et à la jonction des routes 112 et 255. Dans ce contexte, la Municipalité est consciente qu'elle doit, conformément aux dispositions de l'article 61.2 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, procéder à une demande d'exclusion.

Ce rapport a donc été réalisé en prenant soin de fournir les informations exigées par la CPTAQ dans son «*cahier de charges*» qui «*énonce les informations obligatoires qui doivent être fournies à la Commission pour qu'elle soit en mesure d'étudier toute demande d'exclusion*». Bien que la présentation de ces informations ait été adaptée aux particularités de la demande (principalement en ce qui concerne l'ordre de présentation des rubriques), elle reprend toutes les rubriques identifiées dans le «*cahier de charges*» de la CPTAQ.

2 Description du projet faisant l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole permanente

2.1 Mise en contexte

La Municipalité de Dudswell s'adresse à la CPTAQ afin d'obtenir l'exclusion de la zone agricole permanente du lot 4198659 et d'une partie du lot 4198662, soit la propriété de l'entreprise 9251-9685 Québec inc. représentée par M. Carl Tremblay.

La présente demande est assimilable à une demande d'exclusion et non à une demande d'autorisation puisque les lots visés sont adjacents à la zone non agricole permanente.

2.2 Description du projet

La demande vise à bonifier les possibilités d'utilisation commerciale des terrains situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation de Marbleton et Bishopton et exclusivement à l'intersection des routes 112 et 255 faisant partie du réseau supérieur par la création d'une nouvelle classe d'usages appropriée à cette situation, soit la classe d'usages «*Commerces d'intersection*». Il est bien de préciser que la création de cette nouvelle classe d'usages ainsi que son autorisation à l'intérieur de l'affectation «*Rurale*» s'accompagne d'une politique établissant des critères visant à bien encadrer l'implantation de certains types de commerces. Cette politique s'avère nécessaire afin de limiter la dispersion de la

fonction commerciale sur le territoire tout en permettant de maximiser l'utilisation de secteurs déterminés profitant d'un avantage de localisation.

2.3 Emplacement visé par la demande et propriétaire actuel

La demande d'exclusion vise le lot 4198659 et une partie du lot 4198662. Cet emplacement fait partie en totalité du territoire de la Municipalité de Dudswell, du cadastre du Québec et de la MRC du Haut-Saint-François.

Ces lots sont la propriété de l'entreprise 9251-9685 Québec inc. représentée par M. Car Tremblay. Cette entreprise ne possède pas d'autres lots contigus à l'emplacement visé par la demande.

9251-9685 Québec inc.
Représentant : M. Carl Tremblay
4, rue 112 Ouest
Bishopton (Québec) J0B 1G0
(819) 884-1089

3 Localisation de l'emplacement visé par la demande

3.1 Identification et localisation de l'emplacement

Voir plans de localisation aux annexes 1, 2 et 3.

4 Caractéristiques et utilisation de l'emplacement visé par la demande

4.1 Utilisation actuelle de l'emplacement visé par la demande

L'emplacement visé par cette demande d'exclusion est entièrement situé en zone agricole permanente et à l'intérieur de la zone RU-1 selon le zonage municipal. Il est constitué du lot 4198659 et d'une partie du lot 4198662.

Le lot 4198659 est construit depuis bien avant l'entrée en vigueur de la Loi. En effet, le bâtiment principal qui y est érigé a été construit en 1952.¹ Il était à l'origine utilisé à des fins de réparation mécanique et à des fins résidentielles. En 1967, le garage fut agrandi afin d'accroître l'usage de réparation de mécanique automobile. Vers la fin des années 70, la partie garage de réparation fut transformée en station-service avec dépanneur. Le bâtiment accessoire d'environ 400 pi² a servi de 1977 à 1985 de cantine à hot-dog. À l'heure actuelle, on y retrouve une station-service Sonic avec dépanneur et garage accessoire ainsi qu'un usage résidentiel

¹ Voir titres de propriété en annexe 4

dans le même bâtiment. Les propriétaires y habitent avec leurs enfants². Le lot a une superficie de 3184,8 m².

La partie du lot 4198662 est pour sa part vacante, en friche et a une superficie approximative de 5000 m². On retrouve également sur ce dernier l'ancienne emprise de la route 112 encore asphaltée ainsi qu'un cours d'eau. Il est clair que sous cette ancienne emprise il y a présence de remblai important.

L'emplacement visé par la demande d'exclusion représente donc une superficie approximative de 8184,8 m² soit environ 0,8 hectare. Une superficie résiduelle de 1,73 hectare de la propriété resterait en zone agricole permanente. Cette partie résiduelle n'a pas été utilisée à des fins agricoles depuis le milieu des années 80. Le propriétaire de la station-service y gardait quelques cerfs.

Il est localisé à l'intersection des routes 112 et 255, contigu à la zone non agricole et à la zone de villégiature Vil 3 selon le zonage municipal. Il n'est pas desservi par l'aqueduc et les égouts.

5 Description du milieu environnant

5.1 Utilisation actuelle des lots voisins de l'emplacement visé par la demande

Au nord / nord-est

de l'emplacement visé, on retrouve les lots 4198939, 4199533 et 4956595 (formant une seule propriété). Cette propriété est en partie en zone non agricole avec résidence unifamiliale. Le reste de la propriété est boisé et situé de l'autre côté de la route 255 en zone agricole permanente. Un cours d'eau traverse complètement cette propriété. Il s'agit du 3 route 255 Nord, terrain appartenant à [REDACTED]

Au sud/ sud-ouest

de l'emplacement visé, on retrouve les lots 4198658, 4198661, 4198660 et 4199360 (ces deux derniers formant une seule propriété). Le lot 4198658 appartient à [REDACTED] et est utilisé à des fins résidentielles. Le lot 4198661 appartient à la Lakeside cemetery company. Il s'agit d'un cimetière. Les lots 4198660 et 4199360 appartiennent à [REDACTED]. Ces derniers ont déjà été utilisés à des fins agricoles il y a plusieurs années de cela. Un permis à des fins résidentielles a été mis par la municipalité en 2005. Tous ces lots sont situés en zone agricole permanente;

À l'est

de l'emplacement visé, on retrouve les lots 4198663, 4199363 et 4199365. Le lot 4198663 appartient à [REDACTED] et est utilisé à des fins résidentielles. Le lot 4199363 appartient à [REDACTED] et est utilisé à des fins agricoles. On retrouve sur le lot 4 198 994 (de l'autre côté de la route 255 au nord-est de

² Voir photo en annexe 5

l'emplacement visé) appartenant également à monsieur George une installation d'élevage comportant 30 unités animales, soit des bovins de boucherie. Le lot 4199365 appartient à [REDACTÉ] et [REDACTÉ] et est utilisé à des fins résidentielles. Ces terrains sont situés en zone agricole permanente.

À l'ouest de l'emplacement visé, on retrouve le chemin Bloomfield ainsi que la zone de villégiature du Lac Miroir très développée tous deux situés en zone non agricole permanente.

5.2 Effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région et constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture

Les possibilités d'utilisation de l'emplacement visé par la demande à des fins d'agriculture sont inexistantes puisque celui-ci est déjà construit. Rappelons également la présence de l'emprise de l'ancienne route 112 encore asphaltée. La présente demande ne constitue donc pas l'enlèvement de superficie de terres agricoles. La demande supplémentaire estimée en consommation d'eau est d'un volume de 1000 litres/jour ce qui ne devrait pas avoir d'impact sur la culture.³

La seule contrainte qu'il convient d'examiner pourrait se situer essentiellement au niveau du Règlement sur les exploitations agricoles (REA) adopté dans le cadre de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) et ce uniquement en ce qui concerne la partie boisée du lot 4198662 d'une superficie de 1,73 ha, partie exclue de la demande d'exclusion.

Rappelons que le REA, à quelques exceptions près, interdit qu'une parcelle déboisée après décembre 2004 fasse l'objet d'une mise en culture. Il ne se fait aucun épandage actuellement et il est difficile de savoir s'il y en a déjà eu. Par ailleurs, en raison des restrictions du REA portant sur la remise en culture de nouvelles superficies, la portion boisée du site visé ne saurait constituer à court ou moyen terme une superficie d'épandage pour d'éventuels producteurs à court d'espace. Si épandage il y avait dans les années futures suite à la levée du moratoire, la demande n'aurait pas d'impact supplémentaire compte tenu des résidences déjà existantes au sud et à l'ouest. L'exclusion du site visé ne représenterait donc pas d'impact supplémentaire à l'agriculture à ce chapitre.

De plus, l'homogénéité de la communauté agricole ne sera pas compromise par l'exclusion demandée puisque la zone non agricole est adjacente à l'emplacement visé par la demande. En somme, la superficie restreinte, l'absence d'utilisation

³ 1000 litres/jour : basé sur 20 personnes x 50 litres selon le tableau du calcul du volume de rejet d'eau usée du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques – Édifices et lieux d'emplois variés, employés de magasin, de bureau.

agricole sur l'emplacement visé; la faible consommation en eau et la proximité de la zone non agricole permanente existante développée en secteur de villégiature fait en sorte que l'acceptation de la présente demande n'aura aucun effet négatif sur la préservation pour l'agriculture, des ressources en eau et sol dans la ville et dans la région et elle n'aura aucun effet négatif sur la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour pratiquer l'agriculture.

5.3 Contraintes et effets sur les établissements de production animale

Une exclusion n'aurait pas de conséquences notables sur le milieu agricole environnant. En effet, rappelons que l'emplacement visé par la demande est adjacent à la zone non agricole permanente ce qui limite grandement le potentiel d'utilisation à des fins d'élevage.

Tel que démontré précédemment, la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* » ne serait permise qu'à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » au niveau du schéma d'aménagement et de développement et seulement à un endroit très restreint du territoire. Il faut noter que le secteur visé fait partie de la zone agricole permanente, mais à proximité du périmètre d'urbanisation de Bishopton. Qui plus est, il est bien de mentionner que les commerces ne sont pas considérés au schéma d'aménagement et de développement comme des immeubles protégés lorsque vient le temps de déterminer les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole. De plus, l'emplacement visé ne fera partie d'un futur périmètre d'urbanisation. L'implantation d'un périmètre urbain à cet endroit irait à l'encontre des orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation. Une telle modification au schéma d'aménagement et de développement serait refusée par le Ministère des affaires Municipales et de l'Occupation du Territoire. Il n'y aura donc aucune distance séparatrice supplémentaire à respecter.

À titre d'exemple, les bâtiments d'élevage les plus près sont situés à environ 530 mètres du secteur visé à l'intersection des routes 112 et 255 à Dudswell.⁴

Cette installation d'élevage comporte 30 unités animales, soit des bovins de boucherie. Selon les normes relatives aux distances séparatrices, cette installation d'élevage devrait être située à au moins 80,32 mètres d'une résidence, 160,64 mètres d'un immeuble protégé et 240,96 mètres d'un périmètre d'urbanisation.⁵ Or, comme nous l'avons déjà démontré, la présente demande d'exclusion ne vise pas un agrandissement du périmètre d'urbanisation, l'implantation de nouvelles résidences ou d'un immeuble protégé. De plus, Ce bâtiment d'élevage est situé à environ 265 mètres de l'actuel périmètre d'urbanisation de Bishopton. L'expansion du nombre d'unité animale se voit donc davantage limitée par le périmètre urbain que par l'exclusion demandée.

⁴ Voir l'emplacement des installations d'élevage par rapport au secteur visé à l'annexe 2.

⁵ Calcul effectué en fonction de 30 unités animales (bovins de boucherie) et des paramètres de distances séparatrices les plus contraignants.

De ce fait, à la lumière de ces données, nous pouvons constater que la présente demande d'exclusion n'aura pas d'impacts négatifs sur les exploitations agricoles environnantes puisque les inconvénients reliés aux odeurs sont inchangés.

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

Selon l'article 58.2 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, «une indication des espaces appropriés disponibles ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole qui pourraient satisfaire à la demande» doit être fournie. Ces espaces appropriés disponibles sont définis «comme toute superficie vacante (qu'elle soit ou non mise en vente) où le type d'utilisation recherchée est permis par le règlement de zonage de la municipalité et, le cas échéant, par les mesures de contrôle intérimaire.»

Le site visé constitue le meilleur choix, tant pour ce qui est du site lui-même que pour ce qui est de la façon dont il s'inscrit dans la communauté agricole prise au sens large. En effet, le secteur situé à l'intersection des routes 112 et 255 à Dudswell a la particularité d'être compris entre les deux périmètres d'urbanisation de Bishopton et de Marbleton en plus d'être adjacent à l'affectation villégiature du lac Miroir. Nous retrouvons déjà à l'intérieur de ce secteur un commerce lié aux usagers de la route, soit **le seul poste à essence** de la municipalité de Dudswell. Communément appelé « Place 112 », ce commerce est également le **seul de ce type** situé entre East Angus et Weedon, d'où toute son importance pour les communautés avoisinantes.

Il est utile de préciser que dans un avenir rapproché ce commerce, qui est implanté exactement à l'intersection des routes 112 et 255 et à l'intérieur de l'affectation « Rurale », **devra obligatoirement** renouveler ses réservoirs à essence afin de continuer à opérer. Or, une diversification de l'offre commerciale est nécessaire afin de financer les investissements somme toute considérables liés aux nouveaux réservoirs à essence. En effet, selon les propriétaires, le financement des nouveaux équipements pétroliers est conditionnel à une augmentation de 35% du chiffre d'affaires du dépanneur associé au poste à essence. Les rénovations prévues au dépanneur ne suffiront pas à atteindre ce chiffre puisque ces améliorations permettront au plus une augmentation estimée de la rentabilité de 25%. La construction et la location de nouveaux emplacements commerciaux adjacents permettront d'aller chercher les 10% manquants puisque de nouveaux commerces favoriseront une augmentation de l'achalandage du dépanneur et par le fait même une hausse substantielle du chiffre d'affaires de celui-ci. Il va donc sans dire que la survie du poste à essence passe inévitablement par une diversification de l'offre commerciale et l'arrivée de nouveaux commerces. Or, cela ne sera pas possible tant que les seuls commerces autorisés dans ce secteur sont ceux liés aux usagers de la route.

Autoriser la nouvelle classe d'usages « Commerces d'intersection » dans ce secteur permettrait plus de souplesse et élargirait l'éventail de commerces pouvant s'implanter en complémentarité avec le poste à essence et le dépanneur existant.

En plus d'assurer la pérennité du poste à essence, ces nouveaux commerces pourraient former un pôle de services fort utile pour la population. Cette situation comporterait son lot d'avantages sans toutefois nuire aux périmètres d'urbanisation de Bishopton et de Marbleton.

Compte tenu de cette particularité, Il n'y a pas d'autres emplacements disponibles à étudier qui élimineraient ou réduiraient les contraintes sur l'agriculture.

5.5 Effet sur le développement économique de la région, sur les conditions sociales économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie

Tel que mentionné précédemment, il s'agit du seul poste à essence de la municipalité de Dudswell. Communément appelé « *Place 112* », ce commerce est également le seul de ce type situé entre East Angus et Weedon, d'où toute son importance pour les communautés avoisinantes. En l'absence de cette station-service, les résidents de Marbleton et de Bishopton auront environ 16 km de plus à parcourir pour se rendre aux stations-services les plus proches à Weedon et à East Angus. Le refus de la demande d'exclusion aurait également pour effet de ralentir considérablement l'économie de la municipalité puisque l'implantation de nouveaux commerces serait freinée par le manque d'emplacements économiquement viable soit à la jonction des routes 112 et 255 l'un des emplacements les plus achalandés de toute la MRC du Haut-Saint-François.

6 Conformité avec la réglementation

6.1 Schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Haut-Saint-François

L'implantation de «commerces d'intersection» n'est actuellement pas conforme à certaines orientations et certains objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire. En effet, hormis les commerces liés à la ressource agricole et forestière, le schéma d'aménagement et de développement de la MRC autorise à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » la classe d'usages « *Commerces liés aux usagers de la route sur le réseau supérieur* ». Toutefois, cette classe d'usages limite les types de commerces à ceux desservant les usagers du réseau routier supérieur. À titre d'exemple, ces commerces peuvent être :

- Station-service et poste d'essence;
- Dépanneur;
- Restaurant, cantine;
- Halte routière.

Cette limitation du type de commerce pouvant s'implanter à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » a pour effet, dans certains cas bien précis, d'entraîner une sous-utilisation de terrains stratégiquement situés à la fois près des périmètres d'urbanisation et à l'intersection de routes du réseau supérieur en plus de restreindre l'expansion et même menacer la pérennité de commerces déjà existants à ces endroits.

Cependant, la MRC a adopté le 16 avril dernier le règlement 369-12 visant à autoriser les commerces d'intersection⁶. Le règlement ne favorisera pas une dispersion tous azimuts et un exode généralisé de la fonction commerciale sur le territoire à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. En effet, la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* » est très encadrée dans son implantation au niveau de l'affectation « *Rurale* » et ne vise qu'à permettre une diversification commerciale d'un secteur très précis et restreint, qui compte tenu de sa localisation centrale et de ses caractéristiques, permettra d'attirer de nouveaux commerces et services qui ne pourraient autrement s'implanter à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

C'est d'ailleurs dans une optique de contrôle de ces nouveaux usages commerciaux qu'une nouvelle politique d'aménagement visant à régir l'implantation des commerces d'intersection a été intégrée.

Les principaux points de cette politique sont les suivants :

« **Commerces d'intersection** »

À l'intérieur de l'affectation RURALE, la MRC permet l'implantation de commerces d'intersection selon les conditions suivantes :

- Ces commerces devront être situés exclusivement à l'intérieur d'un rayon maximum de 350 mètres de l'intersection des routes 112 et 255 et en bordure de celles-ci;
- Un maximum de 5 commerces est autorisé à l'intérieur de ce rayon. La superficie de chacun de ces commerces ne devra en aucun temps excéder 500 m².
- Dans le but de réduire les risques d'accident, les accès aux commerces devront répondre aux normes du Ministère des Transports du Québec relatives aux entrées commerciales en milieu rural à une intersection et être acceptés par celui-ci conformément aux dispositions de la Loi sur la voirie (L.R.Q., chapitre V-9) ou toutes autres lois et règlements édictés sous son empire.

Les commerces d'intersection se définissent comme suit :

⁶ Voir annexe 6

« Commerces d'intersection »

Les commerces d'intersection sont exclusivement situés à l'intersection de deux routes faisant partie du réseau supérieur. Sont exclusivement considérés comme commerces d'intersection les commerces et services de première nécessité, les commerces de nature artisanale, ainsi que les commerces et services de dépannage.

Les commerces autorisés via cette classe d'usages se définissent comme suit :

Commerces et services de première nécessité

Commerces et services visant à combler les besoins de base consommés et renouvelés fréquemment.

Commerces de nature artisanale

Commerces issus d'un savoir-faire particulier et hors du contexte commercial et industriel conventionnel.

Commerces et services de dépannage

Commerces et services en milieu rural proposant à sa clientèle une sélection d'articles en petite quantité. »

L'affectation « Rurale » est caractérisée au schéma d'aménagement et de développement de la manière suivante :

- un mélange d'agriculture et de forêt;
- des sols de moindre qualité pour l'agriculture;
- la cohabitation de plusieurs usages non reliés à l'agriculture ou la forêt;
- la présence de milieux déstructurés;
- une très faible densité;
- la présence de gravières, sablières, carrières;
- une localisation en zone verte ou blanche.

Ces caractéristiques représentent bien le secteur de l'intersection des routes 112 et 255 à Dudswell. La présence d'un commerce existant et d'un secteur de villégiature en zone non agricole permanente adjacent en fait un milieu somme toute déstructuré propice à l'implantation de nouveaux commerces.

Les objectifs d'aménagement liés à l'affectation « Rurale » sont les suivants :

- préserver le caractère rural du milieu;
- maintenir la viabilité des îlots agricoles;
- rentabiliser le réseau routier local en permettant les implantations là où les réseaux téléphoniques et électriques sont déjà présents;

- redynamiser un milieu jusque-là négligé;
- Assurer l'intégrité des usages agricoles et forestiers le long des corridors récréatifs.

Les moyens de mise en œuvre pour atteindre ces objectifs sont les suivants :

- établir différentes politiques d'implantation d'activités tant commerciales, industrielles de services ou touristiques;
- établir des normes de lotissement respectant le caractère rural du milieu.

La nouvelle politique régissant l'implantation des commerces d'intersection à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » permettra ainsi de dynamiser et d'optimiser l'utilisation du secteur de l'intersection des routes 112 et 255 sans toutefois étendre la fonction commerciale au-delà de celui-ci. Il s'agit donc de permettre plus de flexibilité au niveau des usages commerciaux à un endroit très précis tout en demeurant fidèle aux orientations d'aménagement relatives aux périmètres d'urbanisation.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du Territoire et à travers lui le ministère de l'Agriculture des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec se sont prononcés en faveur de cette modification. Nous recevrons l'avis officiel à la fin du mois de juin.

Intention future de la MRC :

Il est nécessaire de bien identifier les intersections de routes faisant partie du réseau supérieur. Sur le territoire de la MRC le Haut-Saint-François, les routes faisant partie du réseau supérieur sont les suivantes :

- Route 112;
- Route 108;
- Route 253;
- Route 212;
- Route 214;

- Route 255;
- Route 255;
- Route 257;
- Route 210;
- Route 251;

En ce qui concerne les intersections, nous en retrouvons 15, soit :

- Intersection des routes 251 et 108 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la route 108 (près de l'arrondissement Lennoxville à Sherbrooke);
- **Intersection des routes 210 et 108 en partie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Birchton et l'affectation rurale;**
- Intersection des routes 210 et 253 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation d'Eaton Corner à Cookshire-Eaton;
- Intersection des routes 108 et 253 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Cookshire à Cookshire-Eaton;
- Intersection des routes 108 et 212 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Cookshire à Cookshire-Eaton;
- Intersection des routes 210 et 253 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Sawyerville à Cookshire-Eaton;
- Intersection des routes 112; 253 et 214 à l'intérieur des périmètres d'urbanisation d'East Angus et de Westbury;
- Intersection des routes 108 et 214 à l'intérieur des affectations agricole et forestière à Bury;
- **Intersection des routes 108 et 255 en partie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Bury et des affectations rurale et forestière;**
- **Intersection des routes 112 et 255 à l'intérieur des affectations rurale et agricole à Dudswell;**
- Intersection des routes 112 et 257 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Weedon;
- Intersection des routes 108 et 257 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Gould à Lingwick;
- Intersection des routes 214 et 257 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Scotstown;
- Intersection des routes 212 et 257 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de La Patrie;
- Intersection des routes 210 et 257 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Chartierville.

Puisque le règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement vise à autoriser la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* » aux intersections de routes faisant partie du réseau supérieur, et ce, exclusivement à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* », le recensement présenté plus haut démontre qu'il n'y a que trois intersections touchées directement sur le territoire de la MRC. Il s'agit de l'intersection des routes 108 et 210 à Birchton (Cookshire-Eaton), de l'intersection des routes 108 et 255 à Bury et de l'intersection des routes 112 et 255 à Dudswell. Les autres intersections sont, soit entièrement à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation (affectation qui autorise de facto tous les types de commerces), ou à l'intérieur d'une affectation autre que rurale. Toutefois, considérant la situation, les caractéristiques et les possibilités concrètes d'utilisation commerciale de ces secteurs, seul celui situé à l'intersection des routes 112 et 255 à Dudswell a été retenu pour l'implantation de la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* ». La MRC n'a nullement l'intention de modifier son schéma d'aménagement et de développement dans le but de permettre ce type de commerces aux deux autres intersections situées à l'intérieur d'une affectation rurale puisque cela est complètement injustifié.

6.2 Zonage municipal

L'implantation de «commerces d'intersection» n'est actuellement pas conforme au règlement de zonage de la municipalité de Dudswell. Toutefois, la municipalité de Dudswell a entamé la modification de son plan d'urbanisme et de son règlement de zonage le 5 mai dernier afin de permettre ce type de commerces en fonction des restrictions prévues au schéma d'aménagement et de développement.

7 Démonstration du besoin de la demande

7.1 L'exclusion répond-elle à un besoin et à un objectif de développement de la ville?

Le secteur situé à l'intersection des routes 112 et 255 a la particularité d'être tout juste à l'extérieur des périmètres d'urbanisation de Marbleton et de Bishopton, anciennes municipalités maintenant fusionnées et au cœur d'une zone de villégiature. Ces périmètres sont plutôt de type dortoir et à l'extérieur des routes 112 et 255. Ainsi, de par sa situation particulière, le secteur de l'intersection des routes 112 et 255 à Dudswell regroupe des terrains qui pourraient accueillir certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route. Ces nouveaux usages commerciaux pourraient former un pôle de services utile à la population des environs pour qui la petitesse des périmètres d'urbanisation existants ne peut assurer la viabilité de commerces dépassant le cadre de la desserte très locale. Également, ces nouveaux commerces pourraient profiter de l'apport d'une clientèle de transit assurant d'autant plus la pérennité de ceux-ci.

Une analyse rapide du secteur permet de constater que celui-ci est stratégiquement situé entre les périmètres d'urbanisation de Bishopton et de Marbleton et tout près de l'affectation villégiature ceinturant le lac Miroir. Cette position en fait un lieu idéal pour y implanter un pôle central de services unissant deux noyaux villageois séparés dont la réciprocité entre les résidents est pratiquement inexistante, et ce, malgré le fait que ces deux entités soient fusionnées depuis 1995. Tout cela est sans compter la présence de l'affectation villégiature du lac Miroir. En effet, nous retrouvons tout autour du lac Miroir environ 189 logements. Sur ce nombre, environ 38,8%, soit 73 logements sont habités de façon permanente, ce qui constitue un bon bassin de résidents même en dehors de la saison de villégiature. De plus, considérant la tendance actuelle de conversion des résidences secondaires en résidences permanentes, le nombre de logements occupés de manière permanente ne fera qu'augmenter durant les prochaines années. Au final, ces trois entités que sont les périmètres d'urbanisation de Bishopton et Marbleton ainsi que le lac Miroir forment la majeure partie de la population de la municipalité de Dudswell. Ces trois entités bénéficieraient à coup sûr d'un pôle de services central.

Deuxièmement, ce pôle de services n'entrerait pas en compétition avec les périmètres d'urbanisation de Bishopton et de Marbleton tant au niveau des

commerces déjà existants qu'au niveau de nouveaux commerces désirant éventuellement s'implanter. De par leur nature, ces périmètres d'urbanisation ne concentrent pas beaucoup de commerces et l'espace potentiellement disponible pour en accueillir de nouveaux est plutôt restreint. La petitesse du bassin de population respectif des périmètres d'urbanisation de Bishopton et de Marbleton combinée au manque d'intégration entre ces deux noyaux villageois favorisent d'autant moins leur venue. Il serait surprenant que les résidents de Bishopton se rendent à Marbleton obtenir un service et vice-versa. Cet état de la situation fait donc en sorte qu'aucun des deux périmètres d'urbanisation ne peut supporter à lui seul une offre commerciale diversifiée qui serait par ailleurs destinée à l'ensemble de la population de la municipalité. De plus, le manque de visibilité à l'intérieur des périmètres d'urbanisation ne favorise pas une diversification de l'offre commerciale au-delà des commerces à caractère très local. La création d'un pôle central de service prend donc ici tout son sens.

Débits de circulation

Finalement, l'analyse des débits de circulation compilés par le Ministère des Transports du Québec sur une période de 10 ans indique que le secteur situé à l'intersection des routes 112 et 255 est l'un des plus achalandés de la MRC, et ce, toutes routes confondues. Ainsi, le tableau 1 démontre qu'en moyenne plus de 4800 automobilistes utilisent quotidiennement la section de la route 112 située entre East Angus et l'intersection de la route 255 alors que ce nombre passe à 3875 automobilistes pour ce qui est de la section située entre cette intersection et la municipalité de Weedon. En revanche, les sections de la route 255 vers Marbleton et Bishopton sont utilisées de manière équivalente puisqu'en moyenne 1030 automobilistes y circulent quotidiennement.⁷

Tableau 1 : Débits journaliers moyens annuels – Intersection des routes 112 et 255 à Dudswell

Sections	Années						Moyenne sur 10 ans
	2010	2008	2006	2004	2002	2000	
Route 112 direction Ouest (East Angus)	4800	4500	4900	4900	4900	4800	4800
Route 112 direction Est (Weedon)	3800	4150	4050	4150	3450	3650	3875
Route 255 direction Nord (Marbleton et St-Camille)	1020	1070	1040	1010	1130	910	1030
Route 255 direction Sud (Bishopton et Bury)	970	1040	1050	1130	970	1020	1030

Source : Ministère des Transports du Québec, débits de circulation des années 2000, 2002, 2004, 2006, 2008 et 2010

De par sa position stratégique, le secteur de l'intersection des routes 112 et 255 est donc l'endroit tout indiqué pour y implanter de nouveaux commerces d'où la pertinence d'y autoriser la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* ». Nul endroit sur le territoire de Dudswell n'est aussi central tout en offrant une telle

⁷ Ces débits sont calculés pour le total des deux directions de circulation (Source : MTQ). Débits basés sur une moyenne calculée sur 10 années.

visibilité. La présence de la route 112, qui est tout de même une route nationale, offrira un apport de consommateurs supplémentaires dont d'éventuels commerces pourraient assurément bénéficier. La création d'un pôle central de services aurait donc l'avantage de desservir la population locale tout en attirant une clientèle de transit importante consolidant la rentabilité des commerces qui y sont implantés, chose qui serait difficile à réaliser à l'intérieur des périmètres d'urbanisation compte tenu de leurs caractéristiques et des raisons évoquées précédemment.

Compte tenu des éléments mentionnés précédemment dans le présent rapport, l'exclusion demandée répond aux objectifs suivants :

- Assurer le maintien d'un minimum de services de base à la population;
- Inciter les gens à s'implanter dans la municipalité de Dudswell;
- Mettre en valeur l'ensemble du territoire et freiner la décroissance de la population rurale;
- Rentabiliser le réseau routier local en permettant l'implantation là où les réseaux téléphoniques et électriques sont déjà présents;

7.2 Démonstration du besoin de ce projet en lien avec les objectifs du schéma d'aménagement et de développement

La demande d'exclusion permet d'atteindre les objectifs suivants du schéma d'aménagement et de développement :

- favoriser une occupation du territoire adaptée aux différentes particularités de celui-ci et maintenir la vitalité des communautés rurales,
- rentabiliser le réseau routier en permettant l'implantation là où les réseaux téléphoniques et électriques sont déjà présents;
- redynamiser un milieu jusque-là négligé;
- établir différentes politiques d'implantation d'activité tant commerciales, industrielle de services ou touristique

8 Conclusion

CONSIDÉRANT:

- 1) que le lot 4198659 est construit depuis bien avant l'entrée en vigueur de la Loi;
- 2) que la partie du lot 4198662 visée par la demande est pour sa part vacante, occupée par l'ancienne emprise de la route 112 et par un cours d'eau;
- 3) que l'emplacement visé par la demande d'exclusion représente donc une superficie approximative de 8184,8 m² soit environ 0,8 hectare;
- 4) que l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole ne sera aucunement affectée par l'exclusion de l'emplacement visé;

- 5) que l'acceptation de la présente demande n'aura pas d'effet négatif sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol de la municipalité de Dudswell et dans la région et qu'elle n'aura pas d'effet négatif sur la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour pratiquer l'agriculture;
- 6) que le bâtiment d'élevage le plus proche est situé à une distance d'environ 265 mètres du périmètre urbain de Bishopton existant, ce qui limite déjà l'agrandissement de celui-ci et l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage;
- 7) que les commerces ne sont pas considérés comme immeubles protégés au schéma d'aménagement et de développement de la MRC;
- 8) qu'une réponse défavorable à la présente demande priverait la région d'un commerce installé depuis 1952, unique commerce de ce genre entre la ville d'East Angus et la municipalité de Weedon;
- 9) que la demande sera conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC en terme d'usage autorisé dès la fin du mois de juin;
- 10) que la demande sera sous peu conforme à la réglementation municipale en terme d'usage autorisé;
- 11) que la demande répond aux objectifs poursuivis par la MRC du Haut-Saint-François et par la municipalité de Dudswell;
- 12) que le schéma d'aménagement et de développement possèdera une politique s'avérant nécessaire afin de limiter la dispersion de la fonction commerciale sur le territoire tout en permettant de maximiser l'utilisation de secteurs déterminés profitant d'un avantage de localisation;
- 13) que le comité consultatif agricole de la MRC a appuyé la demande;

La Municipalité en vient donc à la conclusion que l'emplacement visé par la demande ne présente pas un potentiel agricole intéressant et viable. Le développement de l'offre commerciale dans le but de conserver un commerce en péril est vital pour la communauté. Faire droit à la demande ne porterait pas préjudice à l'agriculture et permettrait de répondre aux besoins de la population. La municipalité espère que la Commission saura reconnaître l'importance de la présente demande.

ANNEXE 8

Résolution de la MRC du Haut-Saint-François (recommandation favorable motivée en fonction de l'article 62 de la Loi et conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement ainsi qu'au document complémentaire)

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du conseil de la MRC du Haut-Saint-François tenue le 16 avril 2014 et à laquelle sont présent les conseillers suivants :

Nathalie Bresse, Ascot Corner	Walter Dougherty, Bury
Jean Bellehumeur, Chartierville	Noël Landry, Cookshire-Eaton
Jean-Pierre Briand, Dudswell	Robert G. Roy, East Angus
Bertrand Prévost, Hampden	Bruno Gobeil, La Patrie
Marcel Langlois, Lingwick	Germain Boutin, Newport
Yann Vallières, Saint-Isidore-de-Clifton	Chantal Ouellet, Scotstown
Richard Tanguay, Weedon	Kenneth Coates, Westbury

Tous formant quorum sous la présidence du préfet Nicole Robert.

Sont aussi présents : Dominic Provost, directeur général et secrétaire-trésorier
Lyne Gilbert, secrétaire de direction

Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec (CPTAQ) :
Recommandation favorable de la MRC concernant la demande d'exclusion de la zone agricole permanente du lot 4 198 659 et une partie du lot 4 198 662 à Dudswell et avis de conformité aux objectifs et orientations du schéma d'aménagement.

RÉSOLUTION N° 2014-04-8354

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « schéma d'aménagement révisé » est entré en vigueur le 18 juin 1998;

ATTENDU QUE le territoire de la MRC est découpé en grandes affectations représentant les différentes vocations attribuées à celui-ci;

ATTENDU QUE sont autorisés différents usages à l'intérieur d'une affectation, usages autorisés en fonction de leur niveau de compatibilité avec la vocation de cette affectation;

ATTENDU QU'à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » est autorisée la classe d'usages « *Commerces liés aux usagers de la route sur le réseau supérieur* » qui limite les types de commerces autorisés à ceux desservant les usagers du réseau routier supérieur. À titre d'exemple, ces commerces sont :

- Station-service et poste d'essence;
- Dépanneur;
- Restaurant, cantine;
- Halte routière.

ATTENDU QUE cette limitation des types de commerces pouvant s'implanter à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* » permet d'éviter une dispersion de la fonction commerciale à l'extérieur des périmètres urbains tout en assurant une certaine desserte en services pour les usagers de la route sur le réseau supérieur, le tout en accord avec les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire;

ATTENDU QUE bien que logique, cette limitation a pour effet, dans certains cas bien précis, d'entraîner une sous-utilisation de terrains stratégiquement situés à la fois près des périmètres urbains et à l'intersection de routes du réseau supérieur;

ATTENDU QUE les terrains visés par la demande sont situés à l'intersection des routes 112 et 255 et ont la particularité d'être tout juste à l'extérieur des périmètres urbains de Marbleton et de Bishopton, anciennes municipalités maintenant fusionnées et au cœur d'une zone en croissance de villégiature;

ATTENDU QUE de par leur situation particulière, ces terrains pourraient permettre l'implantation de certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route;

ATTENDU QUE la MRC a adopté le 16 avril 2014 par la résolution n° 2014-04-8353 le règlement 369-12 modifiant le schéma d'aménagement et de développement afin d'intégrer une nouvelle classe d'usages nommée « *Commerces d'intersection* » et d'autoriser celle-ci à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* », et ce, uniquement à l'intersection des routes 112 et 255;

ATTENDU QUE la MRC considère que pour favoriser une occupation du territoire rationnelle adaptée aux différentes particularités de celui-ci et maintenir la vitalité des communautés concernées, il est tout à fait justifiable de permettre de manière **bien circonscrite** l'implantation de certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route aux abords de l'intersection des routes 112 et 255 de manière à :

- Offrir un pôle central de services à la population considérant les particularités décrites précédemment;
- Profiter de la visibilité offerte par deux routes du réseau supérieur offrant l'apport d'une clientèle de transit.

ATTENDU QUE pour faire suite à l'adoption du règlement, la Municipalité de Dudswell s'adresse à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ci-après citée [la Commission], afin d'exclure de la zone agricole permanente le lot 4 198 659 et une partie du lot 4 198 662 afin de bonifier les possibilités d'utilisation commerciale de ces terrains situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation de Marbleton et Bishopton et ce, dans le respect des normes applicables à la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* »;

ATTENDU QUE la Commission demande à ce que la MRC fournisse lors d'une demande d'exclusion de la zone agricole permanente, une recommandation en regard des objectifs du schéma d'aménagement et de développement, du document complémentaire ainsi qu'en regard de l'article 62 de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles;

ATTENDU QUE cette demande d'exclusion porte sur une superficie totale approximative de 6576 mètres carrés soit environ 0.65 hectare;

ATTENDU QUE le lot 4 198 659 est construit depuis bien avant l'entrée en vigueur de la Loi;

ATTENDU QUE la partie du lot 4 198 662 visée par la demande est pour sa part vacante, occupée par l'ancienne emprise de la route 112 encore asphaltée et par un cours d'eau;

ATTENDU QUE l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole ne sera aucunement affectée par l'exclusion de l'emplacement visé;

ATTENDU QUE l'acceptation de la présente demande n'aura pas d'effet négatif sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol de la municipalité de Dudswell et dans la région et qu'elle n'aura pas d'effet négatif sur la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour pratiquer l'agriculture;

ATTENDU QUE le bâtiment d'élevage le plus proche est situé à une distance d'environ 265 mètres du périmètre urbain de Bishopton existant, ce qui limite déjà l'implantation et l'agrandissement des bâtiments d'élevage;

ATTENDU QUE les commerces ne sont pas considérés comme immeubles protégés au schéma d'aménagement et de développement de la MRC;

ATTENDU QU'une réponse défavorable à la présente demande priverait la région d'un commerce installé depuis les années 60, unique commerce de ce genre entre la ville d'East Angus et la municipalité de Weedon, puisque ce dernier devra fermer ses portes;

ATTENDU QUE la demande sera sous peu conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC en termes d'usages autorisés;

ATTENDU QUE la demande sera sous peu conforme à la réglementation municipale en termes d'usages autorisés;

ATTENDU QUE la demande répond aux objectifs poursuivis par la MRC du Haut-Saint-François, soit de favoriser une occupation du territoire adaptée aux différentes particularités de celui-ci et maintenir la vitalité des communautés rurales, de rentabiliser le réseau routier en permettant l'implantation là où les réseaux téléphoniques et électriques sont déjà présents, de redynamiser un milieu jusque-là négligé et d'établir différentes politiques d'implantation d'activité tant commerciales, industrielle de services ou touristique;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement possèdera, suite à l'entrée en vigueur du règlement 369-12, une politique s'avérant nécessaire afin de limiter la dispersion de la fonction commerciale sur le territoire tout en permettant de maximiser l'utilisation de secteurs déterminés profitant d'un avantage de localisation;

ATTENDU QUE le comité consultatif agricole de la MRC a appuyé la demande;

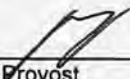
ATTENDU QUE faire droit à la demande ne porterait pas préjudice à l'agriculture et permettrait de répondre aux besoins de la population en assurant la pérennité d'une offre commerciale en péril et pourtant vitale à la communauté.

À CES CAUSES, sur la proposition de Robert Roy, appuyée par Nathalie Bresse, **IL EST RÉSOLU** que le conseil de la MRC rende l'avis suivant:

- La MRC du Haut-Saint-François appuie la demande de la Municipalité de Dudswell visant à exclure de la zone agricole permanente le lot 4 198 659 ainsi qu'une partie du lot 4 198 662 à Dudswell. La demande respecte les critères de l'article 62 de la Loi sur la Protection du Territoire agricole. Elle respecte aussi les orientations et objectifs du schéma d'aménagement et de développement et du document complémentaire ainsi que le règlement n° 369-12 nouvellement adopté par la MRC.

ADOPTÉE

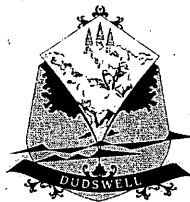
Copie certifiée conforme au livre des délibérations,
Ce 28^e jour du mois d'avril 2014



Dominic Provost,
Directeur général, secrétaire-trésorier

ANNEXE 7

Résolution de la municipalité de Dudswell (motivation de la demande en fonction de l'article 62 de la Loi et conformité au règlement de zonage municipal)



Le 6 mai 2014

COPIE DE RÉSOLUTION Remis au service de Gestion des Dossiers

76, Rue Main
Dudswell (Québec) J0B 1G0
Tél : (819) 560-8484
Fax : (819) 884-5777

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.

Procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil de la Municipalité de Dudswell, tenue à la salle du conseil, située au 76, rue Main, à Dudswell, le lundi 5 mai 2014, à 19 h et à laquelle à laquelle étaient présents :

Sont présents :

M.	Jean-Pierre Briand, maire
M.	Serge Lemieux, conseiller
M.	Frédéric Robert, conseiller
Mme	Micheline Breton, conseillère
M.	Pierre Lacaille, conseiller
Mme	Chantal Laroche, conseillère
Mme	Mariane Paré, conseillère

Tous membres du conseil et formant quorum.

Madame Hélène Leroux, directrice générale et secrétaire-trésorière est présente et agit à titre de secrétaire de l'assemblée.

Recommandation favorable de la Municipalité de Dudswell concernant la demande d'exclusion de la zone agricole permanente du lot 4 198 659 et une partie du lot 4 198 662. Résolution no 2014-093.

CONSIDÉRANT QUE le territoire de la Municipalité est découpé par son règlement de zonage n° 00-058 en zones représentant les différentes vocations attribuées à celles-ci;

CONSIDÉRANT QUE sont autorisés différents usages à l'intérieur d'une zone, usages autorisés en fonction de leur niveau de compatibilité avec la vocation de cette zone;

CONSIDÉRANT QUE les lots visés par la demande sont situés en zone RU-1 dans laquelle la seule classe d'usages autorisée sous le groupe « *Commercial et services* » est « *Commerces liés aux usagers de la route sur le réseau supérieur* », le tout conformément aux prescriptions de l'affectation « *Rurale* » du schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Haut-Saint-François;

CONSIDÉRANT QUE cette classe d'usages limite les types de commerces autorisés à ceux desservant les usagers du réseau routier supérieur. À titre d'exemple, ces commerces sont :

- Station-service et poste d'essence;
- Dépanneur;
- Restaurant, cantine;
- Halte routière.

CONSIDÉRANT QUE les lots visés par la demande sont situés à l'intersection des routes 112 et 255 et ont la particularité d'être tout juste à l'extérieur des périmètres urbains de Marbleton et de Bishopton, anciennes municipalités maintenant fusionnées et au cœur d'une zone en croissance de villégiature;

CONSIDÉRANT QUE de par leur situation particulière, ces terrains pourraient permettre l'implantation de certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route;

CONSIDÉRANT QUE la MRC du Haut-Saint-François a adopté le 16 avril 2014 le règlement 369-12 modifiant le schéma d'aménagement et de développement afin d'intégrer une nouvelle classe d'usages nommée « *Commerces d'intersection* » et d'autoriser celle-ci à l'intérieur de l'affectation « *Rurale* », et ce, uniquement à l'intersection des routes 112 et 255;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Dudswell considère que pour favoriser une occupation du territoire rationnelle adaptée aux différentes particularités de celui-ci et maintenir la vitalité des communautés concernées, il est tout à fait justifiable de permettre de manière bien circonscrite l'implantation de certains usages commerciaux autres que ceux strictement liés aux usagers de la route aux abords de l'intersection des routes 112 et 255 manière à :

- Offrir un pôle central de services à la population considérant les particularités décrites précédemment;
- Profiter de la visibilité offerte par deux routes du réseau supérieur offrant l'apport d'une clientèle de transit.

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Dudswell a entrepris des démarches pour modifier son plan d'urbanisme et son règlement de zonage afin d'autoriser dans la zone RU-1 la nouvelle classe d'usages « *Commerces d'intersection* » conformément aux modifications apportées au schéma d'aménagement de la MRC par le règlement n° 369-12;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Dudswell s'adresse à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ci-après citée [la Commission], afin d'exclure de la zone agricole permanente le lot 4 198 659 et une partie du lot 4 198 662 afin de bonifier les possibilités d'utilisation commerciale de ces terrains situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation de Marbleton et Bishopton et ce, dans le respect des normes applicables à la future classe d'usages « *Commerces d'intersection* »;

CONSIDÉRANT QUE la Commission demande à ce que la Municipalité de Dudswell fournisse lors d'une demande d'exclusion de la zone agricole permanente, une résolution motivée en fonction de l'article 62 de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles ainsi qu'un avis relatif à la conformité au règlement de zonage municipal et aux mesures de contrôle intérimaire;

CONSIDÉRANT QU' il n'existe pas d'autres espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole permanente compte tenu de la localisation particulière des lots visés par la demande situés à l'intersection des routes 112 et 255, intersection qui est entièrement incluse dans la zone agricole permanente, et étant donné que celle-ci vise un emplacement déjà construit;

CONSIDÉRANT QUE cette demande d'exclusion porte sur une superficie totale approximative de 6576 mètres carrés soit environ 0.65 hectare;

CONSIDÉRANT QUE le lot 4 198 659 est construit depuis bien avant l'entrée en vigueur de la Loi;

CONSIDÉRANT QUE la partie du lot 4 198 662 visée par la demande est pour sa part vacante, occupée par l'ancienne emprise de la route 112 encore asphaltée et par un cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole ne sera aucunement affectée par l'exclusion de l'emplacement visé;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation de la présente demande n'aura pas d'effet négatif sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol de la municipalité de Dudswell et dans la région et qu'elle n'aura pas d'effet négatif sur la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour pratiquer l'agriculture;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment d'élevage le plus proche est situé à une distance d'environ 265 mètres du périmètre urbain de Bishopton existant, ce qui limite déjà l'implantation et l'agrandissement des bâtiments d'élevage;

CONSIDÉRANT QUE les commerces ne sont pas considérés comme immeubles protégés dans le plan d'urbanisme et le règlement de zonage de la Municipalité de Dudswell;

CONSIDÉRANT QU' une réponse défavorable à la présente demande priverait la région d'un commerce installé depuis les années 60, unique commerce de ce genre entre la ville d'East Angus et la municipalité de Weedon, puisque ce dernier devra fermer ses portes;

CONSIDÉRANT QUE la demande sera sous peu conforme à la réglementation municipale en termes d'usages autorisés;

CONSIDÉRANT QUE la demande répond aux objectifs poursuivis par la Municipalité de Dudswell d'assurer le maintien d'un minimum de services de base à la population, d'inciter les gens à s'implanter dans la Municipalité, de mettre en valeur l'ensemble du territoire et freiner la décroissance de la population rurale ainsi que de rentabilisant le réseau routier local en permettant l'implantation là où les réseaux téléphoniques et électriques sont déjà présents;

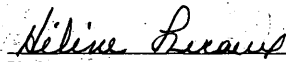
CONSIDÉRANT QUE faire droit à la demande ne porterait pas préjudice à l'agriculture et permettrait de répondre aux besoins de la population en assurant la pérennité d'une offre commerciale en péril et pourtant vitale à la communauté.

À CES CAUSES :

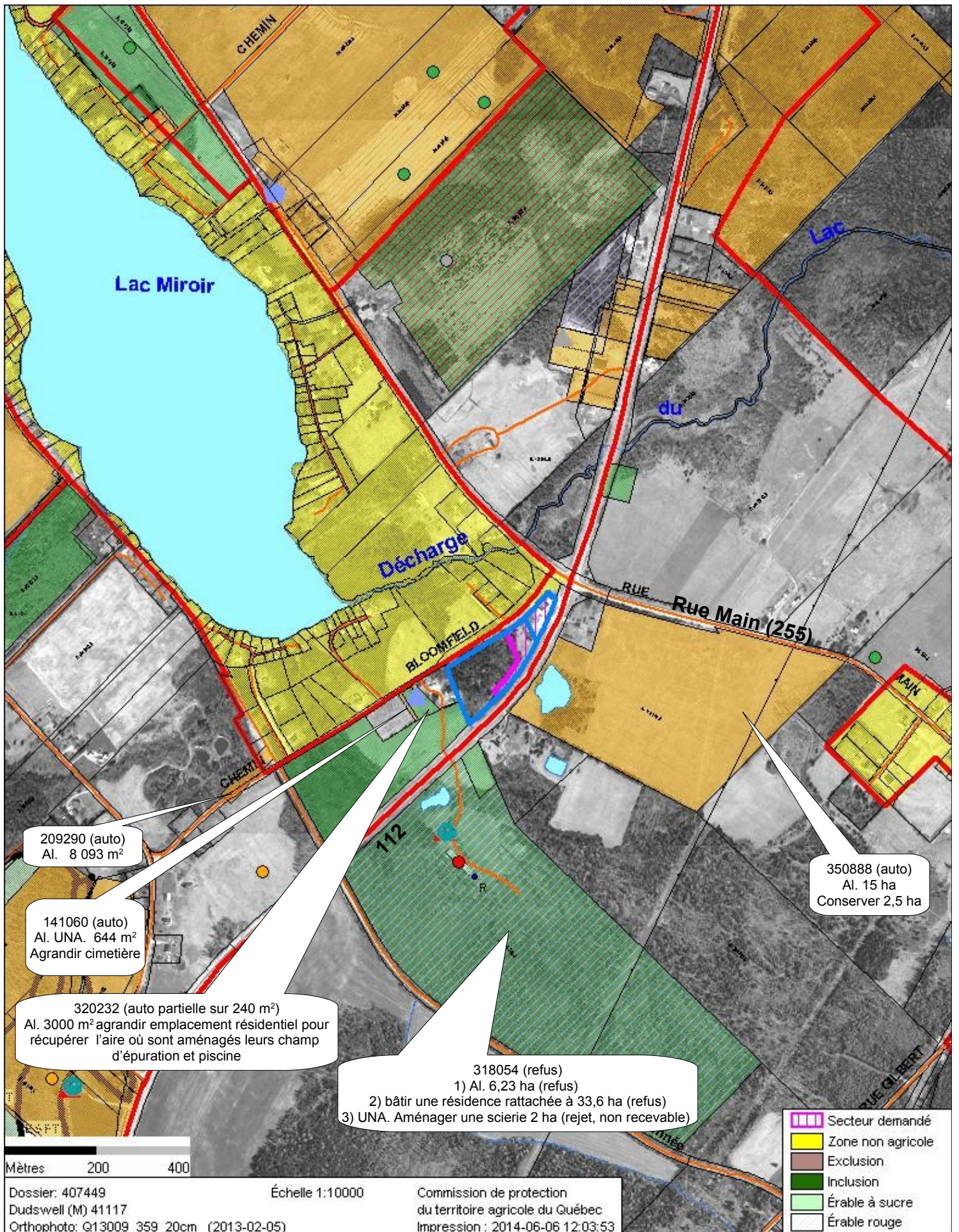
Sur la proposition de M. Serge Lemieux, il est résolu que la Municipalité de Dudswell appuie la demande visant à exclure de la zone agricole permanente le lot 4 198 659 ainsi qu'une partie du lot 4 198 662. La demande respecte les critères de l'article 62 de la Loi sur la Protection du Territoire agricole. La demande sera conforme au règlement de zonage municipal.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS.

Véritable extrait du livre des délibérations, donné à Dudswell ce 6^e jour du mois de mai deux mille quatorze.



Hélène Leroux
Directrice générale et secrétaire-trésorière



Zone non agricole
 Site visée : 8 116 m²
EXCLUSION

Propriété visée : 23 895,9 m²

Sols : **3**^F_T

Art.59 : # 341291, # 371813 – En vigueur et 377648 – en traitement





Affectation au SADR : Rurale





Plan de localisation
 Demande d'exclusion du lot
 4 198 659 et d'une partie du
 lot 4 198 662

Annexe 1

Légende

-  Terrain visé par la demande
-  Limite de la zone agricole (LPTAA)
-  Lignes de lot
(après rénovation cadastrale)
-  Réseau routier

Grandes affectations du territoire

-  A Agricole
-  F Forestière
-  RU Rurale
-  PU Périmètre d'urbanisation
-  VIL Villégiature

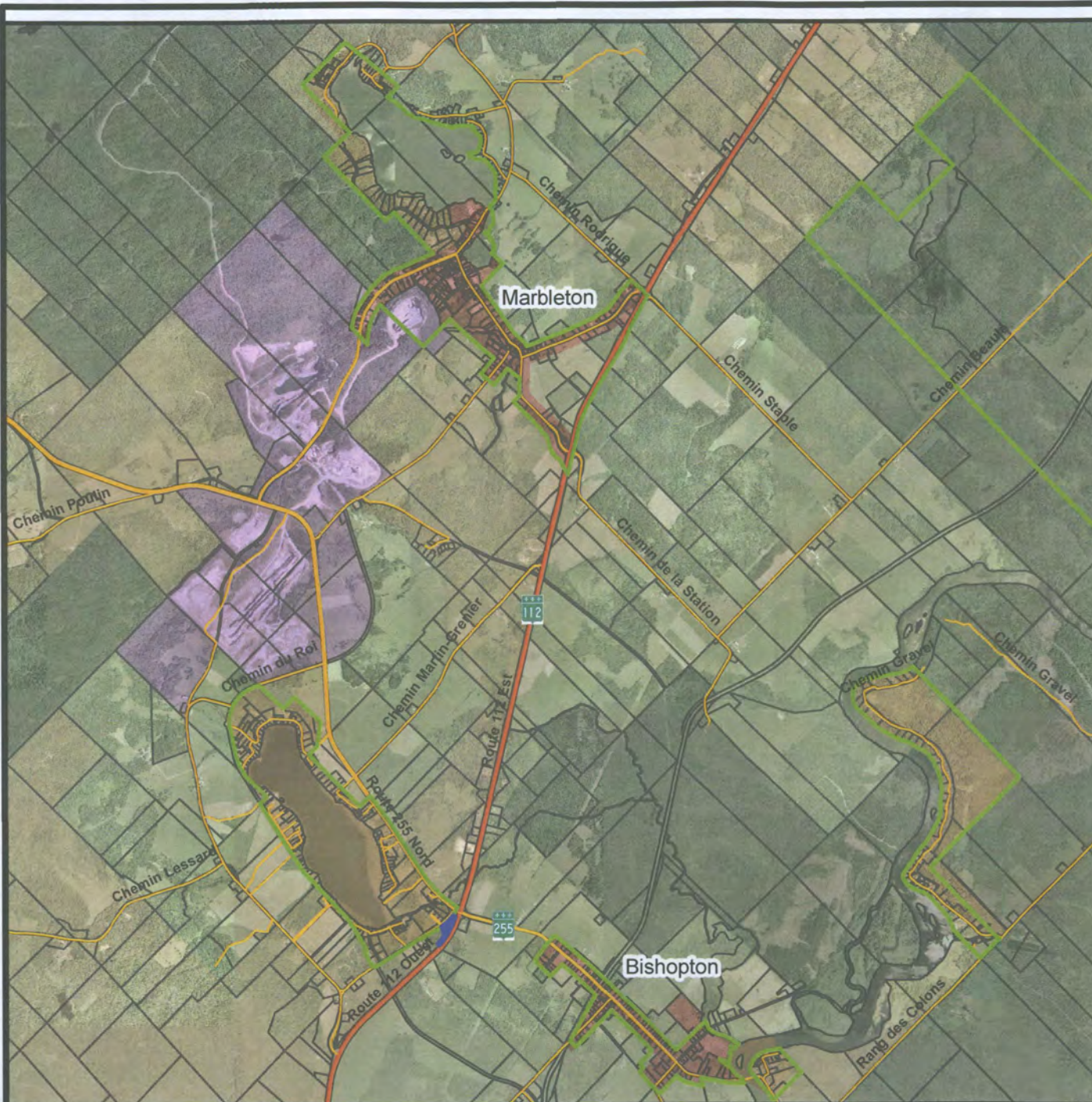
Remis au service de Gestion des Dossiers

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.



Échelle: 1 = 45 000



Sources:
 MRC du Haut-St-François
 Matrice graphique numérique
 Gouvernement du Québec, Orthophoto 2007







MRC du Haut-St-François
 Service de l'Aménagement
 Service de la Géomatique
 Mai 2014






Plan de localisation
 Demande d'exclusion du lot
 4 198 659 et d'une partie du
 lot 4 198 662

Annexe 2

Légende

-  Terrain visé par la demande
-  Limite de la zone agricole (LPTAA)
-  Lignes de lot
(après rénovation cadastrale)
-  Réseau routier

Grandes affectations du territoire

-  A Agricole
-  F Forestière
-  RU Rurale
-  PU Périmètre d'urbanisation
-  VIL Villégiature

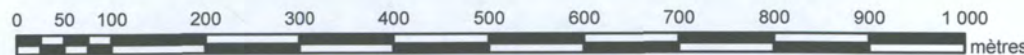
Révisé au service de Gestion des Dossiers

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.



Échelle: 1 = 8 000



Plan de localisation
Demande d'exclusion du lot
4 198 659 et d'une partie du
lot 4 198 662

Annexe 3

Légende

-  Terrain visé par la demande
-  Limite de la zone agricole (LPTAA)
-  Lignes de lot
(après rénovation cadastrale)
-  Réseau routier

Grandes affectations du territoire

-  A Agricole
-  F Forestière
-  RU Rurale
-  PU Périmètre d'urbanisation
-  VIL Villégiature

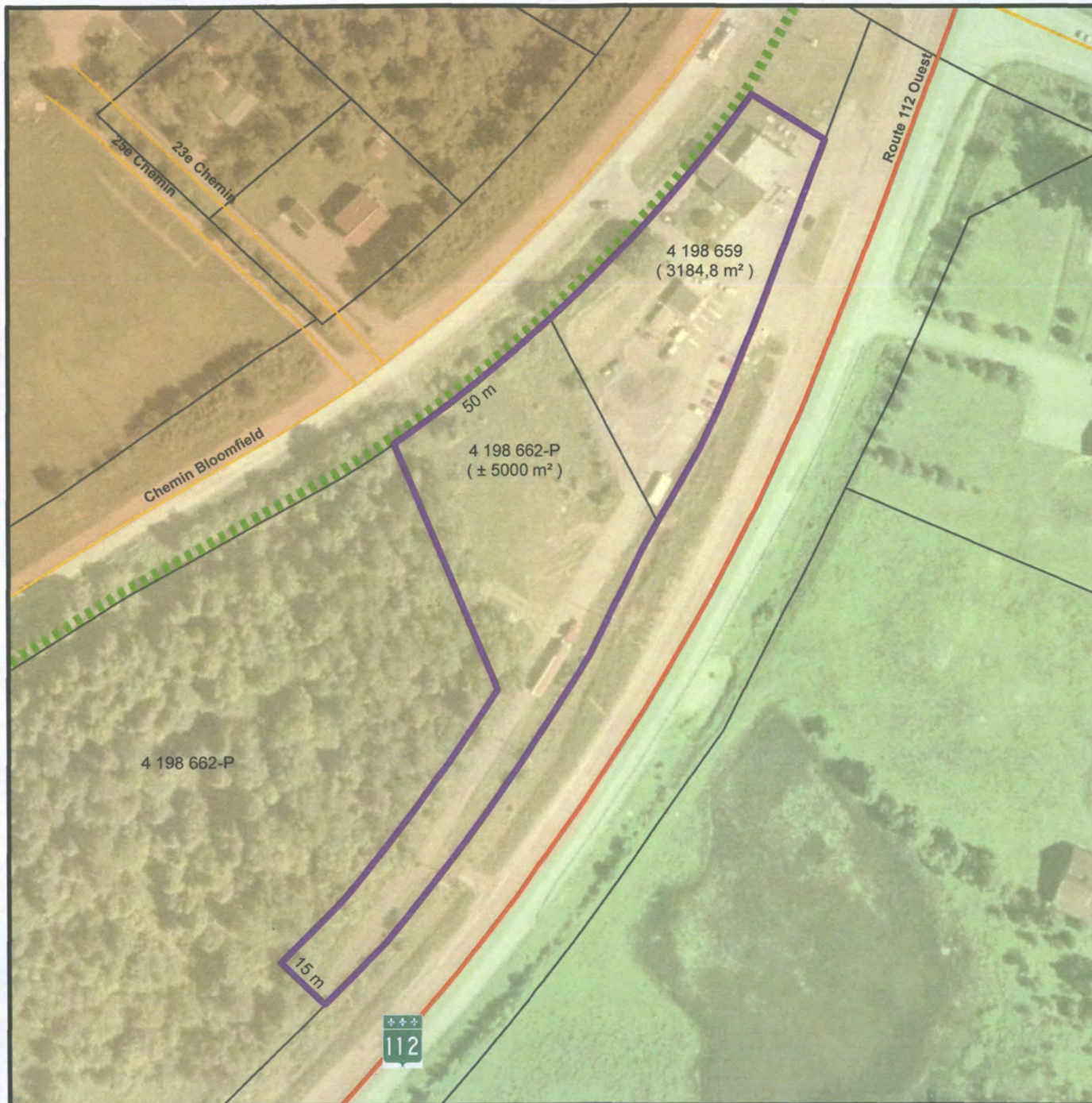
Remis au service de Gestion des Dossiers

07 MAI 2014

C.P.T.A.Q.



Échelle: 1 = 1 500



Gouvernement du Québec

1980



RECOMMANDATION – DOSSIER 407449 / Municipalité de Dudswell

Date : 4 juin 2014

Destinataire : CPTAQ

Expéditeur : François Thomas, urbaniste
B.Sc. M.Sc.
Responsable de l'aménagement

Téléphone : (819) 346-8908 / Poste 108
Courriel : fthomas@upa.qc.ca

Critères de l'article 62 de la LPTAAQ

1° Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Le lot visé présente un faible potentiel et les lots avoisinants présentent de bons potentiels.

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

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

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 aurait un impact sur les activités agricoles existantes et potentielles.

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 aurait un impact sur les activités agricoles existantes et potentielles.

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

Compte tenu des espaces disponibles à proximité et hors de la zone agricole, le site visé ne peut être considéré comme celui de moindre impact.

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

La communauté présente une bonne homogénéité. L'autorisation aurait un impact négatif.

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

La demande aurait un impact mineur.

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

La Fédération est d'avis qu'une exclusion n'est pas la meilleure solution dans le présent dossier. Compte tenu des droits acquis commerciaux présumés sur le lot 4198659, la Fédération militerait pour l'agrandissement de la superficie reconnue par lesdits droits acquis et ce, par une autorisation spécifique. Par conséquent, les impacts sur les activités agricoles existantes et potentielles seraient moins importants.

En effet, la demande ne concerne pas «l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins institutionnelles, commerciales ou industrielles ou l'implantation de plusieurs nouvelles utilisations résidentielles sur un lot contigu aux limites de la zone agricole [...]» mais bien l'agrandissement d'un usage commercial existant.

61.2. Lorsqu'une demande d'autorisation a pour objet l'implantation d'une nouvelle utilisation à des fins institutionnelles, commerciales ou industrielles ou l'implantation de plusieurs nouvelles utilisations résidentielles sur un lot contigu aux limites de la zone agricole ou d'un périmètre d'urbanisation, elle doit être assimilée à une demande d'exclusion.

De plus, si une telle demande porte sur un lot situé à proximité des limites de la zone agricole ou d'un périmètre d'urbanisation, la commission doit être satisfaite que la demande n'aura pas pour effet de modifier ces limites ou d'agrandir ce périmètre. À défaut, la demande doit être assimilée à une demande d'exclusion.

Le présent article ne s'applique pas à la construction d'un chemin public.

1996, c. 26, a. 37

Recommandation

La Fédération est d'avis que la Commission devrait **refuser** la présente demande d'exclusion. Toutefois, elle pourrait **autoriser spécifiquement** l'agrandissement de l'usage commercial selon le plan suivant :



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.

POSITION – DOSSIER 407449 / Municipalité de Dudswell

Date : 17 juillet 2014

Destinataire : CPTAQ

Expéditeur : François Thomas, urbaniste
B.Sc. M.Sc.
Responsable de l'aménagement

Téléphone : (819) 346-8908 / Poste 108
Courriel : fthomas@upa.qc.ca

Critères de l'article 62 de la LPTAAQ

1° Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Le lot visé présente un faible potentiel et les lots avoisinants présentent de bons potentiels.

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

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

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 aurait un impact limité sur les activités agricoles existantes et potentielles.

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 aurait un impact limité sur les activités agricoles existantes et potentielles.

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

Compte tenu des conditions prévues, le site visé peut être considéré comme celui de moindre impact.

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

La communauté présente une bonne homogénéité. L'autorisation sous la forme d'usage autre qu'agricole aurait un impact limité.

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

La demande aurait un impact mineur.

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

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

[...] cette demande devrait être autorisée en usage autre qu'agricole et refusée en demande d'exclusion.

Malgré que la Municipalité mentionne que ce secteur ne pourrait être intégré au périmètre d'urbanisation, la Commission préfère l'autorisation à l'exclusion afin de s'assurer qu'elle n'en devienne pas un».

Et...

«Enfin, l'autorisation de la partie de l'ancienne route 112 générerait peu d'impact sur la ressource sol puisqu'asphaltée et augmenterait du coup, la sécurité routière. La Commission tient à préciser toutefois que malgré le fait que l'ancienne route 112 se poursuive vers le sud-ouest, cela ne doit pas être interprété comme étant un message pour toute demande d'agrandissement en cette direction puisque le lot voisin est boisé et non affecté par d'autres usages qu'agricole ni aujourd'hui, non plus qu'au jour du décret».

Enfin, la Fédération constate que la Commission partage son interprétation de l'article 61.2 de la Loi.

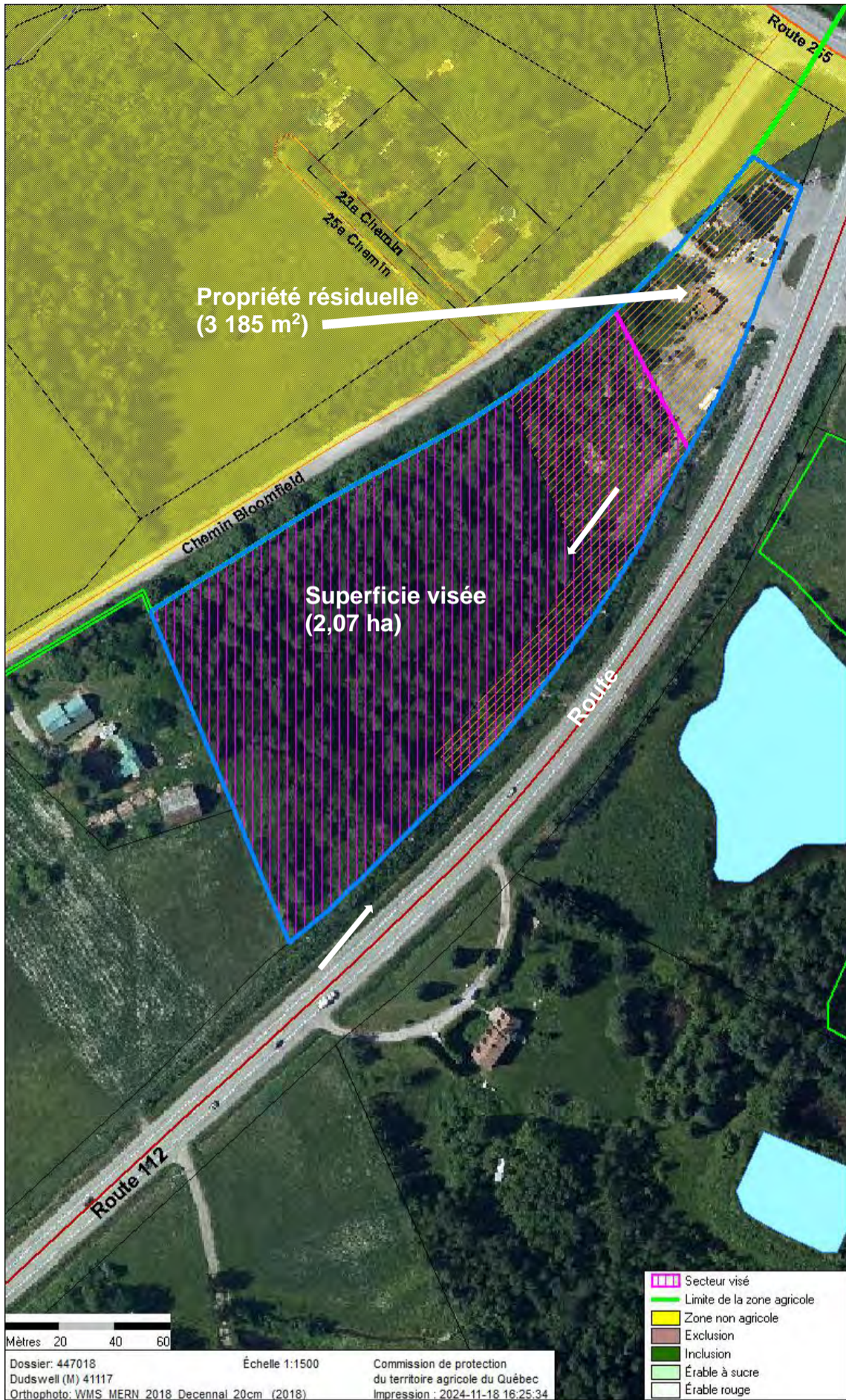
Position

*La Fédération est d'avis que la Commission devrait **autoriser** la présente demande en usage autre qu'agricole avec les conditions annoncées.*

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.

Dudswell



 Superficie visée

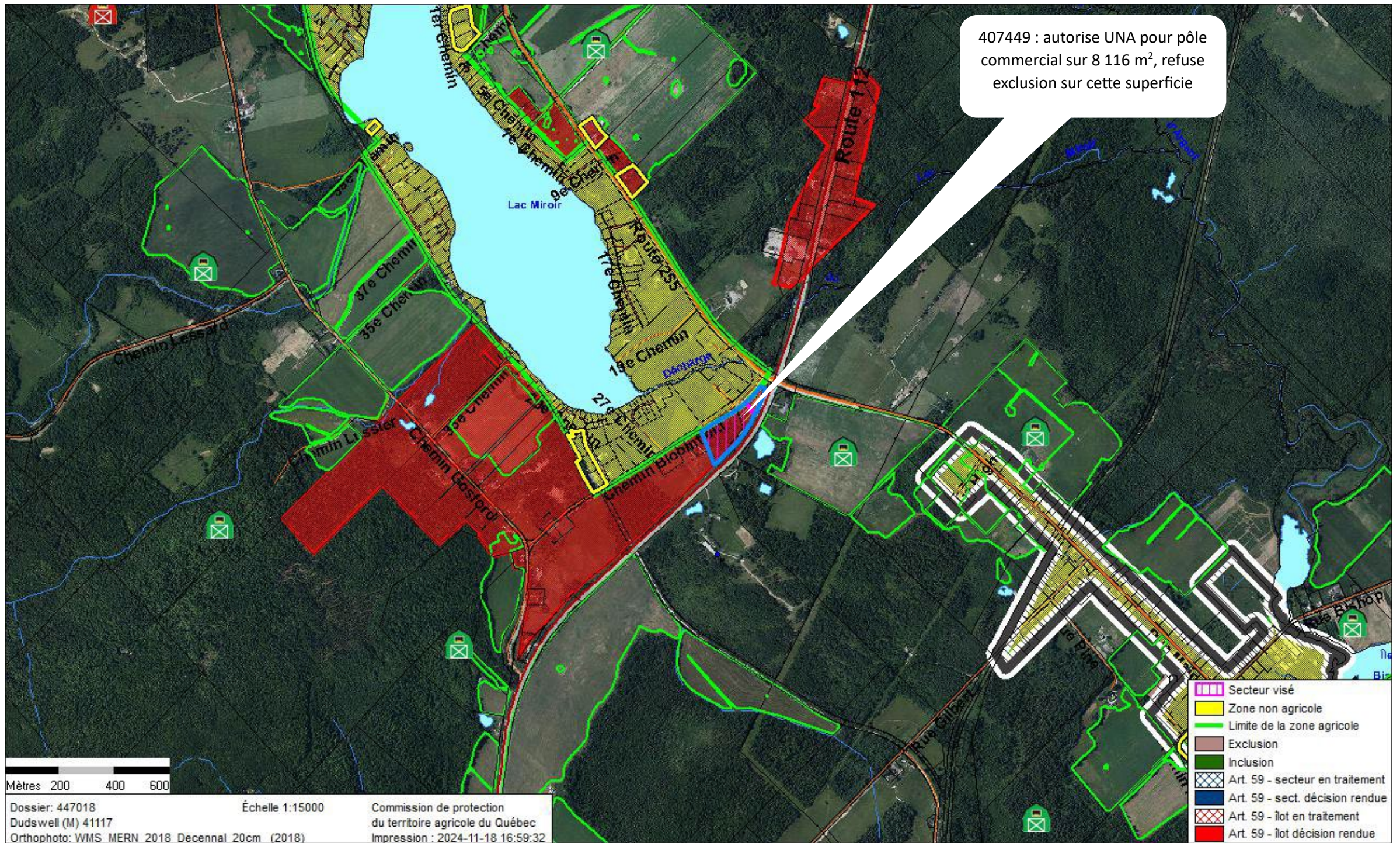
 Propriété résiduelle

Sols : classe 3

SADR : en vigueur le 16 juin 1998. Affectation : « Rurale »

Art. 59 : 377648

Demande : Aliénation d'une superficie de 2,07 hectares avec résidu de 3 185 mètres carrés. Aucun remembrement, dans un îlot déstructuré de type 2 (vacant et sans morcellement).



DATE	14 janvier 2025
DESTINATAIRE	CPTAQ
DOSSIER	447108
DEMANDEUR	Charles Boulanger

Critères de l'article 62 de la LPTAA

1. Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Le potentiel agricole du lot est bon.

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

Les possibilités d'utilisation à des fins agricoles 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)

Une autorisation n'entraînerait pas de conséquences.

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

Une autorisation serait sans effet.

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 demandeur n'y fait pas référence.

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

Le milieu agroforestier est relativement homogène.

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

Une autorisation serait sans effet.

8. La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour la pratique de l'agriculture selon une variété de modèles.

Une propriété de 2,07 hectares limite les possibilités d'exploiter une entreprise agricole viable. Il n'y a pas de projet agricole associé à la demande de morcellement.

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

Non fourni.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Recommandation

La Fédération de l'UPA-Estrie est en accord avec l'orientation préliminaire de la Commission au dossier 447018. Autoriser le morcellement dans le but d'implanter une résidence dans un îlot déstructuré sans morcellement serait contraire à la décision à portée collective n.377648.

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.

Formulaire de demande d'autorisation - Municipalité

Renseignements sur la demande

Numéro de dossier : 447018

Demandeur : Charles Boulanger

Conformité avec la réglementation municipale

Le règlement de zonage de la municipalité est-il en concordance avec le schéma d'aménagement et de développement en vigueur dans la MRC? Oui

Le projet est-il conforme au règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire? Oui

Si la demande vise une nouvelle utilisation résidentielle ou son agrandissement, indiquez la superficie minimale requise en vertu de votre règlement de lotissement : 5000 mètres carrés (0.5 hectares)

Frontage minimal pour cette nouvelle utilisation ou son agrandissement (en mètres) : 50 m²

L'emplacement visé est-il desservi par un service d'aqueduc? Non

L'emplacement visé est-il desservi par un service d'égout? Non

Description du milieu environnant

Description de l'utilisation actuelle du lot et des lots voisins

Au nord de l'emplacement visé :

4 198 674 Résidentiel, 4 198 670 Résidentiel, 4 198 669 Vacant

Au sud de l'emplacement visé :

4 198 663 Résidentiel, 4 199 363 Agricole

Au est de l'emplacement visé :

4 198 659 Station services/Dépanneur

Au ouest de l'emplacement visé :

4 198 658 Résidentiel, 4 198 660 Agricole

Dépôt des documents

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Identification de l'officier municipal

Nom : Larkin

Prénom : Steve

Fonction : Inspecteur

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Date de l'attestation : 2024/09/18



Formulaire de demande d'autorisation

Type(s) d'autorisation demandé(s)

Je souhaite obtenir une autorisation pour :

- Aliéner ou lotir

Identification des intervenants

Identification du ou des demandeurs

Demandeur no 1

Est-ce que le demandeur est une personne morale? Non

Nom : Boulanger

Prénom : Charles

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Numéro de téléphone (autre) : [REDACTED]

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : J0B 1G0

Municipalité : Dudswell [41117]

Rue : route 112

Numéro civique : 405

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des propriétaires

Propriétaire no 1

Est-ce que le propriétaire est une personne morale? Oui

Nom de la personne morale : Place112/ 9251-9685 Québec inc

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise de Québec (NEQ) : 1170160114

Nom : Boulanger

Prénom : Charles

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Numéro de téléphone (autre) : [REDACTED]

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : J0B 1G0

Municipalité : Dudswell [41117]

Rue : route 112

Numéro civique : 405

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des mandataires

Aucun mandataire

Description de la demande

Description des lots

Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)

Lot rénové no 1

Numéro de lot : 4 198 662

Propriétaire(s) du lot :

- Boulanger, Charles (Place112/ 9251-9685 Québec inc)

Est-ce que des bâtiments ou des ouvrages sont présents sur ce lot? Non

Utilisations actuelles des lots identifiés

Utilisation(s) agricole(s)

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en culture? Non

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie en friche? Oui

En friche

Superficie en friche : 0.0711 hectares

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée sans érables? Oui

Boisée sans érables

Superficie boisée sans érables : 2 hectares

Est-ce que le ou les lots identifiés comportent une superficie boisée avec érables? Non

Est-ce que des animaux sont présents sur la propriété? Non

Utilisation(s) non agricole(s)

Aucune utilisation non agricole

Description du projet

Décrivez brièvement votre projet :

je, Charles Boulanger, veux devenir propriétaire à titre personnel du lot vacant 4 198 662 et donc de l'aliéner du lot contigu 4 198 659, qui sont une unité foncière, afin de construire éventuellement une résidence. Il y a un logement dans la station service qui fait office de résidence sur le lot 4 198 659. Je voudrais transformer la partie logement de la bâtisse pour changer sa vocation actuel en fonction commerciale pour agrandir le dépanneur et/ou lui ajouter de nouveaux services etc. Ceci va aussi assurer la pérennité de l'entreprise aussi à plus long terme.

Particularités régionales

Souhaitez-vous faire valoir des particularités régionales en lien avec votre demande? Non

Superficie visée par la demande d'autorisation

Quelle est la superficie visée par la demande d'autorisation? 2.0711 hectares

Aliénation/lotissement

Lot no 1
No lot : 4 198 662
Ce lot est visé : En totalité

Superficie visée par l'aliénation/lotissement : 2.0711 hectares

Est-ce que la demande d'aliénation/lotissement implique un projet agricole? Non

Territoire visé par la demande

Municipalité(s) concernée(s) par la demande :

- Dudswell [41117 (M)]

Informations sur l'aliénation/lotissement

Nature de l'aliénation : Vente/Achat

Cette aliénation fait-elle l'objet d'une seule transaction? Oui

Description des superficies à aliéner

Description de la superficie à aliéner no 1
Lot(s) visé(s) par cette superficie à aliéner :
<ul style="list-style-type: none">• 4 198 662
Est-ce que cette superficie à aliéner comporte une superficie en culture? Non
Est-ce que cette superficie à aliéner comporte une superficie en friche? Oui
Superficie en friche : 0.0711 hectares
Est-ce que cette superficie à aliéner comporte une superficie boisée? Oui
Superficie boisée : 2 hectares

Est-ce que cette superficie boisée comporte un peuplement d'érables? Non

Est-ce que des animaux sont présents sur cette superficie à aliéner? Non

Informations sur le ou les acquéreurs de cette superficie

Qui est l'acquéreur? Le même que le demandeur

Est-ce que l'acquéreur possède un ou des lots en zone agricole contigus à cette superficie à aliéner? Non

Dépôt des documents

Plan de localisation

- Fichier : 2757PM-PPI---projet-implantation.pdf

Titre(s) de propriété

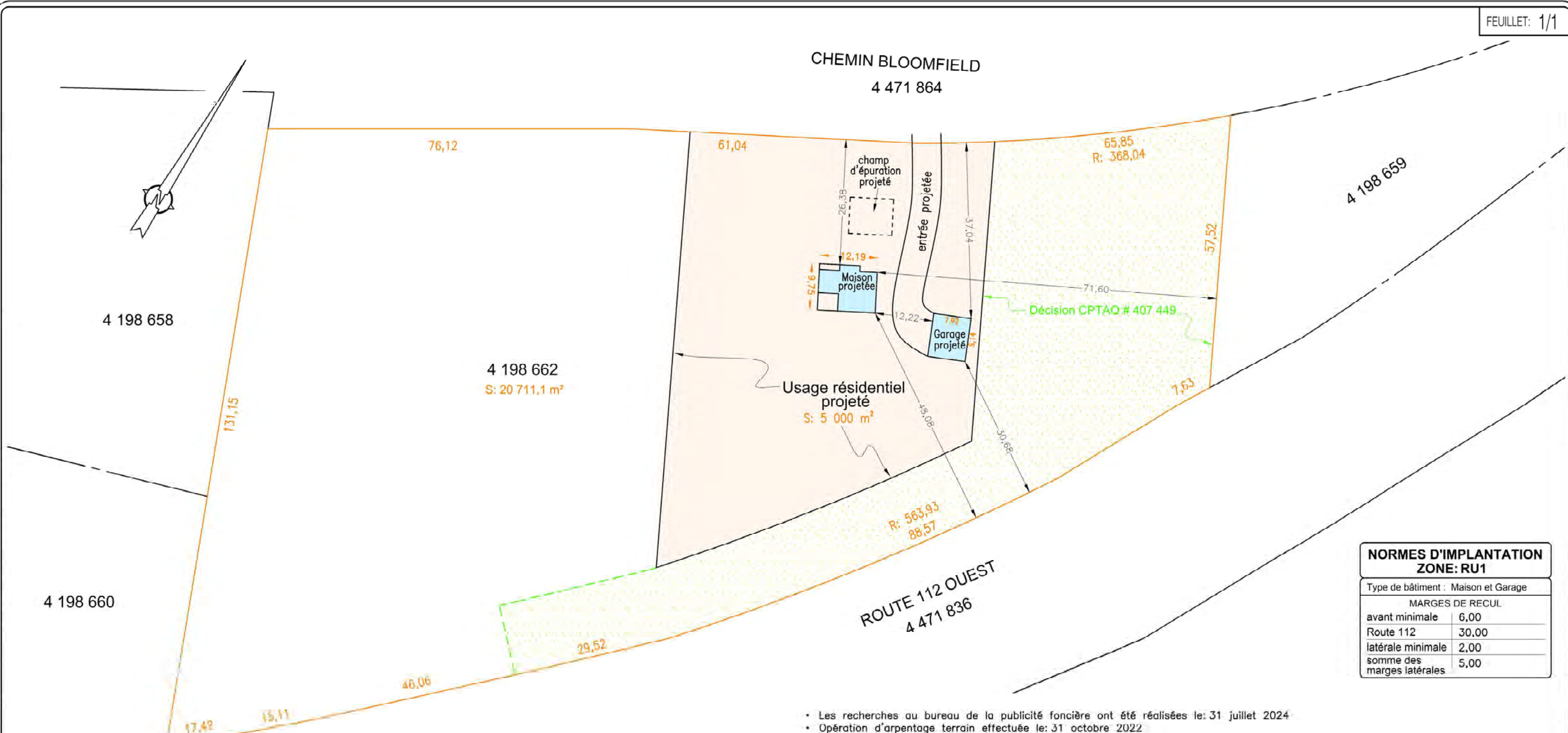
- Fichier : Titre-de-propriété---9251-9685-Québec-inc..pdf

Ce fichier contient des données sensibles

J'atteste que les renseignements fournis au présent formulaire ainsi que les documents annexés sont véridiques. :
Oui

Paiement

Date du paiement : 2024-08-27T03:32:02.164Z



NORMES D'IMPLANTATION ZONE: RU1	
Type de bâtiment : Maison et Garage	
MARGES DE REcul	
avant minimale	6,00
Route 112	30,00
latérale minimale	2,00
somme des marges latérales	5,00

- Les recherches au bureau de la publicité foncière ont été réalisées le: 31 juillet 2024
- Opération d'arpentage terrain effectuée le: 31 octobre 2022

Pour fins de NOUVELLE CONSTRUCTION

- NOTE(S):
- Le présent plan projet d'implantation a été effectué pour permettre aux autorités compétentes de valider la position proposée des structures (bâtiment(s) projeté(s)) sur le terrain du client.
 - Le client devra s'assurer d'obtenir toutes les autorisations nécessaires des autorités compétentes avant le début des travaux.
 - La géométrie de la structure à implanter provient des données fournies par le client.
 - Le client devra s'assurer que les mesures des structures (bâtiment(s) projeté(s)) données aux présentes correspondent bien à celles des structures (bâtiment(s) projeté(s)) à être érigées.
 - Le client devra s'assurer de respecter les normes de dégagement édictées par Hydro-Québec.
 - Ce document ne doit pas être utilisé ni invoqué pour d'autres fins et toute reproduction ou adaptation, partielle ou totale, en est strictement prohibée sans l'autorisation écrite de son auteur ou du détenteur de son greffe.
 - Les mesures indiquées sur le document sont en mètres (S.I.)
 - Les altitudes sont orthométriques en référence au datum vertical CGVD28 et déterminées avec le modèle de géoïde hybride HTv2.0.
 - 1 mètre = 3,2808 pieds

PLAN PROJET D'IMPLANTATION		ecce terra Groupe ecce terra inc. www.ecce terra.com	
CLIENT(S): 9251-9685 Québec Inc.	ÉCHELLE: 1:800	dessiné par: S.R.	
LOT(S): 4 198 662	Signé numériquement à Sherbrooke le 19 août 2024		
CADASTRE: du Québec	<i>Philippe Marin</i>		
MUNICIPALITÉ: Dudswell	Philippe Marin, arpenteur-géomètre Matière: 2554		
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Compton	Membre de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec		
DESSIN: 2757PM PPI.dwg	PROJET: SH4895-1	MINUTE: 2757	



VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL
Philippe Marin
2024-08-26