

PAR COURRIEL

Le 26 mai 2026



**Objet :** Demande d'accès à l'information  
N. Réf : 2026-2027-055  
Dossier : 453 703

---

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 14 mai 2026 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1), ci-après « *Loi sur l'accès* ».

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

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.

Veuillez agréer nos meilleures salutations.

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

p.j.

Document 1 : Avis de recours

DATE	30 avril 2026
DESTINATAIRE	CPTAQ
DOSSIER	453703
DEMANDEUR	Complexe Havana Resort
Critères de l'article 62 de la LPTAA	

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

Le lot visé par la demande et les lots avoisinants possèdent un bon potentiel agricole. Le site visé par la demande était cultivé (photo 1979)

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

Les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont contraintes par les aménagements effectués et par le prélèvement de la ressource sol effectuée.

### 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 n'aurait pas d'effet sur les établissements de production animale actuellement en activité, puisque les plus proches sont situés à bonne distance : une porcherie à environ 2 km au nord et une ancienne ferme laitière, présentement inoccupée, à environ 800 mètres.

Cependant, l'expansion du camping modifierait les limites d'un immeuble protégé dans un secteur agroforestier homogène où de nouvelles entreprises de production animale pourraient éventuellement s'implanter.

### 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

Rien n'indique que l'agrandissement modifierait les contraintes actuelles liées au prélèvement d'eau, mais cet aspect n'est pas documenté dans la demande.

### 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 municipalité

**régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7 ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté**

Le demandeur indique qu'il n'y a pas d'espace disponible en dehors de la zone agricole pour agrandir le camping à moins de 14 et 16 km.

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

La communauté agroforestière est très homogène.

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

Une autorisation entraînerait une perte de ressource sol.

**8. La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour la pratique de l'agriculture selon une diversité de modèles et de projets agricoles viables pouvant nécessiter des superficies variées**

Sans objet.

**9. L'effet sur le développement durable du territoire sur preuve soumise à la commission**

Non développé.

**10. les conditions socio-économiques nécessaires à la vitalité d'une collectivité lorsque celle-ci est faible, sur preuve soumise à la commission**

Sans objet.

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

Sans objet.

**12. Les effets d'une utilisation relative à l'agrotourisme sur la viabilité de l'exploitation agricole par la mise en valeur de ses produits agricoles ou le développement du secteur agricole**

Sans objet.

**13. Le dynamisme du territoire agricole**

Le territoire agricole du secteur est dynamique. Selon le PDZA, le nombre d'entreprises agricoles dans la MRC du Val-Saint-François a augmenté entre 2016 et 2021 (+8%). Le territoire du Val-Saint-François se démarque dans les productions suivantes : production ovine, caprine, foin et fourrage, acéricole, production laitière et de légumes. Les activités agricoles représentent 109 millions de dollars en revenus agricoles bruts pour la MRC (4<sup>e</sup> rang en Estrie)

**14. Le contenu d'un avis de non-conformité au schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire ou au plan métropolitain d'aménagement et de développement ou aux mesures de contrôle intérimaire**

Selon le rapport d'accompagnement au dossier, une modification réglementaire est en cours afin de rendre le projet conforme à la réglementation. Aucune précision n'est fournie à ce sujet par la municipalité.

### Recommandation

*Le Complexe Havana Resort est implanté dans le secteur depuis plusieurs décennies. Depuis 1987, il a fait l'objet de trois autorisations d'agrandissement, permettant l'ajout progressif de diverses infrastructures à vocation récréative et d'hébergement touristique. La Fédération de l'UPA-Estrie reconnaît l'apport économique de cette entreprise au secteur.*

*Le camping a déjà fait l'objet de plusieurs décisions de la Commission, incluant des autorisations d'agrandissement en 1987, 1993 et 1994. La Commission a également rendu des décisions défavorables quant à certains usages, notamment la décision no 212205, qui autorisait uniquement un pavillon, ainsi que la décision no 419154, refusant l'exploitation d'une gravière.*

*La demande actuelle vise l'aménagement de nouveaux emplacements de camping sans services ainsi que l'installation d'un chapiteau équestre. La documentation fournie soulève certaines questions quant à l'atteinte de l'objectif invoqué, soit le développement d'une offre d'hébergement à l'année, ainsi qu'à l'utilisation projetée du chapiteau équestre.*

*La conformité de la demande à la réglementation municipale ne peut être établie, puisque le formulaire ne fournit aucune indication à cet égard et que le rapport mentionne que des modifications réglementaires sont en cours. Aucun projet de règlement ou résolution municipal ne vient clarifier la situation.*

*Dans ce contexte, la Fédération de l'UPA Estrie estime que les éléments soulevés méritent une attention particulière de la part de la Commission, notamment en ce qui concerne la protection du territoire agricole, la cohérence des usages projetés et les effets cumulatifs des agrandissements successifs du camping dans ce secteur agroforestier. Compte tenu des incertitudes relevées quant à la conformité réglementaire et à la justification des nouvelles infrastructures, il apparaît essentiel que la Commission analyse la demande avec rigueur.*

### Avis de confidentialité

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

# Formulaire de demande d'autorisation - Municipalité

## Renseignements sur la demande

---

Numéro de dossier : 453703

Demandeur : Pellerin Éric (9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana))

## Conformité avec la réglementation municipale

---

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

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

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

## Description du milieu environnant

---

### Inventaire bâtiment agricole

---

Est-ce qu'il a des bâtiments agricoles vacants ou non se situant dans un rayon de 500 mètres de l'emplacement visé? Oui

Veuillez faire l'inventaire de tous ces bâtiments agricoles vacants ou non

#### Bâtiment no 1

Type de bâtiment ou d'élevage : cabane à sucre

Unités animales : 0

Distance de l'usage projeté (en mètres) : environs 318m

#### Bâtiment no 2

Type de bâtiment ou d'élevage : Remise à machinerie

Unités animales : 0

Distance de l'usage projeté (en mètres) : 374m

## Dépôt des documents

---

### Informations supplémentaires

- Fichier : B\_timent\_agricole\_lot\_1\_824\_914\_Municipalit\_\_de\_Maricourt.pdf

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

## Identification de l'officier municipal

---

Nom : Castonguay

Prénom : Guylaine

Fonction : Inspecteur

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

Date de l'attestation : 2026/04/08

# Formulaire de demande d'autorisation

## Type(s) d'autorisation demandé(s)

---

Je souhaite obtenir une autorisation pour :

- Utiliser un ou des lots à une autre fin que l'agriculture

## Identification des intervenants

---

### Identification du ou des demandeurs

---

#### Demandeur no 1

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

Nom de la personne morale : 9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana)

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1180638919

Nom : Éric

Prénom : Pellerin

Adresse courriel : eric@complexehavana.com

Numéro de téléphone principal : 514-945-7746

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : J0E2L2

Municipalité : Maricourt [42065 (M)]

Rue : 7e Rang

Numéro civique : 601

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

### Identification du ou des propriétaires

---

#### Propriétaire no 1

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

Nom de la personne morale : 9504-5050 Québec inc

Type de personne morale : Société/Corporation

**Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) :** 1179321907

**Nom :** Desjardins

**Prénom :** Jocelyne

**Pays :** Canada

**Province :** Québec

**Code postal :** J0R1H0

**Municipalité :** Morin-Heights [77050 (M)]

**Rue :** Provence, Rue de

**Numéro civique :** 115

**App./Bureau/Étage/Boîte postale :**

## Identification du ou des mandataires

### Mandataire no 1

**Est-ce que le mandataire est une personne morale?** Oui

**Nom de la personne morale :** 2952-8353 Québec inc (Chabot, pomerleau & associés)

**Type de personne morale :** Société/Corporation

**Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) :** 1140224503

**Nom :** Lacroix

**Prénom :** Stéphane

**Adresse courriel :** stephane.lacroix@chabotpomerleauass.com

**Numéro de téléphone principal :** 819-791-8668

**Pays :** Canada

**Province :** Québec

**Code postal :** J1R0P4

**Municipalité :** Sherbrooke [43027 (V)]

**Rue :** Industriel, Boulevard

**Numéro civique :** 4927

**App./Bureau/Étage/Boîte postale :**

**Profession du mandataire :** Ingénieur forestier

## Description de la demande

### Description des lots

**Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)**

#### Lot rénové no 1

Numéro de lot : 6040494

Propriétaire(s) du lot :

- Desjardins, Jocelyne (9504-5050 Québec inc)

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

Description du ou des bâtiments

**Bâtiment ou ouvrage no 1**

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Bâtiment de camping

Date de construction ou d'installation : 1975/01/01

Utilisation actuelle :

- Récréative

Date de début de l'utilisation actuelle : 1975/01/01

**Lot rénové no 2**

Numéro de lot : 6040495

Propriétaire(s) du lot :

- Desjardins, Jocelyne (9504-5050 Québec inc)

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

Description du ou des bâtiments

**Bâtiment ou ouvrage no 1**

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Bâtiment de camping

Date de construction ou d'installation : 1990/01/01

Utilisation actuelle :

- Récréative

Date de début de l'utilisation actuelle : 1990/01/01

**Lot rénové no 3**

Numéro de lot : 5626900

Propriétaire(s) du lot :

- Desjardins, Jocelyne (9504-5050 Québec inc)

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

Description du ou des bâtiments

**Bâtiment ou ouvrage no 1**

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Bâtiment de camping

Date de construction ou d'installation : 1990/01/01

Utilisation actuelle :

- Récréative

Date de début de l'utilisation actuelle : 1990/01/01

## Utilisations actuelles des lots identifiés

### Utilisation(s) agricole(s)

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

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

#### En friche

Superficie en friche : 8.1 hectares

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

#### Boisée sans érables

Superficie boisée sans érables : 54.2 hectares

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

#### Boisée avec érables

Superficie boisée avec érables : 19.3 hectares

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

### Utilisation(s) non agricole(s)

#### Utilisation non agricole no 1

Type d'utilisation non agricole : Camping

Superficie : 21.5 hectares

#### Utilisation non agricole no 2

Type d'utilisation non agricole : Gravière (usage interne)

Superficie : 1.4 hectares

#### Utilisation non agricole no 3

Type d'utilisation non agricole : Entreposage

Superficie : 5.7 hectares

## Description du projet

---

### Décrivez brièvement votre projet :

Le demandeur désire agrandir le camping possédant déjà un droit acquis (en activité avant l'entrée en vigueur de la loi) en y ajoutant des emplacements de campings sans services ainsi qu'un pavillon polyvalent (chapiteau équestre). Nous joignons un plan démontrant l'agrandissement ainsi que les autorisations 202 480 et 212 205 qui ne sont plus suffisantes pour permettre le développement du camping.

### Particularités régionales

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

### Superficie visée par la demande d'autorisation

Quelle est la superficie visée par la demande d'autorisation? 8.04 hectares

Est-ce que la demande vise la construction d'une résidence au bénéfice d'un producteur, de son enfant, de son employé, de son actionnaire ou de son sociétaire? Non

### Utilisation d'un lot à une fin autre que l'agriculture

Lot no 1
No lot : 5626900
Ce lot est visé : En partie

Lot no 2
No lot : 6040495
Ce lot est visé : En partie

Superficie visée pour l'utilisation autre qu'agricole : 8.04 hectares

### Territoire visé par la demande

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

- Maricourt [42065 (M)]

## Dépôt des documents

---

### Plan de localisation

- Fichier : 2026\_02-24\_Demande\_CPTAQ\_11X17\_Signature.pdf
- Fichier : 2026\_02-24\_Usage-actuel\_CPTAQ\_11X17\_Signature.pdf

### Titre(s) de propriété

- Fichier : AL\_28\_570\_161\_image\_001.pdf

### Contrat/entente/bail

- Fichier : F\_36\_1\_-\_R\_solution\_-\_MELCCFP\_et\_CPTAQ\_-\_Demande\_de\_CA\_SIGNE.pdf

### Rapport d'expert

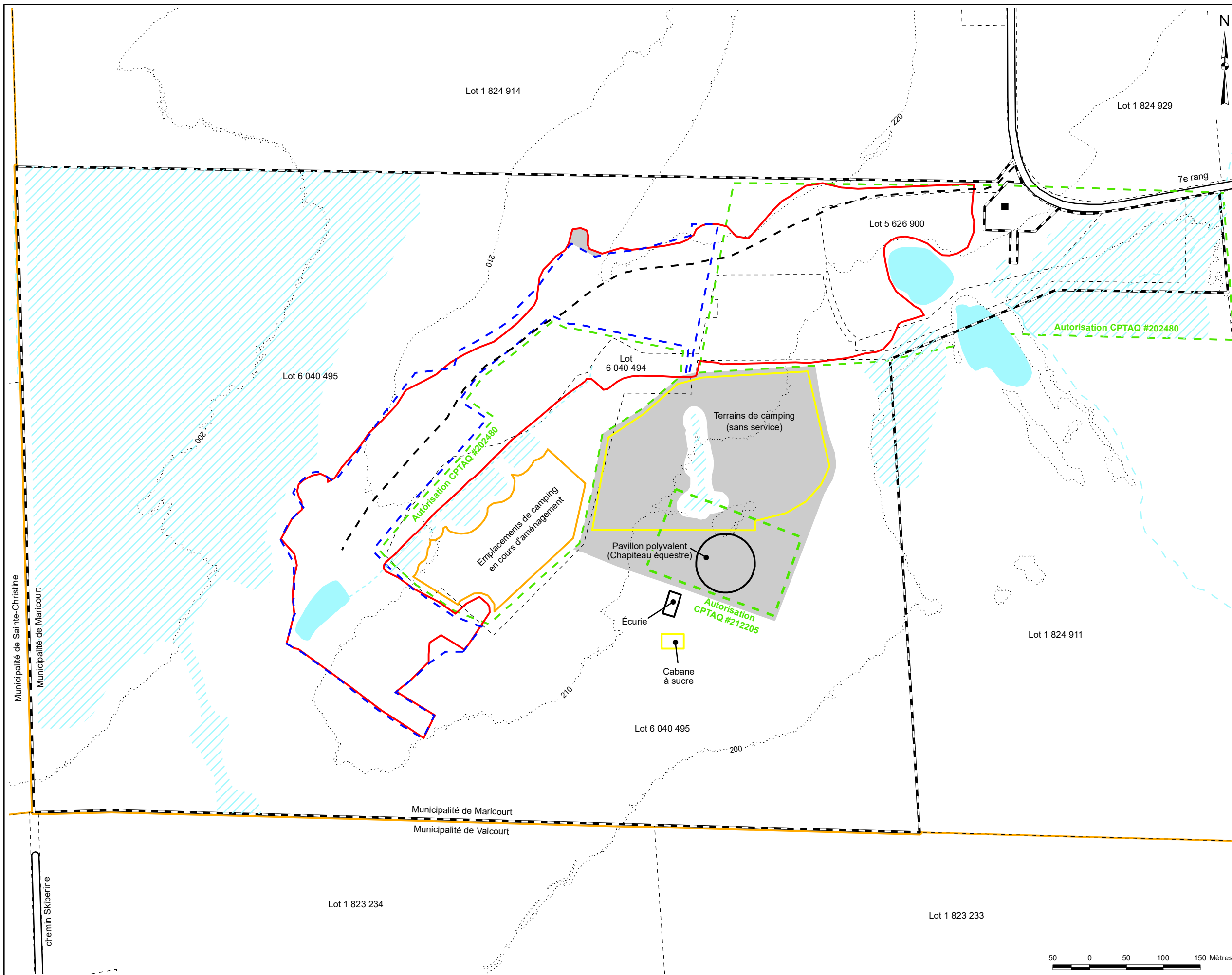
- Fichier : P2801\_DescriptionProjet\_Ann\_20260224.pdf

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

# Paiement

---

Date du paiement : 2026-02-25T13:18:02.407Z



- - - - - Limites approximatives de propriété (selon Infolot)  
 - - - - - Ligne de cadastre (selon Infolot)  
 - - - - - Chemin d'accès au camping  
 - - - - - Courbe de niveau (Équidistance : 10 mètres)  
 = = = = Route  
 = = = = Cours d'eau permanent  
 - - - - Cours d'eau intermittent  
 - - - - Fossé  
 / / / / Milieu humide (relevé au GPS, par François Tremblay, biol.)  
 [ ] Bassin et lac  
 [ ] Limite d'affectation (zonage municipal)  
 [ ] Superficie visée par la demande (± 8,04 ha)  
 [ ] Autorisation à la CPTAQ  
 [ ] Superficie du camping (± 19,45 ha)  
 [ ] Drois acquis à la CPTAQ selon M. Gilles Dupont arpenteur-géomètre  
 [ ] Habitation  
 [ ] Emplacements de camping en cours d'aménagement  
 [ ] Aménagement proposé  
 [ ] Aménagement existant (à relocaliser)

Cours d'eau selon la carte numérique du Ministère des Ressources naturelles.  
 Cadastre selon Infolot. Courbes de niveau issues du LIDAR.

**Demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec**  
  
 9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana)  
  
 Agrandissement d'un camping  
 Lot : 5 626 900, 6 040 494 et 6 040 495, cadastre du Québec

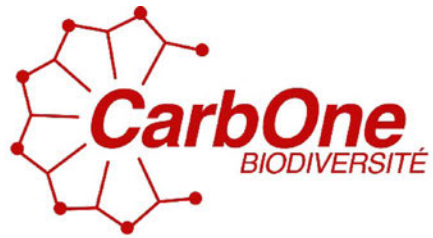
  
**Chabot, Pomerleau & ASSOCIÉS**  
 4927, boul. Industriel, Sherbrooke (Québec) Canada, J1R 0P4  
 T 819-791-8668 - F 819-791-8669 cpa@chabotpomerleauass.com

  
 La marque de la gestion forestière responsable  
 FSC® 104357

Réalisée par : François Tremblay, biol. *François Tremblay*  
 Vérifiée par : Stéphane Lacroix, ing.f. *Stéphane Lacroix*

Date: 24 février 2026  
 Dossier: CHR1-001  
 Échelle: 1:5 000  
 Feuille: 1/1





PAR  
Christine Ouellet, agr.  
CarbOne Biodiversité Inc.

POUR LE COMPTE DE  
Complexe Havana Resort  
M. Yves Christian

**Rapport d'accompagnement d'une demande d'autorisation**  
**Analyse des art. 61.1 et 62 de la LPTAA**

P2801-DescriptionProjet\_20260224



## Table des matières

1.	Introduction .....	1
2.	Description du projet .....	1
2.1.	Description de la région (particularités régionales).....	2
2.1.1.	Axe 1- Le contexte agricole .....	2
2.1.2.	Axe 2 – Le contexte socio-économique .....	4
2.1.3.	Axe 3- La pression sur la zone agricole .....	6
2.1.4.	Axe 4- La planification régionale en aménagement et développement du territoire	7
2.1.5.	Axe 5- les politiques et programmes gouvernementaux.....	8
2.	Analyse de l'article 61.1 .....	9
3.	Critères de l'article 62 de la LPTAA.....	10
3.1.	Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants.....	10
3.2.	Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture.....	11
3.3.	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	11
3.4.	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.....	11
3.5.	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 municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7 ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté .....	12
3.6.	L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles.....	13
3.7.	L'effet sur la préservation pour l'agriculture de certaines ressources, dont l'eau et le sol, sur le territoire de la municipalité locale et dans la région.....	13
3.8.	La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour la pratique de l'agriculture selon une diversité de modèles et de projets agricoles viables pouvant nécessiter des superficies variées;.....	14
3.9.	L'effet sur le développement durable du territoire sur preuve soumise à la commission .....	14
3.10.	Les conditions socio-économiques nécessaires à la vitalité d'une collectivité lorsque celle-ci est faible, sur preuve soumise à la commission.....	14
3.11.	Le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée .....	14

3.12.	Les effets d'une utilisation relative à l'agrotourisme sur la viabilité de l'exploitation agricole par la mise en valeur de ses produits agricoles ou le développement du secteur agricole <sup>14</sup>	
3.13.	Le dynamisme du territoire agricole .....	15
3.14.	Le contenu d'un avis de non-conformité au SAD et aux dispositions du document complémentaire d'aménagement et de développement ou aux mesures de contrôle intérimaire.	15
3.15.	Les conséquences d'un refus pour le demandeur .....	15
4.	Conclusion .....	16

## Liste des annexes

### ANNEXE 1- Évaluation du potentiel acéricole

## 1. Introduction

Le camping Complexe Havana inc. (ci-après « CCH ») est situé sur les lots 6 040 495, 6 040 494 et 5 626 900, à Maricourt, dans la MRC du Val-Saint-François, dans la région des Cantons-de-l'Est (Estrie). Le camping occupe une superficie totale de 19,45 ha, dont une partie est en droit acquis auprès de la CPTAQ.

Une demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole (ci-après « CPTAQ ») porte sur l'agrandissement du terrain de camping d'une superficie de 8,04 hectares pour ajouter des emplacements de campings sans services ainsi qu'un pavillon polyvalent.

Un mandat a été confié à CarbOne Biodiversité inc., représentée par Christine Ouellet, agronome, pour présenter une analyse du projet à l'égard de l'article 61.1 et des critères de l'article 62 de la LPTAA.

## 2. Description du projet

L'activité camping sur le lot 6 040 495 a débuté avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire agricole (ci-après « LPTAA ») et s'est poursuivie jusqu'à ce jour. Le demandeur est propriétaire du site depuis 2016 et le camping offre maintenant différentes activités pour divertir les usagers. On retrouve des campeurs saisonniers, des campeurs à la journée (visiteurs) et des prêts à camper de plus en plus populaires dans les campings du Québec. L'offre se décline comme suit :

- 20 emplacements de camping saisonniers.
- 280 emplacements de visiteurs
- 37 prêts à camper

Les promoteurs de CCH envisagent d'ouvrir le camping à l'année afin de rentabiliser les infrastructures et aussi pour développer une clientèle hivernale et printanière. À cet effet, l'érablière présente sur le lot 6 040 495 sera exploitée pour développer le volet agrotouristique. Selon l'inventaire forestier réalisé en avril 2022 (Chabot Pomerleau et associés), un nombre de 5 000 entailles est présent sur la propriété (annexe 1).

La majorité des activités proposées sur le site visent les usagers du camping. Toutefois, les restaurants et la piscine sont accessibles à la population (non-campeur) et l'accès est gratuit pour les résidents de Maricourt.

Enfin, le camping embauche environ 60 employés, soit 5 à l'accueil, 10 en restauration, 20 à l'entretien, 5 à l'animation, 10 artistes et 10 à la surveillance. Le projet de garder le camping ouvert à l'année permettrait de maintenir les emplois sur une base annuelle.

Les chapitres qui suivent présentent les particularités régionales et l'analyse du projet selon les critères de l'article 62 de la LPTAA dans sa version administrative amendée par la Loi 86.

## 2.1. Description de la région (particularités régionales)

La demande d'autorisation pour l'agrandissement du camping mérite de prendre en considération les particularités régionales pour faire ressortir l'impact socio-économique du projet. Le présent chapitre a été élaboré en tenant compte du *Guide explicatif du contexte des particularités régionales* (ci-après « le Guide »), de la CPTAQ<sup>1</sup>. Les particularités régionales de la MRC du Val-Saint-François sont déclinées en 5 axes, comme le suggère le Guide.

### 2.1.1. Axe 1- Le contexte agricole

Selon le PDZA 2024-2029 de la MRC du Val-Saint-François (ci-après « PDZA »), la superficie est de 142 619 ha et la zone agricole occupe 117 330 ha, soit **82% de la superficie totale**. Pour la municipalité de Maricourt, la zone agricole occupe 98% de la superficie totale du territoire de la municipalité, qui couvre 6 201,77 ha.

À l'échelle de la MRC, 21,95% de la zone agricole est en culture, 69,80 ha sont sous couvert forestier, 1,89 ha sont en friche et 6,36 % sont des occupations autres (disposition, hydrographie, extraction, réseau, urbain résidentiel, urbain intensif, vacant, **villégiature**).

Entre 2011 et 2021, on observe une variation totale positive de 17 fermes, toute tranche de superficie confondue. Le nombre de petites fermes (de 0 à 69 acres) a augmenté en continu, mais le nombre de fermes de plus grande envergure (130 à 1 599 acres) a diminué en continu pour la même période.

En 2021, on dénombrait 493 exploitations agricoles dans la MRC générant des revenus moyens de 220 914\$ par ferme. La production animale compte 244 entreprises. En ordre

---

<sup>1</sup> Guide explicatif du contexte des particularités régionales 2025. [www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/la-commission/publications/citoyens-professionnels/guide-explicatif-particularites-regionales.pdf](http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/la-commission/publications/citoyens-professionnels/guide-explicatif-particularites-regionales.pdf)

d'importance, on retrouve l'élevage de bovins laitiers (81), de bovins de boucherie (65) et, à égalité, l'élevage porcin et équestre (24). Le nombre de fermes de productions végétales s'élève à 235 et les entreprises acéricoles sont en plus grand nombre (88), suivies des productions de fourrage pour la vente (75), de céréales et protéagineux (25) puis de légumes (18).

Les contraintes physiques à la pratique de l'agriculture, autour des lots visés par la demande, sont essentiellement la présence d'importants milieux humides, comme les tourbières boisées, les marécages et les tourbières fen.

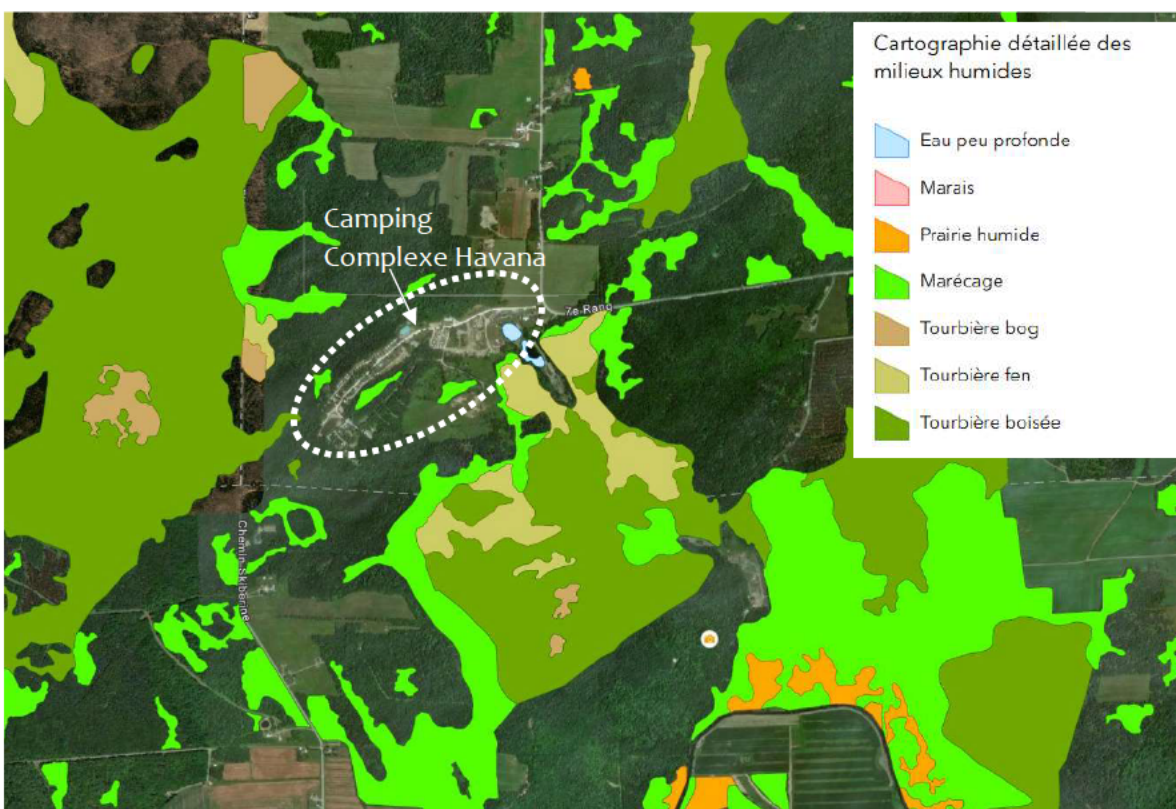


Figure 1. Illustration des milieux humides autour du CCH selon les données ouvertes du Gouvernement du Québec.

De plus, le PDZA indique qu'un plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) a été déposé au ministère de l'Environnement. Selon ce plan, les milieux humides couvrent 25 996 ha et 69% de cette superficie se trouve dans la zone agricole protégée (18 077 ha).

Selon cet axe, l'agrandissement du camping est la continuité d'un usage de villégiature déjà bien implanté dans la MRC et se situe à proximité de larges milieux humides impropres à l'agriculture. La zone agricole occupe 98% du territoire de la Municipalité et

82% du territoire de la MRC, ce qui limite les espaces disponibles en dehors de la zone agricole et de moindre impact pour le projet d'agrandissement.

En conclusion :

- La zone agricole occupe 82% de la superficie de la MRC et 98% de la superficie de la municipalité
- 21,95% de la superficie de la MRC est en culture et 6,36% de la superficie est utilisés par des occupations autres, dont l'usage villégiature fait partie.
- Une augmentation positive de petites fermes a été observée de 2011 à 2021, mais le nombre de grandes fermes a diminué pour la même période.
- Les revenus agricoles moyens sont de 220 914\$ par ferme et on retrouve une grande diversité de productions agricoles, mais dominées par la production laitière.
- Enfin, les larges milieux humides sont la principale contrainte aux possibilités agricoles et ils couvrent 69% de la zone agricole protégée dans la MRC.

#### 2.1.2. Axe 2 – Le contexte socio-économique

Le CCH est situé à l'extrémité sud-ouest du territoire de la municipalité de Maricourt et il est contigu aux territoires de Valcourt et de Ste-Christine. À l'échelle de la MRC, il est situé à la limite ouest de la MRC.

Selon l'Institut de la Statistique du Québec (ci-après « ISQ »), la population de Maricourt<sup>2</sup> est de 464 personnes en 2022 et occupe un territoire de 61,9 km<sup>2</sup>. Le revenu total médian pour les 18 ans et plus est de 37 900 \$ et son indice de vitalité économique, selon le quintile, est de 3. Le quintile est la *répartition des territoires en cinq groupes égaux selon la valeur de l'indice de vitalité économique. Le premier quintile représente les territoires les plus vitalisés sur le plan économique, alors que, dans le cinquième quintile, on trouve les territoires les moins vitalisés*<sup>3</sup>.

Maricourt est situé sur le territoire de la MRC du Val Saint-François, qui se classe au 2<sup>e</sup> quintile de l'indice de vitalité économique de l'ISQ. L'indice de vitalité de Maricourt se situe entre les territoires les plus et les moins vitalisés. La population de la MRC est de 32 197 habitants sur un territoire de 1 397,7 km<sup>2</sup>, ce qui fait une densité de 23 personnes par kilomètres carrés.

---

<sup>2</sup> <https://statistique.quebec.ca/docs-ken/fiches/42065.pdf>

<sup>3</sup> ISQ 2025 <https://statistique.quebec.ca/docs-ken/fiches/42.pdf> (consulté le 1er novembre 2025).

Ces valeurs sont des outils d'analyses pour le Gouvernement du Québec qui peut orienter les politiques et les subventions, faire des analyses comparatives, mesurer l'impact d'évènements majeurs (comme la COVID-19) et faire de la planification locale. On peut s'attendre à ce que les quintiles 3, 4 et 5 soient ciblés pour intervenir pour stimuler la vitalité économie ou pour prévenir son déclin.

Le territoire compte un employeur industriel majeur, soit Bombardier Recreational Products (BRP) à Valcourt, qui emploie environ 4 000 personnes. Plusieurs commerces de biens et services essentiels gravitent autour de BRP et contribuent à l'économie du secteur. Le musée J.A. Bombardier ainsi que la piste de course de motoneige attirent aussi les visiteurs dans la région.

On retrouve la Fromagerie de la Nouvelle-France, qui fabrique des fromages de brebis renommés et offre différents produits alimentaires de la région. Ce commerce agrotouristique est un incontournable dans la région.

L'usine Domtar, à Windsor, emploie autour de 875 personnes et soutien environ 900 emplois locaux.

Le musée patrimonial du moulin à laine d'Ulverton attire environ 10 000 visiteurs annuellement.

Le CCH est aussi un produit d'appel dans la région dont les retombées contribuent à la vitalité globale du secteur. En plus d'engager 60 personnes qui contribuent au dynamisme économique, CCH paie en taxe municipale un montant de 25 000\$ annuellement.

Selon le *Tableau de bord : Enquête sur la fréquentation des terrains de camping au Québec*<sup>4</sup>, le Québec comptait 1 110 campings en activité en 2025 contre 106 dans la région des Cantons-de-l'Est, où l'on compte en moyenne 141 emplacements par camping.

Selon cet axe, le camping contribue à l'offre touristique déjà bien implantée dans la MRC en plus de générer des retombées directes et indirectes pour la municipalité et la MRC. À cet effet, la municipalité de Maricourt a adopté le *Règlement numéro 423-2025 concernant la création d'une redevance payable par les propriétaires d'établissements d'hébergement touristique*. Les redevances que le CCH paiera à la municipalité seront d'environ 30 000\$ annuellement, et ce, indépendamment des taxes foncières de 25 000\$. Ainsi, le CCH a un impact économique direct de 55 000\$ dans les coffres de la municipalité.

---

<sup>4</sup> <https://www.quebec.ca/tourisme-et-loisirs/services-industrie-touristique/etudes-statistiques/faits-saillants-tourisme-quebec/resultats-de-enquete-sur-la-frequentation-des-terrains-de-camping-du-quebec>

### 2.1.3. Axe 3- La pression sur la zone agricole

De 2011 à 2021 (tableau 12 du PDZA,), les superficies des décisions de la CPTAQ d'après les rapports annuels ([sic] excluant celui de 2015) sont de **12,3 ha** pour des exclusions et des inclusions; **171,7 ha** pour l'implantation d'un nouvel usage; et **94,6 ha** pour un usage accessoire ou un agrandissement d'un usage existant.

Le projet d'agrandissement du camping n'aura pas d'impact sur la zone agricole, puisque l'agrandissement se fait afin de consolider des superficies en droit acquis et les superficies déjà autorisées.

Rappelons que le secteur autour du camping est principalement forestier et que la culture du sol est peu présente.

À cet effet, la figure 1 illustre l'occupation du territoire à 2 km à la ronde (défini arbitrairement) couvrant 1 250 ha. La superficie en culture est de 52 ha, la superficie en friche est 62 ha et le reste est sous couvert forestier. Cette figure démontre que l'agrandissement du camping ne présente aucun impact sur l'agriculture existante si sur le développement de celle-ci.

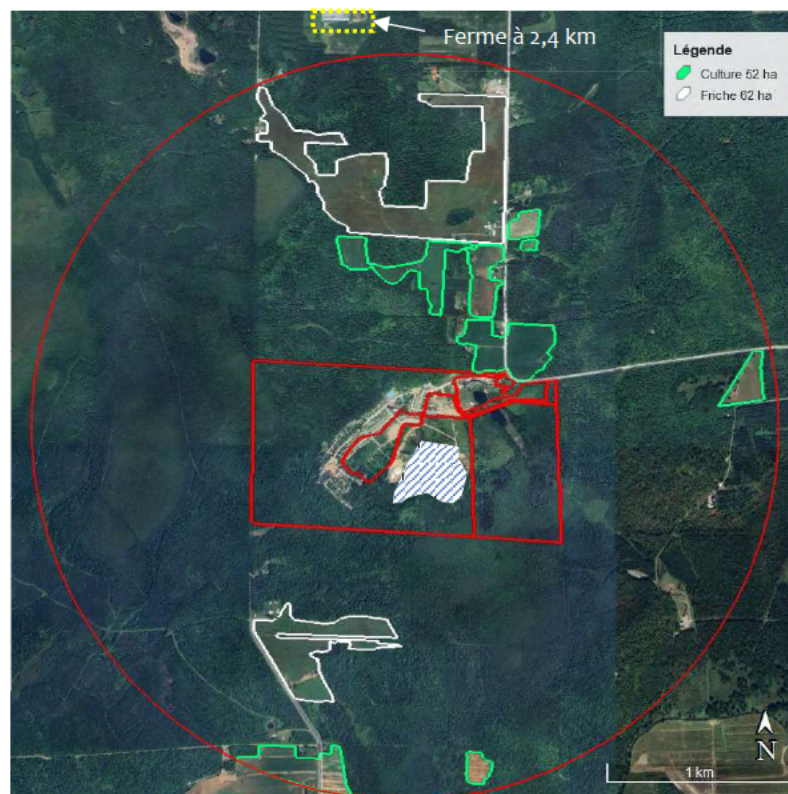


Figure 1. Occupation du territoire sur une superficie de 1 250 ha autour du CCH, où la culture occupe 52 ha et la friche 62 ha.

#### 2.1.4. Axe 4- La planification régionale en aménagement et développement du territoire

Les objectifs stratégiques énoncés dans le PDZA sont les suivants :

- Promouvoir les produits locaux et faciliter leur accès et structurer l'offre en tourisme rural et gourmand ;
- **Favoriser le développement d'entreprises agricoles pérennes** et prospères ;
- Renforcer la concertation et augmenter les maillages entre les parties prenantes des secteurs bioalimentaire, forestier et communautaire ;
- **Assurer une cohabitation harmonieuse** et la valorisation de l'agriculture et de la sylviculture ;
- Faciliter l'accès à la terre et permettre l'utilisation du plein potentiel des superficies agricoles ;
- **Mettre en valeur les activités sylvicoles et la forêt** ;
- Maintenir le bien-être psychologique des productrices et des producteurs bioalimentaires ;
- Préserver la biodiversité, les ressources naturelles et outiller les entreprises bioalimentaires et sylvicoles pour faire face aux changements climatiques.

L'agrandissement du camping ne contrevient à aucun des objectifs du PDZA et il s'inscrit dans certains objectifs.

La MRC du Val-Saint-François a livré un plan stratégique de développement touristique 2023-2026<sup>5</sup> (ci-après « PSDT ») afin de guider l'organisation dans ses actions. La démarche aura permis de consulter les parties prenantes en tourisme et les élus pour aboutir à des priorités territoriales qui s'articulent autour de 5 orientations :

- **Dynamiser les milieux de vie**, afin qu'ils soient attractifs pour de nouvelles familles, qu'ils **permettent de retenir les jeunes** et aux personnes âgées de demeurer dans leur communauté.

---

<sup>5</sup> [https://val-saint-francois.qc.ca/wp-content/uploads/2023/07/Plan-strategique-developpement-touristique\\_MRC-Val-St-Francois\\_2023-2026\\_VF.pdf](https://val-saint-francois.qc.ca/wp-content/uploads/2023/07/Plan-strategique-developpement-touristique_MRC-Val-St-Francois_2023-2026_VF.pdf)

- Mettre l'environnement au cœur du développement du territoire, en préservant et mettant en valeur les richesses naturelles et en encourageant l'écoresponsabilité chez les citoyens et les entreprises.
- Utiliser le territoire comme lieu d'apprentissage et vecteur de santé globale pour les jeunes, les familles et les aînés.
- **Miser sur des secteurs d'activité économique cohérents avec la qualité des milieux de vie, complémentaires aux emplois disponibles dans les pôles d'emplois et créant une valeur ajoutée en termes d'attractivité (résidents, visiteurs, entreprises).**
- **Favoriser l'inclusion** et l'implication sociales, le civisme, ainsi qu'une cohabitation harmonieuse tenant compte des différents besoins et usages du territoire.

Ainsi, le tourisme est reconnu comme une industrie florissante dans la MRC qui cherche à l'utiliser comme levier pour garantir la vitalité et le dynamisme des milieux. Selon cet axe, le projet d'agrandissement du camping atteint les objectifs autant du PDZA que du PSDT.

#### 2.1.5. Axe 5- les politiques et programmes gouvernementaux

Pour la région de l'Estrie, les priorités du Plan d'action 2025-2029 de la Stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires<sup>6</sup> (ci-après « SGOVT ») sont les suivantes :

- Priorité 1 Protéger l'environnement et s'adapter aux changements climatiques
- Priorité 2 **Favoriser la vitalité des milieux de vie** et la réponse aux besoins des collectivités locales, notamment par le maintien et le **développement de services de proximité**
- Priorité 3 **Soutenir le tourisme durable, la vitalité culturelle et le patrimoine du territoire estrien**
- Priorité 4 Renforcer l'accès à des modes de transport collectif, partagé et actif répondant aux besoins de mobilité de la population et des entreprises
- Priorité 5 Valoriser la réussite éducative et soutenir le développement des compétences et l'épanouissement de l'individu
- Priorité 6 **Développer une économie basée sur l'innovation, la diversification et l'entrepreneuriat**
- Priorité 7 Reconnaître et soutenir les secteurs bioalimentaire et forestier en Estrie

---

<sup>6</sup> <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministeres-organismes/affaires-municipales/publications/strategie-occupation-vitalite-territoires>

Selon cet axe, le projet d'agrandissement du CCH s'inscrit dans certaines priorités de la SGOVT.

## 2. Analyse de l'article 61.1

La demande d'autorisation ne vise pas un nouvel usage, mais une recherche des espaces vacants en dehors de la zone verte, sur le territoire de la MRC, a été faite.

On retrouve 5 lots vacants situés en zone blanche sur le territoire de la MRC du Val Saint-François. Les lots se situent dans les municipalités de Lawrenceville et de Saint-Denis-de-Brompton.

À vol d'oiseau, les lots sont situés à 14 km et 16 km du CCH. Le lot 3 943 939 est situé dans le périmètre urbain de Lawrenceville et les lots 2 573 989, 3 695 305, 6 695 306 et 3 575 764 sont situés à Saint-Denis-de-Brompton, en zone blanche, dans l'affectation récréo forestière, plus précisément dans la zone RFVE-3 soit Récréo forestière et villégiature écologique.

La figure 2 illustre l'éloignement entre le CCH et les lots vacants dans la MRC.

Considérant la distance entre le CHH et les lots vacants, il n'est pas envisageable d'un point de vue logistique et économique de développer le camping sur un deuxième site.

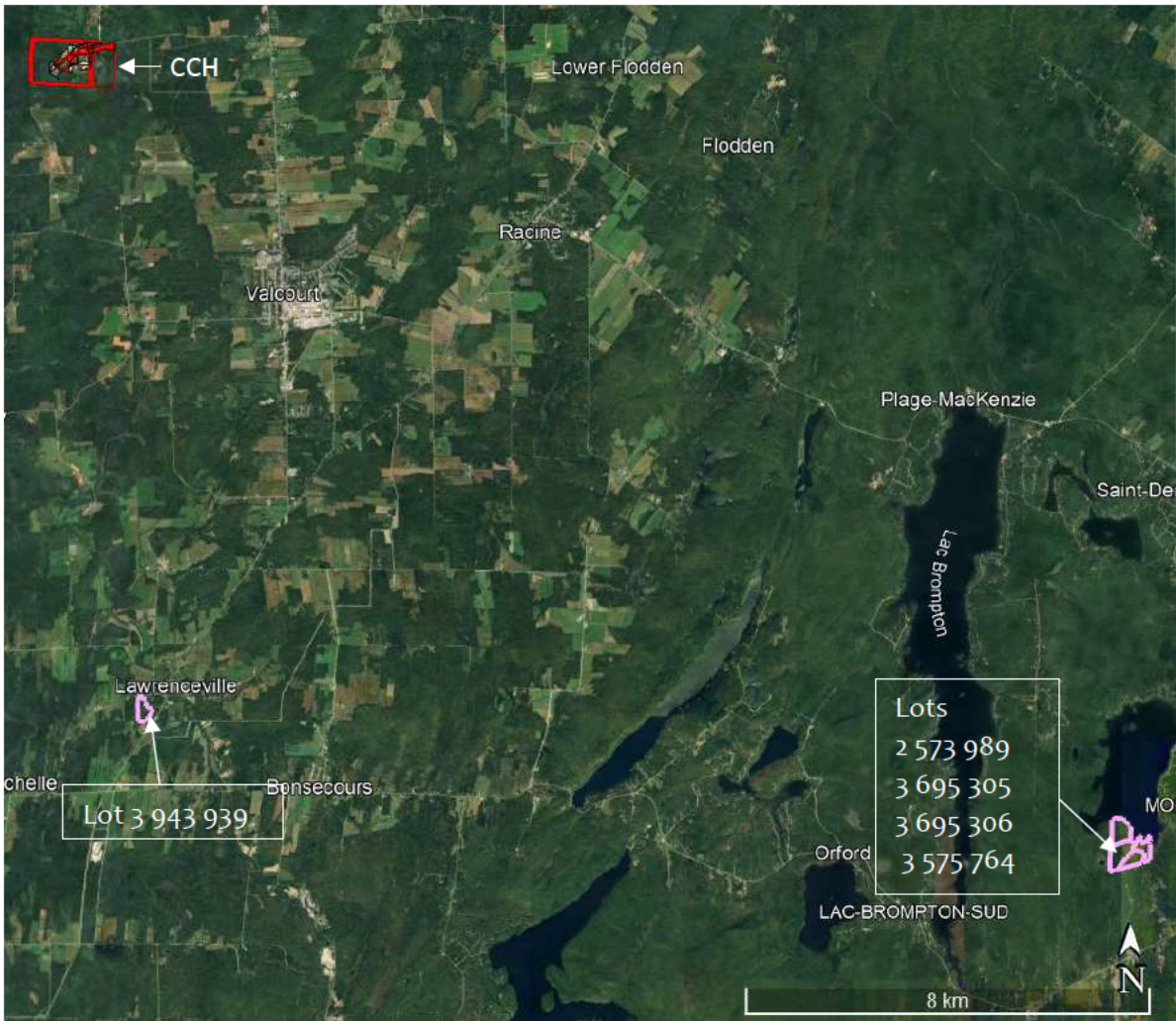


Figure 2. Représentation de l'éloignement entre le CCH et les lots vacants dans la MRC du VSF.

### 3. Critères de l'article 62 de la LPTAA

Le présent chapitre fait l'analyse du projet passé au crible des critères de l'article 62.

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

Le potentiel agricole du lot repose essentiellement sur le potentiel acéricole, considérant qu'environ 5 000 érables ont été inventoriés. La forêt comporte environ 33 ha de milieu humide. Le reste du lot, en dehors du camping, comporte une friche, une gravière (pour les besoins internes) et un important affleurement rocheux. À cet égard, le potentiel est faible.

Les lots voisins sont tous sous couverts forestiers et comportent également des milieux humides. Selon la cartographie de l'application DEMETER du site de la Commission, le lot au nord présente un potentiel acéricole, de même que le lot au sud, dans une moindre mesure. Malgré cela, l'agrandissement du camping ne limitera aucun propriétaire voisin à développer l'acériculture sur leur propriété.

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

Les possibilités d'utilisation agricole reposent principalement sur le potentiel acéricole du massif d'érable. À cet effet, la production acéricole est en développement pour mettre en valeur l'érablière et pour en faire profiter les usagers du camping. La construction d'une cabane à sucre est prévue pour 2026.

### 3.3. 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

Une autorisation aurait un effet positif sur le dynamisme économique du secteur. L'achalandage créé par le camping (qui compte presque autant de clients que la population de Maricourt) permet d'augmenter le nombre potentiel d'agrotouristes. Par contre, l'agrandissement du camping n'aurait aucun effet négatif sur les activités agricoles des lots voisins, puisqu'ils sont totalement sous couverts forestiers. Rappelons que le secteur comporte de larges milieux humides qui sont protégés d'une part, mais aussi qui limite les possibilités agricoles.

### 3.4. 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'agrandissement du camping n'aurait aucun impact sur les possibilités de développement d'entreprises d'élevages dans le secteur, puisqu'il est déjà bien implanté dans le secteur depuis plusieurs décennies et parce qu'il n'y a pas d'élevage à proximité et dont le développement pourrait être empêché par le camping.

Une analyse de la carte satellite (Google earth 2025) a permis d'identifier deux fermes d'élevage, une à 2,4 km au nord et l'autre à la même distance au sud, de l'agrandissement du camping. La figure 1 ci-dessus illustre la ferme au nord.

### 3.5. 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 municipalité régionale de comté comprise dans l'un des groupes identifiés au décret pris en vertu de l'article 58.7 ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté

Selon les orientations gouvernementales (Gazette officielle)<sup>7</sup>, la MRC du Val-Saint-François fait partie du groupe E soit :

« Les MRC comprises dans le groupe E sont généralement **caractérisées** par la présence importante de **territoires agricoles, agroforestiers et forestiers et accueillent**, pour la plupart, un pôle urbain qui joue un rôle structurant à l'échelle de la MRC. Les MRC doivent contribuer au renforcement du rôle structurant que jouent ces pôles à l'échelle de leur territoire afin de maintenir leur rayonnement. Les MRC du groupe E comprennent également des noyaux villageois qui, tout comme les pôles urbains, offrent des milieux de vie complets et de qualité qui doivent perdurer, voire s'améliorer. Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, ces MRC verront le nombre de ménages sur leur territoire croître en moyenne de 6 % d'ici 2041. Bien que la pression de développement sur les milieux naturels et agricoles sera moins forte que pour les MRC des groupes A à D, il importe que les MRC du groupe E encadrent le développement et misent sur la priorisation et la consolidation des PU. Selon les perspectives démographiques des MRC du Québec pour 2021-2041 de l'Institut de la statistique du Québec, **le gouvernement reconnaît néanmoins le besoin pour certaines de ces municipalités de consolider le tissu urbain et de rentabiliser les infrastructures et les services existants à l'extérieur des PU, en raison notamment de la croissance démographique plus faible anticipée sur leur territoire et des défis liés au maintien des services, des infrastructures et des équipements publics** ».

Dans la visée des perspectives gouvernementale pour les municipalités du groupe E, les activités actuelles et futures du CCH contribuent à rentabiliser les infrastructures existantes en dehors du périmètre urbain, notamment l'entretien des routes, les collectes des matières résiduelles, etc.

---

<sup>7</sup> [www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf\\_encrypte/lois\\_reglements/2024F/83402.pdf](http://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2024F/83402.pdf)

De plus, le CCH offre des activités de loisir, comme la piscine, disponibles aux citoyens de la municipalité, qui ne dispose pas de ce type d'infrastructure.

Aussi, il a été démontré qu'il n'y a pas d'espace disponible en dehors de la zone agricole pour agrandir le camping à moins de 14 et 16 km et que le lot lui-même a des possibilités agricoles très limitées, à l'exception de l'acériculture qui sera implantée et mise en valeur auprès de la clientèle du camping.

### 3.6. L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

Comme mentionné précédemment, le PDZA reconnaît le besoin identifié par la population de la cohabitation harmonieuse entre les usages qui contribuent au dynamisme du secteur.

La zone agricole domine dans la MRC et on y retrouve de grandes industries qui sont des pôles économiques. La beauté des paysages naturels attire beaucoup de touristes dans la région. L'agriculture de proximité y trouve son compte grâce, entre autres, à l'achalandage touristique. L'achalandage que crée CCH est bénéfique à l'agrotourisme dans la région.

### 3.7. L'effet sur la préservation pour l'agriculture de certaines ressources, dont l'eau et le sol, sur le territoire de la municipalité locale et dans la région

L'agrandissement du camping sur 8,04 ha se fera sur une section de 2 acres (0,8 ha) qui a déjà été autorisée pour un usage non agricole (décision 212205).

L'emplacement choisi est de faible valeur agricole à cause de l'affleurement rocheux.

Le site détient une autorisation de prélèvement de 227 000 litres/ jour (Atlas de l'eau).

L'eau sera utilisée pour les besoins domestiques des usagers, quelques mois par année n'auront pas d'effet sur les activités agricoles du secteur.

Un puits artésien est la source d'eau.

Par conséquent, les ressources eau et sols seront préservées.

3.8. La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour la pratique de l'agriculture selon une diversité de modèles et de projets agricoles viables pouvant nécessiter des superficies variées;

Ce point ne s'applique pas.

3.9. L'effet sur le développement durable du territoire sur preuve soumise à la commission

Pour dire autrement ce qui a été mentionné précédemment, les retombées directes à la municipalité, des activités du camping, en taxes et en redevances, sont d'environ ██████\$. L'achalandage que crée le CCH contribue au dynamisme économique de la région et s'inscrit dans l'offre touristique bien implantée.

De plus, les activités du CCH sont en cohérence avec les PDZA, SGOVT, PSDT, dont les finalités respectives visent le développement des communautés en regard de leurs caractéristiques naturelles, économiques et démographiques.

3.10. Les conditions socio-économiques nécessaires à la vitalité d'une collectivité lorsque celle-ci est faible, sur preuve soumise à la commission

Ce point a été développé plus haut, dans la description des particularités régionales.

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

Ce point a été abordé plus haut, dans la description des particularités régionales.

3.12. Les effets d'une utilisation relative à l'agrotourisme sur la viabilité de l'exploitation agricole par la mise en valeur de ses produits agricoles ou le développement du secteur agricole

Le développement du volet acéricole sur le site vise à mettre en valeur le seul potentiel agricole de la propriété et il vise à intégrer l'agriculture dans l'offre de service à la clientèle. La vente de produits se fera directement aux utilisateurs sans négliger l'aspect éducatif. Cette activité agricole s'ajoutera aux autres activités agrotouristiques de la région.

### 3.13. Le dynamisme du territoire agricole

Ce point a été abordé plus haut, dans la description des particularités régionales.

### 3.14. Le contenu d'un avis de non-conformité au SAD et aux dispositions du document complémentaire d'aménagement et de développement ou aux mesures de contrôle intérimaire.

Une demande de changement de zonage a été déposée au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) le 18 juin 2025 afin que les lots du CCH soient dans la grande affectation récréotouristique. La municipalité et la MRC appuient le projet d'agrandissement du CCH. Le projet est en cours d'analyse.

### 3.15. Les conséquences d'un refus pour le demandeur

Les conséquences pour le camping seraient économiques, puisque des investissements majeurs ont été faits pour mettre aux normes les installations septiques et de traitement des eaux. Les installations ne sont pas utilisées à leur plein potentiel et peuvent être optimisées.

Un des objectifs de la demande est de maintenir l'hébergement ouvert à l'année pour assurer du travail aux employés sur une base annuelle plutôt que saisonnière. Un refus n'aurait pas un effet direct sur cette intention, mais viendrait limiter les activités offertes sur le camping et qui auront un pouvoir attractif sur la clientèle.

Enfin, le camping a engendré des retombées économiques importantes, directes et indirectes dans l'économie du milieu. Un refus viendrait limiter les possibilités attractives du camping.

## 4. Conclusion

Une demande d'agrandissement du camping permettrait de consolider les activités du camping et ajouter des emplacements de campings sans services ainsi qu'un pavillon polyvalent.

Afin de rentabiliser les investissements en matière de qualité de l'eau, le camping souhaite offrir le service d'hébergement durant toute l'année. Cela permettrait de conserver la main-d'œuvre sur une base annuelle.

L'agrandissement du camping se fera dans un secteur de moindre impact pour l'agriculture. De plus, le potentiel acéricole du lot sera mis en valeur par la production de sirop d'érable qui servira de vitrine éducative auprès des usagers.

L'agrandissement n'aura pas d'effet négatif sur les possibilités agricoles des lots voisins qui sont tous sous convers forestier. La présence de larges milieux humides protégés limite les possibilités agricoles des lots voisins.

Le pouvoir attractif du camping contribue à l'achalandage touristique de la région et contribue à l'agrotourisme bénéfique pour les entreprises agricoles qui vendent leurs produits sur le marché court.

Pour tout ce qui précède, nous recommandons l'autorisation du projet d'agrandissement du Camping.

*Christine Quellet, agr. 5713*

## ANNEXE 1- Évaluation du potentiel acéricole



Évaluation du potentiel acéricole  
pour 9267-1551 Québec inc. (Camping Havana Resort)  
pour les lots : 6 040 494 et 6 040 495, cadastre du Québec

avril 2022  
CHRI-001



**Chabot, Pomerleau**  
& ASSOCIÉS  
Génie forestier et environnement

4927, boul. Industriel, Sherbrooke (Québec) J1R 0P4  
T (819) 791-8668 cpa@chabotpomerleauass.com



Fondation de la faune du Québec



## TABLE DES MATIÈRES

1	MANDAT .....	1
2	MISE EN GARDE .....	1
3	MISE EN SITUATION.....	1
4	MÉTHODOLOGIE.....	2
5	RÉSULTATS.....	2
5.1	Les superficies .....	2
5.2	Le peuplement forestier (superficie assujettie visée par la demande) .....	4
5.3	Le potentiel acéricole (superficie assujettie visée par la demande).....	4
5.4	Les peuplements assujettis avoisinants .....	5
5.5	Le potentiel acéricole des peuplements assujettis avoisinants .....	6
	CONCLUSION.....	7

ANNEXE : Photos des lieux

## 1 MANDAT

Le mandat qui nous a été confié par M. Dominic Perrier de 9267-1551 Québec inc. (Camping Havana Resort), consiste à évaluer le potentiel acéricole (en regard de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles) d'une superficie où la réalisation d'une coupe totale s'avèrerait nécessaire, relativement à une demande d'autorisation à la CPTAQ pour l'agrandissement du camping sur les lots : 6 040 494 et 6 040 495, cadastre du Québec.

## 2 MISE EN GARDE

Nous n'assumons aucune responsabilité pour les questions d'ordre juridique, principalement celles touchant le titre du bien, lequel est considéré comme bon.

Nous certifions n'avoir aucun intérêt présent ou futur pour les propriétés faisant l'objet de cette étude et avoir procédé selon les principes et méthodes couramment utilisées, et ce, au meilleur de notre connaissance.

## 3 MISE EN SITUATION

Notre client, 9267-1551 Québec inc. (Camping Havana Resort), désire déposer une demande d'autorisation pour l'agrandissement du camping sur les lots : 6 040 494 et 6 040 495, cadastre du Québec. Le camping fait l'objet d'un droit acquis et d'une autorisation antérieure. La superficie visée par la demande est de  $\pm 6,67$  ha (ci-après appelée « superficie visée par la demande »). Selon la carte écoforestière (4e programme), en regard de la définition des peuplements d'érablière de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la superficie visée par la demande comporte au moins un peuplement assujetti. La superficie assujettie à la CPTAQ dans la superficie visée par la demande est de  $\pm 4,45$  ha (ci-après appelée « superficie assujettie visée par la demande »).

## 4 MÉTHODOLOGIE

Les 29 juillet 2021 et 8 février 2022, nous avons réalisé un inventaire forestier, à l'aide de placettes-échantillons réparties aléatoirement, de 11,28 mètres de rayon, dans la superficie assujettie visée par la demande et les peuplements voisins. Les informations suivantes y ont, notamment, été relevées :

- essence;
- diamètre<sup>1</sup>;
- nombre d'entailles potentielles;
- défauts indicateurs de caries<sup>2</sup> (M.S.C.R.);
- vigueur des tiges et;
- drainage du sol.

## 5 RÉSULTATS

### 5.1 LES SUPERFICIES

Nous avons relevé au GPS l'emplacement concerné par le projet d'agrandissement du camping. Nous avons déterminé les limites des peuplements cartographiés concernés par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles qui sont situés à proximité de la superficie visée par la demande soit : EsFt B1 Vin, EoPe D2 70 et EsFt B1 Vin.

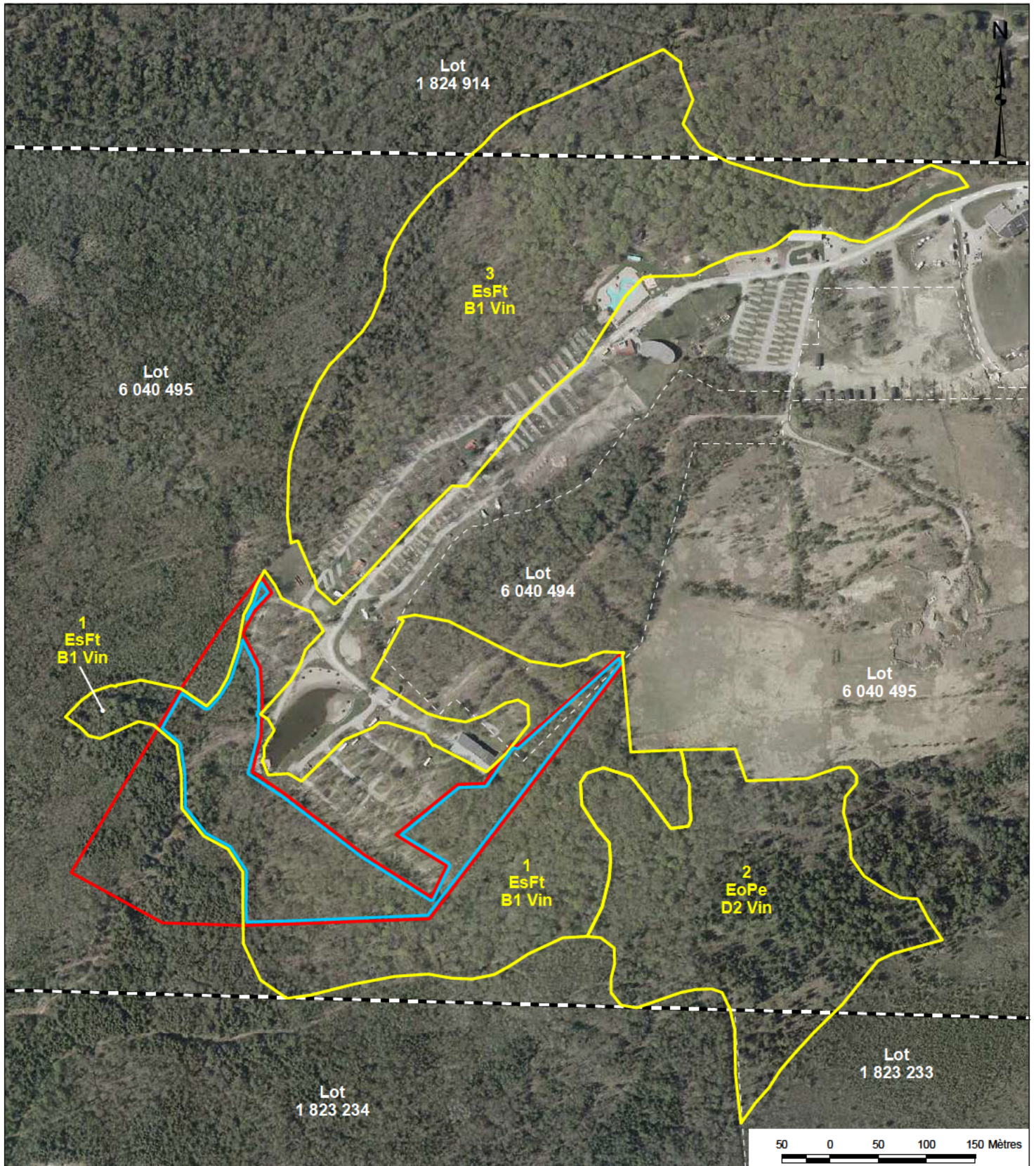
---

<sup>1</sup> Mesuré à 1,3 m du sol.

<sup>2</sup> Source : BOULET, Bruno. *Défauts externes et indices de la carie des arbres*. Les Publications du Québec, 2005.

# Plan de localisation

Lots : 6 040 494 et 6 040 495 , cadastre du Québec



Échelle 1:5 500  
 Limite approximative de propriété (selon InfoLot)  
 Superficie visée par la demande (± 6,67 ha)  
 Peuplement cartographié assujéti à la CPTAQ (4e programme décennal)  
 Cadastre rénové du Québec

1, 2... Numéro de peuplement et appellation  
 Superficie à déboiser assujéti à la CPTAQ dans la superficie visée par la demande (± 4,45 ha)



**Chabot, Pomerleau & ASSOCIÉS**  
 4827, boul. Industriel, Sherbrooke (Québec), J1R 0P4  
 T 819-791-8668 - F 819-791-8669 cpa@chabotpomerleauass.com  
 No photo aérienne : 2018  
 CHRJ-001  
 14 avril 2022

Realisé par: Stéphane Lacroix, Ing.

## 5.2 LE PEUPEMENT FORESTIER (SUPERFICIE ASSUJETTIE VISÉE PAR LA DEMANDE)

Le peuplement assujetti ( $\pm 4,45$  hectares) à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles est de type feuillu, composé d'érable rouge, érable à sucre, peuplier faux-tremble, bouleau jaune, pruche et sapin baumier. La classe de densité du couvert forestier est de B soit de 60 à 80% de recouvrement. La structure du boisé est équiennne et l'âge des arbres varie de 30 à 50 ans. La classe de hauteur des peuplements est de 2, soit variant de 17 à 22 mètres. Le terrain est situé dans la classe de pente B, soit de 4 à 8 %. Le drainage y est modéré. L'appellation de peuplement (suite à l'inventaire) pour l'ensemble du peuplement assujetti ( $\pm 4,45$  hectares) est ErPt B2 50-30<sup>3</sup>.

## 5.3 LE POTENTIEL ACÉRICOLE (SUPERFICIE ASSUJETTIE VISÉE PAR LA DEMANDE)

L'analyse des résultats d'inventaire nous a permis d'établir le nombre d'entailles vigoureuses (excluant les arbres ayant des défauts indicateurs de mortalité), selon la méthode généralement reconnue, soit à partir d'un diamètre de 20 cm, on considère une entaille, puis on ajoute une entaille de plus par tranche de 20 cm de diamètre. Finalement, nous obtenons, à l'hectare,  $\pm 100$  entailles pour l'érable rouge et  $\pm 31$  pour l'érable à sucre, pour un total de  $\pm 131$  entailles vigoureuses à l'hectare.

Le peuplement assujetti, dans la superficie visée par la demande, présente donc un nombre total d'entailles de  $\pm 583$  (qui seront détruites lors de l'agrandissement du camping) sur une superficie de  $\pm 4,45$  hectares.

---

<sup>3</sup> Appellation selon le 4<sup>e</sup> décennale.

## 5.4 LES PEUPEMENTS ASSUJETTIS AVOISINANTS

Suite à l'inventaire, nous présentons une description des peuplements avoisinants de la superficie visée par la demande.

Composition des peuplements inventoriés

No peuplement <sup>4</sup>	Superficie approx. (ha)	Peuplement cartographié	Peuplement observé <sup>5</sup>	Description
1	5,03	EsFt B1 Vin	ErEr B2 50	Peuplement feuillu composé d'érables rouges, d'érables à sucre, de bouleaux jaunes, de hêtres à grandes feuilles, de pruches et de sapins baumiers, âgé de 50 ans.
2	7,25	EoPe D2 70	EoFt B3 Jin	Peuplement mélangé composé d'érables rouges, de sapins baumiers, d'érables à sucre, de bouleaux jaunes, de thuyas occidentaux et de peupliers faux-tremble, âgé de 30 à 70 ans.
3	13,15	EsFt B1 Vin	ErEr B2 Jin	Peuplement feuillu composé d'érables à sucre, d'érables rouges, de pruches, de hêtres à grandes feuilles et de bouleaux jaunes, âgé de 30 à 70 ans.

<sup>4</sup> En référence à la numérotation des peuplements sur le plan de localisation (voir page 3).

<sup>5</sup> Suite à l'inventaire forestier.

## 5.5 LE POTENTIEL ACÉRICOLE DES PEUPELEMENTS ASSUJETTIS AVOISINANTS

L'analyse des résultats nous a permis d'établir le nombre d'entailles vigoureuses pour chacun des peuplements avoisinants.

### Nombre d'entailles vigoureuses actuelles

No de peuplement	Superficie (ha)	Nb d'entailles à l'hectare		Nb d'entailles totales	
		Érable rouge	Érable à sucre	Érable rouge	Érable à sucre
1	5,03	208	108	1 046	543
2	7,25	44	38	319	276
3	13,15	85	142	1 118	1 866
Totaux	25,43		Totaux	2 483	2 685

± 203 entailles/ha

## CONCLUSION

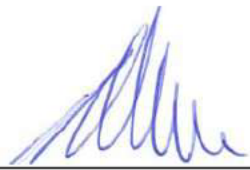
Considérant que :

- Les peuplements (1, 2 et 3) avoisinants à la superficie visée par la demande, comportent un potentiel acéricole (nombre d'entailles vigoureuses à l'hectare) variable, soit 316, 82 et 227;
- L'appellation générale du peuplement forestier de la superficie assujettie visée par la demande ( $\pm 4,45$  hectares), est en réalité ErPt B2 50-30<sup>6</sup>;
- Le nombre d'entailles vigoureuses à l'hectare pour le peuplement assujetti de la superficie visée par la demande est seulement de  $\pm 131$  entailles à l'hectare, soit  $\pm 100$  entailles pour l'érable rouge et  $\pm 31$  pour l'érable à sucre. C'est donc dire que seulement  $\pm 583$  entailles seront détruites par l'agrandissement du camping;
- Ce potentiel acéricole est nettement inférieur à la limite de l'exploitabilité généralement reconnue et établie à  $\pm 180$  entailles/hectare.

---

<sup>6</sup> Appellation selon le 4<sup>e</sup> décennale.

Nous sommes d'avis que le projet d'agrandissement du camping, qui implique la destruction de parties de peuplements assujettis ( $\pm 4,45$  ha) aura un impact faible sur le potentiel acéricole du secteur puisque le potentiel acéricole ( $\pm 131$  entailles/hectare) de la partie assujettie est faible.



Réalisé par Stéphane Lacroix, ing. f.

27 avril 2022

Date



Vérfié par Darren Darby, ing. f.

27 avril 2022

Date

ANNEXE  
Photos des lieux

### Superficie assujettie visée par la demande



### Peuplement 1 (lots voisins)



### Peuplement 2 (lots voisins)



### Peuplement 3 (lots voisins)



24F04230085

Cession

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
Le sept mars  
(07-03 2024 )

Devant M<sup>e</sup> Mélanie FLEURANT, notaire à Mirabel et Laval, province de Québec.

**COMPARAISSENT:**

**GESTION JODÈS INC.**, société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 2007-12-28, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1164871189, ayant son siège au 144, avenue Highfield, Mont-Royal, province de Québec, H3P 1C8, représentée par Marc BEAUDOIN, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du (sept mars deux mille vingt-quatre) 7 mars 2024 et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après nommée « le cédant »

ET

**9504-5050 QUÉBEC INC**, société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du 2023-12-01, immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1179321907, ayant son siège au 144, avenue Highfield, Mont-Royal, province de Québec, H3P 1C8, représentée par Marc BEAUDOIN, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du (sept mars deux mille vingt-quatre) 7 mars 2024 et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après nommée « le cessionnaire »

LESQUELS, font les déclarations et conventions suivantes :

**1. OBJET DU CONTRAT**

Le cédant cède au cessionnaire, ici présent et acceptant, tous ses droits, titres et intérêts dans l'immeuble dont la désignation suit :

**DÉSIGNATION**

1)Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **SIX MILLIONS QUARANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE** (6 040 494) du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de Shefford.

2)Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **SIX MILLIONS QUARANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE** (6 040 495) du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de Shefford.

3)Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **CINQ MILLIONS SIX CENT VINGT-SIX MILLE NEUF CENTS** (5 626 900) du **CADASTRE DU QUÉBEC**, dans la circonscription foncière de Shefford.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro **601-631 7e rang, Maricourt, Québec, JOE 2L2**, circonstances et dépendances.

Ci-après « l'immeuble »

## **2. SERVITUDES**

Ledit immeuble est avec et sujet à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, affectant ou pouvant affecter ledit immeuble, notamment :

Sujet à des servitude en faveur de coopérative d'Électricité de St-Joachim et l'Enfant-Jésus et sont cédées dans 155 289 à Southern Canada Power Co. Ltd publiées à Shefford sous les numéros 153 230 et 153 231;

Sujet à une servitude de passage en faveur du lot 1 824 915 de 4, 57 m. pour circuler du chemin public à son immeuble publiée à Shefford sous le numéro 375 506

Sujet à une servitude de passage publiée à Shefford sous le numéro 208 070.

## **3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Le cédant est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de 9267-1151 QUÉBEC INC. aux termes d'un acte de délaissement volontaire, notaire, le dix-huit novembre deux mille vingt-trois (18 novembre 2023) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 28 404 576

## **4. GARANTIE**

Cette cession est faite sans autre garantie que celle de ses faits personnels.

## **5. DOSSIER DE TITRES**

Le cédant ne s'engage pas à remettre de dossier de titres au cessionnaire.

## **6. POSSESSION**

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

## **7. DÉCLARATIONS DU CÉDANT**

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

7.1 L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le prix de vente sont acquittées aux frais du vendeur les seules dettes hypothécaires grevant l'immeuble, savoir:

Une hypothèque légale en faveur de **LIGNE STE INC.** laquelle est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 25 900 589, **laquelle sera radiée par l'entremise de Me Dorina TUCCI, avocate.**

Un préavis d'exercice d'une hypothèque légale en faveur de **LIGNE STE INC.** lequel est publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sous le numéro 26 156 743, **laquelle sera radiée par l'entremise de Me Dorina TUCCI, avocate.**

- 7.2 Qu'il a été en possession paisible, continue, publique et non équivoque de l'immeuble faisant l'objet de la présente cession et que personne n'a contesté les limites de son droit de propriété, bénéficiant des effets de la possession aux termes des articles 925 et 928 du *Code civil du Québec*.
- 7.3 Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées.
- 7.4 Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.
- 7.5 Tous les droits de mutation ont été acquittés.
- 7.6 Le vendeur déclare que ledit immeuble fait partie d'une zone agricole permanente au sens de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles et l'acheteur accepte ledit immeuble sujet à ce zonage.
- 7.7 Le vendeur déclare de plus qu'il ne possède présentement aucun autre immeuble contigu à l'immeuble ci-dessus désigné ou qui serait présumé contigu au sens de ladite loi, tel s'il n'était pas séparé par un chemin, par une superficie de droits acquis ou autre.

## 8. CHARGES ET CONDITIONS

D'autre part, le cessionnaire s'oblige à ce qui suit:

- 8.1 Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
- 8.2 Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
- 8.3 Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

## 9. RÉPARTITIONS

Les parties déclarent qu'elles n'ont pas requis de répartitions pour la signature des présentes et qu'elles s'en donnent quittance finale et réciproque.

## 10. PRIX

Cette cession est faite pour le prix de **TROIS MILLIONS NEUF CENT DOUZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE DOLLARS** (3 912 350,00\$) dans les proportions suivantes que le cédant reconnaît avoir reçu du cessionnaire avant ce jour, **DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE**, soit :

**LOT 6 040 494** : UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE DOLLARS (1 357 976, 00 \$).

**LOT 6 040 495** : UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE CINQ CENT SIX DOLLARS (1 807 506, 00 \$)

**LOT 5 629 900** : SEPT CENT QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT DOLLARS (746 868, 00 \$).

#### **11. DÉCLARATION DE RÉSIDENCE**

Le cédant déclare être une corporation résidente canadienne au sens de la Loi de l'Impôt sur le Revenu et au sens de la Loi sur les Impôts et qu'il n'a pas l'intention de devenir non-résident canadien tel que défini aux termes desdites lois. Ladite corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada; son existence est valide et régulière et elle a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles déjà remplies.

Le cessionnaire déclare être une corporation résidente canadienne au sens de la Loi de l'Impôt sur le Revenu et au sens de la Loi sur les Impôts et qu'il n'a pas l'intention de devenir non-résident canadien tel que défini aux termes desdites lois. Ladite corporation est principalement administrée et contrôlée au Canada; son existence est valide et régulière et elle a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles déjà remplies.

La présente déclaration solennelle est faite expressément par le cédant et le cessionnaire, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment aux termes de la loi sur la preuve du Canada.

#### **12. DÉCLARATIONS RELATIVES À LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Le vendeur déclare ce qui suit :

La présente propriété est située à l'intérieur de la zone agricole établie pour la municipalité de Maricourt.

Le vendeur ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de la Loi; en conséquence, la présente vente ne constitue pas une dérogation à l'article 29 de la Loi.

L'acquéreur ne pourra utiliser cet immeuble à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi.

Cependant, les autorisations de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, mentionnées ci-dessous, ont été rendues au cours des dernières années, en faveur de la présente propriété :

- Décision numéro 029 055, datée du 4 février 1981;
- Décision numéro 120 823, datée du 25 septembre 1987;
- Décision numéro 202 480, datée du 4 juin 1993;
- Décision numéro 212 205, datée du 9 mars 1994;
- Décision numéro 372128, date du 13 juillet 2011.

Au certificat de localisation préparé par Alain Harel, arpenteur-géomètre, dont référence est faite ci-dessus, il est écrit que la décision numéro 120823 est devenue caduque et nul effet.

L'acquéreur déclare bien connaître la teneur de ces décisions et avoir reçu copie de ces décisions avant ce jour.

13. **DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)**

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

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie est TROIS MILLIONS NEUF CENT DOUZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE DOLLARS (3 912 350,00\$).

La TPS représente la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE SIX CENT DIX-SEPT DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (195 617,50\$), et la TVQ représente la somme de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX DOLLARS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTS (390 256,91\$)**.

ET

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants : TPS : 771269750 RT0001, TVQ : 1231202753 TQ0001, et que ces inscriptions n'ont pas été annulées ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, l'obligation de remettre les montants de TPS et de TVQ aux autorités concernées incombe à l'acquéreur.

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

Les parties font les déclarations suivantes:

- a) Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;
- b) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé à Maricourt.
- c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de TROIS MILLIONS NEUF CENT DOUZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE DOLLARS (3 912 350,00\$).
- d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de TROIS MILLIONS NEUF CENT DOUZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE DOLLARS (3 912 350,00\$).
- e) Le montant du droit de mutation est de CINQUANTE-SIX MILLE NEUF CENT DIX-SEPT DOLLARS ET SOIXANTE-QUINZE CENTS (56 917,75\$).
- f) il y a exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 19 d) de la *Loi sur les droits de mutations* en raison que le transfert de l'immeuble est fait entre deux personnes morales étroitement liées. Cependant, l'autorité municipale se réserve le droit d'exiger un droit supplétif sur les mutations immobilières d'un montant maximum de **DEUX CENTS DOLLARS (\$200.00)**.
- g) Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

**DONT ACTE** à Mirabel, le sept mars deux mille vingt-quatre (7 mars 2024), sous le numéro VINGT MILLE CENT TRENTE ET UN -----

20 131 des minutes de la notaire soussignée.

**LECTURE FAITE**, les parties déclarent accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte, puis signent comme suit :

Devant la notaire soussignée, à distance :

GESTION JODÈS INC

SIGNÉ

---

Par : Marc BEAUDOIN

9504-5050 QUÉBEC INC

SIGNÉ

---

Par : Marc BEAUDOIN

SIGNÉ

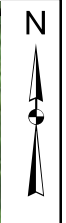
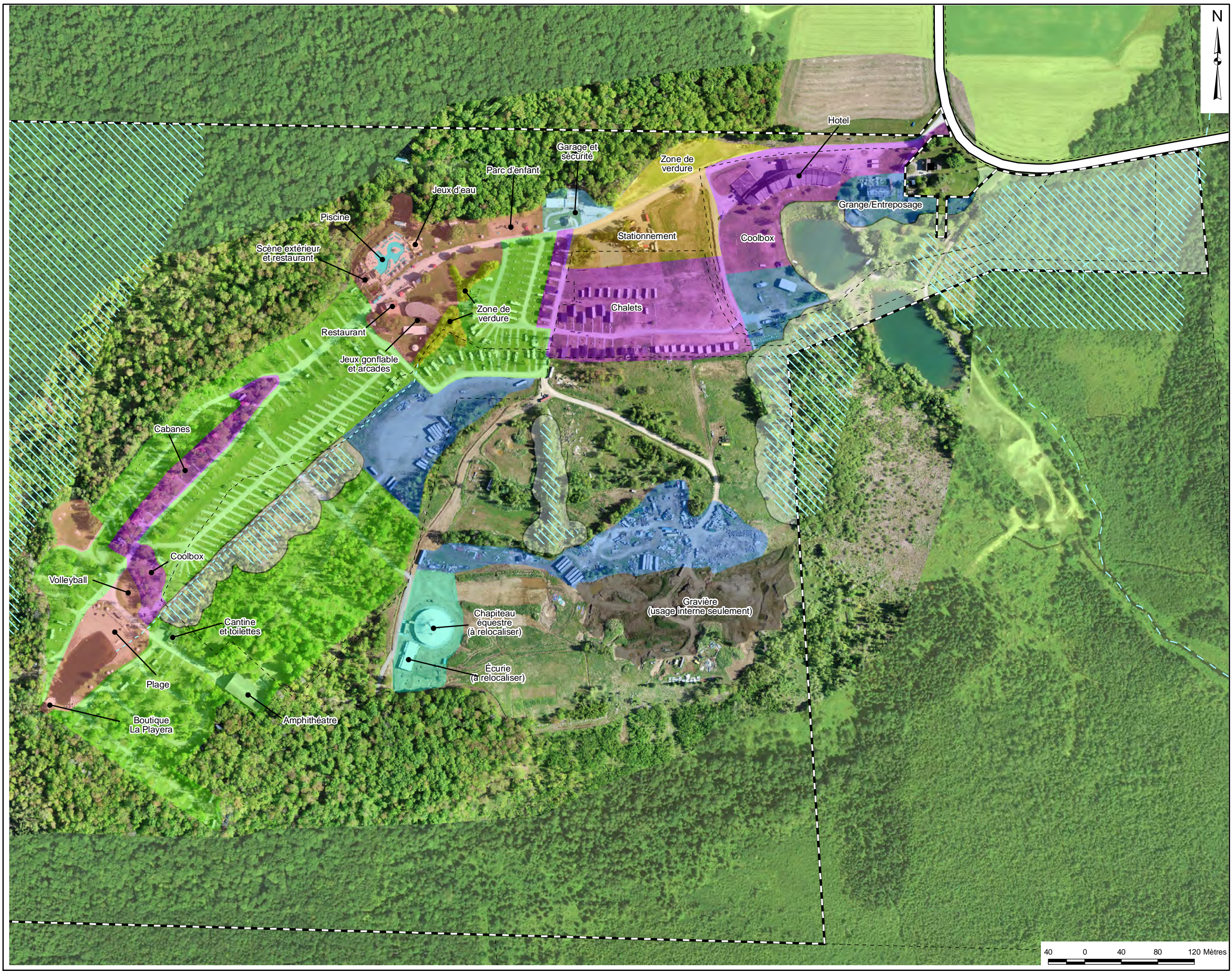
---

Me Mélanie FLEURANT, notaire

Copie certifiée conforme de l'acte notarié technologique que j'ai reçu tel qu'autorisé par arrêté du ministre de la Justice et dont j'assure la conservation.

---

Me Mélanie FLEURANT, notaire



- - - - - Limites approximatives de propriété (selon Infolot)  
 - - - - - Ligne de cadastre (selon Infolot)  
 - - - - - Chemin d'accès au camping  
 - - - - - Fossé  
 - - - - - Milieu humide (relevé au GPS, par François Tremblay, biol.)  
 [Green] Zone d'emplacement de camping  
 [Pink] Zone récréative  
 [Purple] Zone de villégiature  
 [Light Blue] Zone équestre  
 [Blue] Zone utilitaire  
 [Orange] Zone de stationnement  
 [Grey] Zone gravière (usage interne seulement)  
 [White] Zone de conservation  
 [Yellow] Zone de verdure  
 [Dark Blue] Zone d'entreposage

Cadastre selon Infolot.

**Plan des usage actuels**

9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana)

Agrandissement d'un camping  
 Lot : 5 626 900, 6 040 494 et 6 040 495, cadastre du Québec

**Chabot, Pomerleau & ASSOCIÉS**  
 4927, boul. Industriel, Sherbrooke (Québec) Canada, J1R 0P4  
 T 819-791-8668 - F 819-791-8669 cpa@chabotpomerleauass.com

La marque de la gestion forestière responsable  
 FSC® 104337

Réalisée par : François Tremblay, biol. *François Tremblay*

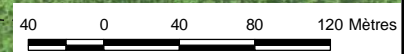
Vérifiée par : Stéphane Lacroix, ing.f. *Stéphane Lacroix*

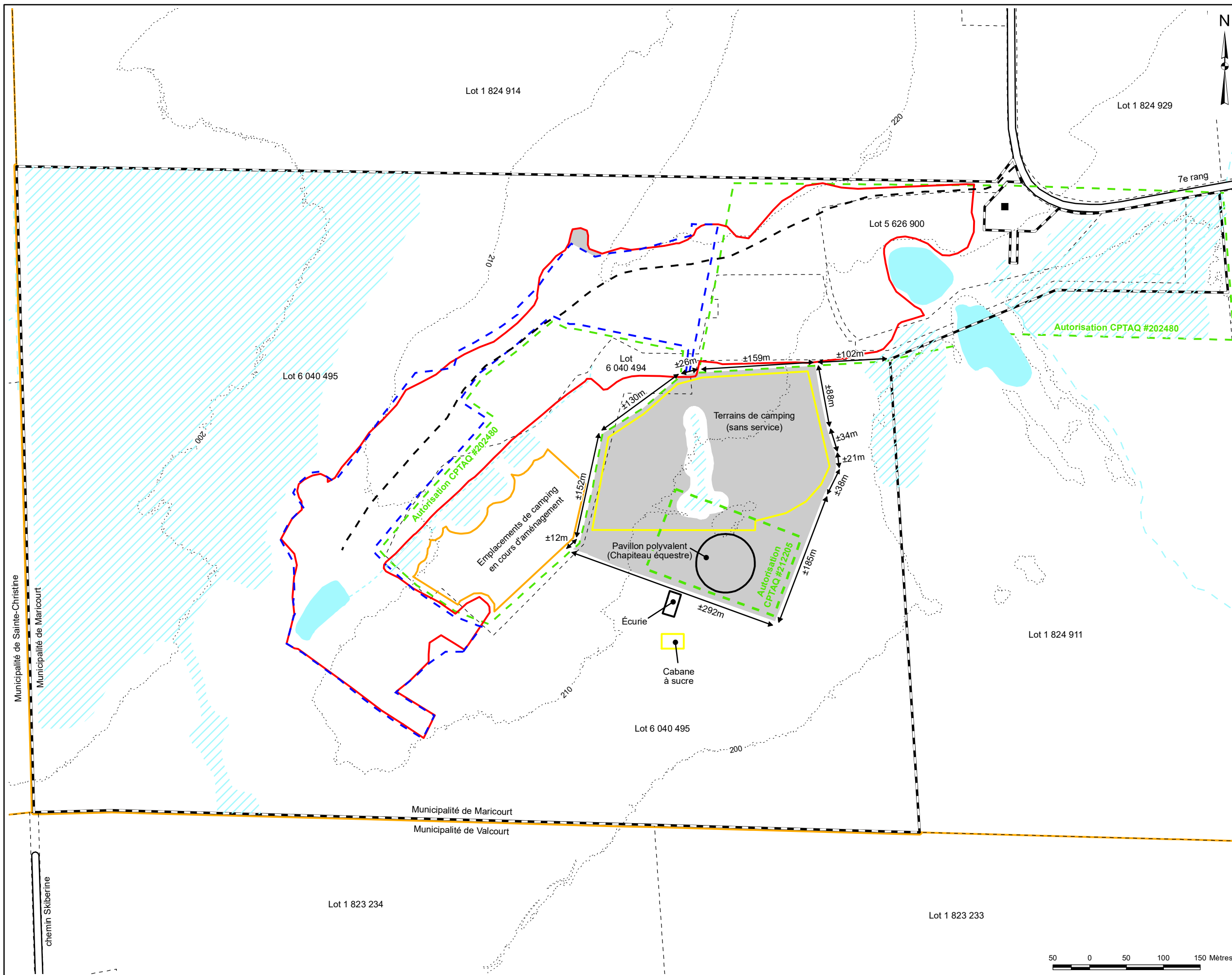
Date 24 février 2026

Dossier CHRI-001

Échelle 1:4 000

Feuillet  
1/1





- - - - - Limites approximatives de propriété (selon Infolot)  
 - - - - - Ligne de cadastre (selon Infolot)  
 - - - - - Chemin d'accès au camping  
 - - - - - Courbe de niveau (Équidistance : 10 mètres)  
 = = = = Route  
 = = = = Cours d'eau permanent  
 - - - - Cours d'eau intermittent  
 - - - - Fossé  
 / / / / Milieu humide (relevé au GPS, par François Tremblay, biol.)  
 [ ] Bassin et lac  
 [ ] Limite d'affectation (zonage municipal)  
 [ ] Superficie visée par la demande (± 8,04 ha)  
 [ ] Autorisation à la CPTAQ  
 [ ] Superficie du camping (± 19,45 ha)  
 [ ] Drois acquis à la CPTAQ selon M. Gilles Dupont arpenteur-géomètre  
 [ ] Habitation  
 [ ] Emplacements de camping en cours d'aménagement  
 [ ] Aménagement proposé  
 [ ] Aménagement existant (à relocaliser)

Cours d'eau selon la carte numérique du Ministère des Ressources naturelles.  
 Cadastre selon Infolot. Courbes de niveau issues du LIDAR.

**Demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole du Québec**  
 9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana)  
 Agrandissement d'un camping  
 Lot : 5 626 900, 6 040 494 et 6 040 495, cadastre du Québec

  
**Chabot, Pomerleau & ASSOCIÉS**  
 4927, boul. Industriel, Sherbrooke (Québec) Canada, J1R 0P4  
 T 819-791-8668 - F 819-791-8669 cpa@chabotpomerleauass.com  
  
 La marque de la gestion forestière responsable FSC® 104357

Réalisée par : François Tremblay, biol. *François Tremblay*  
 Vérifiée par : Stéphane Lacroix, ing.f. *Stéphane Lacroix*

Date: 26 février 2026  
 Dossier: CHR1-001  
 Échelle: 1:5 000  
 Feuille: 1/1



Lot voisin no 1 824 914 Municipalité de Maricourt  
 Bâtiments agricoles



15.20	
①	
Remise à machinerie 145.92 m <sup>2</sup>	9.60

6.80	11.00	
①	①	
Hangar1 45.56 m <sup>2</sup>	cabane à sucre 73.70 m <sup>2</sup>	6.70

Québec, le 5 mai 2026

2952-8353 Québec inc (Chabot, pomerleau & associés)  
4927, boulevard Industriel  
Sherbrooke (Québec) J1R 0P4

**Objet :** Dossier : 453703  
Demandeur : 9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana)  
Municipalité : Maricourt  
MRC : Le Val-Saint-François

---

Bonjour,

Par la présente, nous vous informons que nous procédons à la fermeture du dossier mentionné en objet.

Une demande est recevable si la Commission a reçu un avis de conformité au règlement de zonage de la municipalité locale ou, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire selon le premier alinéa de l'article 58.5 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (la Loi). Cet avis de conformité doit avoir été transmis à la Commission par le fonctionnaire autorisé de la municipalité dans un délai de 60 jours de l'accusé de réception, conformément à l'article 58.1 de la Loi.

Puisque la Commission n'a pas reçu d'avis de conformité dans le délai de 60 jours, la demande est irrecevable et nous devons procéder à la fermeture du dossier.

Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons à vous adresser à votre municipalité.

Veuillez agréer nos meilleures salutations.

La Commission de protection du territoire agricole  
/md

c. c. Municipalité de Maricourt  
Fédération de l'UPA Estrie  
9535-3728 Québec inc. (Complexe Havana)  
9504-5050 Québec inc