

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 16 juillet 2025

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

Objet : Demande d'accès à l'information
Lots 4 866 921, 4 867 100 et 6 228 179 — [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 19 juin 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 relativement aux 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, en vertu de l'article 28, 2^e alinéa de la *Loi sur l'accès*, nous devons refuser de confirmer l'existence ou de communiquer des renseignements contenus dans les documents que nous détenons étant donné qu'une enquête est en cours.

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

De plus, certains dossiers relatifs à votre requête ne peuvent vous être envoyés puisqu'ils ont été détruits selon notre calendrier de conservation.

Par ailleurs, des décisions en lien avec votre requête se trouvent dans les dossiers numéros **362490**, **369877**, **411414** et **414425**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire les numéros ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

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

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.



Manon Côté

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



Longueuil, le 1er février 1988

POSTE RECOMMANDÉE

AVIS DE NON CONFORMITÉ

M. LLOYD BERNARD HERMAN
[REDACTED]

OBJET: Dossier de la Commission 3802D / 131667
Lot(s): 1500, 1501, 1502 et P-1504
Cadastre: Canton de Sutton
HERMAN, Lloyd Bernard

Monsieur,

Des vérifications ultérieures à notre correspondance du 2 décembre dernier nous font conclure que la production de votre déclaration récente ne saurait vous faire bénéficier des présomptions de conformité prévues à l'article 100.1 de la loi.

En effet, votre déclaration n'a pas été produite dans les circonstances prévues à l'article 32, c'est-à-dire de façon concomitante à l'émission d'un permis de construction: il ne s'agit donc pas d'une déclaration «requisse» au sens de l'article 100.1.

Il s'agit davantage d'une demande d'information générale sur vos droits et en particulier, sur la portée de l'article 40 de la loi.

Pour votre information, vous trouverez, ci-joint, le texte dudit article: nous vous invitons à consulter votre aviseur légal pour connaître avec précision les conséquences de l'application de cet article à votre situation.

Votre tout dévoué,

SERGE CARDINAL, avocat
Directeur des Affaires
Juridiques

SC/s1

p.j.

ality

Reserved for the Commission

No. Service de Gestion des Dossiers

15 JUL 1999

C.P.T.A.Q.

**EXERCICE
DROIT**

ultural activities
(4 and 105)

C.P.T.A.Q. 15 JUL 1999 12

Identification

Person making the declaration			
Surname PAGÉ		Given name DONAT	
Company (if applicable)			
Address (No., street, municipality)			Postal code
Principal occupation			
Phone	Area code Home	Area code Office	Area code Fax
Name, address and phone number of owner, if not the same as the person making the declaration			
Name		Area code	Phone
Address (No., street, municipality)			Postal code

Information relating to the lot(s) in question

Number of lot or part of lot	Area	Range	Cadastre
P 1263	P 1265	9290 m.c.	
Municipality CANTON DE SUTTON			
Enter former lot number if there has been a cadastral reform			
Land title (deed)			
Date of registration	Registration number	Registration division	

Erection of a farm building

A farm building is a building erected and used solely for agricultural purposes (i.e. greenhouse, barn).

If you plan to use even part of your building for any other purpose (i.e. residence), you must invoke a right set forth in this form or apply for authorization.

I hereby declare that I do not require the authorization of the Commission because I am erecting a farm building.

Type of building: _____

Signature: _____

Date: _____ Y M D



32. In the cases and circumstances determined in a regulation under section 80, a person applying for the issue of a building permit for a lot situated in an agricultural zone without an authorization from the commission must send to the commission a declaration setting forth the right entitling that person to build without authorization.

No local municipality, regional county municipality or community may issue a building permit for a lot situated in an agricultural zone unless the commission has issued an authorization or a notice of compliance with this Act or the three-month period prescribed by section 100.1 has elapsed.

NOTE

In cases requiring the declaration, no municipality may issue a building permit unless the Commission has issued a notice of compliance with the Act or three (3) months have passed since the Commission received the declaration and required documents without issuing a notice of non-compliance.

REQUIRED DOCUMENTS

- Complete copy of the land title, including the registration number and date of registration with the Registry Office.
- A plan or sketch showing due NORTH locating all existing and projected buildings on the lot covered by the declaration and indicating the distance, in feet or metres, between buildings, property lines, and the public road.

ADDITIONAL DOCUMENTS

To accelerate processing

- a) Copy of the building permit application.
- b) Copy of the graphic register indicating the building site;
- c) Sketch of the building and interior layout, indicating the dimensions (except for residences).
- d) Copy of the municipal assessment notice.
- e) For reconstruction after a disaster, under sections 31 and 101/103, an attestation signed by the municipal employee indicating the date the building was partially or totally destroyed, or a copy of the disaster report.
- f) For the construction of a residence under section 40, describe the type of farm operation or cropping, indicating the surface areas concerned, provide a list of the livestock and machinery, and a copy of the operation's financial statements.



**SEND THE COMPLETED
FORM TO:**

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

Rights invoked

Depending on the right you are invoking, please check or provide the following information.
(see overleaf for the complete text of the corresponding sections of the Act).

Section 31

Replacement of a residence Erected in 19____ or addition of a secondary building
or change in the use of an existing building or the addition, enlargement or expansion of a building which increases the area previously used by that building.

Section 31.1

Erection on one lot or on several contiguous lots, if the lots are vacant or not subject to acquired rights, provided the lot or contiguous lots form an area of 100 hectares or more:

Erection of a residence or erection of a secondary building
or change in the use of an existing building
or the addition, enlargement or expansion of a building which increases the area previously used by that building.

Section 40

Erection by a person whose principal occupation in agriculture on a lot where he carries on his principal occupation:

Erection of a residence or erection of a secondary building

The occupant of that residence will be:

the person declaring his/her child his/her employee a member a shareholder

Where the occupant is not the person making the declaration:

Surname	Given name	Area code	Phone
Address (No., street, municipality)		Postal code	

Section 101/103

Current use: residential commercial industrial institutional

Date this use commenced _____

Planned erection or expansion: main building or accessory building.

or change in the use of an existing building

or the addition, enlargement or expansion of a building which increases the area previously used by that building.

Section 104

Right invoked by a **public body** on a lot acquired for public purposes at the time the provisions of the Act were made applicable to that lot.

Regulation/decreed no. _____ Date regulation or decree came into force _____

Section 105

Right to use for a purpose other than agriculture a lot that has frontage on (or is adjacent to) a public road along which **water and sanitary sewer services** are or are to be installed under a municipal by-law passed before that date and approved in accordance with the law.

residential commercial industrial institutional

or change in the use of an existing building

or the addition, enlargement or expansion of a building which increases the area previously used by that building.

Name of road			
Waterworks by-law no.	Date passed	Sanitary sewer system by-law no.	Date passed

Attestation

I hereby declare that the information I have provided on this form is accurate and that I have the said the right invoked.

Signature		Date	Y	M	D
			99	07	12


Information provided by the municipality (to be completed by the municipal employee)

The permit was applied for on:	Permit application no.	Lot number(s)
99-07-12	99075	P-1263, P-1265
Type of construction	Dimensions	

Municipal employee

Surname	Given name	Area code	Phone (office)	Area code	Fax
LARUE	Michel	450	534 2290	450	534 0930

The project complies with the municipal by-law or interim control by-law, whichever is applicable: Yes No

Signature	Municipal employee	Date	Y	M	D
			99	07	12

SECTIONS OF THE ACT TO PRESERVE AGRICULTURAL LAND AND AGRICULTURAL ACTIVITIES

31. In a designated agricultural region, the owner of a vacant lot or lot in respect of which rights are not recognized in virtue of Chapter VII may, without the authorization of the commission, if his land title is registered before the date of the coming into force of a decree affecting the lot and contemplated in section 22 or 25, erect thereon one residence, provided that he files, before 1 July 1987, a statement of intention to that effect, erects it before 1 July 1988 and uses for that purpose an area not exceeding one half-hectare.

Where, on the same date, a person is the owner of several contiguous lots which are vacant or in respect of which rights are not recognized in virtue of Chapter VII and are situated in the territory of the same local municipality, he may, on the same conditions, erect one residence on those lots and use for that purpose an area not exceeding one half-hectare.

Where, on the same date, a person is the owner of several lots or a group of non-contiguous lots which are vacant or in respect of which rights are not recognized in virtue of Chapter VII, he shall not, on the same conditions, erect more than one residence in the territory of the same local municipality.

Where a residence is erected in accordance with this section, the right of residential use conferred subsists after the time limits prescribed above and is not extinguished by total or partial destruction of the residence.

This section does not exempt the lot or the contiguous lots on which the owner may build a residence from the application of sections 28 to 30.

From 2 August 1989, the right of residential use conferred by this section, and which was legally exercised before 1 July 1988, shall be extinguished by leaving uncropped for more than one year the area to which the right applies.

31.1 Notwithstanding section 26, a person may, without the authorization of the commission, erect one residence on one lot or on several contiguous lots, or on lots that would be contiguous according to section 28 and 29, if the lots are vacant, not subject to rights recognized under Chapter VII and owned by the person, provided the area of the lot or contiguous lots is or forms an area of not less than one hundred hectares. The person may use for that purpose an area not exceeding one-half hectare.

In order to do so, the person shall, beforehand, file at the record office of the commission a statement accompanied with the land title and a plan describing the area on which the residence will be erected.

The erection of a residence under this section does not entail that the lot or part of lot on which the residence is erected is exempt from the application of sections 28 to 30.

40. In a reserved area, a natural person whose principal occupation is agriculture may, without the authorization of the commission, erect on a lot which he owns and where he carries on his principal occupation a residence for himself, for his child or for his employee.

An agricultural operations corporation or partnership may also erect a residence for a shareholder or member whose principal occupation is agriculture on a lot which it owns and where that shareholder or member carries on his principal occupation.

An agricultural operations corporation or partnership may also erect, on such a lot, a residence for an employee assigned to the agricultural operations of the corporation or partnership.

Erecting a residence under this section does not exempt the lot or part of a lot on which it is erected from the application of sections 28 to 30.

CHAPTER VII — ACQUIRED RIGHTS

101. A person may, without the authorization of the commission, alienate, subdivide and use for a purpose other than agriculture a lot situated in a designated agricultural region, in a reserved area or in an agricultural zone, to the extent that that lot was being used or was already under a permit authorizing its use for a purpose other than agriculture when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to that lot.

This right exists only in respect of that part of the surface of the lot which was being used for a purpose other than agriculture or for which a permit authorizing use for a purpose other than agriculture had already been issued, when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to that lot.

102. The right recognized by section 101 subsists notwithstanding the interruption or abandonment of the use other than agriculture. It is extinguished, however, by the fact that that part of the surface in respect of which the right exists is left uncropped for over one year from the time when the provisions of this Act requiring the authorization of the commission were made applicable to that surface. It is also extinguished on the same conditions governing the part of the surface that has been the subject of a deed of alienation; the same applies as regards the surface reserved by the seller at the time of a subdivision or alienation made after 20 June 1985.

103. A person may, without the authorization of the commission enlarge that part of the surface in respect of which there exists a right recognized by section 101.

This area may be increased to a half-hectare if, at the time when the provisions of this Act requiring the authorization of the commission were made applicable to it, this lot was being used or was already under a permit authorizing its use for residential purposes. It may be increased to one hectare if its use or authorized use under the permit was for commercial, industrial or institutional purposes.

The enlargement provided for in the preceding paragraph may be made on more than one lot where a person was the owner of several contiguous lots on the date on which the provisions of this Act requiring the authorization of the commission were made applicable to the lots.

104. A lot may be alienated, subdivided or used for a purpose other than agriculture, without the authorization of the commission, to the extent that it had already been acquired or utilized or had been the subject of an authorization to acquire or to use by order in council of the Government or by municipal by-law for a public service, by the Government, a minister or a public body or a person empowered to expropriate at the time when the provisions of this act requiring the authorization of the commission were made applicable to that lot.

The same rule applies in respect of a lot previously transferred or leased pursuant to sections 19 and 26 of the Lands and Forests Act (chapter T-9) and a lot previously acquired pursuant to the Act respecting municipal industrial immovables (chapter I-0.1).

105. A person may, without the authorization of the commission, alienate, subdivide or use for a purpose other than agriculture a lot which, after the date on which the provisions of this act requiring the authorization of the commission have been made applicable to it, is or becomes adjacent to a public road along which public water and sanitary sewer services are or are to be installed under a municipal by-law passed before that date and approved in accordance with the law.

This right does not extend, however, to any part of the lot situated more than 60 metres from the right of way of a public road in the case of a residential use, or more than 120 metres from that right of way in the case of a commercial, industrial or institutional use.



Habitat principale et grange. Utilisé environ 3000m² non agricole.

Utilisation commerciale depuis 1972 (Chalet pour skieur et restaurant)

Futur habitat unifamilial de 30'x40'. n'utilisera que 2000m² de superficie!

P-1263, P-1265

P-1263, P-1265

78.320000 (superficie en hectares)

Article 101 et 103

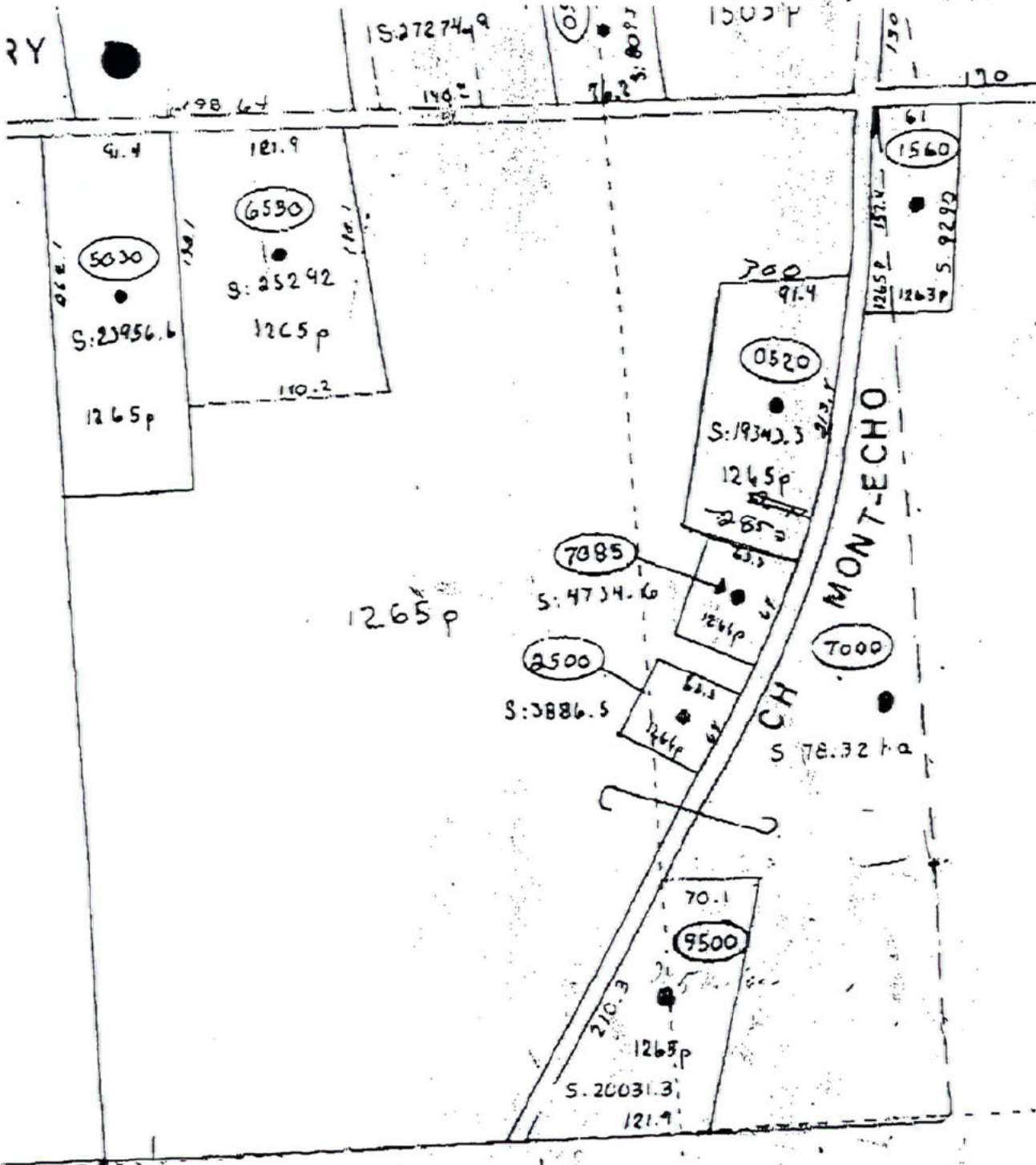
MONT ECHO

78.32000000

4-17-98 9:38AM; 1 514 538 0930 =>

514 243 5232;

#1/1



SUTTON ,LE 16 JUILLET, 1999.

ATT: NATHALIE COTE

FAX: [REDACTED]

REFERENCE DOSSIER D. PAGE

VOUS POUVEZ NOUS COMMUNIQUER A LA MAISON
AU BUREAU

ANDRE PAGE

Longueuil, le 30 juillet 1999

RECOMMANDÉ

AVIS DE NON-CONFORMITÉ
Article 100.1 de la Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles

MONSIEUR DONAT PAGE
[REDACTED]
[REDACTED]

OBJET : Dossier : 312012
Lot(s) : 1265-P
Cadastre : Canton de Sutton
Circonscription foncière : Brome
Superficie visée : 0,2000 hectare
Municipalité : Mun. de Sutton
M.R.C. : MRC Brome-Missisquoi
Date de réception : 15 juillet 1999

Monsieur,

Votre déclaration datée du 12 juillet 1999, par laquelle vous soumettez ne pas avoir besoin d'autorisation de la Commission pour que la municipalité émette le permis numéro 99075, a fait l'objet d'une vérification et nous devons vous indiquer que la construction projetée ne serait pas conforme à la loi.

En effet, à la face même des documents fournis avec votre déclaration, nous constatons que votre future résidence serait construite à l'extérieur de tous périmètres de droits acquis pouvant exister sur votre propriété.

Pour donner suite à ce projet dans sa forme actuelle, il vous faudrait donc obtenir l'autorisation préalable de la Commission. Dans ce cas, vous devrez d'abord vous adresser à la municipalité concernée en vous assurant que votre demande respecte son règlement de zonage : nous vous référons au formulaire à compléter, disponible à la municipalité ou aux bureaux de la Commission, pour de plus amples informations.

Il vous serait également possible de réaliser votre projet de construction en localisant la superficie totale de l'utilisation résidentielle qui en résulterait, à l'intérieur d'une superficie de droits acquis rattachée à votre propriété.

Afin de rencontrer les normes, cette extension de superficie doit être faite de façon pleine et continue, à partir d'un usage non agricole existant lors de l'entrée en vigueur du décret de la zone agricole dans votre municipalité.

Si vous désirez procéder de la sorte, vous devrez nous adresser un plan approprié qui modifiera votre déclaration actuelle et ce, avant la période d'expiration de votre présente demande de permis.

Rhéal Denis, enquêteur
Service des enquêtes

c.c. Mun. de Sutton

Le présent avis de non-conformité peut être révisé par la Commission sur demande d'une personne intéressée, dans les soixante (60) jours de sa date.

PARTIE

A L'USAGE DU DEMANDEUR

Formule du service de Gestion des Dossiers

1 Identification

29 AVR. 2009

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

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet

Voir annexe

Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :

Aliénation ⁽¹⁾ Lotissement ⁽¹⁾ Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾

Enlèvement de sol arable Inclusion Coupe d'érables dans une érablière

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande

Numéro du lot ou des lots visés
P1265, P1503, P1503-3, P1263

Rang ou concession Cadastre Municipalité
Brome Ville Sutton

MRC ou communauté urbaine Superficie visée par la demande 200 acres m² (2)

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

4.1 Identifiez le ou les propriétaires actuels (si différent du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande

Nom du propriétaire (personne, société ou compagnie) – si différent du demandeur Ind. rég. N° de téléphone (résidence) Ind. rég. N° de téléphone (travail)

Occupation

Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel correspondance par courriel ou par courriel Code postal

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

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

⁽²⁾ 1 hectare = 10 000 m²; 1 m² = 10.76 p².
1 hectare = 2,92 arpents² ou 2,47 acres.

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

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

4.2 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

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

Non Oui Si oui : Vente ou don Échange

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

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

Cas de morcellement de ferme

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

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

Autres cas

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

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

Numéro du lot ou de la partie du lot

Rang ou concession

Cadastre

Municipalité

MRC ou communauté urbaine

Superficie totale

m²

Au besoin joindre une liste.

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

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

Nom (personne, société ou compagnie)

Ind. rég.

N° de téléphone (résidence)

Ind. rég.

N° de téléphone (travail)

Occupation

Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel

correspondance par courrier ou par courriel

Code postal

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

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

Numéro du lot ou de la partie du lot

Rang ou concession

Cadastre

Municipalité

MRC ou communauté urbaine

Superficie contiguë
possédée par l'acquéreur

m²

Au besoin joindre une liste.

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

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

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

Érabièrre, Jardin et pâturage

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

Côté ouest ; maison principale bâtie dans les années 1890 grange et bâtisse de remisage et pâturage.

Côté est : 1 maison avec jardins et érabièrre.

7 Les lots voisins

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

Au nord de l'emplacement visé

Habitation et boisée

Au sud de l'emplacement visé

Terrain subdivisé en lots pour bâtir, zoné blanc

À l'est de l'emplacement visé

Champs, bâtisse agricole

À l'ouest de l'emplacement visé

Boisée

8 Localisation du projet

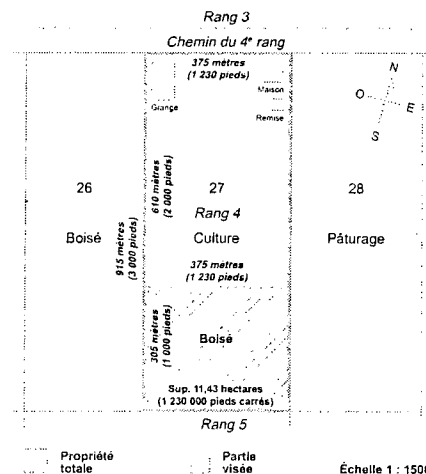
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

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

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

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

Exemple à titre illustratif :



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

TRÈS IMPORTANT

9 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet


9.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une NOUVELLE UTILISATION à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages existants) :	
Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible » ⁽⁴⁾ pour réaliser ce projet.	
Non-applicable	
9.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière :	
Veillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s)	Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site existant? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.	
9.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :	
Veillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc.).	
Non-applicable	

10 Observations additionnelles

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

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

11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

Je déclare que les renseignements fournis au présent formulaire, ainsi qu'aux documents annexés, sont véridiques.	
Signature du demandeur	Date
	2009 03 17
Signature du propriétaire	Date
<small>Si autre que le demandeur</small>	
Signature du mandataire	Date
<small>S'il y a lieu</small>	

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

À NOTER

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

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

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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

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

29 AVR. 2009

12 Description du milieu environnant

C.P.T.A.Q.

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

La matrice graphique peut être utile à cet égard

À l'Ouest du site on retrouve des espaces boisés et des espaces en friches. On y retrouve aussi des maisons de villégiature.

Au Sud, on retrouve un îlot déstructuré formé de lots de petites dimensions sur lequel on retrouve des habitations.

À l'Est du site, on retrouve une ferme de mouton avec un pâturage et un boisé ainsi qu'une maison de Villégiature.

Au Nord, on retrouve des espaces en friches et des espaces boisés ainsi que des maisons de villégiature.

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

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

Décrire les utilisations de ceux-ci

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

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

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

A	M	J

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

A	M	J

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3.28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

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

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

Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal
(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature 

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

Regime de la municipalite	
N°	2010-004

N°	
----	--

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

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

Date de réception de la demande	A	M	J
	2010	07	27

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


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

Nature de la demande	
Aliénation, morcellement, Lotissement	

Superficie totale visée	295 420	m ²
-------------------------	---------	----------------

Lot(s) visé(s)	
Rang ou concession	Cadastre
1265-P, 1263-P	Canton de Sutton

Municipalité	MRC ou communauté urbaine
Sutton	Bromonissis-Québec

Secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité	Signature
	

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

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLE

29 AVR. 2009

C.P.T.A.Q.

ANNEXE 1

Le projet consiste à séparer la terre d'environ 200 acres en deux entités distinctes, soit une de 74 acres située à l'ouest du chemin du Mont-Écho et l'autre de 126 acres à l'est.

La partie de 126 acres sera conservée par le propriétaire qui continuera d'y exploiter le jardin d'hémérocailles (Jardins Lac Brome) et l'érablière existante.

Actuellement, la terre comporte deux résidences principales soit le 945, Rosenberry et le 2651, Chemin du Mont-Écho, ce qui est non-conforme à la réglementation municipale qui autorise un bâtiment principal par terrain. Afin de se rendre conforme, il est demandé de subdiviser la terre en deux entités qui auront chacune une superficie suffisante et qui ne seront pas une contrainte au développement des activités agricoles. La présente ne vise pas l'ajout d'usage autre qu'agricole dans la zone verte, mais seulement la constitution de deux propriétés foncières ayant un excellent potentiel agricole.

Province de Québec
M.R.C. Brome-Missisquoi
VILLE DE SUTTON

29 AVR. 2009

C.P.T.A.Q.

Extrait du procès-verbal
ou
copie de résolution

6 avril 2009

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 6 avril 2009, à 19h30 heures, et à laquelle étaient présents le maire Monsieur Kenneth Hill et les membres du conseil suivants :

Madame la conseillère Heather Sherrer et Messieurs les conseillers François Champagne, Timothy Griss et Jean-Claude Marchand.

2009-04-134

DEMANDE CPTAQ2009-003 : M. ANDRÉ PAGÉ (SÉPARER UNE TERRE EN DEUX (2) LOTS - LOTS P-1265, P1503, P-1503-3 ET P-1263)

- CONSIDÉRANT QU'** une demande ait été déposée par M. André Pagé afin de séparer les lots P-1265, P-1503, P-1503-3 et P-1263, représentant une terre de 200 acres, en deux entités distinctes;
- CONSIDÉRANT QUE** la division soit de 74 acres à l'ouest du chemin du Mont Écho et 126 acres à l'est;
- CONSIDÉRANT QUE** la terre comporte deux résidences principales, soit le 945, chemin Rosenberry et le 2651, chemin du Mont Écho, ce qui est non conforme à la réglementation municipale qui n'autorise qu'un bâtiment principal par terrain;
- CONSIDÉRANT QUE** la subdivision de la terre conserverait une superficie suffisante, répondant à la réglementation, sans causer de contrainte au développement des activités agricoles;
- CONSIDÉRANT QUE** la présente demande ne vise pas l'ajout d'usage autre qu'agricole dans la zone verte, mais seulement la constitution de deux propriétés foncières;
- CONSIDÉRANT QUE** l'aliénation n'affectera pas le potentiel agricole du secteur;
- CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à rendre la situation conforme aux règlements de la Ville de Sutton;

Extrait certifié conforme
Donné à Sutton, Québec
ce 16^{ème} jour du mois d'avril 2009

Me Pierre Ménard
Greffier

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 6 avril 2009, à 19h30 heures, et à laquelle étaient présents le maire Monsieur Kenneth Hill et les membres du conseil suivants :

Madame la conseillère Heather Sherrer et Messieurs les conseillers François Champagne, Timothy Griss et Jean-Claude Marchand.

POUR CES MOTIFS,

Sur la proposition de M. le conseiller François Champagne
Appuyée par M. le conseiller Jean-Claude Marchand
IL EST RÉSOLU :

D'ACCEPTER la recommandation du Comité consultatif d'urbanise (no 09-03-028) et **d'appuyer** la demande de M. André Pagé, relativement à la séparation des lots P1265, P-1503, P-1503-3 et P-1263, afin de former deux entités distinctes et ce, tel que soumis.

Adoptée à l'unanimité

Extrait certifié conforme
Donné à Sutton, Québec
ce 16^{ème} jour du mois d'avril 2009


Me Pierre Ménard
Greffier

Pagé Farm Woodlot
Aerial photo 2000

29 AVR. 2009

C.P.T.A.Q.



0 50 100 200 300 400
Meters

S= 22,754 ha

P-1503 Remis au service de Gestion des Dossiers

29 AVR. 2009

C.P.T.A.Q.

1 ha

P-1499

245,2

P-1500

1595

S= 6,072 ha

300,49

5005

S= 1,194 ha

P-1503-2

140,0

P-1504

8010

S= 6,389 ha

Ch. Rosenberry

Ch. Benoît

849

91,34

P-1266

1000

S= 17742,6

105,5

P-1266

3,7

1799

595,54

905

91,4

5030

S= 2,395 ha

P-1265

927

131,1

6550

S= 2,529 ha

P-1265

140,2

P-1265

Ch. du Mont-Écho

7085

S= 5043,7

2500

S= 3886,5

P-1265

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

63,4

91,4

0520

S= 1,934 ha

P-1265

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

213,4

P-1263

P-1283

61,0

P-1263

1560

0595

P-1263

58,21

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

140,92

S= 34 190 ha

P-1263

P-1283

2005

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 3 août 2009, à 19h30 heures, et à laquelle étaient présents le maire Monsieur Kenneth Hill et les membres du conseil suivants :

Madame la conseillère Heather Sherrer et Messieurs les conseillers François Champagne, Roger Gervais, Timothy Griss et Jean-Claude Marchand.

2009-08-382

**DEMANDE PAR M. ANDRÉ PAGÉ DE MODIFIER LA
RÉSOLUTION NO 2009-04-134**

Sur la proposition de M. le conseiller François Champagne
Appuyée par M. le conseiller Jean-Claude Marchand
IL EST RÉSOLU :

DE MODIFIER la résolution no 2009-04-134 afin qu'elle se lise comme suit :

**DEMANDE CPTAQ2009-003 : M. ANDRÉ PAGÉ (SÉPARER UNE
TERRE EN DEUX (2) LOTS - LOTS P-1265, P-1503, P-1503-3 ET
P-1263)**

CONSIDÉRANT QU' une demande ait été déposée par M. André Pagé afin de séparer les lots P-1265, P-1503, P-1503-3 et P-1263, représentant une terre de 200 acres, en deux entités distinctes;

CONSIDÉRANT QUE la division soit de 74 acres à l'ouest du chemin du Mont Écho et 126 acres à l'est;

CONSIDÉRANT QUE la terre comporte une résidence principale, soit le 945, chemin Rosenberry;

CONSIDÉRANT QUE la subdivision de la terre conserverait une superficie suffisante, répondant à la réglementation, sans causer de contrainte au développement des activités agricoles;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande ne vise pas l'ajout d'usage autre qu'agricole dans la zone verte, mais seulement la constitution de deux propriétés foncières;

CONSIDÉRANT QUE l'aliénation n'affectera pas le potentiel agricole du secteur;

Extrait certifié conforme
Donné à Sutton, Québec
ce 6^{ème} jour du mois d'août 2009


Me Pierre Ménard
Greffier

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 3 août 2009, à 19h30 heures, et à laquelle étaient présents le maire Monsieur Kenneth Hill et les membres du conseil suivants :

Madame la conseillère Heather Sherrer et Messieurs les conseillers François Champagne, Roger Gervais, Timothy Griss et Jean-Claude Marchand.


POUR CES MOTIFS,

Sur la proposition de M. le conseiller François Champagne
Appuyée par M. le conseiller Jean-Claude Marchand
IL EST RÉSOLU :

D'APPUYER la demande de M. André Pagé, relativement à la séparation des lots P1265, P-1503, P-1503-3 et P-1263, afin de former deux entités distinctes et ce, tel que soumis.

Adoptée à l'unanimité

Extrait certifié conforme
Donné à Sutton, Québec
ce 6^{ième} jour du mois d'août 2009


Me Pierre Ménard
Greffier

362490



11, rue Principale Sud
Sutton (Québec)
J0E 2K0

Tél.: (450) 538-2290
Télec.: (450) 538-0930
ville@sutton.ca

Le 7 août 2009

CPTAQ
25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

**Objet : Copie de la résolution no 2009-08-382
Modification de résolution 2009-04-134**

Madame,
Monsieur,

Nous vous transmettons, sous ce pli, un extrait certifié conforme de la résolution adoptée par les membres du conseil de la Ville de Sutton lors de la séance du 3 août 2009, relative au sujet mentionné en rubrique.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Louis Montgrain
Inspecteur en bâtiment
LM/fl

p.j. copie de résolution



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

Réserve à la municipalité	
N°	

Réserve à la Commission	
N°	

PARTIE

À L'USAGE DU DEMANDEUR Service de Gestion des Dossiers

22 SEP. 2010

C.P.T.A.Q.

1 Identification

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

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet	
Voir annexe A	
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :	
<input checked="" type="checkbox"/> Aliénation ⁽¹⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Lotissement ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable	<input type="checkbox"/> Inclusion
<input type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾	<input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érabièrre

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande			
Numéro du lot ou des lots visés			
1265-P, 1263-P			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
	Canton de Sutton	Sutton	
MRC ou communauté urbaine	Superficie visée par la demande		
Brome-Missisquoi	±295420		m ² ⁽²⁾

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

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

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

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

⁽²⁾ 1 hectare = 10 000 m²; 1 m² = 10,76 pi².
1 hectare = 2,92 arpents² ou 2,47 acres.

PLIER ET DETACHER LE LONG DU POINTILLÉ

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

4.2 À remplir si la demande implique un transfert de propriété			
La demande implique-t-elle de vendre, donner ou échanger le ou les emplacements visés?			
<input type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	Si oui :	<input checked="" type="checkbox"/> Vente ou don <input type="checkbox"/> Échange
Le propriétaire actuel possède-t-il d'autres lots ou parties de lot contigus ou réputés contigus * à l'emplacement visé par la demande?			
<input type="checkbox"/> Non	Si non, passez à la section 5	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	Si oui, compléter un des deux cas suivants :
<input type="checkbox"/>	Cas de morcellement de ferme Si les parties vendues, données ou échangées conservent en tout ou en partie leur vocation agricole, vous devez :		
	<ul style="list-style-type: none"> • remplir l'Annexe A, relative aux morcellements de ferme ou de boisé, et la joindre à ce formulaire • identifier l'acquéreur, ci-dessous, à la section 5.1 • passer à la section 7 		
<input checked="" type="checkbox"/>	Autres cas Dans les autres cas impliquant un transfert de propriété, veuillez remplir le reste de cette section		
Identifiez la superficie totale de la propriété formant, avec l'emplacement visé, un ensemble contigu ou réputé contigu			
Numéro du lot ou de la partie du lot 1503, 1503-3, 1265-P, 1263-P			
Rang ou concession	Cadastré Canton de Sutton	Municipalité Sutton	
MRC ou communauté urbaine Brome-Missisquoi		Superficie totale	809000 m ²

Au besoin joindre une liste

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

5.1 Identifiez le ou les acquéreurs (si différent(s) du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande			
Nom (personne, société ou compagnie) ERABLIÈRE LALANNE Inc.	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég. N° de téléphone (travail)
Occupation DANIEL LALANNE, PRÉSIDENT DES ÉQUIPES HÉLIX DES ERABLIÈRES			
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel [redacted] [redacted]		correspondance par courriel <input type="checkbox"/> ou par courriel <input type="checkbox"/>	

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

5.2 À remplir si le ou les acquéreurs possèdent déjà un ou plusieurs lots contigus ou réputés contigus à l'emplacement visé par la demande			
Numéro du lot ou de la partie du lot			
Rang ou concession	Cadastré	Municipalité	
MRC ou communauté urbaine		Superficie contigue possédée par l'acquéreur	m ²

Au besoin joindre une liste.

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

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

6.1 Quelle est l'utilisation actuelle de ou des emplacements visés par la demande ainsi que du ou des lots sur lesquels il se situe ⁽³⁾
Érablière non exploitée
6.2 Indiquez la présence de constructions ou de bâtiments ainsi que leurs utilisations actuelles (s'il s'agit de résidences érigées après l'entrée en vigueur de la loi, précisez la date de construction)

7 Les lots voisins

Décrivez à quoi sont présentement utilisés les lots voisins ⁽³⁾
Au nord de l'emplacement visé Exploitation horticole
Au sud de l'emplacement visé Développement résidentiel, zone blanche
À l'est de l'emplacement visé Boisé
À l'ouest de l'emplacement visé Résidences de villégiature et boisé

8 Localisation du projet

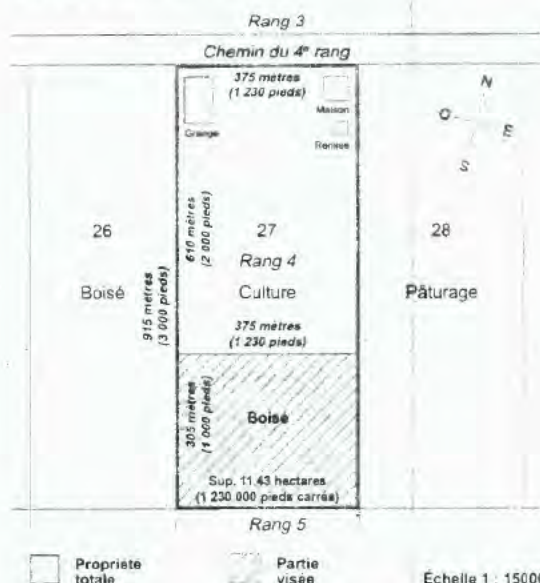
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

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

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

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

Exemple à titre illustratif :



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

TRÈS IMPORTANT

9 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

9.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une NOUVELLE UTILISATION à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages existants) :	
Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible » ⁽⁴⁾ pour réaliser ce projet.	
9.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière :	
Veuillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s)	Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site existant? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.	
9.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :	
Veuillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc.).	

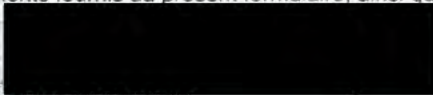
10 Observations additionnelles

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

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

11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

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

Signature du demandeur		Date	A 2010	M 09	J 26
Signature du propriétaire		Date	A	M	J
Signature du mandataire	S'il y a lieu GILLES SAVOIE	Date	A 2010	M 09	J 16

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

À NOTER

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

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

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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

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

22 SEP. 2010

12 Description du milieu environnant

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

Le secteur est vallonné et principalement boisé. Il n'y a pas d'agriculture intensive, mais plutôt de la viticulture ainsi que par d'élevage de moutons et de l'horticulture.

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

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

Décrire les utilisations de ceux-ci
Il existe un élevage de mouton à plus de 500m de l'emplacement visé ainsi qu'un ranch à plus de 800m de l'emplacement visé

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

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

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

A	M	J

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

A	M	J

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3.28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

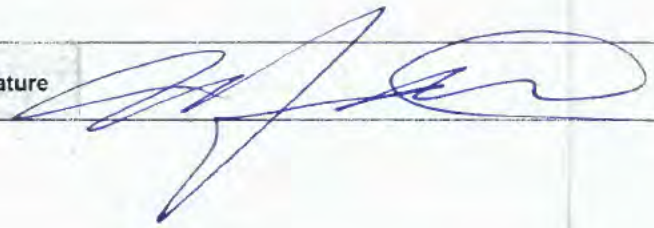
Si non : existe-t-il un projet de règlement adopté visant à rendre le projet conforme au règlement de zonage? Oui Non

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

Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal
(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature 

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ



Annexe A - MORCELLEMENT DE FERME ET/OU DE BOISÉ

1 Veuillez remplir les tableaux suivants afin d'établir les principales composantes de chacune des propriétés concernées par le projet, tant celle du vendeur que celle de l'acquéreur.

VENDEUR : PERSONNE QUI VEND, CÈDE OU ÉCHANGE UNE PARTIE DE SA PROPRIÉTÉ

VENDE	1 ^{er} terrain	2 ^e terrain (si applicable)
Lot(s) ou partie(s) de lot(s)	P-1263 P-1265	
Superficie totale	74.5 acres	
Superficie cultivée	0 acre	
Type de culture	ERAblière	
Superficie en friche	0 acre	
Superficie boisée	74.5 acres	
Nombre d'entailles actuel ou potentiel	8,600 plus	
Principaux bâtiments et dimensions	Trois vieux bâtiment à démolir 20x30'	
Bâtiment(s) d'habitation	Aucun	
Inventaire des animaux	Aucun	
Quota de production	Aucun	

CONSERVE	Partie contiguë au terrain à vendre	Partie non contiguë au terrain à vendre
Lot(s) ou partie(s) de lot(s)	P-1263, P-1265 P-1503 - P-1503-3	
Superficie totale	93 acres	
Superficie cultivée	5 acres, Hémiérocailles	
Type de culture	31 acres, champs Hémiérocailles, champs.	
Superficie en friche	16.41 acres	
Superficie boisée	41 acres	
Nombre d'entailles actuel ou potentiel	0 entailles	
Principaux bâtiments et dimensions	Grange 45'x65'	
Bâtiment(s) d'habitation	Maison 1,432 P.C.	
Inventaire des animaux	0 animaux	
Quota de production	0 quota	

ACQUÉREUR : PERSONNE QUI ACQUIERT LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE ET QUI POSSEDE DÉJÀ UNE (DES) PROPRIÉTÉ(S) AGRICOLE(S)

POSSEDE	Partie contiguë au terrain à acquérir	Partie non contiguë au terrain à acquérir
Lot(s) ou partie(s) de lot(s)	0 (Zéro)	
Superficie totale		
Superficie cultivée		
Type de culture		
Superficie en friche		
Superficie boisée		
Nombre d'entailles actuel ou potentiel		
Principaux bâtiments et dimensions		
Bâtiment(s) d'habitation		
Inventaire des animaux		
Quota de production		

2 Veuillez localiser et illustrer sur un plan approprié (matrice graphique municipale, plan cadastral ou autres) les éléments suivants :

- l'ensemble de la propriété actuelle du vendeur;
- le terrain visé que l'on désire vendre, céder ou échanger;
- l'ensemble de la propriété actuelle du (des) acquéreur(s).

L'illustration de ces éléments pourrait être facilitée en utilisant des couleurs différentes sur ledit plan.

3 Vous pouvez également soumettre un document complémentaire explicitant et justifiant le projet soumis, de même que tout(s) autre(s) document(s) pertinent(s) audit projet (promesse d'achat, certificat de prêt, certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, convention d'épandage de lisier, convention de mise en marché, relevé/projection de revenus et de dépenses, etc.).

RAPPEL UTILE

- Vous devez exprimer les superficies en cause en hectares (les facteurs de conversion sont les suivants) :
1 hectare = 2,92 arpents carrés
1 hectare = 2,47 acres
- Aux fins de la loi, deux lots sont contigus lorsqu'ils se touchent par une frontière commune; ils sont réputés contigus même s'ils sont séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou une superficie de droits acquis.
- S'il y avait plus d'un acquéreur à la transaction, utiliser une annexe additionnelle.

Extrait du procès-verbal

ou 22 SEP. 2010 7 septembre 2010
copie de résolution

C.P.T.A.Q.

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 7 septembre 2010, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire Monsieur Pierre Pelland et les membres du conseil suivants :

Madame la conseillère Dominique Parent et Messieurs les conseillers Laval Perreault, Charles Weldon, Louis Dandenault, Jules Piette et Sébastien Landry.

2010-09-392

DEMANDE DE CPTAQ2010-004 : LOTS P-1265 ET P-1263 (CHEMIN DU MONT ÉCHO)

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise le morcellement d'une terre agricole composée de parties des lots 1265 et 1263, chemin Mont Écho ;

CONSIDÉRANT QUE les parties de lots visés ont une superficie de 74,5 acres, le tout tel que montré sur le plan préparé par M. Yves Guillemette, arpenteur-géomètre, daté du 13 juillet 2010 et de ses minutes 12525 ;

CONSIDÉRANT QUE le seul usage en est l'exploitation d'une érablière ;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise la vente de cette partie de lot, mais le maintien de l'exploitation de l'érablière en place ;

CONSIDÉRANT QUE l'aliénation n'affectera pas le potentiel agricole du secteur ;

CONSIDÉRANT QU' aucun usage résidentiel n'est demandé ;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi d'une autorisation pour le morcellement des lots actuels ne devrait pas susciter d'effet d'entraînement ;


POUR CES MOTIFS,

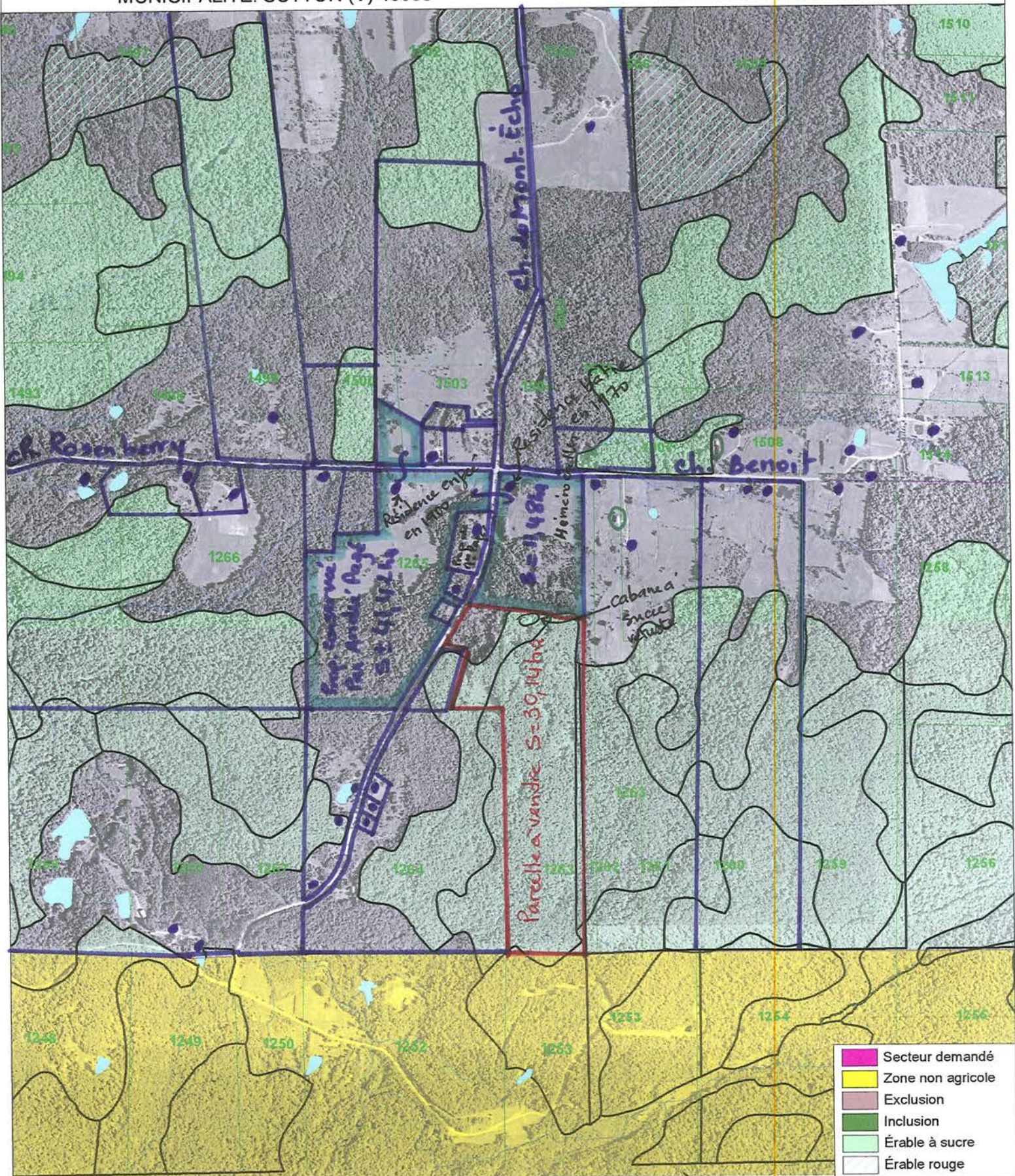
Sur la proposition de M. le conseiller Charles Weldon
Appuyée par Mme la conseillère Dominique Parent
IL EST RÉSOLU :

D'ACCEPTER la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (no 10-08-94) **et d'appuyer** la demande de CPTAQ2010-004 pour les lots P-1265 et P-1263, pour le morcellement, afin de vendre ces lots mais de maintenir l'exploitation de l'érablière en place et ce, tel que montré sur le plan préparé par M. Yves Guillemette, arpenteur-géomètre, daté du 13 juillet 2010 et de ses minutes 12525.

Adoptée à l'unanimité

Extrait certifié conforme
Donné à Sutton, Québec
ce 13^{ième} jour du mois de septembre 2010


Me Pierre Ménard
Directeur général et greffier adjoint



Impression : 2010-10-26 09:51:39
Échelle 1:15000

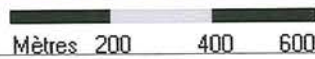


Photo # Q09028_083
Prise de vue : 2009-08-14

- Zone non agricole
 - Terrain visé d'une sup. de 30,14 ha
 - Limite de propriété
 - Résidence
 - Ferme / bâtiment agricole
 - Commerce, industrie, institution
 - Autorisation
 - Refus
- Morceler
30,14 ha
et
± 41,42 ha - sols de classe L⁵
 résiduelle contiguë de Page' Andre', d'une superficie de 41,42 ha environ.

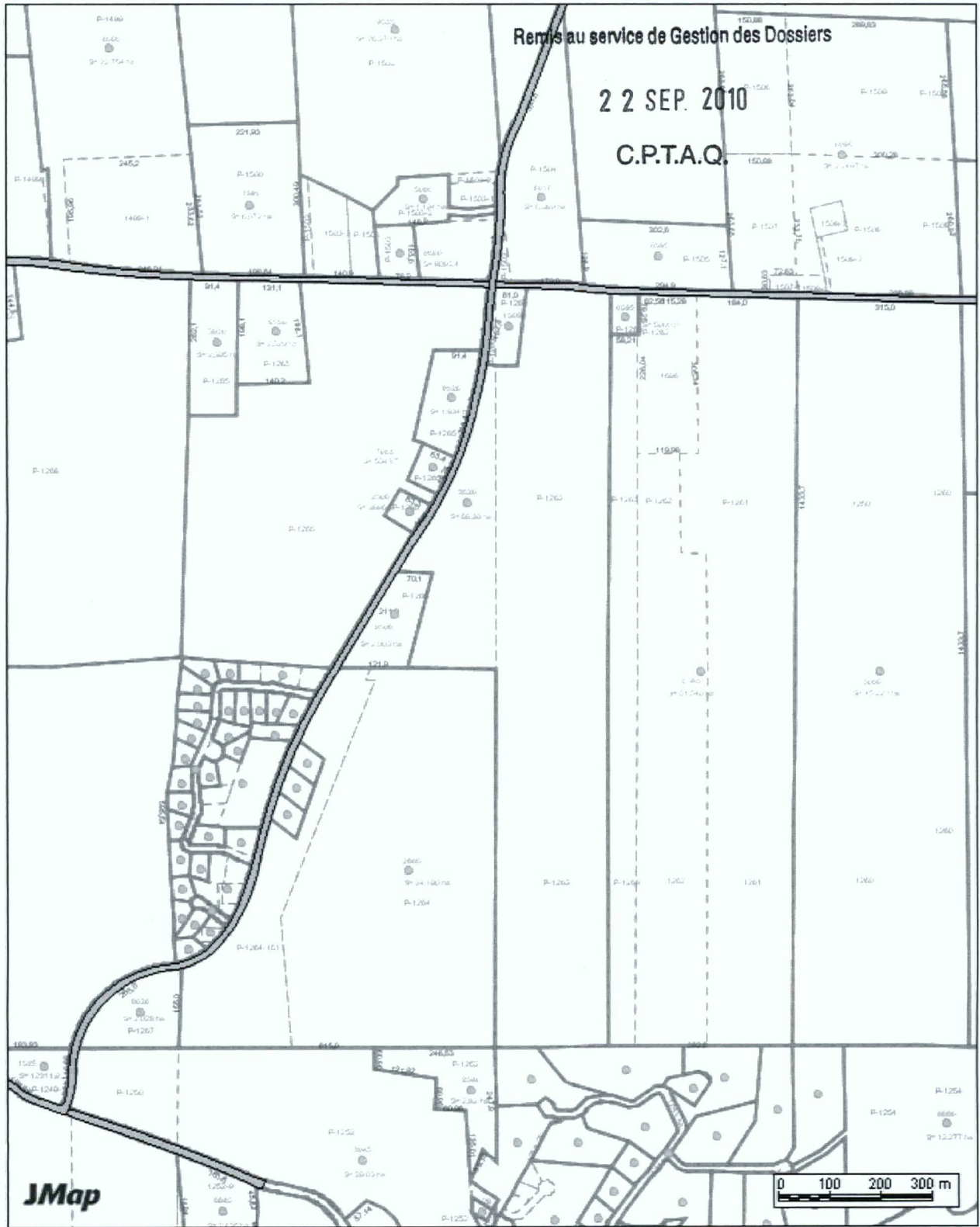
INFORMATIONS SUR LE TERRITOIRE

INFORMATIONS SUR LA MUNICIPALITÉ

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

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

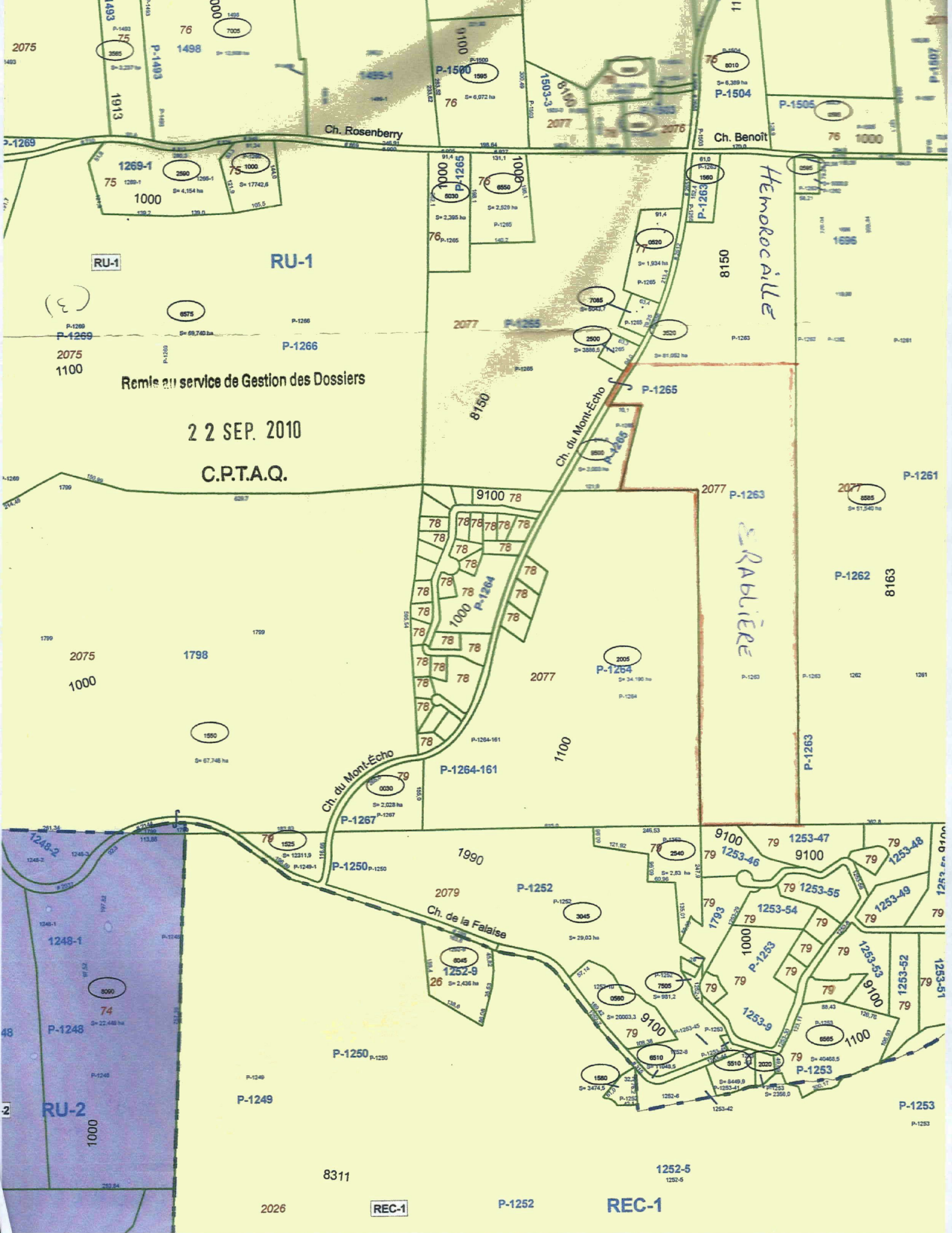
- Rejet art. 61.1
- Art. 59 en traitement
- Art. 59 en vigueur



Sutton- 46058

Date : 2010-08-12

Échelle : 1:11350



Remise au service de Gestion des Dossiers

2 2 SEP. 2010

C.P.T.A.Q.

RU-1

RU-1

(3)

Hémocaille

SABLIÈRE

Ch. du Mont-Écho

Ch. de la Falaise

8311

1252-5
1252-6

2026

REC-1

P-1252

REC-1

P-1253

POSITION – DOSSIER 369877 / André Pagé

Date : 29 novembre 2010

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 avoisinant

Le potentiel agricole du lot est bon et le potentiel agricole des lots avoisinant est bon.

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

Les possibilités d'utilisation du lot 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)

Il n'y a pas d'impact prévu.

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

Il n'y a pas de contrainte prévue.

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

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

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

La communauté agricole du secteur présente une bonne homogénéité.

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

Dans le contexte particulier de la présente demande, l'effet est jugé négligeable.

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

L'entreprise agricole «érablière» est considérée viable. Pour ce qui est de la partie résiduelle, il est vrai que celle-ci constitue une entité agricole typique du milieu, offrant ainsi des surfaces intéressantes pour la culture, en support à des élevages de petite à moyenne envergure.

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 :

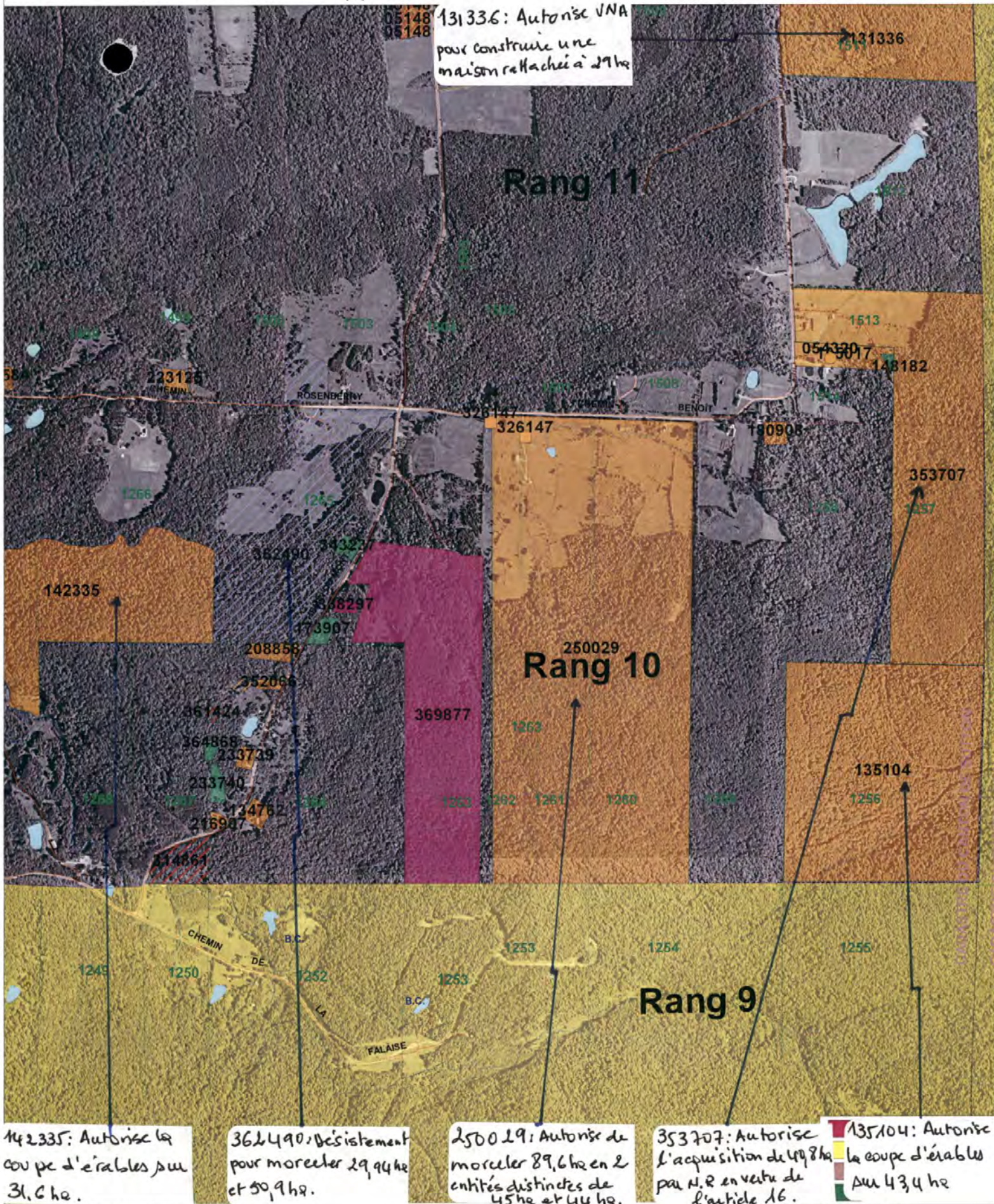
«[...] parce que sans répercussions négatives significatives sur le maintien et le développement des activités agricoles et sans effets négatifs significatifs sur l'homogénéité de l'exploitation et de la communauté agricoles concernées».

Position

*Dans le contexte actuel, la Fédération est d'avis que la Commission devrait **autoriser** la présente demande.*

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.



Impression : 2010-10-26 09:47:03
Échelle 1:15000

Mètres 200 400 600

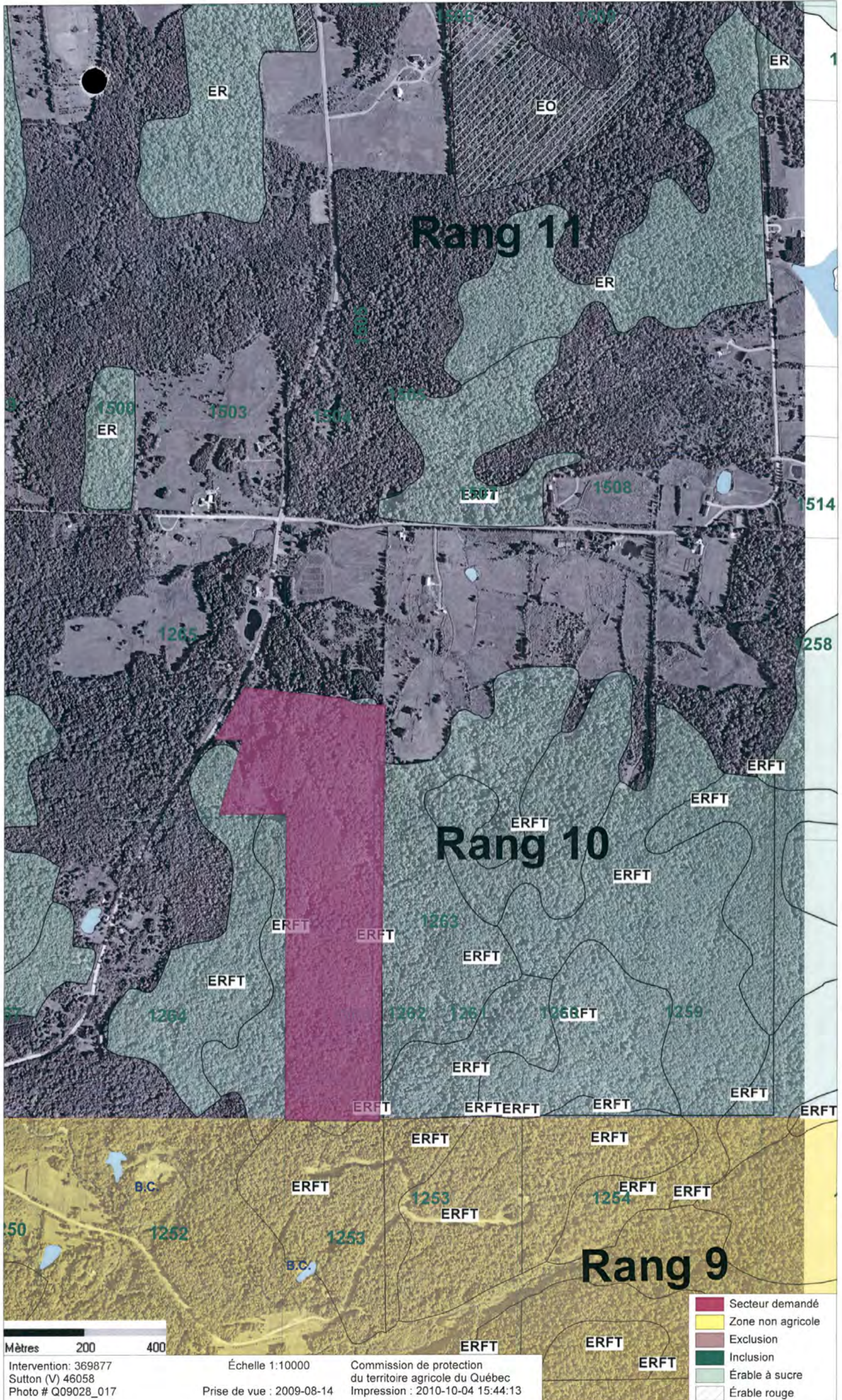
Photo # Q09028_083
Prise de vue : 2009-08-14

- Zone non agricole
- Terrain visé
- Limite de propriété
- Résidence
- Ferme / bâtiment agricole
- Commerce, industrie, institution
- Autorisation
- Refus

INFORMATIONS SUR LE TERRITOIRE

INFORMATIONS SUR LA MUNICIPALITÉ

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Communauté métropolitaine | <input type="checkbox"/> REA : annexe II, III, IV ou V | <input type="checkbox"/> Rejet art. 61.1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> AR OU RMR | <input checked="" type="checkbox"/> MRC ressource | <input checked="" type="checkbox"/> Art. 59 en traitement |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pourtour (AR, RMR, CM) | <input type="checkbox"/> Politique de la ruralité | <input checked="" type="checkbox"/> Art. 59 en vigueur |



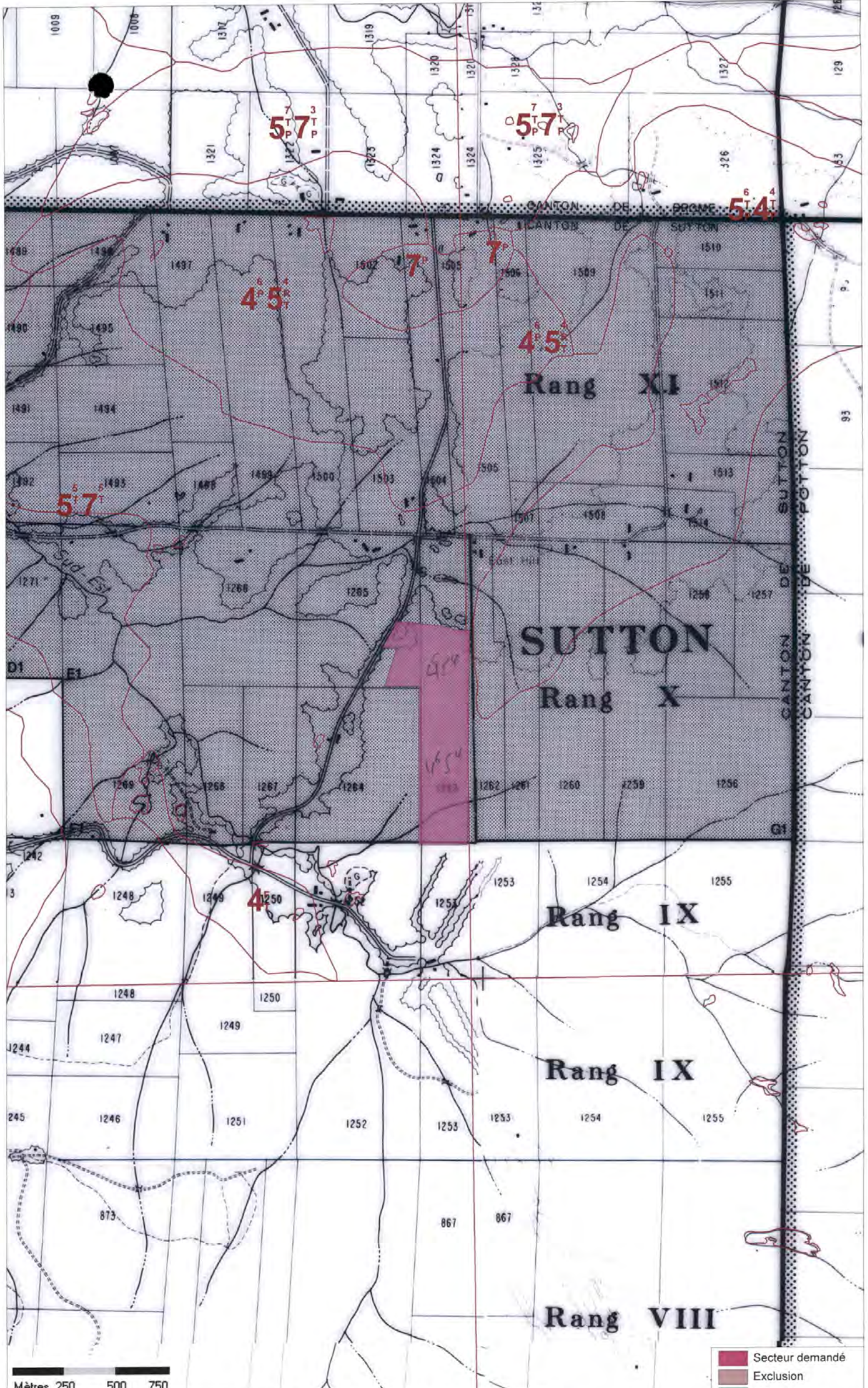
Mètres 200 400

Intervention: 369877
 Sutton (V) 46058
 Photo # Q09028_017

Échelle 1:10000
 Prise de vue : 2009-08-14

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2010-10-04 15:44:13

- Secteur demandé
- Zone non agricole
- Exclusion
- Inclusion
- Érable à sucre
- Érable rouge



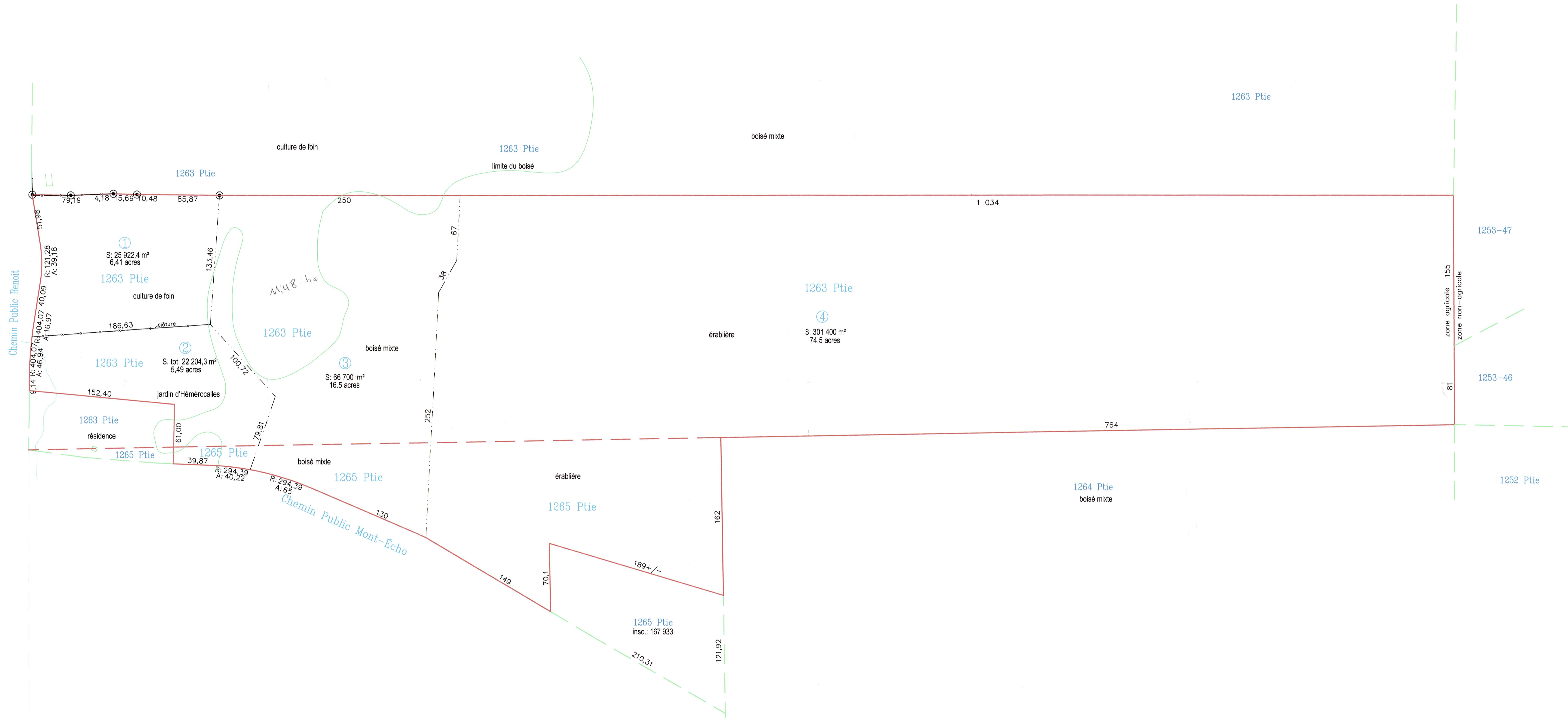
Mètres 250 500 750

Intervention: 369877
 Sutton (V) 46058
 Photo # SUTTON_38280_CT

Échelle 1:20000
 Prise de vue :

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2010-10-04 15:46:33

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



369877

N.B. Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font parties intégrantes du présent plan projet de lotissement. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres buts, sans l'autorisation écrite du soussigné. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). Les mesures indiquées sur ce document sont approximatives.

LOT(S): 1263 pties et 1265 pties CADASTRE: Canton de Sutton MUNICIPALITÉ: Ville de Sutton CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: Brome				
Nature du travail: plan projet de lotissement	Prop. André Pagé Insc. 200 370	Échelle: 1:2000	Dossier: 08-04-17	Minute no. 12525
But du travail: Pour fins de demande d'autorisation et d'obtention de permis		Préparé à Cowansville,		date Le 13 juillet 2010
Guillet & Gélinas arpenteurs-géomètres Land Surveyors 706, Principale Cowansville Courriel: yveguillemette@electron.ca donielgelinas@electron.ca		VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL Émis le 13 juillet 2010 Par: <i>Yves Guillet</i> Arpenteur-géomètre		<i>Yves Guillet</i> Arpenteur-géomètre



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles



FORMULAIRE
POUR LA
PRÉSENTATION
D'UNE DEMANDE

Ce formulaire doit être utilisé
pour tous les types de demandes,
sauf pour les exclusions de la zone agricole

OBJET DE LA LOI
SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE
ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le régime de protection du territoire agricole institué par la présente loi a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans les zones agricoles dont il prévoit l'établissement.

Ce formulaire doit être utilisé pour
tous les types de demandes, sauf
pour les exclusions de la zone agricole

CES DEMANDES SONT LES SUIVANTES :

DEMANDE d'autorisation pour :

- l'aliénation
- le lotissement
- l'utilisation à des fins autres que l'agriculture
(résidence, commerce, industrie, gravière, sablière, etc.)
- coupe d'érables dans une érablière

DEMANDE DE PERMIS D'ENLÈVEMENT DE SOL ARABLE

DEMANDE D'INCLUSION À LA ZONE AGRICOLE

Ce formulaire comporte quatre parties :

- ◆ une partie comportant des explications utiles pour le remplir
 - une partie à remplir par le demandeur
 - une partie à remplir par la municipalité
 - ▲ une partie rappelant les critères de décision
-

ASSISTANCE DISPONIBLE

Pour toute information additionnelle,
www.cptaq.gouv.qc.ca ou nous joindre:

À Québec 418-643-3314
ou ligne sans frais 1-800-667-5294

À Longueuil 450-442-7100
ou ligne sans frais 1-800-361-2090

ADRESSE DES BUREAUX DE LA COMMISSION

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

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
25, boulevard La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

ADRESSE POUR FAIRE PARVENIR VOTRE DEMANDE

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

EXPLICATIVE

DOCUMENTS QUE LA MUNICIPALITÉ DOIT TRANSMETTRE AVEC LE FORMULAIRE

Il est important de vous assurer que votre dossier est complet avant de le transmettre. La Commission vous retournera votre dossier s'il est incomplet.

Tous ces documents doivent obligatoirement accompagner le formulaire de demande pour que la Commission puisse étudier le dossier.

Afin d'accélérer le traitement de votre demande, la Commission recommande de lui transmettre les documents par voie électronique (à l'exception du formulaire* et du chèque qui doivent être transmis par la poste), en utilisant le service en ligne disponible sur la page d'accueil du site Internet de la Commission (www.cptaq.gouv.qc.ca).

Cochez (☒) pour vous assurer que le dossier est complet

Documents fournis par le demandeur :

- original du formulaire (partie du demandeur) dûment rempli;
- annexe A dûment remplie dans le cas d'un morcellement de ferme ou de boisé;
- copie complète du document légal établissant la propriété du ou des terrains visés (ex. : titre(s) de propriété ou contrat d'achat);
- plan ou croquis localisant le projet;
- chèque visé ou mandat-poste payable à l'ordre du *Ministre des Finances du Québec au montant de:*
année 2016 : \$287

Documents fournis par la municipalité :

- original du formulaire (partie de la municipalité) dûment rempli;
- recommandation de la municipalité, sous forme de résolution, motivée en fonction des éléments suivants :
 - les critères de décision prévus à l'article 62 de la loi dont la municipalité doit tenir compte à l'égard du lot, du milieu, des activités agricoles, de la disponibilité d'autres emplacements, etc.;
 - la conformité de la demande aux dispositions du règlement de zonage et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire;
 - si la demande vise l'implantation d'une **nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture**, la recommandation **doit** également comprendre une **indication sur l'existence d'espace approprié disponible** ailleurs dans la municipalité et hors de la zone agricole.

LE CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Voici sommairement les étapes que franchira votre demande :

- 1- Le demandeur complète son dossier et le remet à la **municipalité** ***.
- 2- La municipalité accuse réception de la demande, étudie le dossier, complète sa partie du formulaire, formule par résolution une recommandation et transmet le dossier à la Commission au plus tard 45 jours après le dépôt de la demande.
- 3- Sur réception d'un dossier complet, la Commission entreprend l'examen de la demande.
- 4- La Commission adresse au demandeur ainsi qu'à toute personne intéressée intervenue à l'égard d'une demande, y compris à la municipalité locale, à la municipalité régionale de comté ou à la communauté urbaine, ainsi qu'à la fédération de l'Union des producteurs agricoles, un compte rendu de celle-ci en indiquant son orientation préliminaire.
- 5- Sauf s'ils y renoncent, la loi leur accorde un délai de 30 jours pour présenter leurs observations ou demander une rencontre. Le cas échéant, la Commission les prévient de la date, de l'heure et du lieu de cette rencontre.
- 6- S'il advenait qu'au terme de ces observations ou de la rencontre une orientation préliminaire doive être changée pour annoncer une décision différente, la Commission en prévient le demandeur et toute autre personne intéressée pour leur donner à nouveau l'occasion de présenter, dans les 10 jours, des observations écrites sur cette nouvelle orientation (ou de demander une rencontre si une telle rencontre n'a pas déjà été tenue dans ce dossier).
- 7- La décision est acheminée au demandeur, à toute personne intéressée intervenue à l'égard d'une demande ainsi qu'à la municipalité, à la municipalité régionale de comté ou à la communauté urbaine et à la fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.

* Les formulaires électroniques seront disponibles prochainement sur le site Internet de la Commission.

*** La loi prévoit que le demandeur envoie à la Commission une copie de la demande remise à la municipalité. Cependant, si la municipalité identifie le demandeur, la nature de la demande et les lots sur lesquels elle porte dans l'accusé de réception qu'elle utilise (tel celui fourni avec le formulaire de demande), le demandeur est dispensé d'adresser une copie de sa demande à la Commission.

Indications concernant le format des documents

La Commission recommande de lui transmettre les documents par voie électronique.

- Le format électronique doit obligatoirement être utilisé lorsque les documents papier ne respectent pas les formats indiqués dans le tableau suivant ou lorsque les documents sont volumineux.
- Les documents transmis en format papier ne doivent pas être « boudinés ».
- Les documents doivent être transmis une seule fois (un seul format).

Format des documents		
Document	Papier	Électronique
Formulaire de demande	8½ x 11, 8½ x 14	PDF *
Recommandation municipale	8½ x 11, 8½ x 14	PDF
Titre de propriété	8½ x 11, 8½ x 14	PDF
Plan ou croquis	8½ x 11, 8½ x 14, 11 x 17	PDF, SHP (Shapefile), DWG, DXF

* Les formulaires électroniques seront disponibles prochainement sur le site Internet de la Commission.

DÉFINITION DE TERMES LÉGAUX UTILISÉS DANS CE FORMULAIRE

Aliénation :

Lorsque votre demande implique la vente, l'échange ou le don d'un lot ou d'une partie de lot contigu à un autre lot que possède le propriétaire en titre, vous devez cocher la case « aliénation ». Aux fins de la loi, deux lots sont réputés contigus lorsqu'ils se touchent par une frontière commune même s'ils sont séparés par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique ou une superficie de droit acquis.

Lotissement :

Si votre demande implique le morcellement d'un lot (aliénation d'une partie de lot contigué à une autre partie de lot que possède le propriétaire en titre), vous devez cocher la case « lotissement ». Les exemples mentionnés au paragraphe précédent (le cas où des lots sont réputés contigus) s'appliquent également ici à l'égard de deux parties du même lot.

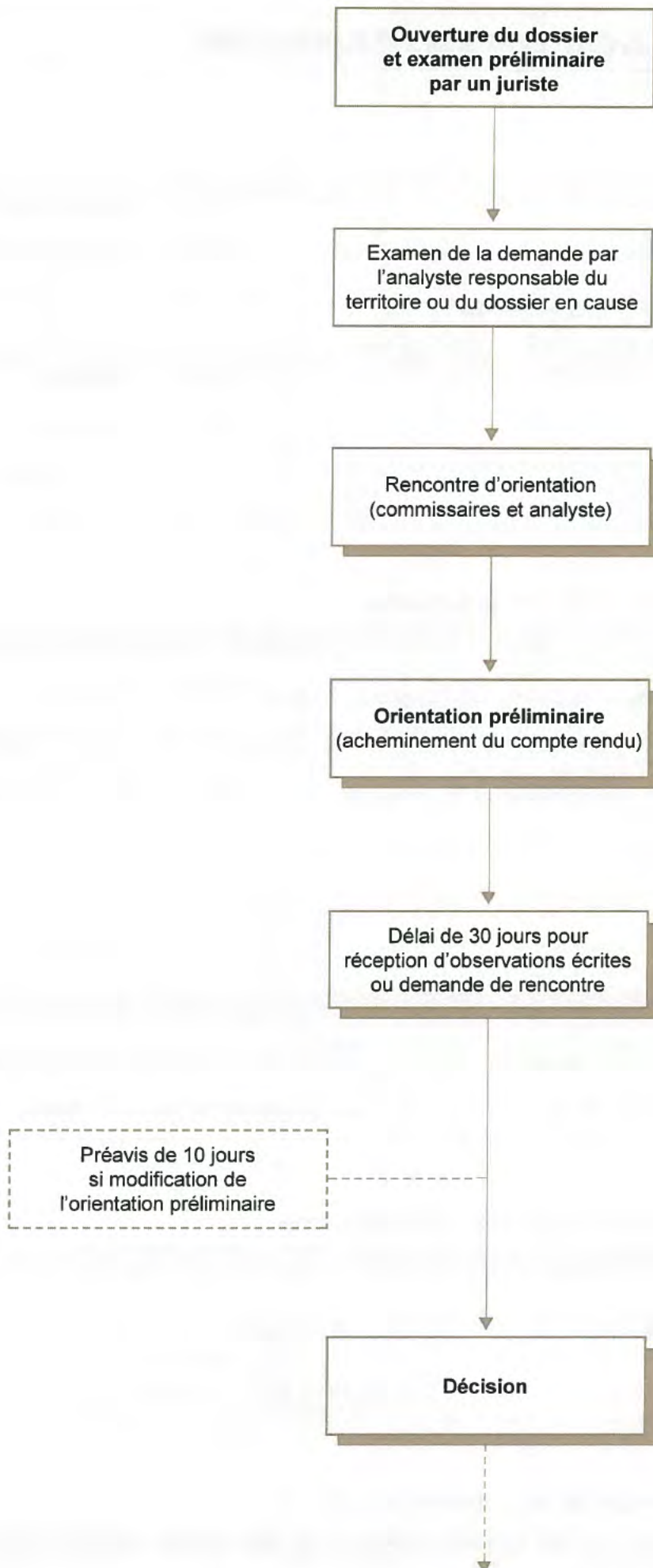
Utilisation à une fin autre que l'agriculture :

Si vous désirez utiliser un lot pour faire autre chose que de l'agriculture, soit à une fin résidentielle, industrielle, commerciale, institutionnelle, récréo-touristique ou autres, vous devez cocher la case « utilisation à une fin autre que l'agriculture ». Il en est de même si vous voulez extraire des matériaux (sable, gravier, pierre).

Espace approprié disponible :

Une superficie vacante (qu'elle soit mise en vente ou non) 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 CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE



(recours prévus aux articles 18.5, 18.6, 21.1 de la
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
et à l'article 159 de la *Loi sur la justice administrative*)



P A R T I E

À L'USAGE DU DEMANDEUR

1 Identification

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

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet
Modification de la demande numero # 411414 afin d'autoriser deux logements dans le bâtiment principal situé au 2651 Chemin Mont Echo, à Sutton. Qc. JOEKO sur le lot 4866873
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :
<input type="checkbox"/> Aliénation ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> Lotissement ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable <input type="checkbox"/> Inclusion <input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érablière

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande	
Numéro du lot ou des lots visés	
1 4866873	
Rang ou concession	Municipalité
2651 MT. Echo	Sutton
Cadastre	
Québec	
MRC ou communauté urbaine	Superficie visée par la demande
Brome Missisquoi	9448,3 m ² (2)

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

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

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

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

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

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

4.2 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

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

Non Oui Si oui : Vente ou don Échange

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

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

Cas de morcellement de ferme

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

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

Autres cas

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

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

Numéro du lot ou de la partie du lot

4866921 - 48677

Rang ou concession

Cadastre

Québec

Municipalité

Sutton

MRC ou communauté urbaine

Brome Missisquoi

Superficie totale 403638,6 m²

Au besoin joindre une liste.

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

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

Nom (personne, société ou compagnie)

Ind. rég.

N° de téléphone (résidence)

Ind. rég.

N° de téléphone (travail)

Occupation

Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel

correspondance par courrier ou par courriel

Code postal

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

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

Numéro du lot ou de la partie du lot

Rang ou concession

Cadastre

Municipalité

MRC ou communauté urbaine

Superficie contiguë possédée par l'acquéreur

m²

Au besoin joindre une liste.

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

TRÈS IMPORTANT

9 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

9.1 Si le projet requiert l'implantation dans la zone agricole d'une NOUVELLE UTILISATION à une fin autre que l'agriculture (ceci exclut les agrandissements d'usages existants) :	
Vous devez d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole, d'« espace approprié disponible » ⁽⁴⁾ pour réaliser ce projet.	
le bâtiment est déjà construit. Ancien centre de ski de fond -	
9.2 Si votre projet vise à extraire des matériaux (ex. : sable, gravier, pierre), prélever du sol arable ou couper des érables dans une érablière :	
Veuillez indiquer la durée de l'autorisation temporaire demandée : _____ an(s)	Est-ce que la demande a pour objet d'agrandir un site existant? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Vous devez également joindre à votre demande un plan d'exploitation du site et indiquer la manière dont le site sera réaménagé.	
9.3 Si vous demandez une inclusion de votre propriété en zone agricole :	
Veuillez fournir une description de votre entreprise (taille de l'entreprise, type de production, revenus annuels, etc.).	


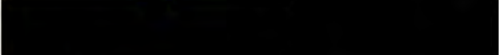

10 Observations additionnelles

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

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

11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

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

Signature du demandeur		Date	A	M	J
Signature du propriétaire		Date	2016	09	19
Signature du mandataire		Date	A	M	J

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

À NOTER

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

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

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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

(à remplir par l'officier municipal)

12 Description du milieu environnant

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

La matrice graphique peut être utile à cet égard

Le milieu environnant est très forestier, avec quelques terres en culture et en friche, notamment sur le chemin Benoît, mais marginal. Il y a présence d'élevage d'ovins sur le lot voisin selon l'unité d'évaluation, sur le lot 4 867 189 ou 4 866 871, cependant le nombre d'unités animales n'est pas connu.

Aussi présence d'un bâtiment pour chevaux sur le lot 4 866 863, 1 à 10 unités animales

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

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

Décrire les utilisations de ceux-ci

Aucun bâtiment d'élevage présent selon la cartographie

La carte montre un élevage de bovins laitier sur le lot 4 867 103, cependant le nombre d'unités animales est inconnu

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

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J
A	M	J

Un réseau d'égout : Oui Non

Date d'adoption du règlement

--	--	--

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3.28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

Oui Non

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

Oui Non

et

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

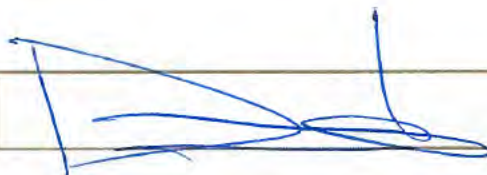
Oui Non

Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal
(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature



À L'USAGE DU DEMANDEUR

1 Identification

Demandeur	
Nom André Pagé	Ind. rég. N° de téléphone (résidence) [REDACTED]
Occupation [REDACTED]	Ind. rég. N° de téléphone (travail) [REDACTED]
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel correspondance par courrier <input checked="" type="checkbox"/> ou par courriel <input type="checkbox"/> Code postal [REDACTED]	
Mandataire (le cas échéant)	
Nom Yves Guillemette	Ind. rég. N° de téléphone 4 5 0 2 6 3 4 0 5 1
Occupation Arpenteur-Géomètre	Ind. rég. N° de télécopieur 4 5 0 2 6 3 6 9 2 0
Adresse (N°, rue, ville) et adresse courriel correspondance par courrier <input checked="" type="checkbox"/> ou par courriel <input type="checkbox"/> Code postal 706, rue Principale, Cowansville, Qc. J 2 K 1 K 1	

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet
Monsieur André Pagé est propriétaire d'une partie des lots 1263 et 1265 acquis par un acte de donation de Monsieur Donat Pagé publié à Brome le 8 novembre 2001 sous le numéro 200 370. Une maison de 2 logements et 2 remises sont érigées sur ce terrain. Cette bâtisse utilisée actuellement comme résidence de 2 logis a été construite en 1972.
À cette date, le bâtiment a été utilisé comme bâtiment d'un centre de plein air : "Le repos du fermier" (Farmer's Rest/ Plein air Mont Écho Knowlton). Un permis de construction a été émis en octobre 1972. En février 2000, le bâtiment a été transformé en "Service d'hébergement et de réadaptation pour enfants". Un permis d'exploitation est accordé par la Ville de Sutton numéro P2000-005 (voir document annexé). Suite sur feuille ci-attachée.
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :
<input checked="" type="checkbox"/> Aliénation ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> Lotissement ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable <input type="checkbox"/> Inclusion <input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érablière

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande	
Numéro du lot ou des lots visés 1 4 866 873 partie	
Rang ou concession Nil	Cadastre Cadastre du Québec
MRC ou communauté urbaine Brome-Missisquoi	Municipalité Ville de Sutton
Superficie visée par la demande 9 448,3 m ² (2)	

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

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

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

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

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

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

4.2 À remplir si la demande implique un transfert de propriété

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

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

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

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

Cas de morcellement de ferme

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

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

Autres cas

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

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

Numéro du lot ou de la partie du lot

4 866 873, 4 866 921, 4 867 100

Rang ou concession

Nil

Cadastre

Cadastre du Québec

Municipalité

Ville de Sutton

MRC ou communauté urbaine

Brome-Missisquoi

Superficie totale

404 219,3 m²

Au besoin joindre une liste.

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

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

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

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

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

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

Au besoin joindre une liste.

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

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

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

Résidentielle

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

Une maison de 2 étages en bois, 2 remises (voir plan minute 14110 ci-annexé)

7 Les lots voisins

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

Au nord de l'emplacement visé

Boisé et friche

Au sud de l'emplacement visé

Boisé et friche

À l'est de l'emplacement visé

Boisé et culture d'hémérocailles

À l'ouest de l'emplacement visé

Friche et boisé

8 Localisation du projet

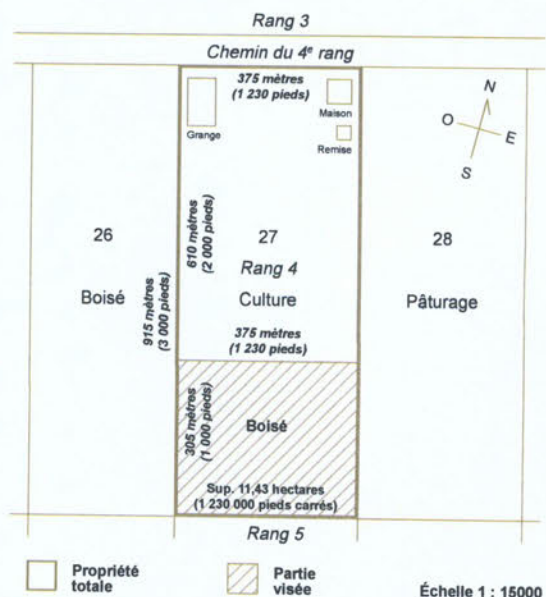
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

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

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

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

Exemple à titre illustratif :



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

TRÈS IMPORTANT

9 Informations additionnelles à fournir, pour certains types de projet

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

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

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

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

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

Oui

Non

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

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

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

10 Observations additionnelles

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

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

11 Déclaration sur la véracité des renseignements fournis

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

Signature du demandeur		Date	A	M	J
Signature du propriétaire	Si autre que le demandeur	Date	A	M	J
Signature du mandataire	S'il y a lieu	Date	2015	11	5

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

À NOTER

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

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

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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

Remis au service de Gestion des Dossiers

(à remplir par l'officier municipal)

27 JAN. 2016

C.P.T.A.Q.

12 Description du milieu environnant

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

La matrice graphique peut être utile à cet égard

Le milieu environnant est très forestier, quelques terres en culture, mais marginal.

Il y a présence d'élevage d'ovins sur le lot voisin selon l'unité d'évaluation, sur le lot 4 867 189 ou 4 866 871, cependant le nombre d'unités animales est inconnu.

Aussi présence d'un bâtiment pour chevaux sur le lot 4 866 863, 1 à 10 unités animales

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

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

Décrire les utilisations de ceux-ci

Aucun bâtiment d'élevage présent selon la cartographie

La carte montre un élevage de bovins laitier sur le lot 4 867 103, cependant le nombre d'unités animales est inconnu

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

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J
A	M	J

Un réseau d'égout : Oui Non

Date d'adoption du règlement

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3.28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

 Oui Non

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

 Oui Non

et

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

 Oui Non

Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal
(fonctionnaire municipal autorisé)

Signature

27 JAN. 2016

C.P.T.A.Q.

Suite du paragraphe 2 du formulaire.

Ce permis mentionne que le terrain sur lequel s'exercera l'exploitation est situé au 2651 chemin du Mont-Écho et mesure 152,40 mètres de largeur sur 61,00 mètres de profondeur et contient une superficie de 9 290,0 mètres carrés. Il est montré tel quel sur la matrice graphique de la Ville de Sutton.

Le 20 novembre 2008, une mise à jour est faite à la municipalité pour modifier l'utilisation du bâtiment en bâtiment résidentiel 2 logis; la fiche d'évaluation 2009 indique « logements » avec un terrain de 152,4 mètres de frontage et 61,00 mètres de profondeur pour l'adresse 2651 chemin du Mont-Écho.

La fiche d'évaluation 2015 indique « logements »; cependant avec un terrain de 395,00 mètres de frontage et une profondeur de 283,00 mètres et contient une superficie de 12,1 hectares. Toutefois, le plan de la matrice graphique et le plan de zonage montrent cette unité d'évaluation avec un frontage de 152,4 mètres sur une profondeur de 61,00 mètres. Il y a confusion entre la fiche et le plan.

Donc, ceci étant exposé nous demandons l'autorisation d'utiliser à des fins autres qu'agricoles et plus spécifiquement à un usage résidentiel, un terrain ayant une superficie de 9 448,3 mètres carrés, tel que montré sur le plan ci-annexé, portant ma minute 14110.

A une **séance du comité consultatif d'aménagement** de la Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi, tenue au centre administratif de la MRC, le **14 septembre 2016 à 19 h** conformément aux dispositions de la Loi et des règlements, et à laquelle :

Étaient présents: BADGER Donald, maire de Bolton-Ouest
DANDENAULT Louis, maire de Sutton
JANECEK Pierre, maire de Dunham
PELLETIER Réal, maire de Saint-Armand
RAYMOND Sylvie, mairesse de East Farnham et préfet suppléant.
SANTERRE Albert, maire de Saint-Ignace-de-Stanbridge

Ayant formé quorum sous la présidence de monsieur Arthur Fauteux, maire de Cowansville et préfet.

Était également présente : madame Nathalie Grimard, directrice adjointe du service de la gestion du territoire / urbaniste et agissant aux présentes à titre de secrétaire d'assemblée.

Résolution numéro : 6.1

AVIS PRÉLIMINAIRE DE CONFORMITÉ: PROJET DE RÉSOLUTION 2016-90020 – SUTTON

CONSIDÉRANT que la Ville de Sutton a transmis à la MRC le 16 juin 2016 le premier projet de résolution 2016-90020 relatif au règlement sur les PPCMOI;

CONSIDÉRANT que cette résolution vise à permettre l'occupation du bâtiment existant sur le lot 4 866 873 situé au 2 651 chemin du Mont-Écho par deux logements, et ce, à certaines conditions afin de régulariser une situation dérogatoire.

**EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ PAR SYLVIE RAYMOND
APPUYÉ PAR DONALD BADGER
ET RÉSOLU:**

D'aviser la Ville de Sutton que le premier projet de résolution 2016-90020 est CONFORME aux objectifs du schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement et aux dispositions du document complémentaire.

ADOPTÉ

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
CE 19^e JOUR DE SEPTEMBRE 2016



M^e VANESSA COUILLARD
AVOCATE, GREFFIÈRE

27 JAN. 2016

C.P.T.A.Q.

Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 18 janvier 2016, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Louis Dandenault et les membres du conseil suivants :

Mesdames les conseillères Veerle Beljaars et Nathalie Bédard et messieurs les conseillers Serge Poirier, Kenneth Hill, Winston Bresee et John Hawley.

Étaient également présents Me Jean-François D'Amour, directeur général et greffier, Mme Julie Lamarche, greffière adjointe, Mme Suzanne Lessard, trésorière, M. Réal Girard, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, et M. Marc-Antoine Dunlavey, conseiller en urbanisme.

2016-01-082

DEMANDE D'AUTORISATION À LA C.P.T.A.Q. RELATIVE À L'ALIÉNATION SUR UNE SUPERFICIE DE 9448,3 MÈTRES CARRÉS DU BÂTIMENT PRINCIPAL SITUÉ AU 2651 CHEMIN DU MONT-ÉCHO, SUR LE LOT 4 866 873 DU CADASTRE DU QUÉBEC

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le but d'aliéner sur une superficie de 9448,3 mètres carrés le bâtiment principal situé au 2651 chemin du Mont-Écho a été présentée;

CONSIDÉRANT le plan préparé par Yves Guillemette, arpenteur-géomètre, plan daté du 31 août 2015 sous la minute 14110, faisant partie intégrante de la présente demande;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment faisant l'objet de la présente demande bénéficie de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (ch. P-41.1);

CONSIDÉRANT QUE la superficie faisant l'objet de la demande était localisée sur les lots P-1263 et P-1265 du cadastre du Canton de Sutton avant la rénovation cadastrale, pour une superficie totale de 9290 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne vise pas la construction d'une nouvelle résidence, ni une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande n'aura aucun impact sur les activités agricoles avoisinantes, ni sur le potentiel agricole des immeubles voisins, en vertu de l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (ch. P-41.1);

Sur la proposition de Kenneth Hill

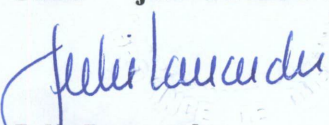
Appuyé par John Hawley

IL EST RÉSOLU :

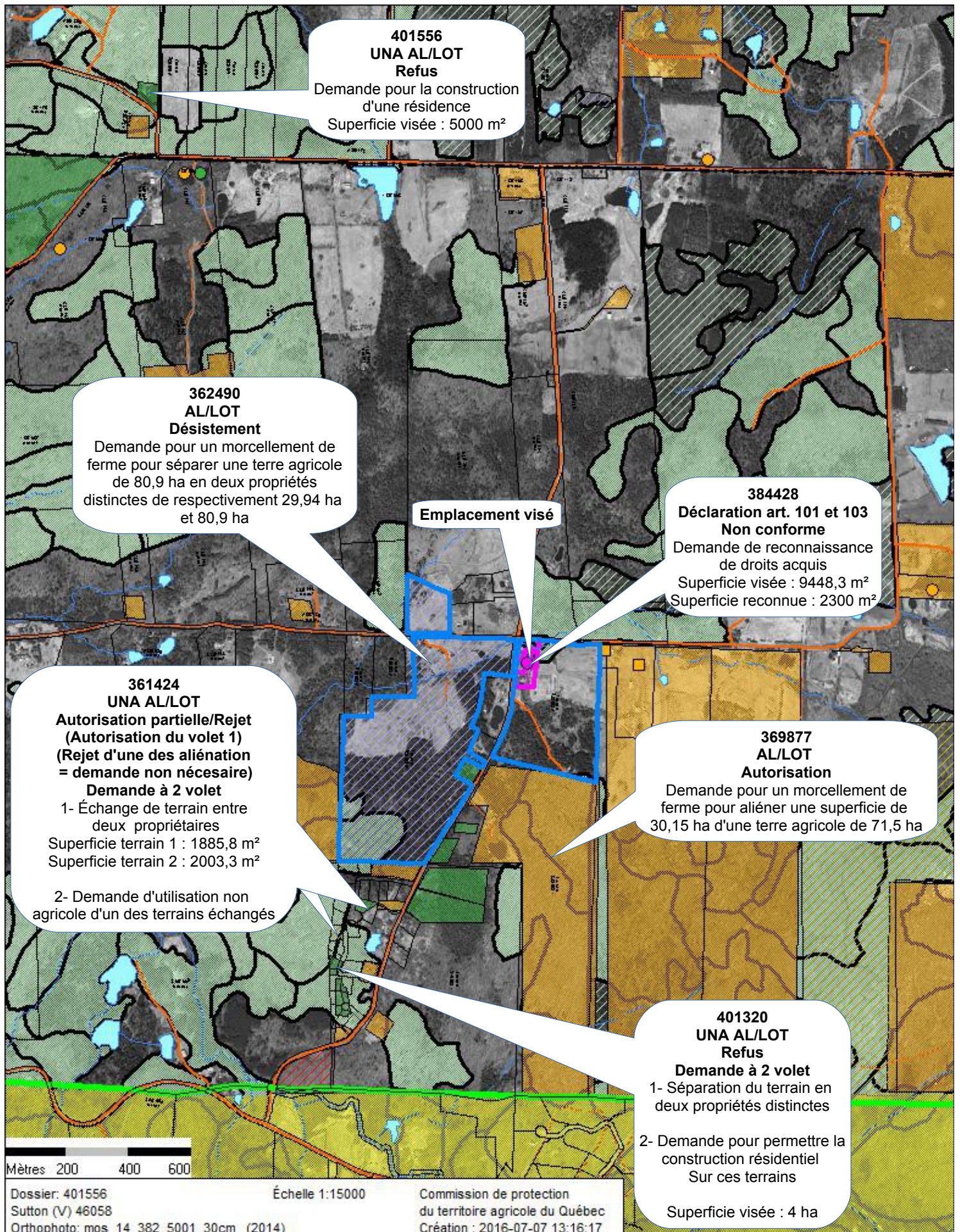
D'APPUYER la demande d'autorisation à la C.P.T.A.Q. de M. André Pagé, afin d'aliéner sur une superficie de 9448,3 mètres carrés le bâtiment principal, incluant ses dépendances, bâtiment situé au 2651 chemin du Mont-Écho, sur le lot 4 866 873 du cadastre du Québec, le tout tel que présenté sur le plan préparé par Yves Guillemette, arpenteur-géomètre, plan daté du 31 août 2015 sous la minute 14110.

Adoptée à l'unanimité

Extrait certifié conforme
Donné à Sutton, Québec
Ce 20^{ième} jour du mois de janvier 2016



Julie Lamarche
Greffière adjointe



Zone non agricole
Emplacement visé : 9448,3 m²

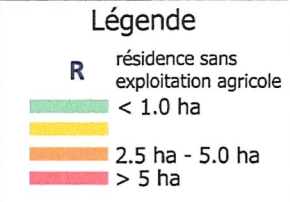
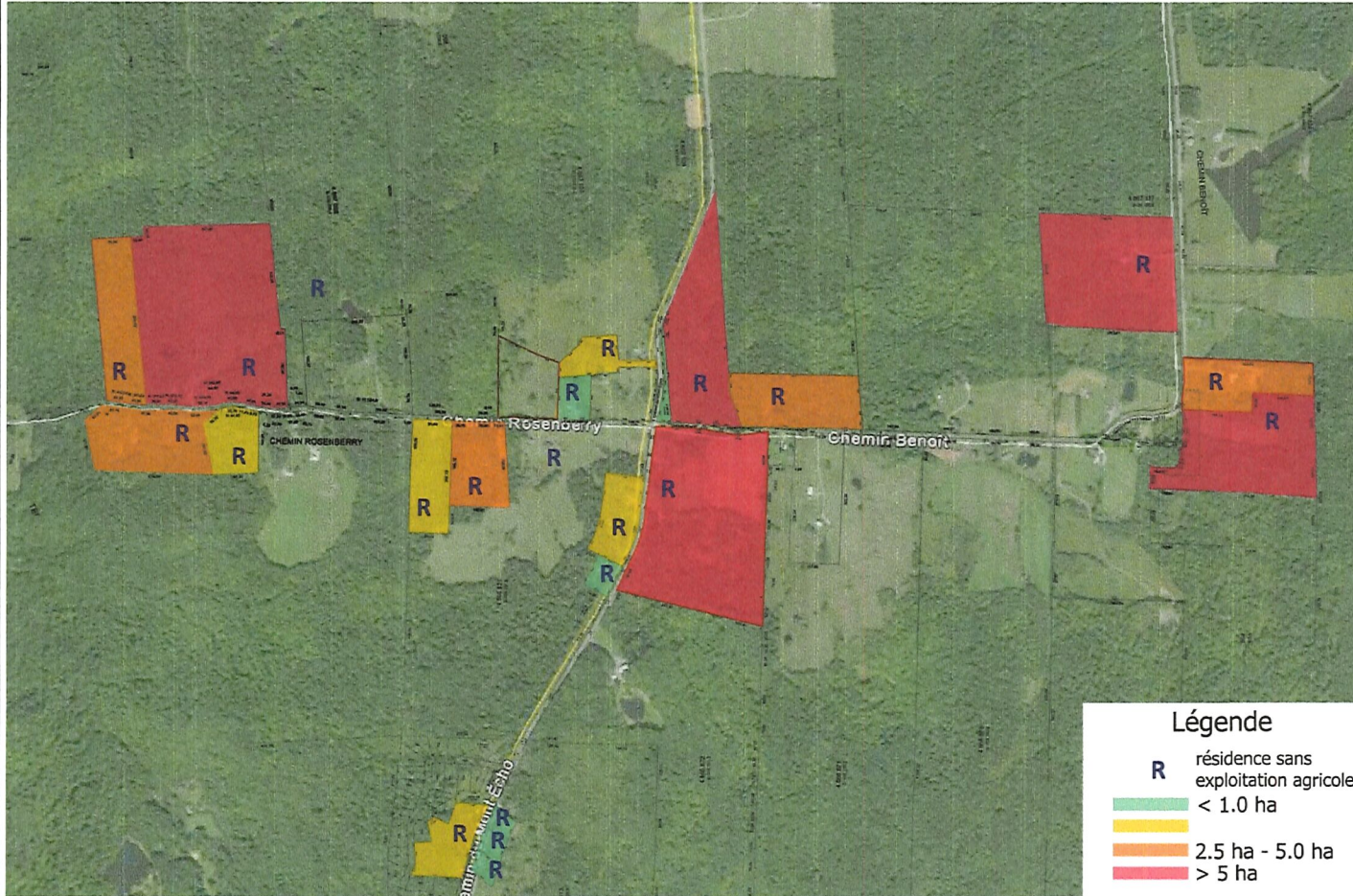
Propriété de André Pagé : 40,36 ha

SADR : Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Brome-Missisquoi est en vigueur depuis le 23 septembre 2008. Selon le schéma, l'emplacement visé s'inscrit à l'intérieur de l'affectation *Récréo-forestier*.

Sols : **7**
T
R

Article 59 : En vigueur – no 372362 – Autre affectation

Cote n° : DI
 Dossier n° : 411414
 Date : 20 Avril 2017
 Par : MANDATAIRE



TERRITOIRE

4372, ave. Papineau
 Montréal Québec
 H2H 1T5

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
 contact@giam.ca
 www.giam.ca

Terrains résidentiels environnants

CLIENT
André Pagé

PROJET
Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER
**TER-16-123
 411414**

NO. PLAN
TER-16-123-01

DATE
18 avril 2017

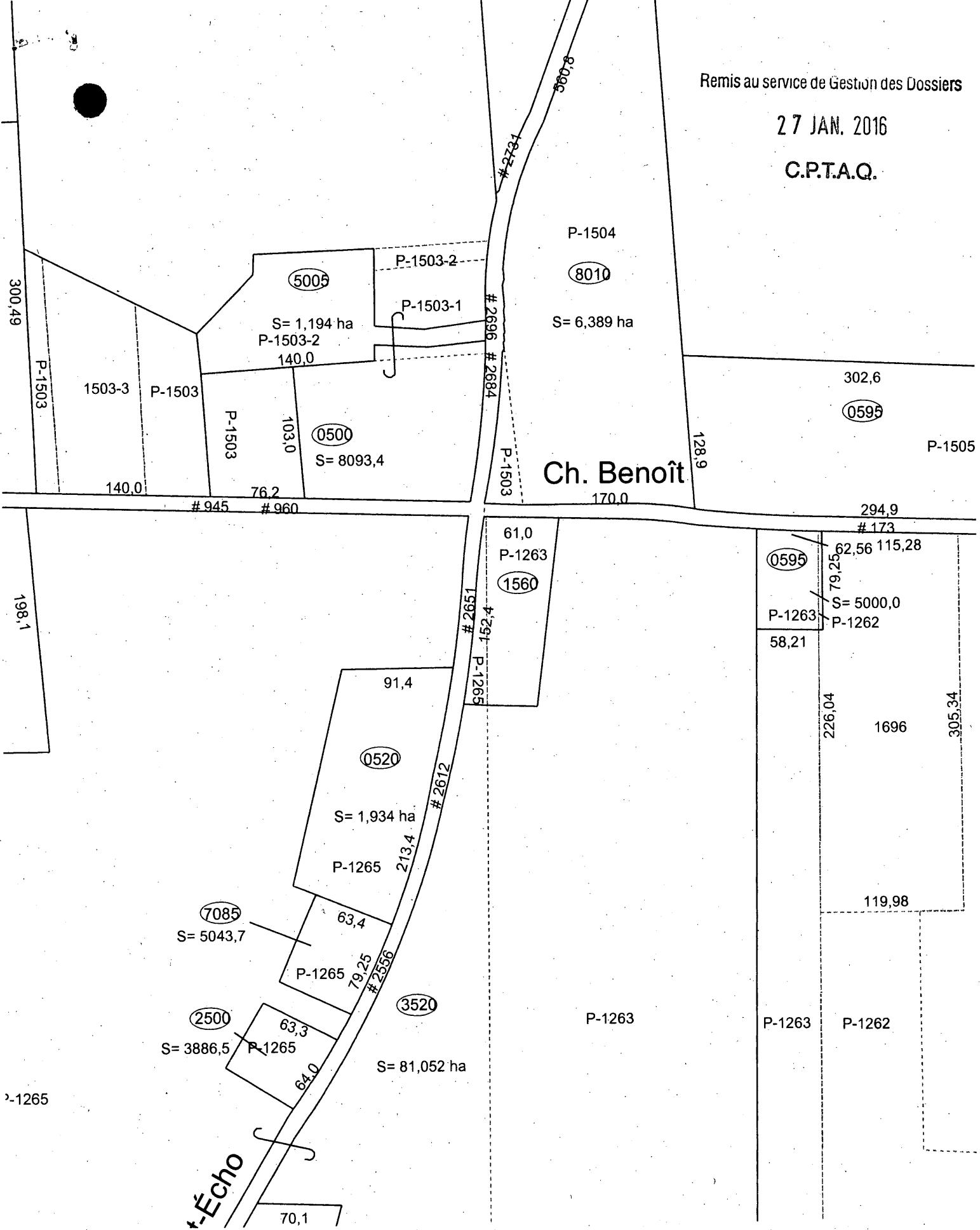


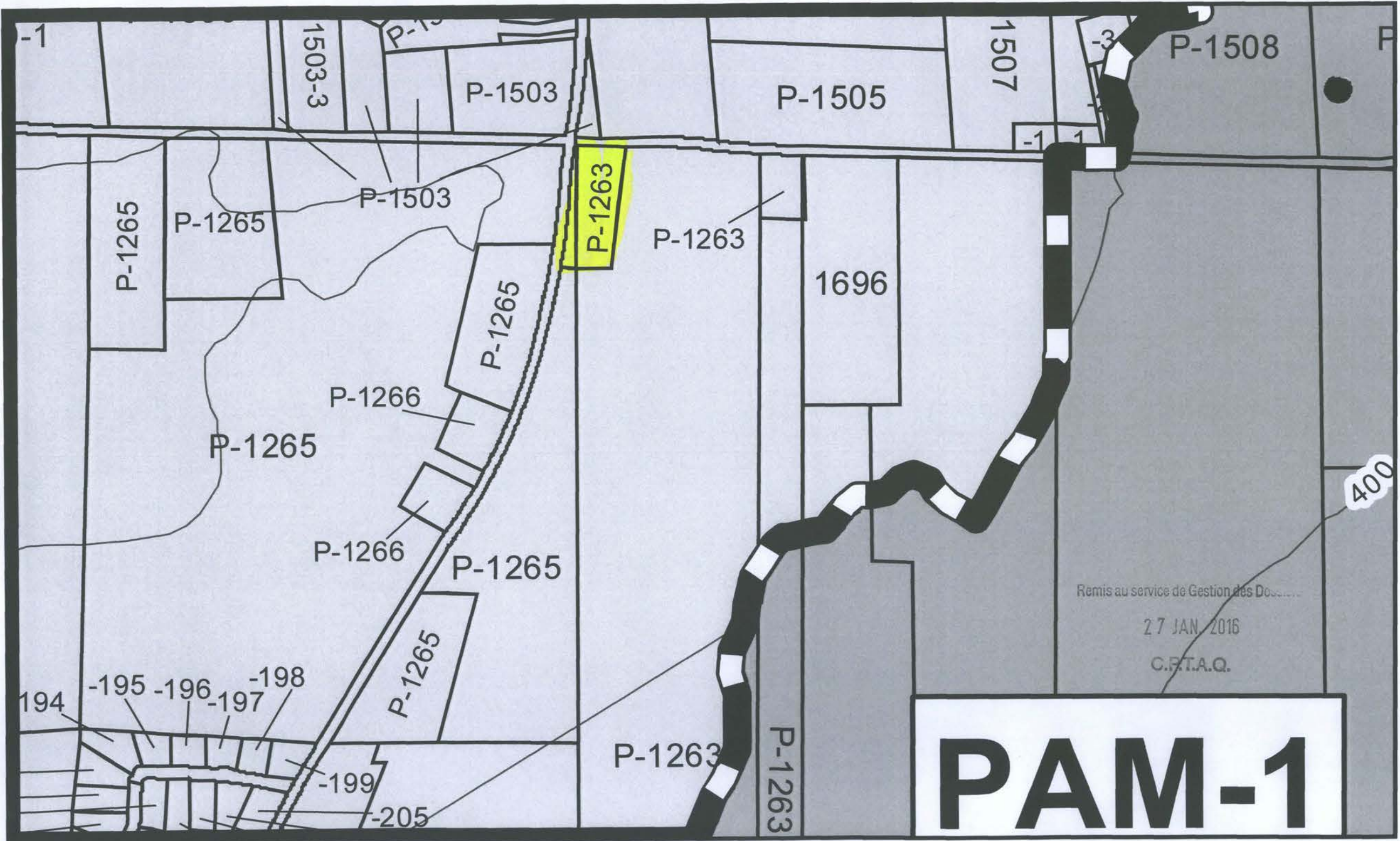
MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

27 JAN. 2016

C.P.T.A.Q.

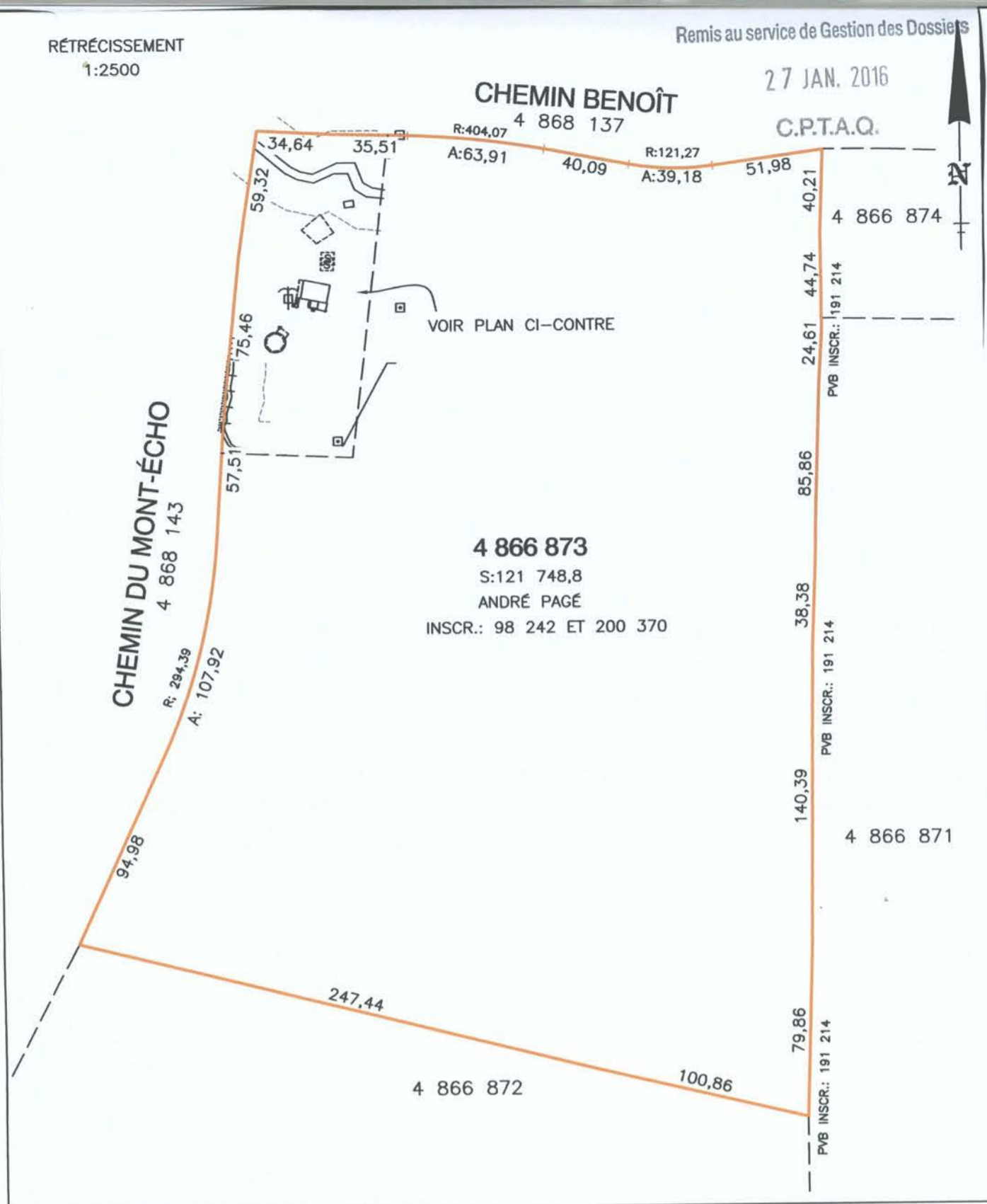




PAM-1

27 JAN. 2016

DE
EE



NOTE :

- Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans autorisation.
- Ce document ne doit pas servir à déterminer les lignes de propriété et demeure non transférable à une tierce personne.
- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).

LÉGENDE:

- x— Clôture
- Poteau électrique et/ou téléphonique
- Lampadaire
- ⊥ Hauban
- ⊞ Haie
- ⊙ Borne fontaine
- ⊙ Repère posé
- ⊙ Repère trouvé
- Tige de fer posée
- Ligne électrique et/ou téléphonique



MONTÉRÉGIE | GRAND MONTRÉAL | ESTRIE
Sans frais: 1.877.882.3096
www.denicourt.ca

DEMANDE DE C.P.T.A.Q.

LEVÉ TERRAIN: 26 AOÛT 2015
ÉCHELLE: 1:500 DOSSIER: 70163
MINUTE: 14110

LOT(S): 4 866 873
CADASTRE: DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: BRÔME
MUNICIPALITÉ: VILLE DE SUTTON

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
ÉMISE LE: 12 septembre 2015
Yves Guillemette
ARPELTER-GEOMETRE

COWANSVILLE, LE 31 AOÛT 2015

SIGNÉ

YVES GUILLEMETTE
ARPELTER-GEOMETRE

Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 6 juin 2016, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Louis Dandenault et les membres du conseil suivants :

Mesdames les conseillères Veerle Beljaars et Nathalie Bédard et messieurs les conseillers Kenneth Hill, Winston Bresee et John Hawley.

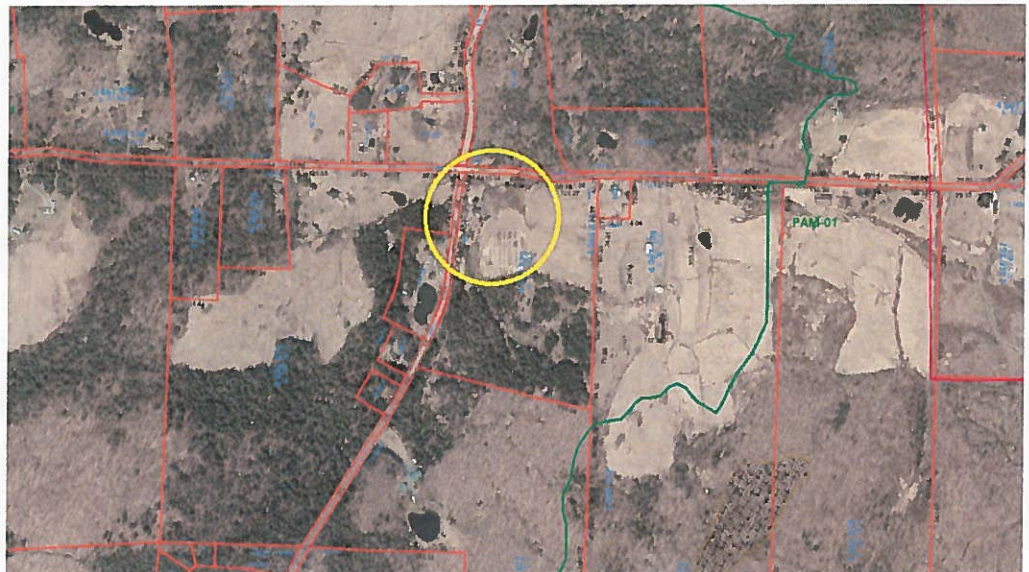
Étaient également présents Me Jean-François D'Amour, directeur général et greffier, Mme Julie Lamarche, greffière adjointe, Mme Suzanne Lessard, trésorière, et M. Marc-Antoine Dunlavey, conseiller en urbanisme.

Était absent : Monsieur le conseiller Serge Poirier.

2016-06-312

PREMIER PROJET NUMÉRO 2016-90020 INTITULÉ PPCMOI RELATIF À L'OCCUPATION DU BÂTIMENT RÉSIDENTIEL PRINCIPAL PAR DEUX LOGEMENTS, POUR L'IMMEUBLE SITUÉ AU 2651 CHEMIN DU MONT-ÉCHO, SUR LE LOT 4 866 873 DU CADASTRE DU QUÉBEC

CONSIDÉRANT QU'une demande relative à l'occupation du bâtiment résidentiel par deux logements pour l'immeuble situé au 2651 chemin du Mont-Écho, a été présentée;



LOCALISATION : INTERSECTION DES CHEMINS DU MONT-ÉCHO ET BENOÎT

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est situé dans la zone A-01 du plan de zonage du Règlement de zonage numéro 254, et que l'usage unifamilial isolé est le seul usage résidentiel autorisé;

CONSIDÉRANT QUE les requérants désirent détacher le bâtiment résidentiel et ses dépendances sur une superficie de 9448,3 mètres carrés de l'immeuble, ce dernier ayant une superficie totale de 121 168,1 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont aménagé un deuxième logement à l'intérieur du bâtiment principal et ce, sans obtenir les permis et autorisations au préalable;

Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 6 juin 2016, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Louis Dandenault et les membres du conseil suivants :

Mesdames les conseillères Veerle Beljaars et Nathalie Bédard et messieurs les conseillers Kenneth Hill, Winston Bresee et John Hawley.

Étaient également présents Me Jean-François D'Amour, directeur général et greffier, Mme Julie Lamarche, greffière adjointe, Mme Suzanne Lessard, trésorière, et M. Marc-Antoine Dunlavy, conseiller en urbanisme.

Était absent : Monsieur le conseiller Serge Poirier.

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à régulariser une situation dérogatoire qui dure depuis au moins 10 ans, selon les requérants;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment faisant l'objet de la demande bénéficie de droits acquis à des fins commerciales, plus précisément un camp de vacances, conformément à l'avis numéro 384428 émis par la Commission de protection du territoire agricole du Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du deuxième logement n'implique pas l'agrandissement du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QU'un logement est aménagé au sous-sol et au rez-de-chaussée, et que le deuxième logement est aménagé à l'étage;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent être conformes au code national du bâtiment applicable;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment doit respecter les dispositions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22), et qu'en conséquence l'installation septique existante doit être en mesure de desservir les deux logements en fonction du nombre de chambres à coucher;

CONSIDÉRANT QUE le stationnement doit pouvoir accueillir un minimum de deux cases;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est situé dans l'affectation agro-forestière (AF), tel qu'identifié à l'annexe 3 du Règlement numéro 114-1 portant sur le plan d'urbanisme, et que l'article 7.2 prévoit une densité maximale de 2 logements à l'hectare pour ladite affectation;

CONSIDÉRANT QUE le présent projet doit aussi faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec dans le but d'être approuvé;

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité consultatif d'urbanisme considèrent que le projet devrait être adopté, le tout tel que discuté lors de la séance du 3 mai 2016, sous la minute numéro 16-05-11;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal considère qu'il est d'intérêt public d'adopter le présent projet;

Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 6 juin 2016, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Louis Dandenault et les membres du conseil suivants :

Mesdames les conseillères Veerle Beljaars et Nathalie Bédard et messieurs les conseillers Kenneth Hill, Winston Bresee et John Hawley.

Étaient également présents Me Jean-François D'Amour, directeur général et greffier, Mme Julie Lamarche, greffière adjointe, Mme Suzanne Lessard, trésorière, et M. Marc-Antoine Dunlavey, conseiller en urbanisme.

Était absent : Monsieur le conseiller Serge Poirier.

Sur la proposition de John Hawley
Appuyé par Kenneth Hill

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le premier projet numéro 2016-90020 intitulé *PPCMOI relatif à l'occupation du bâtiment résidentiel principal par deux logements, pour l'immeuble situé au 2651 chemin du Mont-Écho, sur le lot 4 866 873 du cadastre du Québec*, selon les conditions applicables suivantes :

1. Le présent projet n'autorise pas la construction d'un deuxième bâtiment à des fins résidentielles;
2. Un rapport préparé par un professionnel qualifié certifiant de la conformité de l'installation septique existante est exigé avant l'entrée en vigueur du présent projet. Advenant une non-conformité de ladite installation, cette dernière devra être remplacée par une installation conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22);
3. Le logement situé au dernier étage ne peut être agrandi ni en termes de nombre de chambres à coucher, ni en superficie de plancher.

Adoptée à l'unanimité

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

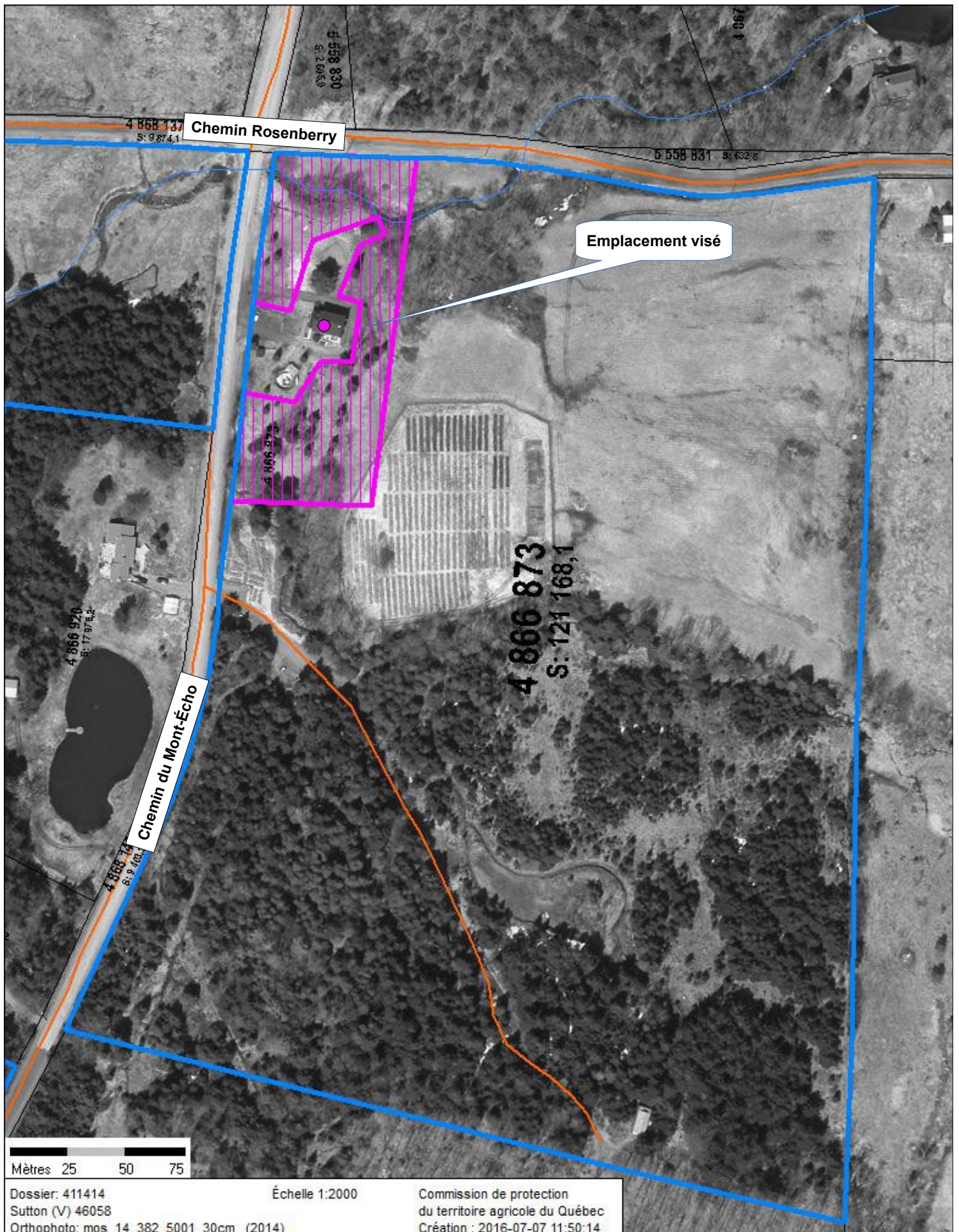
Donné à Sutton, Québec

Ce 19^{ième} jour du mois de septembre 2016



Julie Lamarche, OMA
Greffière adjointe





Zone non agricole
 Emplacement visé : 9448,3 m²

Propriété de André Pagé : 40,36 ha

SADR : Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Brome-Missisquoi est en vigueur depuis le 23 septembre 2008. Selon le schéma, l'emplacement visé s'inscrit à l'intérieur de l'affectation *Récréo-forestier*.

Sols : **7**^T_R

Article 59 : En vigueur – no 372362 – Autre affectation

De : Marc-Antoine Dunlavey [mailto:ma.dunlavey@sutton.ca]

Envoyé : 28 octobre 2016 15:55

À : Denise Pagé ([REDACTED]) < [REDACTED] >;

[REDACTED] < [REDACTED] >

Objet : Orientation préliminaire, CPTAQ

Bonjour Mme Pagé,

Suivant notre conversation téléphonique et à la lecture de l'orientation préliminaire relativement à la demande d'autorisation à la CPTAQ (dossier 411414), je vous confirme que la norme minimale de lotissement pour l'immeuble situé au 2651 chemin du Mont-Écho (lot 4 866 873), est bel et bien de 20 000 mètres carrés, tel que prescrit à la grille des spécifications de la zone A-01 du plan de zonage du Règlement de zonage numéro 254.

Une dérogation mineure a également été accordée afin de pouvoir subdiviser le lot à moins de 20 000 mètres carrés, soit une superficie de 9448,3 mètres carrés, le tout conformément au plan préparé par Yves Guillemette, arpenteur-géomètre, plan daté du 10 novembre 2015 à sa signature, sous la minute numéro 14110.

En espérant le tout à votre entière satisfaction, je vous souhaite une belle fin de journée,



Marc-Antoine Dunlavey, urb.

Conseiller en urbanisme

11, rue Principale Sud, Sutton (Québec) JOE 2K0

Tél. : [450 538-2290](tel:450-538-2290) · [450 538-2231](tel:450-538-2231) poste 236

Télec. : [450 538-0930](tel:450-538-0930)

ma.dunlavey@sutton.ca · www.sutton.ca

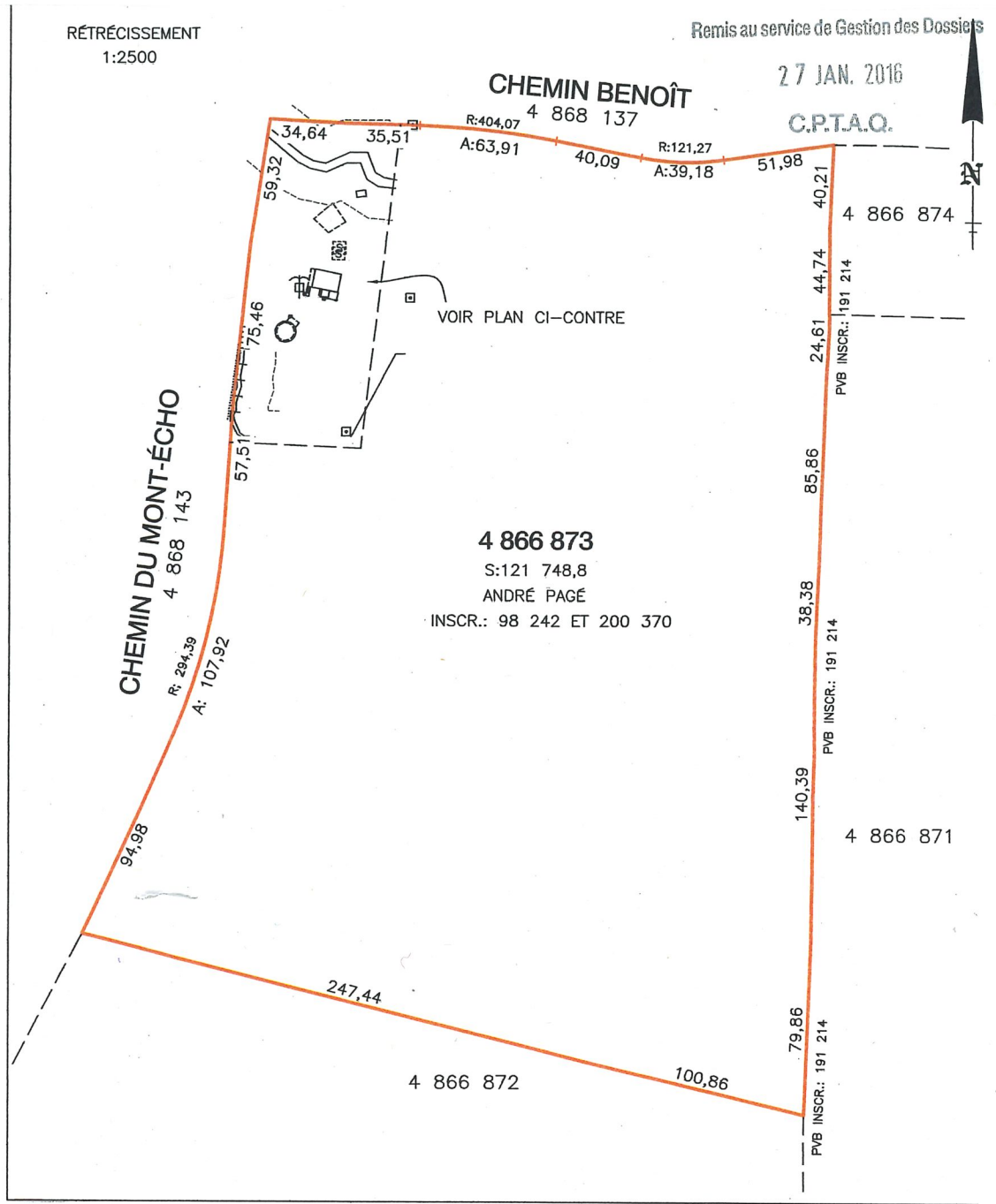
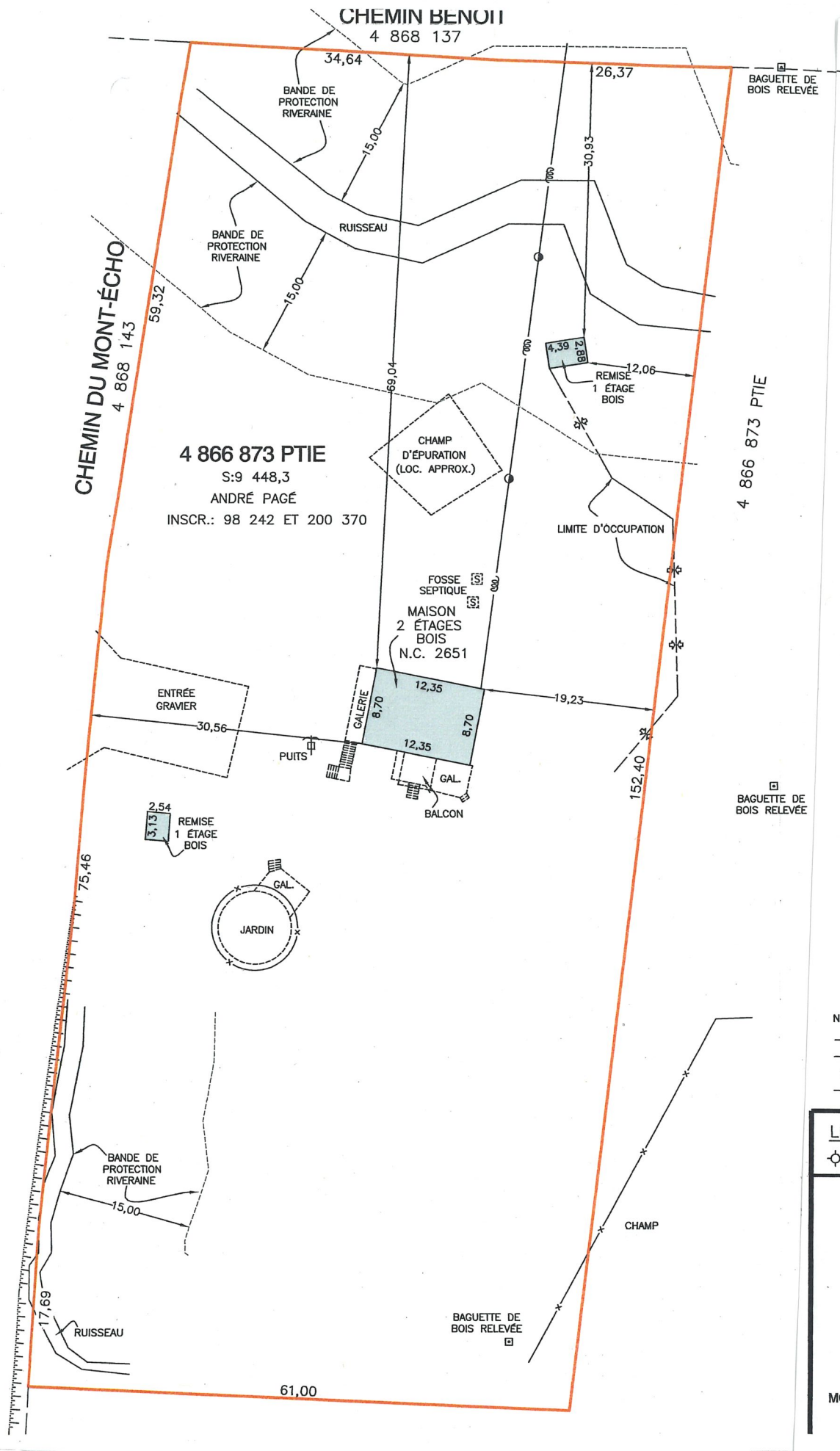
Suivez-nous sur 



Avant d'imprimer, pensez à l'environnement!

AVIS DE CONFIDENTIALITÉ

Ce message est confidentiel et ne s'adresse qu'au destinataire. S'il vous a été transmis par mégarde, veuillez le détruire et en aviser aussitôt l'expéditeur.



NOTE :

- Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans autorisation.
- Ce document ne doit pas servir à déterminer les lignes de propriété et demeure non transférable à une tierce personne.
- Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).

LÉGENDE:

- x — Clôture
- Poteau électrique et/ou téléphonique
- Lampadaire
- † Hauban
- ⊗ Haie
- ⊙ Borne fontaine
- ⊙ Repère posé
- ⊙ Repère trouvé
- Tige de fer posée
- Ligne électrique et/ou téléphonique

DEMANDE DE C.P.T.A.Q.

LEVÉ TERRAIN: 26 AOÛT 2015
ÉCHELLE: 1:500 DOSSIER: 70163
MINUTE: 14110

LOT(S): 4 866 873
CADASTRE: DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: BRÔME
MUNICIPALITÉ: VILLE DE SUTTON

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
ÉMISE LE: 31 AOÛT 2015

COWANSVILLE, LE 31 AOÛT 2015

SIGNÉ
YVES GUILLEMETTE
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

DENICOURT
ARPENTEURS | GÉOMÈTRES
QUÉBEC LAND SURVEYORS

MONTÉRÉGIE | GRAND MONTRÉAL | ESTRIE
Sans frais: 1.877.882.3096

Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 6 septembre 2016, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Louis Dandenault et les membres du conseil suivants :

Mesdames les conseillères Veerle Beljaars et Nathalie Bédard et messieurs les conseillers Serge Poirier, Kenneth Hill, Winston Bresee et John Hawley.

Étaient également présents Me Jean-François D'Amour, directeur général et greffier, Mme Julie Lamarche, greffière adjointe, Mme Suzanne Lessard, trésorière, et Monsieur Marc-Antoine Dunlavey, conseiller en urbanisme.

2016-09-466

DEMANDE D'AUTORISATION À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC RELATIVE À L'UTILISATION À DES FINS AUTRES QUE L'AGRICULTURE D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE SITUÉ AU 2651 CHEMIN DU MONT-ÉCHO, SUR LE LOT 4 866 873 DU CADASTRE DU QUÉBEC

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) relative à l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une partie de l'immeuble situé au 2651 chemin du Mont-Écho, sur le lot 4 866 873 du cadastre du Québec, a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise la modification d'une demande d'autorisation à la C.P.T.A.Q. relative à l'aliénation sur une superficie de 9448,3 mètres carrés d'une partie de l'immeuble situé sur le lot 4 866 873 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur désire régulariser l'occupation résidentielle du bâtiment principal du lot 4 866 873, bâtiment occupé présentement par deux logements;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 220, un premier projet PPCMOI visant à ajouter un logement supplémentaire dans le bâtiment principal situé sur le lot 4 866 873;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande ne vise pas la construction d'un bâtiment résidentiel supplémentaire et qu'en conséquence, ladite demande n'aura aucun impact sur les activités agricoles avoisinantes, en vertu de l'article 62 de la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1);

Sur la proposition de Winston Bresee
Appuyé par Kenneth Hill
IL EST RÉSOLU :

DE RECOMMANDER à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'autoriser l'usage de deux logements à l'intérieur du bâtiment principal situé au 2651 chemin du Mont-Écho, sur le lot 4 866 873 du cadastre du Québec. La ville n'enverra la présente demande à la C.P.T.A.Q. qu'au moment de la réception l'avis préliminaire de conformité de la MRC Brome-Missisquoi relative au premier projet PPCMOI numéro 2016-90020.

Adoptée à l'unanimité

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Donné à Sutton, Québec

Ce 7^{ième} jour du mois de septembre 2016



Julie Lamarche, OMA
Greffière adjointe

Cote n° : D3
Dossier n° : 411414
Date : 20 Avril 2017
Par : MANDA TAIRE

CRITOIRE

2017-04-20

André Pagé
CPTAQ 411414
TER 16-123

Demande sur 2 objets :

- Régulariser résidentiel, ok à OP, art. 101.1
- Superficie à morceler : pas d'accord avec superficie accordée à OP, art. 012, 103.

L'Orientation préliminaire

- OP = ok pour changement d'usage, non ok pour superficie, accorde 3000mc.
- Revoir OP sur seul objet de la superficie à morceler.

Retour sur les faits

- 1978, usage non agricole commercial (101-103 - 10 000mc)

Page 8. (En effet, selon les informations dont nous disposons, la propriété visée à la demande était utilisée à des fins commerciales à la date d'application de la loi, soit par un centre de ski de fond avec restaurant.)

- 1999-2005, divers usages commerciaux se sont succédés

Page 8. (Puis, l'usage a changé vers 1999 pour devenir un camp de vacances et de répits pour les personnes ayant des déficiences intellectuelles, et ce, toujours à des fins commerciales jusqu'en 2005.)

6354, rue Chabot, Montréal (Québec) H2G 2T2
T. 1 800 263 9033, 514 353 9555,
contact@giam.ca

TERRITOIRE

- 2005, Changement d'usage mais pas cessation d'usage non agricole, confirmé à l'orientation préliminaire,

Page 1 (supportant un bâtiment générant des droits acquis de nature commerciale).

Page 5 (La résidence est en fait un bâtiment commercial construit en 1970, selon le rôle d'évaluation, qui a été converti sans autorisation de la Commission. Ce bâtiment bénéficie de droits acquis pour un usage commercial sur une superficie de 2 300 mètres carrés en vertu des articles 101 et 103 de la loi (numéro de dossier 384428).

- Usages non agricole commercial a été interrompu vers 2005 alors que le bâtiment a été converti à un usage résidentiel. (art. 102)

Questions à André Pagé

- 1- Depuis 1978, le bâtiment sur le lot a-t-il déjà été incendié ?
- 2- Depuis 1978, le bâtiment sur le lot a-t-il déjà été démoli ?
- 3- Depuis 1978, le lot a-t-il déjà été laissé vacant ?
- 4- Depuis 1978, la superficie de 9448 mc demandée a-t-elle déjà été séparée du restant du lot ?

Examen du droit acquis

Ref, dossier 384428

En page 6 de l'Orientation préliminaire

Nous en concluons que les droits que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la Loi ne peuvent être reconnus qu'en partie.

[...]

La superficie qui vous est reconnue ne peut être de 9 290 mètres carrés puisque l'usage commercial a cessé en 2005 et qu'une partie de la superficie est sous couvert végétal depuis plus d'un an. La superficie de droits acquis restante est donc d'environ 2 300 mètres carrés correspondant à la superficie occupée par la résidence actuelle et ses accessoires.

6354, rue Chabot, Montréal (Québec) H2G 2T2
T. 1 800 263 9033, 514 353 9555,
contact@giam.ca

Articles 101-102-103

Création et utilisation du droit

101. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot.

- **Au dossier 378444 (Régent Gosselin) la commission a clairement établi que le droit acquis et un droit à l'utilisation non agricole : « [14] De fait, le droit acquis de l'article 101 est, par nature, un « droit à l'utilisation à une fin autre que l'agriculture » de la superficie identifiée au second alinéa de l'article. [...] ».**

Limitation d'utilisation du droit

101.1. Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission.

Étendue du droit

103. Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

L'extension prévue par l'alinéa précédent peut être faite sur plus d'un lot lorsqu'une personne était propriétaire de plusieurs lots contigus à la date où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ces lots.

- On comprend donc que le droit acquis d'usage non agricole de nature commerciale présent sur le lot peut, sans l'autorisation de la CPTAQ, être porté à 10 000 mc.

Cette superficie peut être portée à un hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

- On comprend aussi qu'il n'y a pas de période critique ou statutaire pour exercer le droit de l'article 103, ce droit pouvant être exercé au moment où le titulaire le décide. Un exemple, 9172-8874 Québec inc. (413717).
 1. Dans cette affaire, 9172-8874 Québec Inc. a fait l'acquisition d'un emplacement de 9998 mc supportant un bâtiment dont l'utilisation était commerciale dès l'entrée en vigueur de la loi.
 2. La preuve a démontré l'existence qu'une surface approximative de 5000mc était effectivement utilisée à des usages commerciaux en 2016 et que plus ou moins 5000 m.c. résiduels étaient en boisés, sans utilisation caractérisée.

TERRITOIRE

3. Vérification faite du droit acquis auprès de la CPTAQ, un droit acquis de nature commerciale a été reconnu sur toute la surface du lot (9998mc), même sur la surface boisée qui n'avait jamais été utilisée.
- **Enfinement, on comprend que la superficie de 0,5 ou 1,0 ha est déterminée par l'utilisation effective du lot au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables**
 - **C'est ce que nous apprend le paragraphe 16 de la décision 378444 (Régent Gosselin):**
 « [16] Toutefois, cette référence à des catégories d'utilisation ne change en rien la nature du droit acquis reconnu par l'article 101 qui est et demeure un droit à une utilisation à une fin autre que l'agriculture. D'ailleurs, le lecteur aura remarqué que ce que qualifie l'article 103 de la Loi n'est pas le droit acquis lui-même, mais plutôt l'utilisation ayant donné naissance au droit acquis. »

Extinction du droit

102. *Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985.*

- **On comprend que pour être éteint, le droit acquis doit avoir existé selon l'article 101.**
 1. Au présent dossier, ce droit n'est pas contesté.
- **Le droit de l'article 101 subsiste malgré :**
 4. Interruption [indéterminée] d'une utilisation autre que l'agriculture
 5. Abandon d'une utilisation autre que l'agriculture
- **Le droit de l'article 101 s'éteint:**
 1. Si l'utilisation autre que l'agriculture est interrompue ou abandonnée, le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an

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

T. 1 800 263 9033, 514 353 9555,

contact@giam.ca

TERRITOIRE

2. Si l'utilisation autre que l'agriculture est interrompue ou abandonnée, le fait de laisser sous couverture végétale pendant plus d'un an une partie aliénée, ou partie réservée par le vendeur, sans utilisation autre que l'agriculture
- **Il est entendu que « le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte » n'équivaut pas à conserver sous couverture végétale ce qui est déjà végétalisé, sinon, toutes les pelouses et aménagements paysager devraient maintenant être soustraits de l'aire de droit acquis.**
 - **Cette interprétation viendrait aussi en contradiction avec la décision au dossier 9172-8874 Québec inc. (413717)**

 - **Bien que le droit acquis puisse subsister malgré l'interruption ou l'abandon, les tribunaux se sont penché sur la subsistance du droit acquis en pareil cas.**
 - **Sans faire une étude exhaustive de tous les cas d'espèce, il est aisé de conclure d'une manière générale qu'en cas d'interruption ou d'abandon de l'usage non agricole protégé, il a été décidé que ce droit était éteint si:**
 1. La reprise végétale était totale
 2. La reprise végétale serait totale si elle n'était pas entravée par des ruines ou des débris abandonnés.
 - **Il a été décidé que ce droit était maintenu malgré l'interruption ou l'abandon si:**
 1. Une utilisation concrète, effective et caractérisée était maintenue

TERRITOIRE

- Dans la même lignée

Transport R. Boulay et Fils Inc. STE-Q-064279-0005, du 29 janvier 2001

[...] le Tribunal se prononce aussi sur des fondations qui demeurent sur les lieux à la suite d'un incendie. La décision mentionne :

« [16] *Le feu s'attaque au bâtiment en 1991, mais une partie reste en place, notamment, le solage, le plancher et des murs.*

[17] *Par ailleurs, le lot fait l'objet de deux demandes de permis : en mai 1992, la municipalité délivre un permis de rénovation à l'ancien propriétaire qui ne fait pas les travaux; en décembre 1993, elle en délivre un autre au requérant.*

[18] *De plus, les photos et témoignages entendus indiquent que, entre l'adoption de la Loi et maintenant, la végétation ne couvre pas l'ensemble du terrain des requérants.*

[19] *L'article 102 de la Loi énonce le principe que les droits acquis en vertu de l'article 101 subsistent malgré l'abandon de l'utilisation autre qu'agricole et ne sont éteints que par le fait de laisser la superficie sur laquelle il porte sous couverture végétale pendant plus d'un an.*

[20] *Pendant toute cette période, ce terrain n'a jamais été laissé sous couverture végétale pendant plus d'un an. »*

Dans cette affaire, le solage et le plancher de même qu'une partie des murs de l'édifice incendié demeurent toujours sur les lieux et sont réutilisables. La municipalité a émis des permis de rénovation. Il ne s'agit pas de ruines inutilisables laissées sur les lieux par négligence ou dans le seul but d'empêcher la couverture végétale.

Guy Châteauneuf STE-Q-085569-0203 du 22 août 2002,

[19] [ref dossier St-Louis] On y retrouve la notion d'étendue de la partie de la superficie sur laquelle portent les droits acquis. La proportion de la superficie sous couverture végétale par rapport à l'ensemble de la superficie sur laquelle portent les droits acquis est l'élément important de cet arrêt. Le fait que la superficie du hangar ne soit pas sous couverture végétale n'empêche pas l'extinction des droits acquis sur la superficie de la piste d'atterrissage. Le juge McCarthy mentionne qu'il serait absurde que le fait de garder sous l'asphalte un mètre carré de terrain sur lequel la végétation ne peut pousser puisse empêcher l'extinction des droits acquis parce que toute la superficie sur laquelle portent les droits acquis ne serait pas sous couverture végétale.

[32] Pour les fins d'utilisation par les occupants, la véritable superficie de droit reconnu en vertu des dispositions de l'article 101 LPTAA était peu importante puisqu'en vertu des dispositions de l'article 103 LPTAA, cette superficie

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

T. 1 800 263 9033, 514 353 9555,

contact@giam.ca

TERRITOIRE

pouvait être étendue à un demi-hectare et que la superficie totale de ce lot est de 0,4928 hectare, soit inférieure à une superficie d'un demi-hectare de sorte que des droits acquis pouvaient être invoqués sur la totalité de la superficie de ce lot.

[34] Les photos déposées au dossier permettent de voir que le solage de la maison incendiée est en ruine, on y voit des blocs de bétons cassés qui ne peuvent plus être utilisés comme fondations pour une nouvelle construction. Ces pièces de bétons sont envahies par la végétation et même si la végétation ne pousse pas sur le béton, la présence de ces ruines n'empêche pas la couverture végétale au sens de l'article 102 LPTAA.

[35] Cependant, le garage double est encore sur place en bon état et le propriétaire y remise toujours des autos. Ce garage qui mesure 6,1 par 9,6 mètres a toujours conservé sa vocation non agricole.

[36] La partie du lot occupée par le garage et le chemin d'accès n'a jamais été sous couverture végétale et cette superficie est suffisamment importante pour empêcher les droits acquis de s'éteindre.

RECONNAÎT que les droits acquis ne sont pas éteints sur la partie du lot 665 du cadastre de la paroisse de Saint-Zéphirin-de-Courval d'une superficie de 0,4928 hectare puisque, compte tenu de la présence du garage, la superficie sur laquelle portent les droits acquis reconnus par l'article 101 LPTAA n'a jamais été laissée sous couverture végétale.

À contrario

ST-LOUIS

« Premièrement, ils prétendent que le droit acquis prévu à l'article 101 « ne peut s'éteindre sur une partie seulement du lot en bénéficiant, sauf les cas prévus à l'article 102 in fine ». Puisque le hangar n'était pas laissé sous couverture végétale, disent-ils, le droit acquis dont « bénéficiait » toute la superficie (car toute la superficie était utilisée le 9 novembre 1978 à une fin autre que l'agriculture) ne fut pas éteint. Je ne peux retenir cette interprétation de l'article 102. Elle mènerait à un résultat absurde : on éviterait l'extinction d'un droit acquis en gardant sous l'asphalte un mètre carré tout en laissant sous couverture végétale tout le reste de la superficie sur laquelle porte le droit. Bien sûr, je ne crois pas que le droit acquis s'éteint mètre carré par mètre carré. Toutefois, lorsqu'une partie importante d'une superficie est laissée sous couverture végétale sans utilisation ou activité effective ou significative pendant plus d'un an, le droit acquis qui porte sur cette superficie est, à mon avis, éteint en ce qui concerne cette partie. C'est le présent cas. »

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

T. 1 800 263 9033, 514 353 9555,

contact@giam.ca

TERRITOIRE

Maurice Racine, STE-Q-055783-9910 du 6 juillet 2000,

[21] Il n'est donc pas nécessaire que toute la superficie sur laquelle porte le droit acquis soit laissée sous couverture végétale pour que le droit s'éteigne. Le droit acquis peut s'éteindre sur une partie de la superficie sur laquelle il porte même lorsqu'une petite partie ne serait pas sous couverture végétale.

(...)

[26] Il faut éviter que des propriétaires, par le simple fait de laisser une petite construction accessoire ou des objets qui empêchent la couverture végétale sur une petite partie de la superficie sur laquelle porte le droit acquis, puissent empêcher la réalisation de l'objectif de l'article 102 LPTAA et ainsi détourner le sens des dispositions relatives à l'extinction des droits acquis et implanter un nouvel usage dérogatoire sans aucun lien avec l'utilisation qui a été abandonnée depuis plus d'une année et qui conférerait des droits acquis.

De telle sorte**• Factuel**

1. Il n'y a jamais eu aliénation de la surface de droit acquis étendue en vertu des articles 101 et 103
2. Il n'y a jamais eu fixation de l'aire de droit acquis au moyen d'un acte d'aliénation, d'un lotissement, d'une subdivision, ou d'une déclaration faite en vertu de la Loi.
3. Il y a toujours eu une couverture végétale sur une partie substantielle de ce lot, mais la partie de ce lot où le droit conféré par l'article 101 était exercé n'a jamais été laissée sous couverture végétale.
4. Un nouvel usage non agricole (résidentiel) a été incorporé vers 2005. (art. 101.1) mais l'usage non agricole n'a pas été abandonné.

Conclusion

- Pas de destruction ni de ruines ayant conduit à la présence de la couverture végétale sur le site du bâtiment.
- Présence depuis l'entrée en vigueur de l'aire de protection d'une utilisation concrète, effective et caractérisée, en l'espèce, divers établissements commerciaux et une résidence dont l'on souhaite régulariser l'occupation.
- Il y a eu maintien d'une utilisation concrète, effective et caractérisée du site tel que l'impose la Cour Suprême, dans les affaires Veilleux, Gauthier et Venne
- Même s'inférant de Transport R. Boulay et Fils Inc. et Châteauneuf, le droit acquis est maintenu du fait que non seulement le bâtiment est utilisable, mais en plus il est utilisé à un usage non agricole.
- Suivant Berthier St-Louis, il est clair que :
 - L'emplacement détient toujours un droits acquis de nature commerciale sur une superficie de 10 000 m.c. en application de l'article 103 LPTAAQ.
 - Le droit acquis sur le reste du lot, à savoir les pistes de ski, est éteint depuis l'an 2000 par application de l'article 102 LPTAAQ.
- Suivant la décision **9172-8874 Québec Inc. (413717)**, même non utilisée et sous couverture végétale, la superficie de droit acquis à un usage non agricole environnant le bâtiment peut être étendue à 1,0 ha en application de l'article 103, compte tenu que au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

En page 5 de l'Orientation préliminaire

Le lot 4 866 873 d'une superficie de 12,12 hectares est visé par la présente demande. Ce lot est occupé par une résidence et ses accessoires ainsi que par une culture d'hémérocalle, une superficie d'environ 2,65 hectares est en prairie et le reste du lot est en friche ou boisé. La résidence est en fait un bâtiment commer-

TERRITOIRE

cial construit en 1970, selon le rôle d'évaluation, qui a été converti sans autorisation de la Commission. Ce bâtiment bénéficie de droits acquis pour un usage commercial sur une superficie de 2 300 mètres carrés en vertu des articles 101 et 103 de la loi (numéro de dossier 384428).

En page 6 de l'Orientation préliminaire Décision 384428

Nous en concluons que les droits que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la Loi ne peuvent être reconnus qu'en partie.

[...]

La superficie qui vous est reconnue ne peut être de 9 290 mètres carrés puisque l'usage commercial a cessé en 2005 et qu'une partie de la superficie est sous couvert végétal depuis plus d'un an. La superficie de droits acquis restante est donc d'environ 2 300 mètres carrés correspondant à la superficie occupée par la résidence actuelle et ses accessoires.

RE : Berthier et al, droit acquis est perdu du fait de la couverture végétale sur la surface identifiée à l'article 101, mais ne peut être inférieure à la surface identifiée par l'article 103 référant à l'utilisation effective au moment où la loi a trouvé application.,

En page 7 de l'Orientation préliminaire

La Commission est aussi d'avis que de faire droit à la demande telle que formulée viendrait affecter l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles en créant une propriété résidentielle non rattachée à une terre d'une superficie de loin supérieure à ce qui se retrouve en général dans ce milieu. Le secteur compte quelques résidences détachées, mais la majorité des résidences du milieu sont rattachées à des terres. Une réponse positive à cette demande causerait donc un certain bris à l'homogénéité du milieu surtout que la vaste majorité des résidences non rattachées à une terre du secteur n'ont pas une superficie comparable à celle qui serait créée par l'acceptation de la demande, soit 9 448,3 mètres carrés.

Souhaitons voir le recensement de ces propriétés fait par la Commission.

À défaut, présentons le nôtre.

TERRITOIRE***En page 7 de l'Orientation préliminaire***

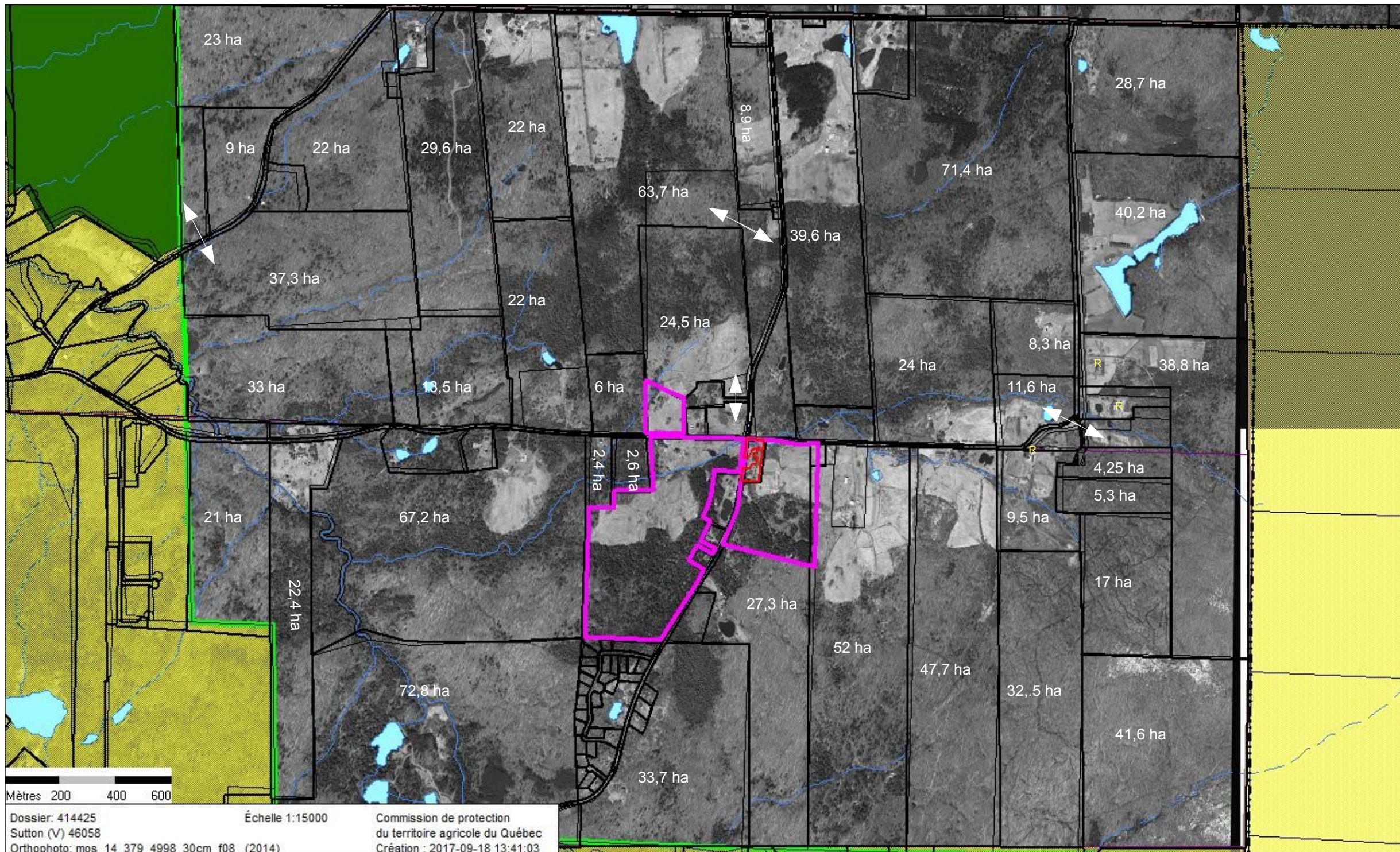
Par contre, concernant la superficie demandée, la Commission considère qu'elle doit en limiter la superficie à celle exigée par la réglementation municipale en matière de lotissement, soit 3 000 mètres carrés, incluant l'aire de droits acquis reconnue de 2 300 mètres carrés. La Commission considère que de faire droit à la demande d'aliénation et d'utilisation résidentielles sur une superficie supplémentaire de 6 448,3 mètres carrés constituerait une perte de sol propice à des activités agricoles sans raison valable.

Souhaitons voir l'extrait du règlement de la municipalité.

Présentons la lettre du fonctionnaire municipal.

PROCÈS VERBAL

Date :	Le jeudi 20 avril 2017	Lieu de la rencontre :	Longueuil
Identification du demandeur :		Monsieur André Pagé	
Numéro du dossier :	Demande	411414	
	Enquête		
	Déclaration		
Heure de début :	10:00:00		
Membre(s) présent(s)			
Président de banc : Richard Petit			
Commissaire associé :			
Présence(s) à la rencontre			
	Type	Nom	À quel titre
X	DEMAN	Monsieur André Pagé	Demandeur
X	MANDA	Monsieur Richard Brunet	Mandataire
X		Madame Marie Boucher	Observatrice
X		Madame Denise Pagé	Épouse du demandeur



Date : 17 mai 2017

Destinataire : CPTAQ

Dossier : 414425

Demandeur : Monsieur André Pagé - Sutton

Critères de l'article 62 de la LPTAAQ

1° Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

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

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

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

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

L'autorisation aurait un impact négatif.

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

L'autorisation aurait un impact négatif.

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

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

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

La communauté présente une bonne homogénéité.

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

L'autorisation aurait un impact négatif.

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

Chacune des parcelles qui résulteraient de l'autorisation n'aurait pas la superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture.

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

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

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

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

Argumentaire supplémentaire

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

« de préserver l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles de même que pour assurer la constitution de superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture;
la Commission considère que la présente demande consisterait à démembrer une entité agricole d'une superficie déjà restreinte pour y pratiquer l'agriculture d'une façon rentable et autonome. En partant d'une propriété d'une superficie de 40,37 hectares, le morcellement sollicité aurait pour conséquence de créer trois unités foncières dont les superficies respectives de 12,12 hectares, 26,03 hectares et de 2,22 hectares seraient insuffisantes pour pratiquer l'agriculture.
Par ailleurs, la Commission est aussi d'avis que de faire droit à la demande telle que formulée viendrait affecter l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles puisqu'il y aurait multiplication du nombre d'unités foncières dans le secteur. »

Position de la fédération

*La Fédération est d'avis que la Commission devrait **refuser** la demande.*

Pour toute information, veuillez contacter la personne suivante :


	Danielle Inkel		Julie Robert
	Evelyne Sorel	X	Louise Simard

Avis de Confidentialité

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





Réservé à la Commission

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

PARTIE À REMPLIR PAR LE DEMANDEUR

1 IDENTIFICATION

<input checked="" type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Mandataire 	
Nom et prénom en lettres moulées André Pagé	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public	Ind. rég. Téléphone (travail)
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)	Poste
Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)	
Ville, village ou municipalité Province Code postal	Ind. rég. Télécopieur
Courriel	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot 4 866 921 et 4 867 100	Cadastre Québec
Lot 4 866 873	Cadastre Québec

<input type="checkbox"/> Demandeur <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> Mandataire 	
Nom et prénom en lettres moulées Richard Brunet, Urbaniste	Ind. rég. Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public	Ind. rég. Téléphone (travail)
Territoire	5 1 4 3 5 3 9 5 5 5
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 4372, ave. Papineau bureau 8	Poste
Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)	
Ville, village ou municipalité Province Code postal	Ind. rég. Télécopieur
Montréal Québec H 2 H 1 T 5	
Courriel contact@giam.ca	
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande	
Lot _____	Cadastre _____
Lot _____	Cadastre _____

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

2 DESCRIPTION DU PROJET

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

Morcellement et aliénation distinctement des lot 4 866 921, 4 867 100 et 4 866 873 dans la municipalité de Sutton.

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

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

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

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

3 DESCRIPTION DES LOTS

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

Lot	Rang	Cadastre	Superficie	Municipalité
4 866 921		Québec	26,0281	Sutton
4 867 100		Québec	2,2189	Sutton
4 866 873		Québec	12,1168	Sutton

Superficie • visée par la demande 40,3689 hectare(s)

Superficie • visée par la propriété 40,3689 hectare(s)

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

■ Utilisation agricole		Superficie •	□ Utilisation autre qu'agricole •		Superficie •
Culture/Friche	<u>14,4879</u>	hectare(s)	résidence ancestrale	<u>0,5000</u>	hectare(s)
Boisé sans érables	<u>20,9727</u>	hectare(s)	résidence	<u>0,5000</u>	hectare(s)
Boisé avec érables	<u>3,3894</u>	hectare(s)			hectare(s)
Superficie totale	<u>39,3689</u>	hectare(s)	Superficie totale	<u>1,0000</u>	hectare(s)

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

3.3 Description des bâtiments et ouvrages existants sur le (les) lot(s) visé(s) par la demande

Lot/Rang	Bâtiments/Ouvrages existants	Date de construction	Utilisation actuelle	Date de début de l'utilisation actuelle
4 866 921	Résidence et grange	+/- 1881	résidence	1881
4 866 873	Résidence	+/- 1970	résidence et ferme	1970
4 867 100	aucune	0	0	0

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

n/a

MISE EN GARDE

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

4 ATTESTATION

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

Nom et prénom en lettres moulées: Richard Brunet Demandeur

Propriétaire

Mandataire

Fait à Montréal

Date:

2	0	1	6	1	1	3	0
		A		M		J	

Signature



PARTIE À REMPLIR PAR LA MUNICIPALITÉ

Nom du demandeur: André Pagé

5 CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

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

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

A			M				J		

6 DESCRIPTION DU MILIEU ENVIRONNANT

6.1 Inventaire

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

Type de bâtiment ou d'élevage	Unités animales	Distance de l'usage projeté (mètres)

SECTION A – ALIÉNATION D'UN LOT OU D'UN ENSEMBLE DE LOTS

(sauf dans les cas d'agrandissement d'une superficie actuellement utilisée à une fin autre que l'agriculture)

S'il y a plus d'un vendeur ou d'un acquéreur à la transaction ou dans le cas d'échanges, veuillez remplir la section A en **deux** exemplaires. Veuillez remplir le tableau suivant afin d'établir les principales composantes de la propriété du vendeur.

VENDEUR

Vente/Cession/Donation

Échange (Remplissez la section vendeur pour chacune des parties impliquées.)

Vend	1 ^{er} terrain	2 ^e terrain (si applicable)
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)	4 866 921	4 867 100
Superficie [●] totale (hectares)	26,0281	2,2189
Superficie [●] cultivée (hectares)	0	
Type de culture	friche	friche
Superficie [●] en friche (hectares)	8,7620	2,1517
Superficie [●] boisée (hectares)	17,2661	
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière [●]	n/a	n/a
Nombre d'entailles exploitées	0	0
Principaux bâtiments agricoles	grange	
Bâtiment(s) d'habitation	résidence	n/a
	Année de construction 1881	Année de construction
	Année de construction	Année de construction
Inventaire des animaux	n/a	n/a
Quota/Contingent de production	Indiquez la quantité	Indiquez la quantité
Conserve	Partie contiguë au terrain à vendre[●]	
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)		
Superficie [●] totale (hectares)		
Superficie [●] cultivée (hectares)		
Type de culture		
Superficie [●] en friche (hectares)		
Superficie [●] boisée (hectares)		
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière [●]		
Nombre d'entailles exploitées		
Principaux bâtiments agricoles		
Bâtiment(s) d'habitation		Année de construction
		Année de construction
Inventaire des animaux		
Quota/Contingent de production		Indiquez la quantité

Veillez remplir le tableau suivant afin d'établir les principales composantes de la propriété de l'acquéreur.

ACQUÉREUR Si différent du demandeur, indiquez les coordonnées demandées ci-dessous.

Demandeur Propriétaire Mandataire

Nom et prénom en lettres moulées			Ind. rég.	Téléphone (résidence)		
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public			Ind. rég.	Téléphone (travail)		
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)			Ind. rég.	Téléphone (cellulaire / autre)		
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Ind. rég.	Télécopieur		
Courriel						
Je suis propriétaire du ou des lot(s) suivant(s) visé(s) par la demande						
Lot _____		Cadastre _____				
Lot _____		Cadastre _____				

L'acquéreur n'est pas encore connu.

Si l'acquéreur possède une ou des propriétés en zone agricole, remplissez le tableau suivant :

Possède	Partie contiguë au terrain à vendre
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)	
Superficie totale (hectares)	
Superficie cultivée (hectares)	
Type de culture	
Superficie en friche (hectares)	
Superficie boisée (hectares)	
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière	
Nombre d'entailles exploitées	
Principaux bâtiments agricoles	
Bâtiment(s) d'habitation	Année de construction
Inventaire des animaux	Année de construction
Quota /Contingent de production	Indiquez la quantité

Vous pouvez également soumettre un document complémentaire expliquant et justifiant le projet soumis, de même que tout autre document que vous jugez pertinent.

SECTION A – ALIÉNATION D'UN LOT OU D'UN ENSEMBLE DE LOTS ●

(sauf dans les cas d'agrandissement d'une superficie actuellement utilisée à une fin autre que l'agriculture)

S'il y a plus d'un vendeur ou d'un acquéreur à la transaction ou dans le cas d'échanges, veuillez remplir la section A en **deux** exemplaires. Veuillez remplir le tableau suivant afin d'établir les principales composantes de la propriété du vendeur.

VENDEUR

Vente/Cession/Donation

Échange (Remplissez la section vendeur pour chacune des parties impliquées.)

Vend	1 ^{er} terrain	2 ^e terrain (si applicable)
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)	4 866 873	
Superficie ● totale (hectares)	12,1168	
Superficie ● cultivée (hectares)	1,0199	
Type de culture	fleurs	
Superficie ● en friche (hectares)	2,5543	
Superficie ● boisée (hectares)	10,5218	
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière ●	n/a	
Nombre d'entailles exploitées		
Principaux bâtiments agricoles	n/a	
Bâtiment(s) d'habitation	résidence	Année de construction 1970
		Année de construction
Inventaire des animaux	n/a	
Quota/Contingent de production	Indiquez la quantité	Indiquez la quantité
Conserve	Partie contiguë au terrain à vendre ●	
Lot(s) ou partie de lot(s)/Rang(s)		
Superficie ● totale (hectares)		
Superficie ● cultivée (hectares)		
Type de culture		
Superficie ● en friche (hectares)		
Superficie ● boisée (hectares)		
Nombre d'entailles potentielles de l'érablière ●		
Nombre d'entailles exploitées		
Principaux bâtiments agricoles		
Bâtiment(s) d'habitation		Année de construction
		Année de construction
Inventaire des animaux		
Quota/Contingent de production		Indiquez la quantité

**DEMANDE D'AUTORISATION À LA
COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE ARIKOLE DU QUÉBEC**

André Pagé

Dossier GIAM TER16-110

Dossier CPTAQ 414425

Mercredi, 27 août 2017



TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION AU PROJET DU DEMANDEUR.....	1
2. ORIENTATION PRÉLIMINAIRE.....	3
MILIEU D'INSERTION	3
L'ASSIETTE DE LA DEMANDE	12
LE DISPOSITIF DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE	13
3. LÉGISLATION APPLICABLE	14
URBANISME.....	14
LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	14
RÈGLEMENT SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES (REA).....	17
SOMMAIRE	18
4. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE	19
5. CONCLUSION	29
LA DEMANDE.....	29
L'ÉTAT DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	30
L'HOMOGENÉITÉ DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'EXPLOITATION AGRICOLES.....	31
L'EFFET SUR LES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	31
LA CONSTITUTION DE PROPRIÉTÉS FONCIÈRES DONT LA SUPERFICIE EST SUFFISANTE POUR Y PRATIQUER L'AGRICULTURE.....	32
L'OBJECTIF DE LA LOI.....	32

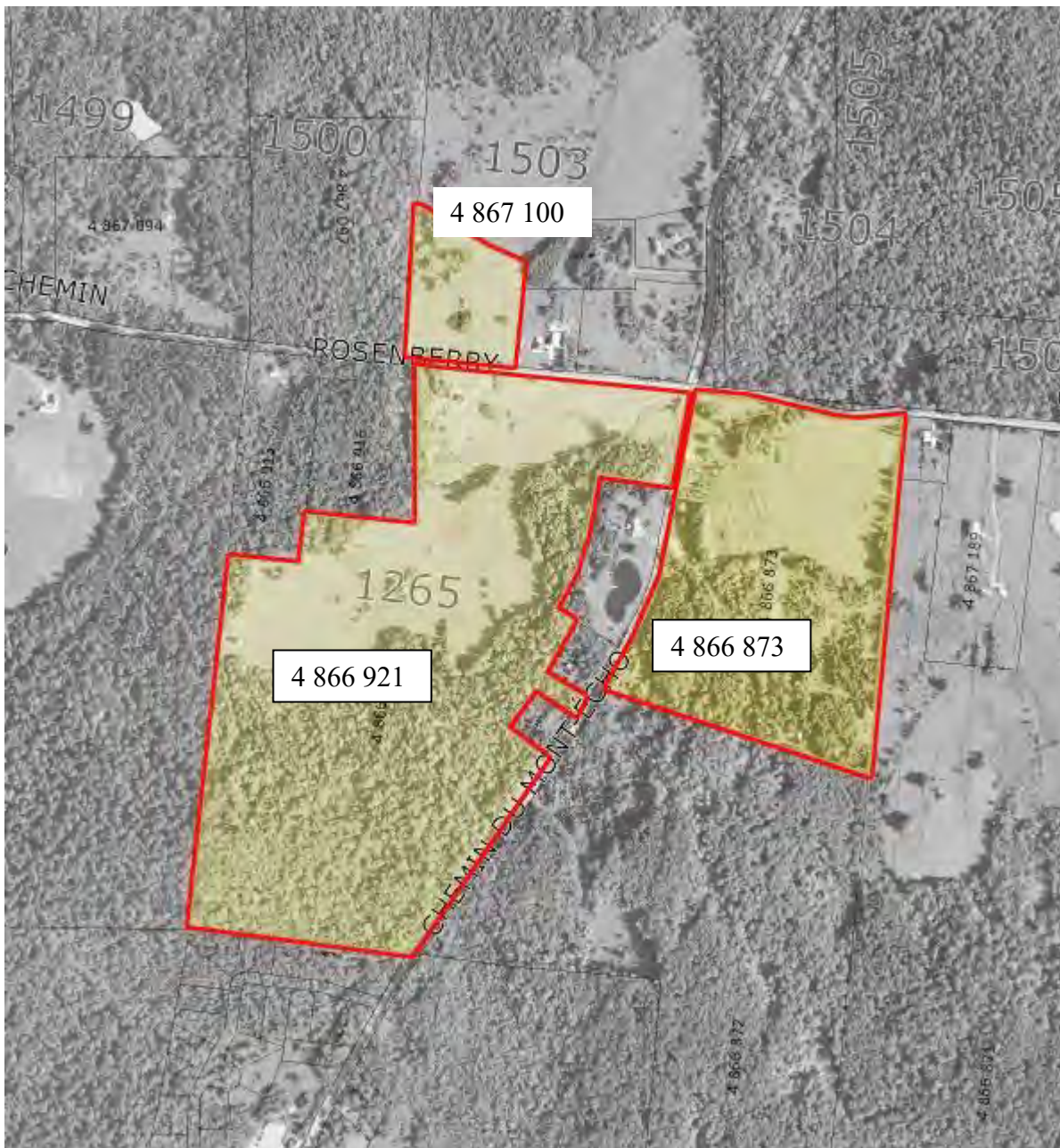
1. INTRODUCTION AU PROJET DU DEMANDEUR

Nous avons été mandatés par Monsieur André Pagé afin de préparer l'argumentation au soutien d'une demande visant le morcellement des lots 4867100, 4866873, 5866921, auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Le plan TER16-110-01 illustre le morcellement de la propriété du demandeur.

Il importe de préciser que dans le présent dossier, aucun usage non agricole n'est demandé.

Les pages qui suivent présentent nos observations et recommandations.



TERRITOIRE

4372, ave. Papineau
Montréal Québec
H2H 1T5

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
contact@giam.ca
www.giam.ca

LOCALISATION DE LA DEMANDE

CLIENT

André Pagé

PROJET

Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER

TER-16-110

NO. PLAN

TER-16-110-01

DATE

7 décembre 2016



RICHARD BRUNET
URBANISTE
PERMIS # 487

MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

2. ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

L'Orientation préliminaire préparée par la Commission présente la demande et le milieu d'insertion. Elle précise aussi que la Commission entend refuser d'autoriser la demande.

MILIEU D'INSERTION

Le plan TER16-110-02 montre le site dans un environnement plus large et dans l'ensemble de la zone agricole.

TERRITOIRE

1453 rue Beaubien est, bur 200
Montréal Québec
H2G 3C6

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
contact@giam.ca
www.giam.ca

LOCALISATION DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE AGRICOLE

CLIENT
André Pagé
PROJET
Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER
TER-16-110

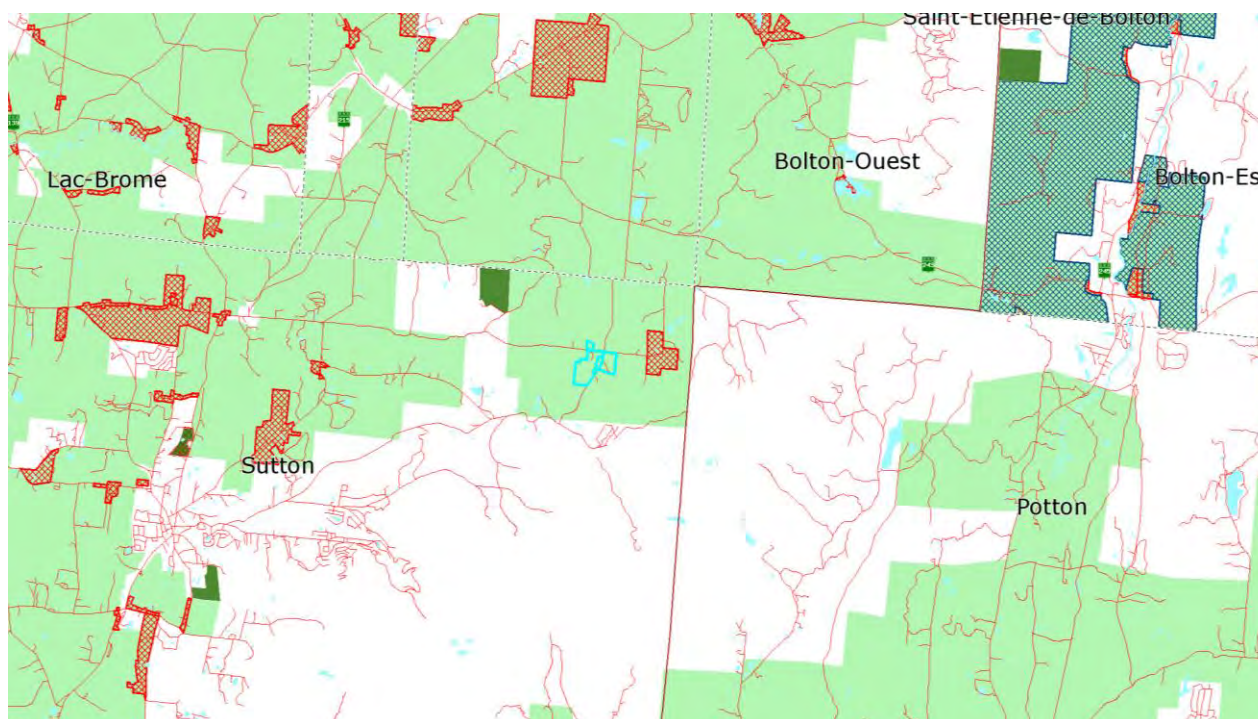
NO. PLAN
TER-16-110-02

DATE
29 août 2017



MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



L'orientation préliminaire présente le milieu comme suit :

Agricole

La parcelle visée s'insère dans un milieu à dominance forestière, homogène et relativement actif, où les pratiques agricoles se limitent principalement à l'acériculture, la sylviculture et à quelques exploitations agricoles à vocation animale, accompagnées de parcelles en culture et en pâturage. On remarque également la présence de quelques résidences non reliées à des exploitations agricoles en bordure des chemins publics.

De façon générale, ce milieu bénéficie de sols de qualité moyenne à faible, soit de classes 4, 5 et 7, avec des limitations dues à un relief défavorable, une pierrosité importante ainsi que la proximité de la roche consolidée avec la surface, selon les données de l'Inventaire des terres du Canada. Les sols sont, par ailleurs, de classe 7, en ce qui a trait plus particulièrement au site visé.

La propriété visée est majoritairement boisée comprenant un peuplement d'érables concentré surtout au coin sud-ouest de la propriété. Celui-ci occupe une superficie d'environ 3,38 hectares et offre un potentiel estimé à 800 entailles (sur une base de 250 entailles par hectare). On y retrouve aussi de la friche ainsi qu'une petite parcelle cultivée en hémérocalles. Cette propriété offre dans son intégralité de bonnes possibilités d'utilisation agricoles.

La Municipalité de Sutton est citée à l'annexe III du Règlement sur les exploitations agricoles (REA). L'augmentation des superficies en culture y est donc interdite.

De planification régionale et locale

Le schéma d'aménagement de la MRC de Brome-Missisquoi est en vigueur depuis le 23 septembre 2008. L'affectation prévue au schéma pour la propriété visée est « récréoforestière ».

Article 59 de la Loi

Au dossier 372362, la Commission a rendu une décision concernant une demande à portée collective déposée par la MRC de Brome-Missisquoi, laquelle porte sur le volet des îlots déstructurés prévu à l'article 59 de la Loi. Cette décision est en vigueur depuis le 12 juin 2013 pour la plupart

TERRITOIRE

André Pagé
Demande d'autorisation à la CPTAQ
Dossier TER16-110
Dossier CPTAQ 414425

des îlots. Depuis, aucune nouvelle résidence n'est permise dans l'affectation « agricole » de la zone agricole, à l'extérieur des îlots déstructurés identifiés dans la décision 372362, à part celles prévues en vertu des articles 32.1, 40, 105 de la Loi ainsi que quelques autres exceptions prévues dans la décision.

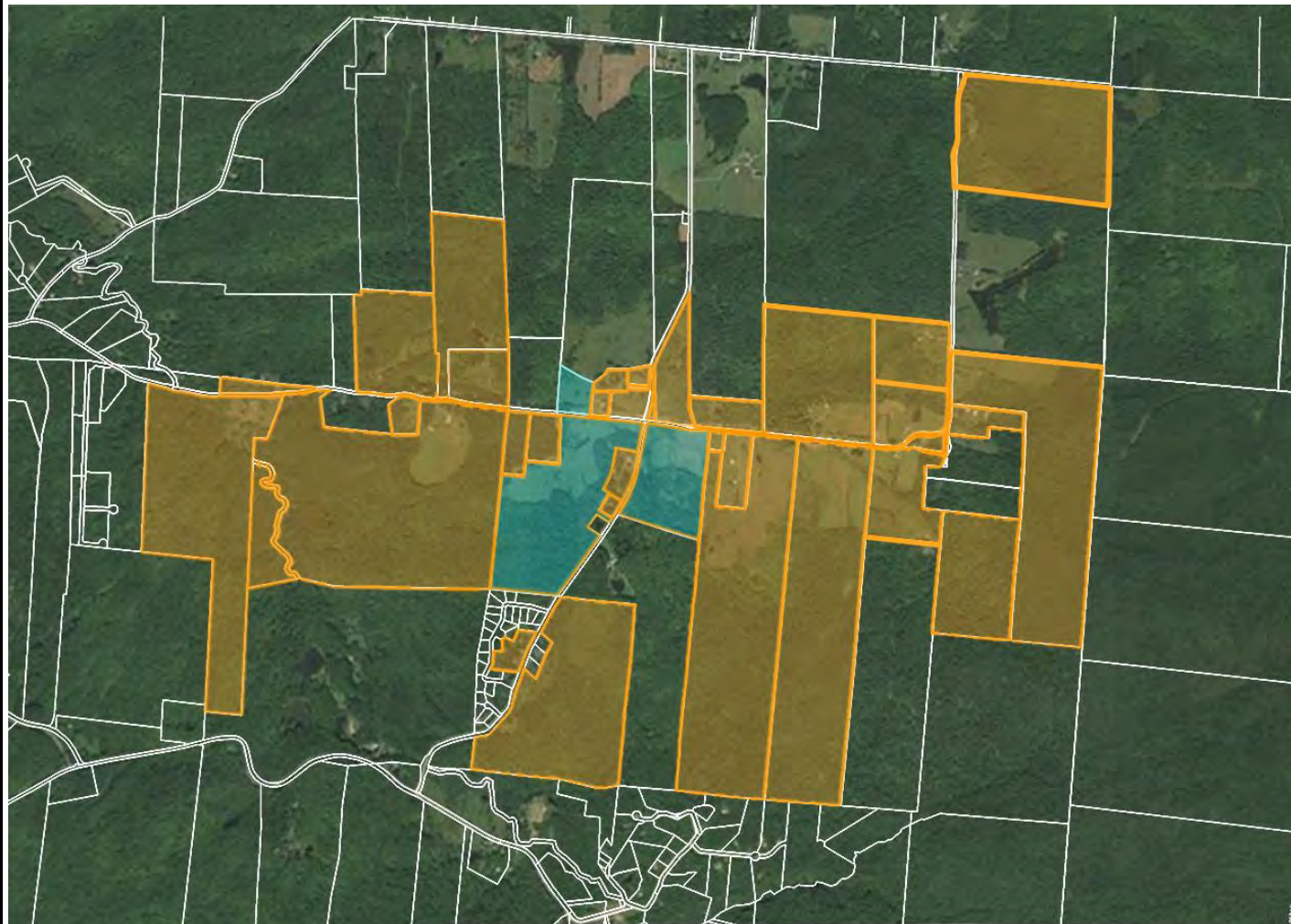
Nous sommes partiellement d'accord avec la présentation que fait la Commission du milieu d'insertion **aux sections Géographique, Agricole ou de la Planification régionale ou locale.**

Nous nuancerons cette présentation au moyen de ce qui suit :

1. Le site est situé dans une petite poche de terrains, elle-même enclavée sur trois faces par la zone non agricole, et ce, à environ un kilomètre de distance seulement;
2. Le parcellaire des terrains du voisinage présente un découpage très hétérogène où de grandes surfaces boisées avoisinent de plus petites. Ces surfaces, grandes et petites, sont essentiellement occupées par des utilisations résidentielles qui ne sont pas liées à une exploitation agricole ni forestière. Voir le plan TER16-110-03.
3. Cette information est connue et documentée par la Commission depuis au moins les décisions 223125 (1995) et 233584 (1996), 180908 (1991).

a) (**Décision 223125**) « *La Municipalité du canton de Sutton appuie cette demande pour les motifs suivants:*

- *le secteur concerné est occupé à près de 90% par des villégiateurs;*
- *malgré la présence de villégiature, ce milieu a conservé son caractère agroforestier;*



TERRITOIRE

1453 rue Beaubien est, bur 200
 Montréal Québec
 H2G 3C6

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
 contact@giam.ca
 www.giam.ca

Occupation résidentielle

CLIENT
André Pagé
 PROJET
Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER
TER-16-110

NO. PLAN
TER-16-110-03

DATE
29 août 2017



MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

Source : Rôle évaluation Ville de Sutton, 2017

- la seule ferme active du secteur exploite également un centre de ski de fond depuis près de vingt ans et ce, en parfaite harmonie avec les activités agroforestières pratiquées dans ce milieu;

Note : Établissement de Monsieur André Pagé, actuel demandeur du dossier 414425.

MOTIFS DE LA COMMISSION

[...]

Cependant, cette propriété s'inscrit dans un secteur peu dynamique sur le plan agricole et l'on retrouve de part et d'autre du chemin public dans ce secteur de la municipalité du canton de Sutton plusieurs résidences peu ou pas reliées à des activités agroforestières.

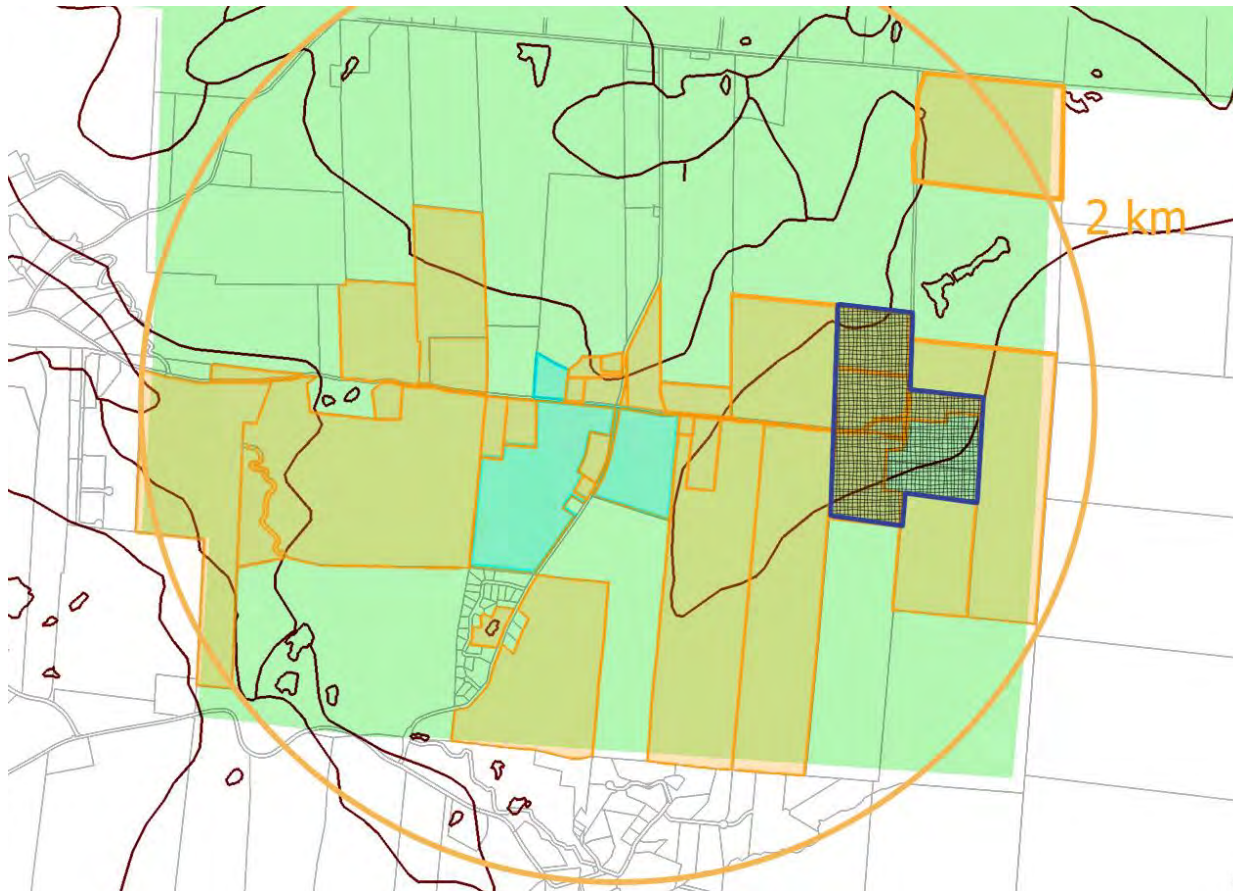
- b) **(Décision 233584)** *Par ailleurs, compte tenu de l'occupation et des utilisations actuelles des terres et terrains en bordure du chemin Rosenberry, l'addition d'une maison sur la propriété du demandeur ne perturbera aucunement le tissu général et l'homogénéité du secteur.*
- c) **(Décision 180908)** *La parcelle qui fait l'objet de la présente demande est constituée d'un sol au potentiel limité pour l'agriculture par des contraintes modérées de topographie et de pierrosité. Elle fait partie d'un milieu qui a beaucoup souffert de déstructuration avant l'entrée en vigueur de la loi, par l'utilisation de superficies relativement vastes et multipliées, à des fins résidentielles et de villégiature.*

Malgré cette situation, La « Ferme Noir Mouton », une ferme d'élevage ovine importante, a réussi à maintenir ses activités d'élevage. Cependant, il y a lieu de croire que l'environnement dans lequel elle se trouve désormais constitue une menace pour la permanence de ses activités et la vocation agricole à long terme de la propriété foncière.

Note, La ferme Noir Mouton a depuis cessé ses activités emplacement se situe maintenant en plein cœur d'un îlot déstructuré créé au moyen de la décision 372372. Voir le plan TER16-110-04.

4. En outre, dans un rayon de deux kilomètres du site :

- a. Sur trois faces, nous quittons la zone agricole permanente;
- b. Le milieu est essentiellement boisé avec quelques percées occupées en prairies ou laissées en friches;



- Enclave agricole sur trois faces,
- Terrains résidentiels au rôle d'évaluation et
- Îlot déstructuré décision 372362.

TERRITOIRE

1453 rue Beaubien est, bur 200
Montréal Québec
H2G 3C6

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
contact@giam.ca
www.giam.ca

Utilisation des lots environnants

CLIENT

André Pagé

PROJET

Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER

TER-16-110

NO. PLAN

TER-16-110-04

DATE

29 août 2017

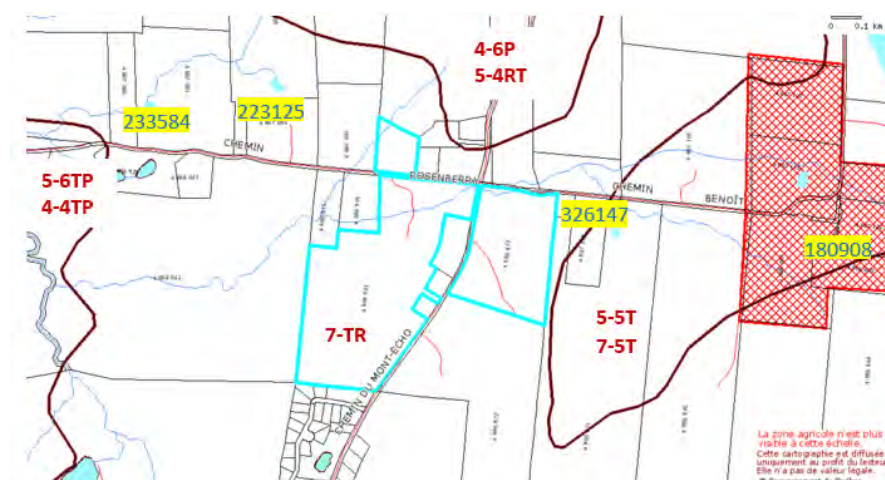


MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

- c. L'examen des cartes de la CPTAQ ne montre aucune culture assurée, quelle que soit l'époque;
- d. L'examen des photographies aériennes ne montre aucun bâtiment agricole d'envergure, ni aucun bâtiment agricole récent ou actif;
- e. Au pourtour des lots visés, des sols de piètre qualité sont rencontrés, variant de 5-6TP 4-4TP à l'est, à 4-6P 5-4RT au nord et 5-5T 7-5T à l'ouest;
- f. Au site visé, les sols sont constitués de potentiels 7-TR de manière très homogène. Voir figure A ci-bas;

Figure A



- g. Du côté sud des Chemins Rosenberg et Benoît, l'essentiel des décisions présentées à la Commission visaient soit la fin de l'indivision, soit la coupe d'érables dans une érablière, ou l'ajout de résidences à même des parcelles de taille équivalentes à la propriété du demandeur décision 326147 (2002);

- h. À la décision 369877 (2010), la Commission autorisait André Pagé à céder à Les Érablières Lalanne Inc. une superficie de 30,15 hectares;

« Bien qu'il n'y ait aucune consolidation, la Commission évalue que l'autorisation recherchée résultera en la création, néanmoins, de deux entités agricoles à vocation distincte, dont la superficie est comparable à celle de certaines propriétés du milieu. L'entité créée présente un très bon potentiel acéricole (environ 9 100 entailles actuellement), et comporte tous les attributs d'une exploitation acéricole rentable et viable économiquement. Quant à l'entité résiduelle, celle-ci constitue une entité agricole typique du milieu dans lequel elle s'insère, offrant ainsi des surfaces intéressantes pour la culture, en soutien à des élevages de petite à moyenne envergure. »

Des sols à potentiels acéricoles sont présents. Ces sols débordent aussi largement en zone non agricole.

5. Autant sur les Chemins Rosenberry et Benoît que sur le Chemin du Mont Écho, aucune communauté agricole n'est formée. Pire encore, que ce soit aux sites des décisions 180908 ou 326147 précitées et sur la propriété du demandeur citée à la décision 223125, tant les activités d'élevage ou de garde d'animaux que les autres activités agricoles ont cessé.

Bref, la communauté agricole qui a pu exister s'est entièrement désagrégée.

6. La décision 372362 sur les demandes à portée collective est en vigueur et :
- a. Elle ne concerne que le premier volet à savoir la création d'îlots déstructurés.
 - b. À moins d'un kilomètre à l'est, au moyen de la décision 372362, la CPTAQ a autorisé un îlot déstructuré sur des sols de potentiels 5-5T 7-5T, donc meilleurs que ceux en présence sur le site concerné par la demande (7-TR).
 - c. Le site visé et son environnement immédiat n'étant pas inclus dans un îlot, aucun usage résidentiel n'y est permis.

TERRITOIRE

André Pagé
Demande d'autorisation à la CPTAQ
Dossier TER16-110
Dossier CPTAQ 414425

7. Il n'y a pas d'activité commerciale, industrielle ou institutionnelle dans cet environnement.

L'ASSIETTE DE LA DEMANDE

Concernant l'assiette de la demande, nous ajouterons ce qui suit :

1. La résidence sur le lot 4866921 a été érigée à une date antérieure à la mise en vigueur de la Loi;
 - a. Ce droit n'a jamais été éteint en application de l'article 102;
 - b. À cette résidence sont adjacents certains bâtiments accessoires. Ils ne sont plus utilisés pour l'agriculture depuis une date antérieure à l'entrée en vigueur de la Loi et bénéficient eux aussi d'un droit acquis à l'usage non agricole;
 - c. Le lot 4866921 est partiellement en prairie et partiellement boisé, il supporte une petite érablière d'au plus 800¹ entailles dans son quadrant sud-ouest;
2. Le lot 4867100, d'une superficie de 2,22 ha, est entièrement déboisé. Il est adjacent à d'autres lots qui ne sont pas exploités en agriculture;
3. Le lot 4866873 est partiellement en prairie et partiellement boisé;

Monsieur Pagé y exploite une mini-exploitation d'hémérocailles;

- a. Ce lot a fait l'objet de la décision 411414 à l'issue de laquelle la Commission a :
 - i. Reconnu un droit acquis commercial de 1,0 ha;

¹ Non documenté, mais estimé par la CPTAQ.

- ii. Autorisé la conversion du bâtiment commercial en un édifice à deux logements.

LE DISPOSITIF DE L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE

L'Orientation préliminaire propose de refuser le morcellement demandé. La Commission s'y exprime comme suit :

*Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que cette demande devrait être **refusée**, notamment afin de préserver l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles de même que pour assurer la constitution de superficie suffisante pour y pratiquer l'agriculture.*

Dans les cas de morcellement, la Commission doit demeurer vigilante afin de s'assurer que tant la propriété foncière visée que celle résiduelle constituent des unités de production dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture, respectant ainsi le libellé de l'article 62, paragraphe 8, de la Loi. Il s'agit bien sûr d'une notion variable, intimement liée au type de production envisagée dans un milieu donné, interprétée avec des variables telles la viabilité économique, l'autonomie et la polyvalence des activités agricoles.

Dans le dossier qui nous occupe, la Commission est d'avis que les motifs de refus évoqués au dossier 362490 sont toujours d'actualité.

En effet, la Commission considère que la présente demande consisterait à démembrer une entité agricole d'une superficie déjà restreinte pour y pratiquer l'agriculture d'une façon rentable et autonome. En partant d'une propriété d'une superficie de 40,37 hectares, le morcellement sollicité aurait pour conséquence de créer trois unités foncières dont les superficies respectives de 12,12 hectares, 26,03 hectares et de 2,22 hectares seraient insuffisantes pour pratiquer l'agriculture.

Par ailleurs, la Commission est aussi d'avis que de faire droit à la demande telle que formulée viendrait affecter l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles puisqu'il y aurait multiplication du nombre d'unités foncières dans le secteur.

3. LÉGISLATION APPLICABLE

Au moins trois niveaux de législations affectent la propriété, chacun avec des objectifs et des prérogatives particulières. Ces législations sont les suivantes.

1. La réglementation d'urbanisme de la Ville de Sutton, dont notamment le Règlement de zonage et le Règlement de lotissement;
2. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAAQ);
3. Le Règlement sur les exploitations agricoles.

URBANISME

La réglementation d'urbanisme de la Ville n'a que peu d'effet sur le projet d'aliénation présenté. Ce projet ne se soldant pas par un changement d'usage ni par des travaux de modification de l'immeuble, le seul effet de cette réglementation aurait été de régir le format minimum des lots à créer, mais en l'espèce, aucun lotissement n'est demandé et dès lors, le règlement de lotissement n'a pas d'application.

Pour le reste, le règlement de zonage n'autorise que des usages agricoles dans ce secteur. C'est donc dire que l'autorisation recherchée ne peut se solder par une quelconque modification de l'occupation actuelle des terrains visés.

LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le bâtiment résidentiel du lot 4866921 et les bâtiments annexes sont régis par les articles 101, 101.1, 102 et 103 de la Loi qui sont relatifs aux droits acquis.

Quant au bâtiment résidentiel du lot 48668731, il est protégé par l'autorisation 411414 et le droit acquis commercial y est aussi assujetti aux dispositions de l'article 102.

101. *Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé dans une région agricole désignée, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que*

l'agriculture lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission ont été rendues applicables sur ce lot.

Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du lot qui était utilisée à une fin autre que l'agriculture ou pour laquelle un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture avait déjà été délivré lorsque les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ce lot.

101.1 *Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission.*

102. *Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985.*

103. *Une personne peut, sans l'autorisation de la commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.*

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles.

L'extension prévue par l'alinéa précédent peut être faite sur plus d'un lot lorsqu'une personne était propriétaire de plusieurs lots contigus à la date où les dispositions de la présente loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables à ces lots.

Ainsi, en vertu de l'article 101, un immeuble qui était utilisé à un usage non agricole au moment de l'entrée en vigueur de la Loi, peut, sans l'autorisation de la Commission, être aliéné, loti et utilisé à une fin autre que l'agriculture.

Par ailleurs, en application de l'article 101.1, cette fin autre que l'agriculture ne peut être différente de celle qui était effective le 21 juin 2001.

L'article 102 n'est applicable à aucun des lots.

Finalement, en vertu de l'article 103, la superficie du droit conféré par l'article 101 peut, sans autorisation de la Commission, être *portée à un demi-hectare si, au moment où les dispositions de la présente loi visant à exiger une autorisation de la Commission y ont été rendues applicables, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins non agricoles*. Cette surface doit inclure tous les éléments principaux et annexes formant l'assiette du droit acquis.

D'autre part, l'article 29 et non l'article 28 est pertinent à la présente demande.

29. *Sauf dans les cas et conditions déterminés par règlement pris en vertu de l'article 80, dans une région agricole désignée, une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, procéder à l'aliénation d'un lot si elle conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu ou qui serait par ailleurs contigu, s'il n'était pas séparé du premier lot par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique, ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du chapitre VII.*

La superficie d'un lot à l'égard de laquelle un droit est reconnu en vertu du chapitre VII n'est pas réputée contiguë.

RÈGLEMENT SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES (REA)

Le Règlement sur les exploitations agricoles s'applique sur le territoire de la Ville de Sutton. Il s'applique aussi dans la zone agricole permanente.

53. Les dispositions du présent règlement sont applicables aux immeubles compris dans une aire retenue pour fins de contrôle ou dans une zone agricole établie suivant la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. (chapitre P-41.1)

Ce règlement a pour objet d'assurer la protection de l'environnement, particulièrement celle de l'eau et du sol contre la pollution causée par certaines activités agricoles.

La Municipalité de Sutton est citée à l'annexe III du Règlement sur les exploitations agricoles (REA). À cet égard, le règlement s'exprime comme suit :

L'augmentation des superficies en culture y est donc interdite.

50.3. *Il est interdit de faire la culture des végétaux sur le territoire d'une municipalité énumérée aux annexes II à V. Cette interdiction ne vise pas la culture des végétaux suivants: les arbres, autres que les types mentionnés au paragraphe 2.1 du deuxième alinéa, les arbustes, les bleuetières, les canneberges, les fraisiers, les framboisiers et les vignes.*

D'une part, les cultures non visées par le règlement ne sont pas pratiquées dans cet environnement.

D'autre part, l'effet du règlement est largement plus important que ne le prétend la Commission à l'orientation préliminaire. Non seulement, comme le cite la Commission « *L'augmentation des superficies en culture y est donc interdite* » mais aussi, la mise en culture des superficies qui ne l'étaient pas ou qui ne l'ont pas été au cours des 14 saisons qui ont précédé l'année 2004.

50.1. *Pour l'application de l'article 50.3, la superficie utilisée pour la culture des végétaux visés correspond au total de la superficie de chaque parcelle en culture.*

Pour l'application des paragraphes 1 et 2 du deuxième alinéa de ce même article, la superficie utilisée pour la culture des végétaux

au cours de la saison de cultures 2004 ou de celle de 2005 peut, le cas échéant, inclure celle de tout autre lot ou partie de lot qui a été cultivée au moins une fois au cours des 14 saisons de cultures précédentes.

Somme toute, considérant l'historique des lots du demandeur, ceux-ci ne peuvent pas être mis en culture.

SOMMAIRE

La réglementation d'urbanisme contrôle les usages, l'implantation des constructions et la superficie des terrains. En l'espèce, aucun autre usage que l'agriculture n'est prévue à cette réglementation.

Les lots visés et les lots environnants sont assujettis à la LPTAAQ, de telle sorte que tout nouvel usage non agricole est assujetti à une autorisation de la commission, de même que, via l'article 29, tout morcellement de terrain qui ne serait pas l'assiette d'un droit acquis.

Finalement, le **REA** trouve application à cet immeuble, notamment en y interdisant non seulement l'accroissement des superficies en culture, mais aussi la mise en culture des lots.

Voilà donc beaucoup de législations concurrentes à l'égard d'un même immeuble que tous ont intérêt à harmoniser. Mais toutes tendent vers les mêmes objectifs qui, sur le fond, rejoignent ceux de la LPTAAQ, c'est-à-dire :

1. Ne pas introduire de nouveaux usages irréflechis;
2. Ne pas morceler les terrains de manière irréflechie;
3. Préserver les lieux et l'homogénéité des lieux;
4. Utiliser les lieux aux mieux de leurs potentiels et contraintes.

4. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Cette section s'inspire des conditions prévues aux articles 12 et 62 de la Loi ainsi que du contenu de l'Orientation préliminaire du 20 avril 2017.

Nous y traitons huit critères de l'article 62.

1° le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Les sols de la parcelle visée présentent les plus faibles potentiels agricoles que l'on puisse connaître. Au surplus, ces sols sont inclus dans un vaste bassin de sols identiques et avoisinent des sols à peine plus convenables. Revoir la figure A.

Ces potentiels ne sont pas mis en péril puisque la demande ne vise pas à extraire ces sols ou à les utiliser différemment de l'usage qui en est fait présentement.

Dès lors, l'autorisation recherchée ne se solde pas par la perte de bons sols, ni par l'impossibilité de les utiliser.

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

Le parcellaire du secteur montre beaucoup de parcelles de faibles dimensions. Peu sont vacantes et la majorité sont occupées par des utilisations résidentielles. Revoir plan TER16-110-04.

Bref, dans ce milieu, les sols en agriculture sont l'exception. Tout au plus, les prairies sont-elles fauchées.

Les superficies visées vont continuer d'être maintenues sous couverture végétale. De sorte qu'elles continueront d'être en état d'agriculture au sens de l'article 1 de la Loi.

La municipalité est assujettie au **Règlement sur les exploitations agricoles (REA)**. Ce règlement interdit non seulement l'accroissement des superficies en culture, mais aussi la mise en culture des lots qui ne l'ont pas été depuis une date antérieure à la date d'application du **REA**.

Cet aspect est d'ailleurs partiellement constaté et confirmé en page 3 de l'Orientation préliminaire.

Conséquemment, la portion prairie ou friche de ces lots ne peut être agrandie et les possibilités d'utilisation des lots à des fins d'agriculture sont donc déjà grandement restreintes.

Elles le sont d'autant plus qu'elles bénéficient de potentiels agricoles très ingrats et qu'il n'y a pas de collectivité agricole pour les supporter.

Il est aussi connu de tous, et de la Commission, que ce secteur est un secteur de villégiature. Cette condition le rend inapte à toute utilisation de production animale professionnelle ou d'envergure.

Les parcelles créées sont et demeureront typiques des parcelles rencontrées dans cet environnement.

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);

Le projet ne prévoit aucun changement d'usage. Il sera donc transparent et sans effet sur la conduite et le développement des activités agricoles sur les lots avoisinants.

Dans ce dossier, la question des distances séparatrices, des odeurs et des installations d'élevage n'est pas un enjeu parce que :

1. Aucun changement d'usage n'est envisagé et aucun usage résidentiel ou immeuble protégé ne pourrait y être permis;
2. Ces distances, le cas échéant, seront contraintes par les résidences existantes.

En outre, les distances séparatrices applicables à l'encontre des installations d'élevage par les résidences du voisinage rendent très improbables l'utilisation des lots pour y établir une telle installation.

Ces distances ne seront pas aggravées par l'aliénation.

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;

Cet aspect a été traité au critère n° 3 ci-haut.

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 ;

Ce critère n'a pas d'application au présent dossier.

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

Nous aborderons la question du point de vue de la communauté agricole et du point de vue de l'exploitation agricole.

Contrairement à l'opinion de la Commission, l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles, ne sera aucunement altérée par le projet.

a. Du point de vue de la communauté agricole

Contrairement à l'opinion de la Commission, l'homogénéité de la communauté agricole ne sera aucunement altérée par le projet parce que :

1. Tel que précisé plus haut, tant sur les Chemins Rosenberry et Benoît que sur le Chemin du Mont Écho, aucune communauté agricole n'est formée. Tel que précisé, les exploitations connues ont cessé et la Commission a identifié un îlot déstructuré sur un emplacement de la décision 180908 où elle avait précédemment refusé la construction d'une résidence.
2. Aucun nouvel usage n'est sollicité;
3. Le morcellement est envisagé via l'article 29 et non via l'article 28 de la Loi. Il ne s'agit pas d'un

lotissement au sens de la loi, ce qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de lots;

4. Sans nouvel usage, le morcellement ne sera pas perceptible sur le paysage agricole.

En effet, l'examen du parcellaire au cadastre rénové montre que les superficies des lots du demandeur sont équivalentes aux superficies déjà présentes au cadastre rénové. Ces superficies sont d'ailleurs fort variables. Revoir le plan TER16-110-04

L'autorisation ne modifiant pas cette condition, elle n'aura aucune incidence sur l'homogénéité. Ce principe a été développé par la Commission à la décision 369877.

D'autre part, la Commission fait erreur lorsqu'elle craint que le nombre d'unités foncières soit augmenté du fait d'une autorisation parce que :

1. La Loi elle-même ne définit pas ce qu'est une unité foncière;
2. Le Code civil du Québec ne définit pas non plus ce qu'est une unité foncière;
3. Les lots sont déjà immatriculés et le cadastre rénové est pleinement opérationnel;
4. De l'opinion² de Me Véronique Meunier, avocate, « *un immeuble immatriculé peut être défini comme étant une unité foncière individualisée au registre foncier opérationnel et actualisé.* »

Conséquemment, à terme, l'autorisation n'aura pas pour résultat de créer plus de lots qu'il n'y en a déjà et conséquemment, il n'y aura pas multiplication des unités foncières.

Au surplus, même si le projet résulterait en une augmentation du nombre d'unités foncières, la Commission ne mentionne pas en quoi ni comment cette modification aurait une incidence négative sur l'homogénéité de la communauté agricole. Comprenons ici que toute éventualité n'est pas automatiquement génératrice de contrainte ou d'effet négatif.

² Récents développements en droit immobilier, Barreau du Québec, Volume 30, n° 10, 1^{er} juin 1998.

Ainsi, que le morcellement soit autorisé ou pas, ces trois lots constituent déjà des unités foncières distinctes et le projet soumis ne modifie pas ce nombre. Dès lors, il ne saurait être question d'aggravation de la situation ou d'altération de l'homogénéité induite par le morcellement.

Dès lors, nous ne pouvons que rejeter ce pan de l'Orientation préliminaire parce qu'inexistant au sens où :

1. Il n'y a aucun changement d'usages envisagé ni sollicité;
2. Il n'y a pas augmentation du nombre d'unités foncières;
3. L'éventualité malgré tout anticipée par la Commission n'est pas génératrice de contrainte.

b. Du point de vue de l'exploitation agricole

L'Orientation préliminaire précise que : « [...] la présente demande consisterait à démembrer une **entité agricole** d'une superficie déjà restreinte pour y pratiquer l'agriculture d'une façon rentable et autonome. »

Or, hormis le jardin d'hémérocailles du demandeur, ces lots ne font pas l'objet d'une exploitation agricole.

La Loi ne définit pas ce qu'est une entité agricole. Dès lors, il est impossible de savoir ce à quoi la Commission fait référence.

Néanmoins, pour que le morcellement puisse avoir un effet sur l'homogénéité de l'exploitation agricole, il est requis qu'une telle exploitation existe et, auquel cas, qu'elle risque d'en être affectée.

Conséquemment et contrairement à l'opinion de la Commission, considérant qu'il est impossible d'altérer quelque chose qui n'existe pas, l'homogénéité de l'exploitation agricole ne sera donc pas altérée par le projet.

Au demeurant, si tant est que la Commission considère le jardin d'hémérocailles comme une exploitation agricole, nous retiendrons que l'effet de l'autorisation sera de toute façon largement moins perceptible que l'effet du **REA**.

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;

Aucun prélèvement d'eau ou de sol et aucun nouvel usage n'étant sollicité, ce critère n'a pas d'application.

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

Le seul objet de la demande est d'autoriser le morcellement d'une superficie déjà inapte à l'agriculture et rendue plus inapte encore par l'effet du **REA**.

« [...] la présente demande consisterait à démembrer une entité agricole d'une superficie déjà restreinte pour y pratiquer l'agriculture d'une façon rentable et autonome. En partant d'une propriété d'une superficie de 40,37 hectares, le morcellement sollicité aurait pour conséquence de créer trois unités foncières dont les superficies respectives de 12,12 hectares, 26,03 hectares et de 2,22 hectares seraient insuffisantes pour pratiquer l'agriculture. »

Ce passage de l'orientation préliminaire mérite d'être grandement nuancé. En effet, nous serions de la même opinion que la Commission si deux conditions fondamentales étaient réunies, à savoir que :

1. Les potentiels agricoles et, en application du **REA**, les surfaces rendues disponibles à l'agriculture, rendaient plausible la mise en agriculture rentable de l'ensemble;
2. Cet ensemble constituait un tout réellement solidaire.

Or, tel n'est pas le cas. D'une part, la surface totale disponible est inapte en raison de la superficie restreinte, des potentiels et du **REA**. D'autre part, c'est par la fiction de l'article 29 de la Loi que ces surfaces sont réputées contiguës.

En l'espèce, il est bon de rappeler qu'en utilisant la cartographie de la CPTAQ, nous avons constaté que la poche de sol de potentiel 7-TR se constitue d'une superficie solidaire estimée à 180 kilomètres carrés.

Voir le plan TER16-110-05.



André Pagé
Demande d'autorisation à la CPTAQ
Dossier TER16-110
Dossier CPTAQ 414425

Il est bon de savoir aussi que la majeure partie de cette poche de sol est exclue de la zone agricole.

TERRITOIRE

1453 rue Beaubien est, bur 200
Montréal Québec
H2G 3C6

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
contact@giam.ca
www.giam.ca

LOCALISTION DANS LA POCHE DE SOL DE POTENTIEL 7-TR

CLIENT

André Pagé

PROJET

Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER

TER-16-110

NO. PLAN

TER-16-110-05

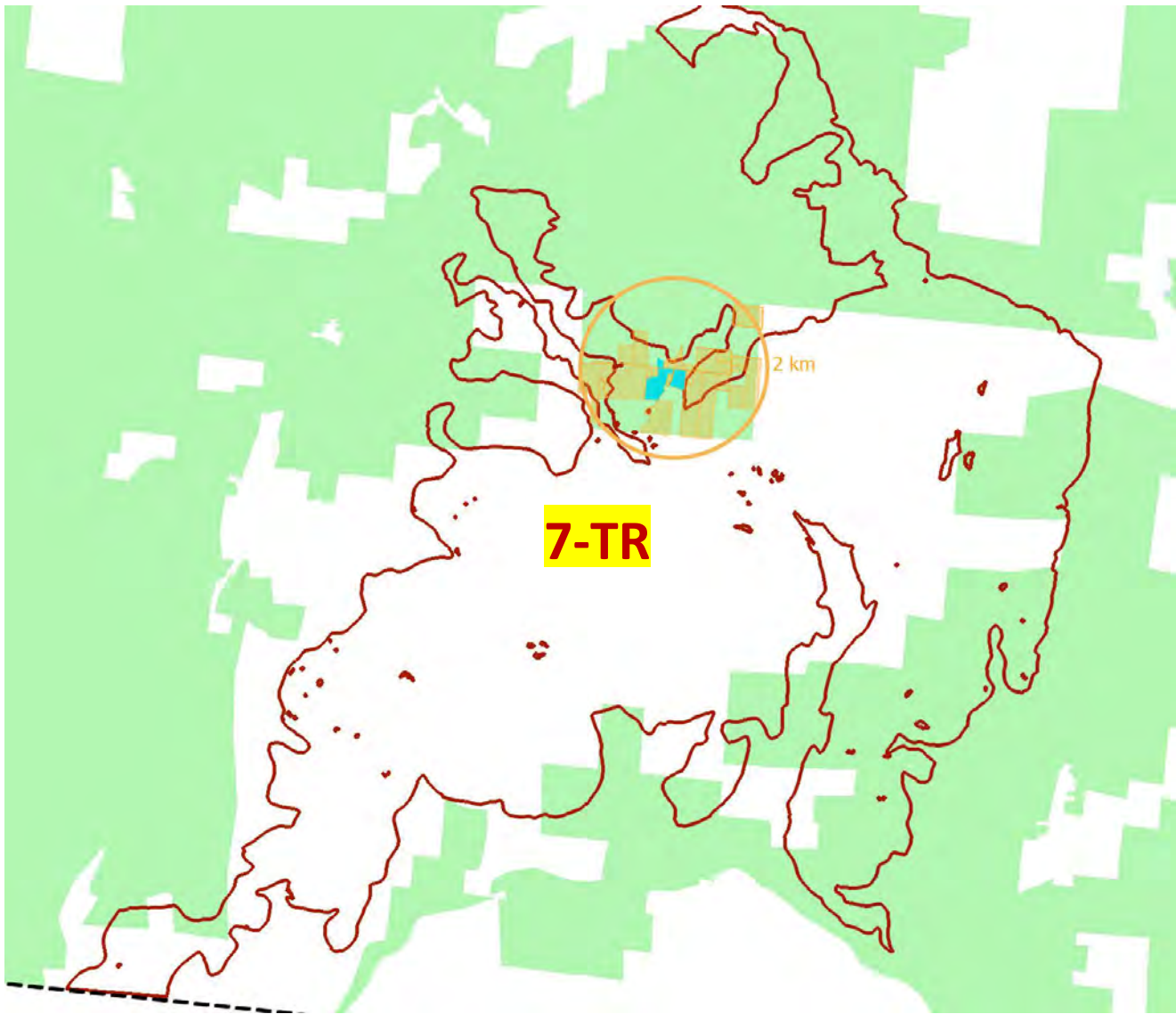
DATE

29 août 2017



MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



TERRITOIRE

André Pagé
Demande d'autorisation à la CPTAQ
Dossier TER16-110
Dossier CPTAQ 414425

Nous sommes persuadés que la Commission aurait constaté ce fait si elle avait été plus soigneuse dans son analyse, auquel cas elle n'aurait pas écrit le passage suivant : « *De façon générale, ce milieu bénéficie de sols de qualité moyenne à faible [...]* ».

L'inclusion des lots de la présente demande à la zone agricole résulte donc d'une erreur historique avec laquelle nous devons néanmoins composer. Mais force est-il de constater que l'agriculture n'est certes pas le meilleur usage que l'on puisse y exercer, au surplus que le **REA** vient en limiter encore plus les possibilités d'utilisation agricoles.

De là, on ne peut que conclure que les potentiels d'utilisation agricole sont virtuellement inexistantes parce que s'ils avaient existé, les sols similaires avoisinants auraient aussi été inclus à la zone agricole.

Cela se confirme d'ailleurs par la pratique. De fait, presque 40 ans d'application de la LPTAAQ permettent de constater que la mise en valeur agricole de ces terres n'a même pas été entamée. Pire, la communauté agricole aussi infime soit-elle s'est désagrégée.

De plus, à l'Orientation préliminaire, hormis dans ses commentaires généraux, la Commission n'a pas mis en preuve :

1. L'exploitation acéricole en quelque endroit dans cet environnement;
2. L'exploitation sylvicole en quelque endroit dans cet environnement;

Nous n'en avons pas constaté non plus, sauf la décision de Les Érablières Lalanne Inc. à laquelle le demandeur a grandement participé.

De telle sorte que, vu les potentiels présents couplés au **REA** qui limite lui aussi l'agrandissement des terres en culture, nous en arrivons à la conclusion que le seul avenir pour les terres boisées de cette région est de demeurer boisé. Dès lors, l'utilisation des friches demeurera l'exception ou l'anecdote.

Nous sommes d'opinion que la Commission partage le même avis sans quoi elle n'aurait pas créé un îlot déstructuré sur le Chemin Benoit au moyen de la décision 372362.

Critères 9° et 10°

Les critères 9° et 10° n'ont pas d'application en l'espèce, non plus que le premier paragraphe du troisième alinéa de l'article 62.

L'effet d'entraînement

L'effet d'entraînement n'est pas un critère de la Loi, mais une variable souvent incluse aux décisions de la Commission.

En l'espèce, l'effet d'entraînement n'est pas particulièrement à craindre, car pour se réclamer de la présente décision, toute nouvelle demande devra réunir tous les éléments spécifiques et atténuants ci-devant indiqués.

5. CONCLUSION

Au présent dossier, la Commission est appelée à statuer sur une demande qui lui impose d'en évaluer l'effet sur l'agriculture en considérant l'état véritable des lieux et l'objectif de la Loi qui est cité à l'article 1.1.

1.1. Le régime de protection du territoire agricole institué par la présente loi a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles dans les zones agricoles dont il prévoit l'établissement.

LA DEMANDE

Il est bon de rappeler que l'objet de la demande d'André Pagé est simple. Il demande d'être autorisé à aliéner distinctement trois parties d'une même propriété séparées par des chemins publics. Il ne sollicite aucun ajout d'usage non agricole, aucun prélèvement de sol arable ni aucun lotissement de cette propriété.

Les effets de l'autorisation doivent donc être évalués dans ce contexte précis du seul fractionnement de l'immeuble, pris en application de l'article 29 de la Loi.

Ce contexte diffère grandement des conditions qui pourraient être anticipées pour une toute nouvelle utilisation jusqu'alors inconnue et non apprivoisée par le milieu. Au surplus, aucun ajout d'usage non agricole n'est envisageable eu égard à la réglementation municipale et au Schéma d'aménagement de la MRC.

Finalement, ces effets doivent aussi être pondérés par les possibilités offertes par le lieu et par le niveau de contraintes qu'ils peuvent empiriquement générer dans le voisinage.

L'ÉTAT DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

Il a été démontré que l'état véritable de l'environnement du site est moins riche que ce que la Commission estimait à son Orientation préliminaire. Les raisons en sont les suivantes :

1. Il n'y a pas de ferme ni d'exploitation agricole à proximité;
2. La collectivité agricole s'y est éteinte;
3. Par l'effet du **REA**, les superficies déjà en culture, s'il en est, ne peuvent pas être agrandies au-delà d'un hectare³. Par l'effet du même **REA**, même les champs de foin qui, ne sont pas cultivés mais simplement fauchés, ne peuvent pas être mis en culture, ni agrandis;
4. Les boisés acéricoles, où l'abattage d'érables est interdit, de même que les résidences, limitent la possibilité d'établir des installations d'élevage professionnelles ou d'envergure;
5. L'exiguïté des surfaces disponibles à l'épandage des matières fertilisantes limitent aussi la possibilité d'établir des installations d'élevage professionnelles ou d'envergure;
6. Les sols de très faibles potentiels dominent cet environnement avec notamment 180 km² de sols de potentiels 7-TR. La délimitation de cette poche de sol à très faible potentiel est très solidaire et la propriété du demandeur y est incluse.
7. D'autres vastes superficies voisines supportent des sols de potentiels 5 et 6, donc à peine meilleurs. La Commission y a parfois identifié des îlots déstructurés résidentiels.
8. Contrairement à l'opinion de la Commission, « *On remarque également la présence de quelques résidences non reliées à des exploitations agricoles en bordure des chemins publics* », nous avons plutôt démontré que la présence de résidences non reliées à des exploitations agricoles est la dominance dans ce secteur.

³ Cette norme s'applique au jardin d'hémérocailles du demandeur.

9. De fait, depuis les années 1990, la Commission est informée que ce secteur constitue un lieu de villégiature.
10. La Commission concourt même à consolider ce milieu de villégiature en y créant un îlot déstructuré résidentiel.

L'HOMOGENÉITÉ DE LA COLLECTIVITÉ ET DE L'EXPLOITATION AGRICOLES

Nous avons démontré que l'autorisation sera sans effet sur l'homogénéité de la communauté agricole notamment parce :

1. Vu ce qui précède, une telle communauté n'existe plus;
2. Vu ce qui précède, il est peu probable qu'une telle communauté renaisse;
3. Aucun nouvel usage n'est anticipé ni sollicité;
4. Il n'y aura pas augmentation du nombre d'unités foncières;

Nous avons aussi démontré que l'autorisation sera sans effet sur l'homogénéité de l'exploitation agricole notamment parce qu'il n'y a pas d'exploitation agricole sur ces lots.

L'EFFET SUR LES ACTIVITÉS AGRICOLES

Pour les mêmes raisons, il est démontré que le projet est sans conséquence négative sur les activités agricoles existantes et sur le développement des activités agricoles des lots avoisinants.

Au surplus, outre le morcellement qui demeurera invisible, aucun changement au lieu n'est envisagé ni demandé.

LA CONSTITUTION DE PROPRIÉTÉS FONCIÈRES DONT LA SUPERFICIE EST SUFFISANTE POUR Y PRATIQUER L'AGRICULTURE

Du point de vue de la rentabilité, il est démontré que le morcellement proposé est sans effet parce que :

1. Vu les potentiels, les sols acériques et le **REA**, la mise en culture est virtuellement impossible;
2. Les seuls types de cultures permises par le **REA** ne sont pas pratiquées dans le secteur;
3. Les immobilisations requises pour l'aménagement de cultures du type de celles permises par le **REA** ne pourraient jamais être rentabilisées;
4. Vu l'environnement résidentiel, l'absence de culture et les faibles surfaces disponibles, l'établissement d'une installation d'élevage professionnel ou d'envergure est plus qu'improbable.

Bref même avec toute la bonne volonté du monde, cet immeuble ne peut pas atteindre un niveau de rentabilité raisonnable.

L'OBJECTIF DE LA LOI

Au vu de ce qui précède, il est difficile de soutenir qu'une propriété constitue une base territoriale à pérenniser si elle ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole viable ni viabilisable et qu'elle est incluse dans un environnement de même nature.

La pérennité de la base territoriale pour la pratique de l'agriculture est inviolée parce qu'aucun nouvel usage n'est sollicité et aucun prélèvement de sol agricole n'est prévu. De telle sorte que la surface et les sols sont et demeurent disponibles.

En outre, contrairement à l'opinion de la Commission et telle que la conclusion du dossier Les érablières Lalanne Inc. le démontre, tout fractionnement ne comporte pas nécessairement son lot de nuisances ou de contraintes à la protection et au développement des activités et des entreprises agricoles. En ce sens, le morcellement proposé nous apparaît bénéfique à :

6354, Chabot, Montréal (Québec) H2G 2T2
 T. : 514 353-9555 – 1 800 263-9033
contact@giam.ca

TERRITOIRE

André Pagé
Demande d'autorisation à la CPTAQ
Dossier TER16-110
Dossier CPTAQ 414425

1. La consolidation de superficies réellement contiguës et solidaires;
2. Et partant, bénéfique aussi au développement d'activités ou d'entreprises agricoles à l'échelle des potentiels de ce milieu.

Pour ces motifs, la Commission peut faire droit à la demande telle que présentée.

25 JAN. 2017

CPTAQ.

Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 16 janvier 2017, à 19h30, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Louis Dandenault et les membres du conseil suivants :

Madame la conseillère Nathalie Bédard et messieurs les conseillers Serge Poirier, Kenneth Hill, Winston Bresee et John Hawley.

Étaient également présents Mme Julie Lamarche, greffière, Mme Suzanne Lessard, trésorière, et M. Réal Girard, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Était absente Mme la conseillère Veerle Beljaars.

2017-01-022

DEMANDE D'AUTORISATION À LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC RELATIVE À L'ALIÉNATION DES LOTS DES IMMEUBLES SITUÉS AU 945 CHEMIN ROSENBERY ET 2651 CHEMIN DU MONT-ÉCHO

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) relative à l'aliénation des lots de la propriété formée des immeubles situés au 945 chemin Rosenberry et 2651 chemin du Mont-Écho, a été présentée;

CONSIDÉRANT QUE les lots visés sont les lots 4 866 873 (2651 chemin du Mont-Écho), 4 866 921 (945 chemin Rosenberry) et 4 867 100 (chemin Rosenberry) du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à séparer distinctement les trois lots;

CONSIDÉRANT QU'un immeuble situé en zone agricole, formé de deux ou plusieurs lots et séparé par une voie de circulation ne peut être détaché, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA, chapitre P-41.1);

CONSIDÉRANT la présence de plusieurs bâtiments résidentiels sur les immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation ne vise pas l'utilisation à des fins autres que l'agriculture;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande a peu d'impact sur les activités agricoles avoisinantes et qu'en conséquence cette dernière devrait être autorisée en vertu des critères énumérés à l'article 62 de la *LPTAA*;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à la réglementation municipale en vigueur;

Sur la proposition de Serge Poirier
Appuyé par Kenneth Hill
IL EST RÉSOLU :

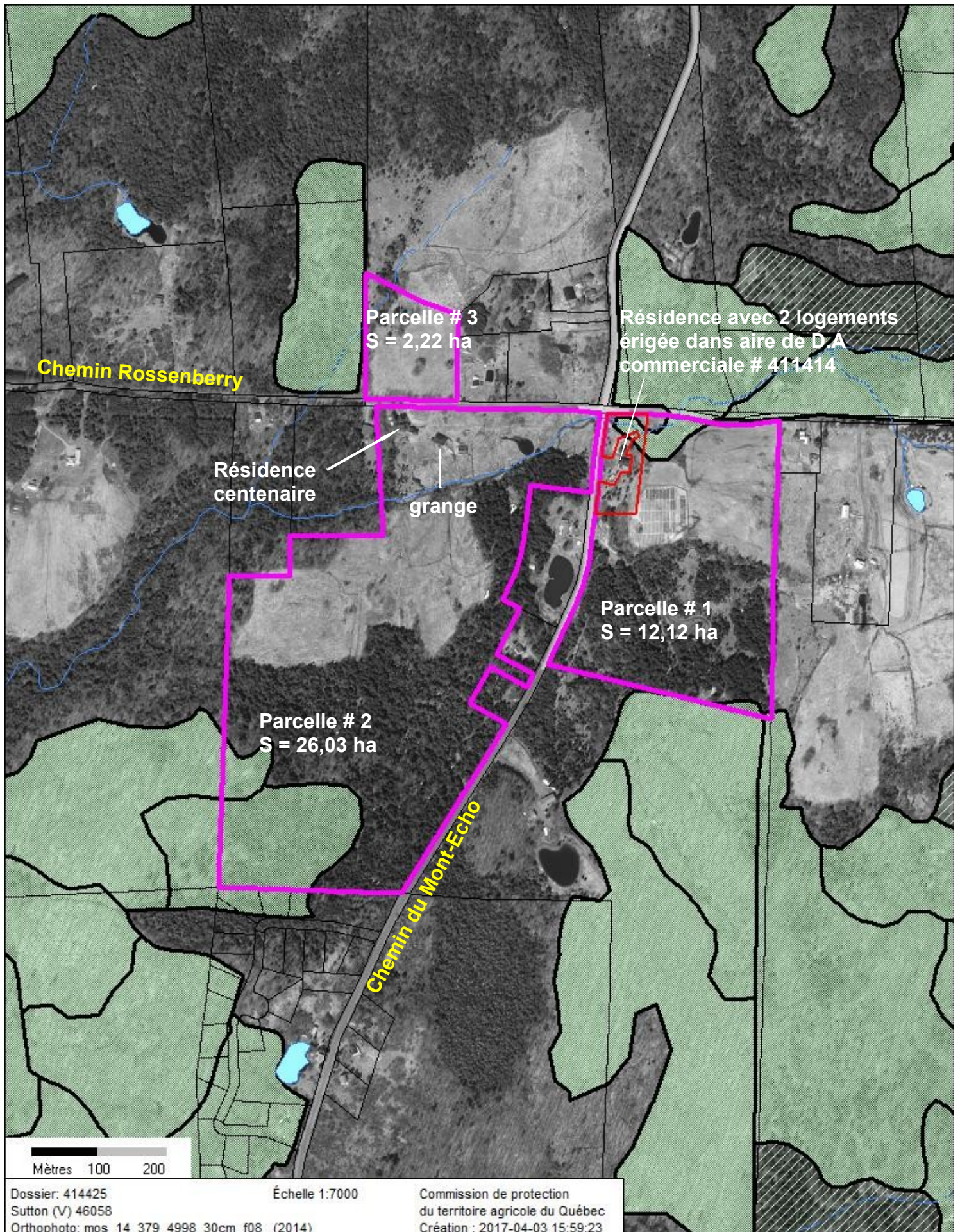
DE RECOMMANDER à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'autoriser la demande d'aliénation des immeubles formés des lots 4 866 873, 4 866 921 et 4 867 100 du cadastre du Québec.

Adoptée à l'unanimité

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Donné à Sutton, Québec
Ce 17^{ième} jour du mois de janvier 2017



Julie Lamarche, OMA
Greffière



- Zone non agricole
- Propriété visée d'une superficie de 40,37 ha

Sols de classe 7.

S.A.D.R. : en vigueur depuis le 23 septembre 2008. Affectation « récréo-forestière »

Art. 59 : en vigueur pour la plupart des îlots déstructurés seulement.

Demande : scinder une propriété de 40,37 ha en trois entités distinctes (12,12 ha, 26,03 ha et 2,22 ha) pour les vendre séparément.

Cote n° : D-1
 Dossier n° : 414425
 Date : 12 sept 2017
 Par : _____

Entité

Une **entité** (du latin *entitas* de même sens, lui-même du latin *ens* qui signifie « étant », « existant » ; littéralement : *chose qui existe*), dans son sens le plus général, est une chose, un objet, ou une réalité, voire une substance au sens philosophique, toujours de nature et de propriétés indéterminées, et apparemment dotée d'une forme d'individualité, d'identité ou d'unité. Dans le langage courant, ce mot désigne une chose dont on ne sait rien ou dont on ne souhaite rien spécifier, et qui revêt donc un aspect abstrait, le plus souvent une personne (que l'on déshumanise ce faisant, ou dont on n'est pas certain qu'il s'agit d'un être humain) ou une institution, mais parfois aussi un objet inanimé. En ce sens, tout ce qui existe ou est postulé exister peut être appelé « une entité » ; il s'agit donc d'habitude d'une expression volontairement vague.

Sur les autres projets Wikimedia :
entité, sur le Wiktionnaire

D'autres significations, toutefois, existent pour ce terme, et seront détaillées dans cet article.

Sommaire

- 1 Enjeux du concept d'entité
- 2 En droit
- 3 En informatique
- 4 Belgicisme

Enjeux du concept d'entité

L'entité est un concept formulant la catégorisation et l'identité des choses de notre environnement.

Il permet de mettre en observation ce qui n'est pas encore vérifié, ou prouvé, comme existant, et peut cependant devenir identifiable par des caractéristiques répétées. On peut parler dans ce cas d'individu virtuel.

En droit

Une entité est un ensemble de moyens traduisant le réseau de relations de dépendance ; celles-ci pouvant être sous-tendues par un lien juridique plus ou moins fort reposant sur une participation au capital d'autrui, mais aussi revêtir une relation de dépendance illustrant une grande variété d'accords de coopération (sous-traitance, fabrication en commun, franchise, octroi de licence, etc.).

La notion d'entité implique l'existence d'un centre de décision unique.

En informatique

Une entité-type est une structure composée de propriétés-types, représentant un ensemble d'entités, c'est-à-dire un ensemble de composants identifiables dans un domaine fonctionnel. Une entité-type est potentiellement en association avec les autres entités-types de l'univers étudié (Voir MERISE : notion "d'univers du discours", c'est-à-dire : le sujet étudié).

Par exemple, pour un commerce, plusieurs entités-types peuvent être mises en jeu :

- Client
- Commande
- Produit
- Rayon
- etc.

mais également plusieurs associations-types qui relient les entités-types :

- Passer : 1 Client passe n Commandes
- Contenir : 1 Rayon contient n Produits
- etc.

Le MCD (Modèle Conceptuel des Données) est un diagramme permettant de modéliser la partie statique d'un système d'information en faisant apparaître les entités-types et leurs associations-types (voir MERISE).

Pour bien comprendre, prenons un exemple concret d'entité et d'entité-type. En français, Monsieur Blondeau est une entité. Cette entité peut faire partie des clients d'une entreprise, dans ce cas l'entreprise pourra le référencer dans ses clients. Ainsi "Client" regroupe des entités, c'est donc un genre d'entité que l'on appelle type d'entité, ou entité-type dans le MCD. Cela dit, une majorité d'informaticiens confondent entité et entité-type, ce qui n'est pas une raison suffisante pour appauvrir notre jargon.

En Java, l'API de Persistance (JPA) fournit l'annotation `@Entity` qui permet de faire d'une classe Java une entité persistante.

En HTML, une entité est un code interprété comme un caractère spécial par les navigateurs (ex.: `«` pour le guillemet)

Sur le jeu Minecraft une entité représente tout ce qui n'est pas un bloc ou une particule.

Belgicisme

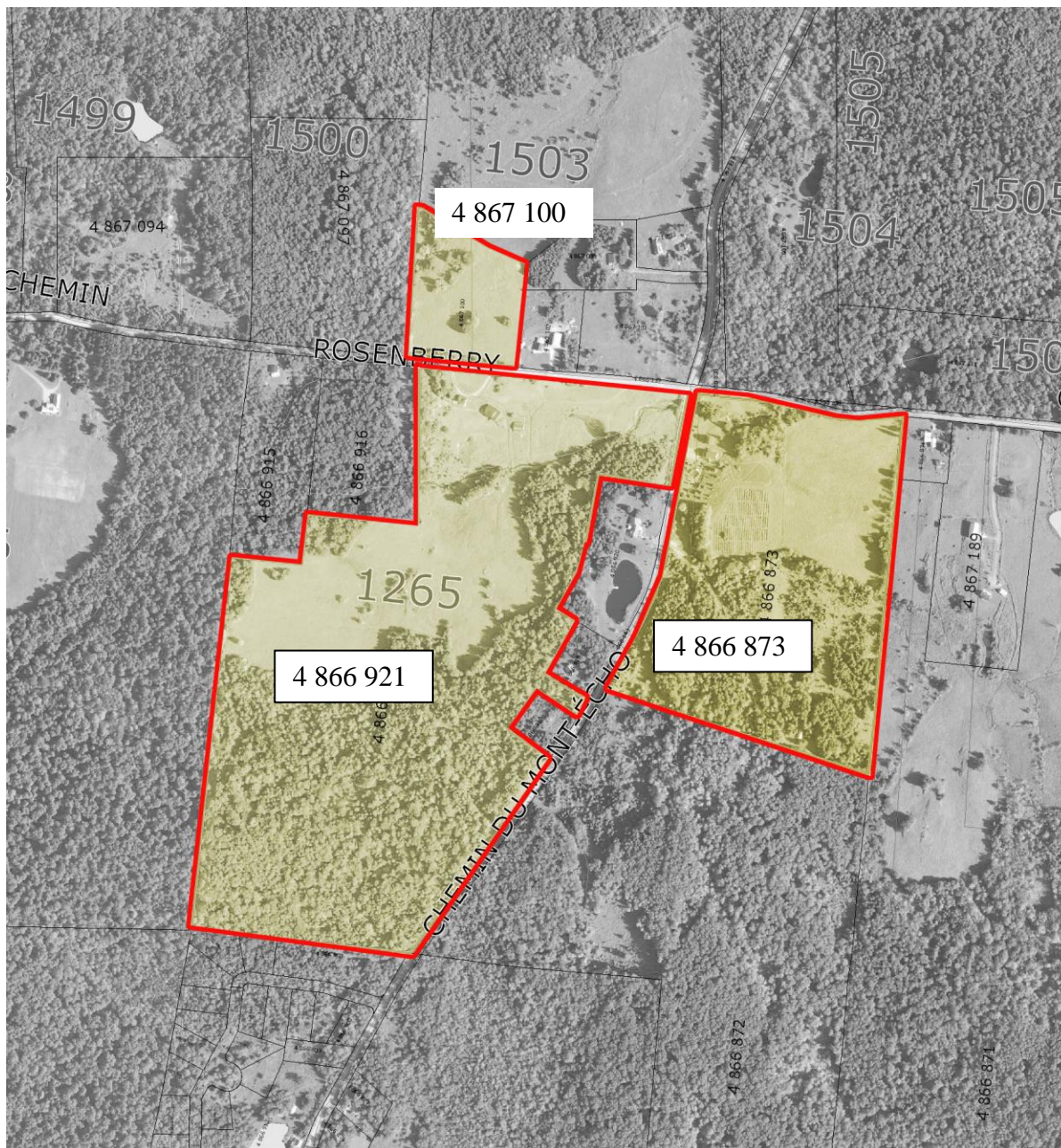
Dans le domaine administratif, en Belgique, une entité est une commune résultant de la fusion des communes.

Ce document provient de « <https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Entité&oldid=131927304> ».

La dernière modification de cette page a été faite le 18 novembre 2016 à 17:03.

Droit d'auteur : les textes sont disponibles sous licence Creative Commons attribution, partage dans les mêmes conditions ; d'autres conditions peuvent s'appliquer. Voyez les conditions d'utilisation pour plus de détails, ainsi que les crédits graphiques. En cas de réutilisation des textes de cette page, voyez comment citer les auteurs et mentionner la licence.

Wikipedia® est une marque déposée de la Wikimedia Foundation, Inc., organisation de bienfaisance régie par le paragraphe 501(c)(3) du code fiscal des États-Unis.



TERRITOIRE

4372, ave. Papineau
Montréal Québec
H2H 1T5

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
contact@giam.ca
www.giam.ca

LOCALISATION DE LA DEMANDE

CLIENT

André Pagé

PROJET

Demande d'autorisation

NO. DE DOSSIER

TER-16-110

NO. PLAN

TER-16-110-01

DATE

7 décembre 2016



RICHARD BRUNET
URBANISTE
PERMIS # 487

MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

PARTIE À REMPLIR PAR LA MUNICIPALITÉ

Nom du demandeur: ANDRÉ PAGÉ

Remis au service de Gestion des Dossiers

25 JAN. 2017

5 CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

C.R.T.A.Q.

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

Un service d'aqueduc? Oui Non Date d'adoption du règlement:

A		M		J					

Un service d'égout sanitaire? Oui Non Date d'adoption du règlement:

A		M		J					

6 DESCRIPTION DU MILIEU ENVIRONNANT

6.1 Inventaire

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

Type de bâtiment ou d'élevage	Unités animales	Distance de l'usage projeté (mètres)
CHEVAUX	1 À 10 UA	ENV. 1300 MÈTRES

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

Numéro de dossier à la municipalité: _____

Date de réception de la demande: 2016 | 12 | 12

A M J

8 ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU DOSSIER À LA MUNICIPALITÉ

Demandeur Propriétaire Mandataire

Nom et prénom en lettres moulées
André Pagé

Ind. rég. Téléphone (résidence)

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public

Ind. rég. Téléphone (travail)

Poste

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)

Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)

Ville, village ou municipalité Province Code postal

Ind. rég. Télécopieur

Courriel

Demandeur Propriétaire Mandataire

Nom et prénom en lettres moulées
Richard Brunet

Ind. rég. Téléphone (résidence)

Nom de la personne morale Municipalité MRC Société/Corporation Ministère Organisme public

Ind. rég. Téléphone (travail)
5 1 4 3 5 3 9 5 5 5

Territoire

Poste

N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)
4372, ave. Papineau bureau 8

Ind. rég. Téléphone (cellulaire/autre)

Ville, village ou municipalité Province Code postal

Ind. rég. Télécopieur

Montréal Québec H 2 H 1 T 5

Courriel
contact@giam.ca

8.1 Description du projet

Morcelement des lots 4 866 921, 4 867 100 et 4 866 873 dans la municipalité de Sutton

Remis au service des dossiers

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

25 JAN. 2017

C.P.T.A.Q.

VILLE DE SUTTON

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

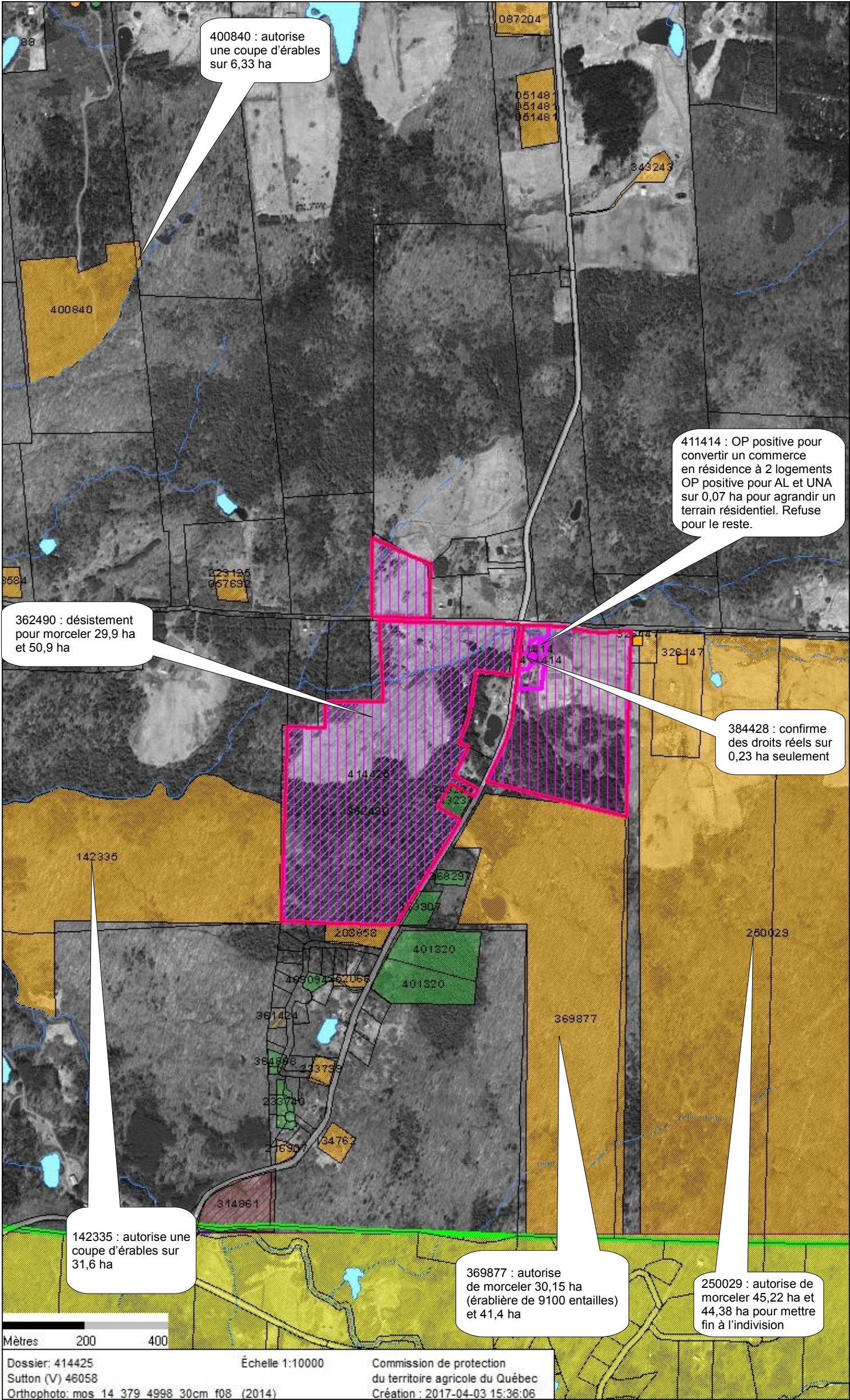
Lot	Rang	Cadastre	Municipalité
4 866 921		Québec	Sutton
4 867 100		Québec	Sutton
4 866 873		Québec	Sutton

Superficie visée par la demande 40,3689 hectare(s)

Nom et prénom en lettres moulées: MARC-ANTOINE DUNLAVEY

Fait à SUTTON, QUÉ Date: 2016 | 12 | 12 Signature

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



400840 : autorise une coupe d'érables sur 6,33 ha

411414 : OP positive pour convertir un commerce en résidence à 2 logements
OP positive pour AL et UNA sur 0,07 ha pour agrandir un terrain résidentiel. Refuse pour le reste.

362490 : désistement pour morceler 29,9 ha et 50,9 ha

384428 : confirme des droits réels sur 0,23 ha seulement

142335 : autorise une coupe d'érables sur 31,6 ha

369877 : autorise de morceler 30,15 ha (érablière de 9100 entailles) et 41,4 ha

250029 : autorise de morceler 45,22 ha et 44,38 ha pour mettre fin à l'indivision

Mètres 200 400

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

Ce document s'adresse à toute personne désirant faire vérifier par la Commission l'existence de droits personnels ou réels sur sa propriété. Ces vérifications sont plus souvent demandées lors des événements suivants :

- Offre d'achat conditionnelle;
- Vérification de la légalité d'une construction ou d'une utilisation autre qu'agricole;
- Renouvellement d'une hypothèque;
- Demande d'assurance;
- Bornage;
- À la demande de la municipalité;
- Pour toute autre raison telle que l'obtention d'un certificat du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, etc.

Afin de vous assurer que ce document s'adresse bien à vous, répondez aux questions suivantes :

1- Demandez-vous l'émission d'un permis de construction (art. 32) ?

oui non

2- Désirez-vous procéder à la vente, à la cession ou à la donation d'une superficie de droits acquis (lotissement ou aliénation, art. 32.1) ?

oui non

Si vous avez répondu oui à l'une ou l'autre de ces questions, vous devez remplir un « [Formulaire de déclaration d'exercice d'un droit](#) ». Dans la négative, veuillez remplir ce document.

1 IDENTIFICATION

1.1 Personne demandant la vérification ●		<input type="checkbox"/> Cochez si plus d'une personne et remplissez l' annexe	
Nom et prénom en lettres moulées LABRÉQUE, Josée		Ind. rég.	Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public 4361351 CANADA INC. a/s GOULET, Stéphane		Ind. rég.	Téléphone (travail)
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 120-1750, rue Chicoine		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Vaudreuil-Dorion	Province Québec	Code postal J 7 V 8 P 2	Ind. rég. Télécopieur
Courriel			

1.2 Mandataire ●		<input type="checkbox"/> Cochez si plus d'une personne et remplissez l' annexe	
Nom et prénom en lettres moulées BRUNET, Richard		Profession Urbaniste	
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input checked="" type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public TERRITOIRE		Ind. rég.	Téléphone (travail) 5 1 4 3 5 3 9 5 5 5
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social) 6354, rue Chabot		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité Montréal	Province Québec	Code postal H 2 G 2 T 2	Ind. rég. Télécopieur
Courriel contact@giam.ca			

1.3 Propriétaire		<input checked="" type="checkbox"/> Cochez si identique à la section 1.1		<input type="checkbox"/> Cochez si plus d'une personne et remplissez l' annexe	
Nom et prénom en lettres moulées		Ind. rég.	Téléphone (résidence)		
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public		Ind. rég.	Téléphone (travail)		
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)		
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Ind. rég.	Télécopieur	
Courriel					

2 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX LOTS FAISANT L'OBJET DE LA VÉRIFICATION

2.1 Lot(s) visé(s) par la vérification				
Veillez joindre une copie des titres pour chaque lot				
Lot	Rang	Cadastre	Superficie● (ha)	Municipalité
4 866 921		du Québec	25,8011	Sutton

2.2 Autres lots composant la propriété visée par la vérification de droits

Lot	Rang	Cadastre	Superficie [●] (ha)	Municipalité
4 867100		du Québec	28,0381	Sutton
6 228 179		du Québec	12,1300	Sutton

3 QUEL TYPE D'UTILISATION VOULEZ-VOUS FAIRE VÉRIFIER ? (un choix seulement)

Type d'utilisation	Section à remplir
<input checked="" type="checkbox"/> Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur les lots visés à la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) (art.101 / 103)	4.1
<input type="checkbox"/> Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur un (des) lot(s) visé(s) acquis avant la date de l'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier (art. 104)	4.2
<input type="checkbox"/> Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur un (des) lot(s) visé(s) adjacent(s) à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont autorisés par règlement municipal adopté avant la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) et approuvé conformément à la Loi (art. 105)	4.3
<input type="checkbox"/> Une résidence implantée sur le(s) lot(s) après la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, mais avant le 1 ^{er} juillet 1988 par le propriétaire dont le titre de propriété [●] est inscrit avant l'entrée en vigueur de ce décret (art. 31)	4.4
<input type="checkbox"/> Une résidence localisée à l'intérieur d'une superficie de 100 hectares ou plus (art. 31.1)	4.5
<input type="checkbox"/> Une résidence implantée ou à être implantée sur le(s) lot(s) après la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, par une personne dont la principale occupation est l'agriculture (art. 40) [●]	4.6

4 VÉRIFICATION(S) DEMANDÉE(S)

Remplissez la section visée (4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 ou 4.6) selon la réponse inscrite à la section 3.

4.1 Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur les lots visés à la date d'entrée en vigueur du décret affectant ces lots (art.101 / 103)

1- L'utilisation effective et réelle était-elle de nature: résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

2- Sur quelle superficie s'exerçait cette utilisation à d'autres fins que l'agriculture: 5000,00 m²

3- Cette utilisation à d'autres fins que l'agriculture s'est-elle maintenue jusqu'à ce jour: oui non

Si non, cochez la case qui s'applique à votre situation:

abandon depuis quand: _____

démolition ou incendie depuis quand: _____

déménagement ou déplacement depuis quand: _____

transformation depuis quand: _____ précisez: _____

4- Une nouvelle utilisation à d'autres fins que l'agriculture a-t-elle été ajoutée sur les lots visés ?

oui depuis quand: _____ précisez: _____

non

4.2 Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur un (des) lot(s) visé(s) acquis avant la date de l'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier (art. 104)

Date d'acquisition (année/mois/jour)	Date d'autorisation d'acquisition ou d'utilisation (année/mois/jour)
N° du règlement/décret	Entrée en vigueur du règlement/décret

Utilisation projetée : construction d'un bâtiment remplacement d'un bâtiment autre (ex. : antenne de communication, terrain de base-ball, etc.)

Précisez l'utilisation projetée : _____

4.3 Une utilisation à d'autres fins que l'agriculture sur un (des) lot(s) visé(s) adjacent(s) à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont autorisés par règlement municipal adopté avant la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) et approuvé conformément à la Loi (art. 105)

Le nom du chemin			
Numéro du règlement d'aqueduc	Date d'adoption (année/mois/jour)	N° du règlement d'égout sanitaire	Date d'adoption (année/mois/jour)

Type d'utilisation : résidentielle commerciale industrielle institutionnelle

Utilisation projetée : construction remplacement ajout

Précisez l'utilisation projetée : _____

Note : Vous devez joindre une attestation municipale

4.4 Une résidence implantée sur le(s) lot(s) après la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, mais avant le 1^{er} juillet 1988, par le propriétaire dont le titre de propriété est inscrit avant l'entrée en vigueur de ce décret (art. 31)

Date d'implantation de cette résidence : _____

La propriété était-elle vacante avant cette date : oui non

4.5 Une résidence localisée à l'intérieur d'une superficie de 100 hectares ou plus (art. 31.1)

Quelle est la superficie de la propriété constituée d'un lot ou d'un ensemble de lots contigus ou réputés contigus en zone agricole :

_____ hectare(s)

Y-a-t-il déjà une résidence sur les lots visés ?

oui depuis quand _____

non

4.6 Une résidence implantée ou à être implantée sur le(s) lot(s) après la date d'entrée en vigueur du décret affectant ce(s) lot(s) dans votre municipalité, par une personne dont la principale occupation est l'agriculture (art. 40)

1- Cette résidence est-elle actuellement construite :

Non, passez au point 3

Oui Date de construction : _____ Lot sur lequel elle est construite : _____

2- Vous désirez faire vérifier si le propriétaire qui a construit la résidence rencontrait les critères de l'article 40 au moment de la construction :

Au moment de la construction de la résidence, indiquez :

a) le nom du propriétaire (personne physique, sociétaire ou actionnaire) : _____

b) son occupation principale : _____

c) le(s) lot(s) sur le(s)quel(s) son occupation était exercée : _____

d) lot sur lequel la résidence est construite : _____

3- Vous désirez faire vérifier si le propriétaire rencontre actuellement les critères de l'article 40 :

Indiquez :

a) le nom du propriétaire (personne physique, sociétaire ou actionnaire) : _____

b) son occupation principale actuelle : _____

c) le(s) lot(s) sur le(s)quel(s) s'exerce cette occupation : _____

d) le lot sur lequel la résidence sera construite : _____

e) le nom de l'occupant de la future résidence : _____

- f) la qualité de cet occupant : propriétaire
 enfant du propriétaire
 employé du propriétaire
 actionnaire ou sociétaire
 enfant de l'actionnaire ou du sociétaire

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

5 ATTESTATION DE LA PERSONNE DEMANDANT LA VÉRIFICATION

Je déclare que les renseignements et documents fournis sont véridiques.

Nom et prénom en lettres moulées: BRUNET, RICHARD Personne demandant la vérification

Mandataire

Fait à Montréal Date: 2 | 0 | 2 | 0 | 1 | 2 | 1 | 6 Signature Richard Brunet

Signature numérique de Richard Brunet
DN: cn=Richard Brunet, o=CIAM, ou=Libanite, email=contact@ciam.ca,
c=CA
Date: 2020.12.16 16:22:24 -05'00'

QUOI FAIRE MAINTENANT ?

A- Les documents suivants doivent obligatoirement accompagner le présent document :

- Un chèque ou mandat-poste payable à l'ordre du ministre des Finances du Québec. Pour connaître les frais applicables, veuillez vous référer à la tarification en vigueur disponible au www.cptaq.gouv.qc.ca en suivant le chemin : [Accueil/Documents/Frais applicables](#);
- Une copie de l'extrait de la matrice graphique disponible auprès de la municipalité, n'excédant pas le format 11 x 17, illustrant chacun des lots visés;
- Une copie du titre de propriété ● pour chacun des lots visés;
- Un plan fait à l'échelle ●, daté, signé et indiquant les points cardinaux, la localisation des bâtiments que l'on retrouve sur chacun des lots visés et les distances (en mètres) entre ceux-ci, les lignes de lots et le chemin public. Le plan doit, de plus, identifier la superficie de droits reconnus visés par l'article 101 de la Loi et la superficie sur laquelle vous prétendez, le cas échéant, vous prévaloir du droit d'extension prévu à l'article 103 de la Loi.

B- Les documents suivants sont plus spécifiquement demandés dépendamment de la section concernée :

Section 4.1 (art.101/103)

- Une copie du rapport d'incendie, du permis de démolition ou une attestation d'un officier municipal indiquant la date de destruction totale ou partielle du bâtiment ou tout autre document permettant d'établir la date de cette destructions;
- Le permis de construction;
- Le rôle d'évaluation foncière de l'année du décret ●, de l'année 2001 et de l'année courantes;
- Tout autre document pertinent (photos, factures, contrats, etc.).

Section 4.2 (art. 104)

- Le permis de construction;
- Tout autre document pertinent (photos, factures, contrats, arrêté en conseil, décret du gouvernement, règlement municipal, etc.).

Section 4.3 (art. 105)

- Une attestation du greffier ou du secrétaire-trésorier de la municipalité indiquant la date d'adoption et d'approbation des règlements municipaux prévoyant l'installation des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ainsi que la nature des usages permis par les règlements municipaux sur les superficies faisant l'objet de la déclaration.

Section 4.4 (art. 31)

- Une copie des permis pertinents;
- Le rôle d'évaluation foncière de l'année suivant la construction et de l'année courante.

Section 4.5 (art. 31.1)

- Une copie des permis pertinents;
- Le rôle d'évaluation foncière de l'année suivant la construction et de l'année courante.

Section 4.6 (art.40)

- Une description de l'exploitation agricole indiquant la superficie totale possédée et la superficie louée s'il y a lieu, la superficie en culture, le type de culture, la liste du cheptel, de la machinerie et des bâtiments agricoles;
- Une copie des documents financiers ● de la dernière année fiscale (états financiers, déclaration de revenus, état de rémunération de l'employé, etc.).

Pour la section B, si des documents sont inexistant, prière de les indiquer et d'en identifier les raisons :

ANNEXE : IDENTIFICATION

1 IDENTIFICATION

1.1 Personne demandant la vérification

Nom et prénom en lettres moulées		Ind. rég.	Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public		Ind. rég.	Téléphone (travail)
		Poste	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Ind. rég. Télécopieur
Courriel			

1.2 Mandataire

Nom et prénom en lettres moulées		Profession	
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public		Ind. rég.	Téléphone (travail)
		Poste	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Ind. rég. Télécopieur
Courriel			

1.3 Propriétaire

Nom et prénom en lettres moulées		Ind. rég.	Téléphone (résidence)
Nom de la personne morale <input type="checkbox"/> Municipalité <input type="checkbox"/> MRC <input type="checkbox"/> Société/Corporation <input type="checkbox"/> Ministère <input type="checkbox"/> Organisme public		Ind. rég.	Téléphone (travail)
		Poste	
N°, rue, appartement, boîte postale (siège social)		Ind. rég.	Téléphone (cellulaire/autre)
Ville, village ou municipalité	Province	Code postal	Ind. rég. Télécopieur
Courriel			

Note : Copiez cette annexe si nécessaire.

TERRITOIRE

Dossier n° TER20-143

Demandeur : Josée Labrèque

Pièce 1 – Plan de localisation
Plan cadastral
Plan de l'aire de droits
Orthophoto 1979

Lot 4 866 901
945, chemin Rosenburry
Sutton



TERRITOIRE

6354, Chabot
 Montréal Québec
 H2G 2T2

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
 contact@giam.ca
 www.giam.ca

Localisation

CLIENT
4361351 CANADA INC
a/s Stéphane Goulet

PROJET
Demande de reconnaissance
de droits

NO. DE DOSSIER
TER20-143

NO. PLAN
TER2-143-01

DATE
14 déc. 2020



MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

Lot 4 866 901
945, chemin Rosenburry
Sutton

TERRITOIRE

6354, Chabot
 Montréal Québec
 H2G 2T2

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
 contact@giam.ca
 www.giam.ca

Aire de droits

CLIENT
4361351 CANADA INC
a/s Stéphane Goulet

PROJET
Demande de reconnaissance
de droits

NO. DE DOSSIER
TER20-143

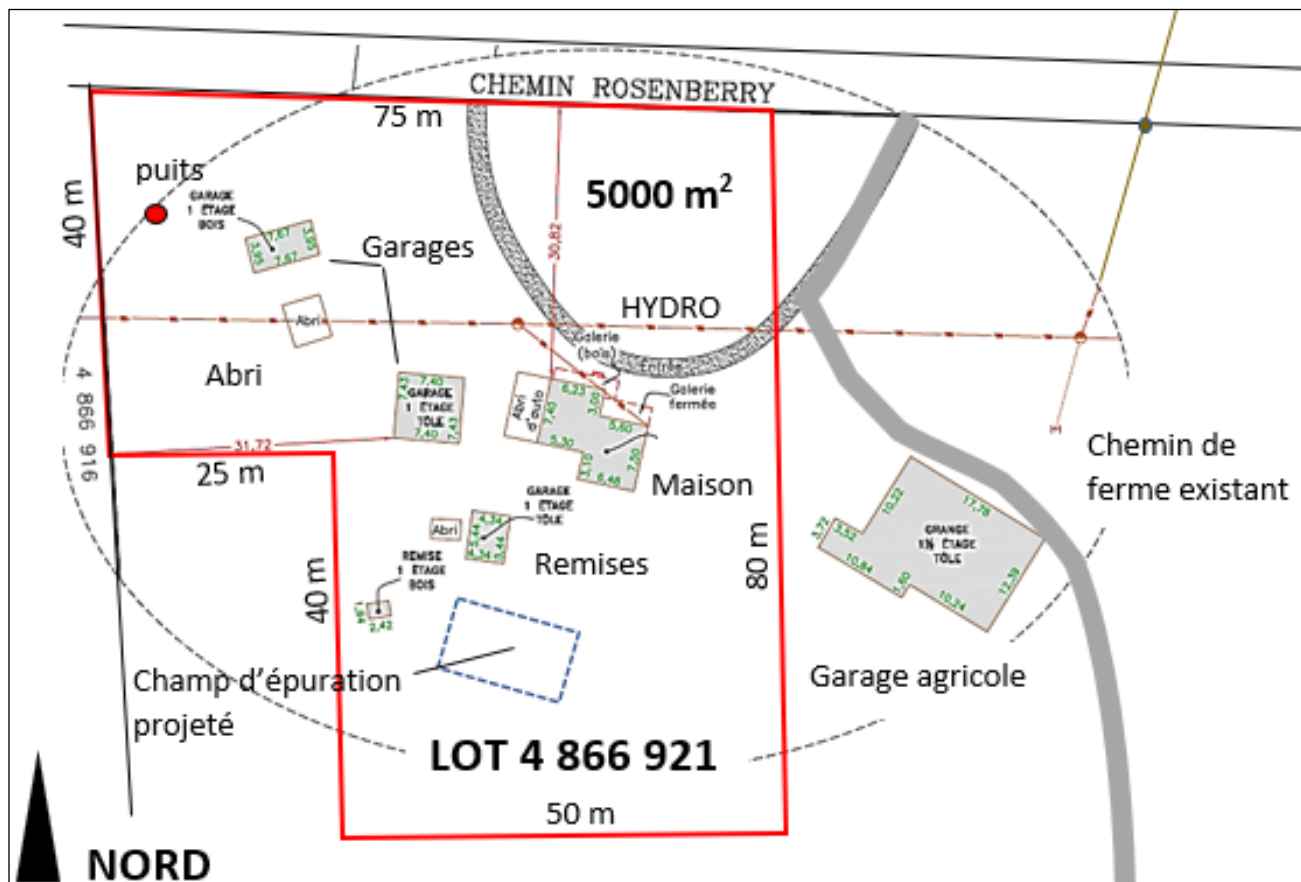
NO. PLAN
TER2-143-03

DATE
14 déc. 2020



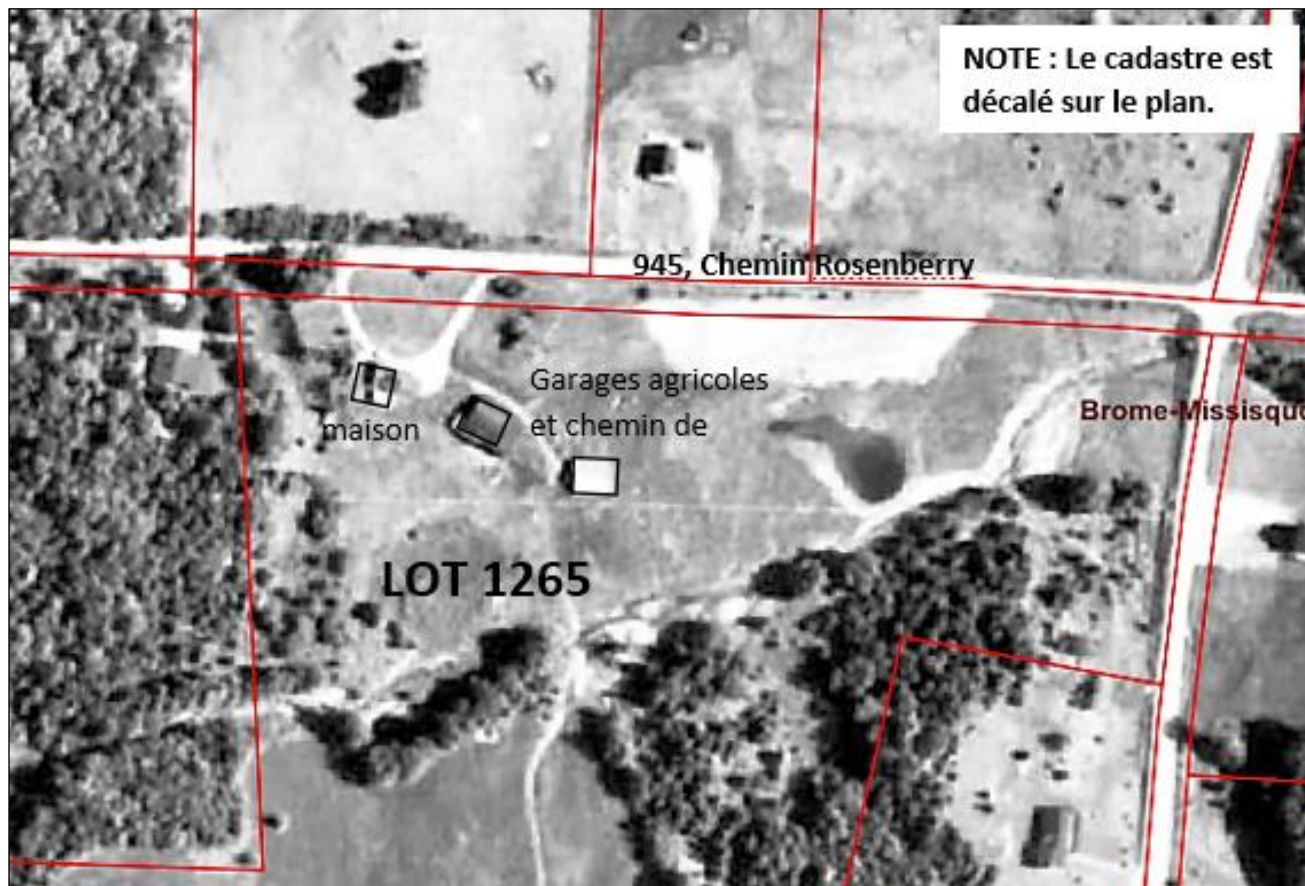
MODIFICATIONS

Nature	Par	Date



Lot 4 866 901
945, chemin Rosenburry
Sutton

Orthophoto 1979: Info-sol



TERRITOIRE

6354, Chabot
 Montréal Québec
 H2G 2T2

TÉLÉPHONE : 514.353.9555
 contact@giam.ca
 www.giam.ca

Illustration sur l'orthophoto 1979

CLIENT
4361351 CANADA INC
a/s Stéphane Goulet

PROJET
Demande de reconnaissance de droits

NO. DE DOSSIER
TER20-143

NO. PLAN
TER2-143-04

DATE
14 déc. 2020



MODIFICATIONS

Nature	Par	Date

TERRITOIRE

Dossier n° TER20-143

Demandeur : Josée Labrèque

Pièce 2 – Matrice graphique

Longueuil, le 23 février 2021

PAR COURRIEL SEULEMENT

s.lessard@sutton.ca
contact@giam.ca

Vérification droits reconnus

Monsieur Richard Brunet
6354, rue Chabot
Montréal (Québec) H2G 2T2

Objet :	Dossier :	430384
	Lot :	4 866 921-P
	Cadastre :	Cadastre du Québec
	Circonscription foncière :	Brome
	Superficie :	0,5 hectare
	Municipalité :	Sutton
	MRC :	Brome-Missisquoi
	Date de réception :	18 décembre 2020

Monsieur,

Vous avez demandé à la Commission de vérifier l'existence de droits personnels ou réels sur votre propriété. Nos recherches nous font conclure que les droits que vous invoquez aux articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi) peuvent être confirmés.

En effet, selon les informations dont nous disposons, la propriété visée à la déclaration était utilisée à des fins résidentielles à la date d'application de la Loi et votre prétention de droits acquis sur une superficie de 5 000 mètres carrés s'avère fondée. L'emplacement de la résidence ainsi que ses accessoires (remise, puits, installations septiques et chemin d'accès au chemin public) doivent être inclus dans cette superficie.

Veillez prendre note que la présente lettre ne vous dispense pas de produire une

¹ RLRQ, c. P-41.1

nouvelle déclaration, si vous voulez plus tard poser un geste couvert par l'article 32 (émission d'un permis de construction) ou 32.1 (aliénation d'une superficie de droits acquis).

Nous tenons à vous rappeler :

- Que l'utilisation de l'aire de droits acquis est assujettie à l'article 101.1 de la Loi.

«101.1. Malgré l'article 101, une personne ne peut, à compter du 21 juin 2001, ajouter une nouvelle utilisation principale à une fin autre que l'agriculture sur la superficie bénéficiant de ce droit ni modifier l'utilisation existante en une autre utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la commission. »

- Que les droits peuvent s'éteindre aux conditions mentionnées à l'article 102 de la Loi.

«102. Le droit reconnu par l'article 101 subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente Loi visant à exiger l'autorisation de la commission ont été rendues applicables sur cette superficie. Il est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, intervenue après le 20 juin 1985.»

Finalement, veuillez noter que vous êtes tenu de respecter également toutes les normes applicables en vertu d'autres lois ou règlements notamment la réglementation municipale.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Stéphanie Brabant, Technicienne en droit
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

c. c. Municipalité de Sutton
 4361351 Canada Inc.