

PAR COURRIEL

Le 18 août 2026

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
N. Réf : 2026-2027-150
Lots : 6 302 559, 6 529 534 et 6 529 535

Bonjour,

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 28 juillet 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 que nous détenons 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, nous devons vous aviser qu'un document relève de la juridiction des tribunaux judiciaires qui ne sont pas soumis à l'article 3, alinéa 3 de la *Loi sur l'accès*. Pour cette raison, vous devrez donc communiquer directement avec les services des greffes de ces tribunaux ou encore effectuer une recherche sur le SOQUIJ disponible au lien suivant : <https://soquij.qc.ca/a/fr/>.

Ensuite, le droit d'accès ne s'étend pas aux annotations personnelles inscrites sur un document ni aux esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres rapports de même nature tel que le mentionne l'article 9 de la *Loi sur l'accès*.

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

Également, il nous est impossible de vous envoyer quelques fichiers, car ils sont protégés par le secret professionnel. En effet, d'après l'article 9 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, toutes personnes tenues par la loi au secret professionnel ne peuvent, même en justice, divulguer les renseignements confidentiels qui leur ont été révélés en raison de leur état ou de leur profession, à moins qu'elles n'y soient autorisées par celui qui leur a fait ces confidences ou par une disposition expresse de la loi.

De même, quelques 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 **189421**, **224549**, **419674**, **445487** et **445758**. 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 nos salutations distinguées.

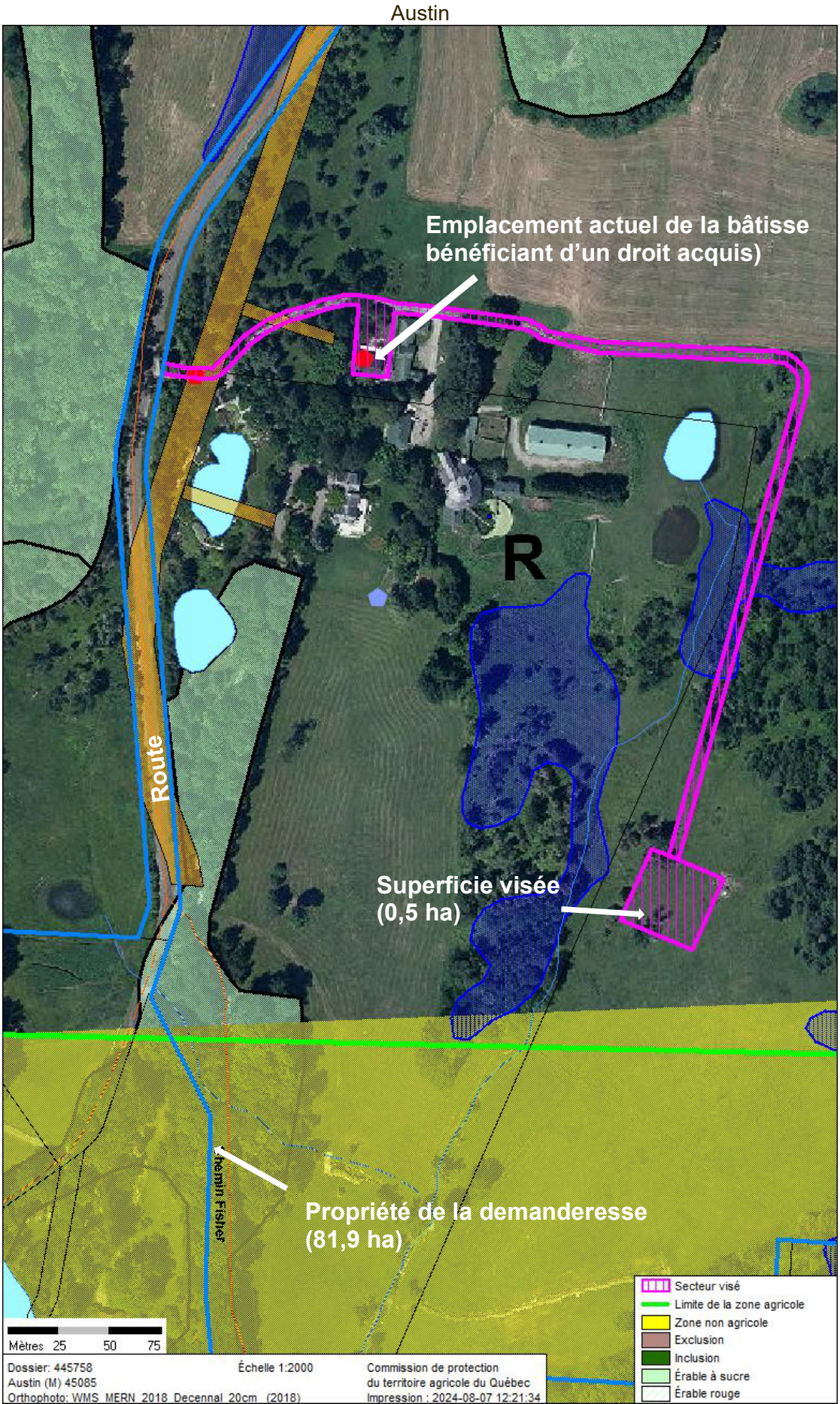
Manon Côté

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

p.j.

Document 1 : Avis de recours et Lisez-moi

Document 2 : Documents demandés



Superficie visée

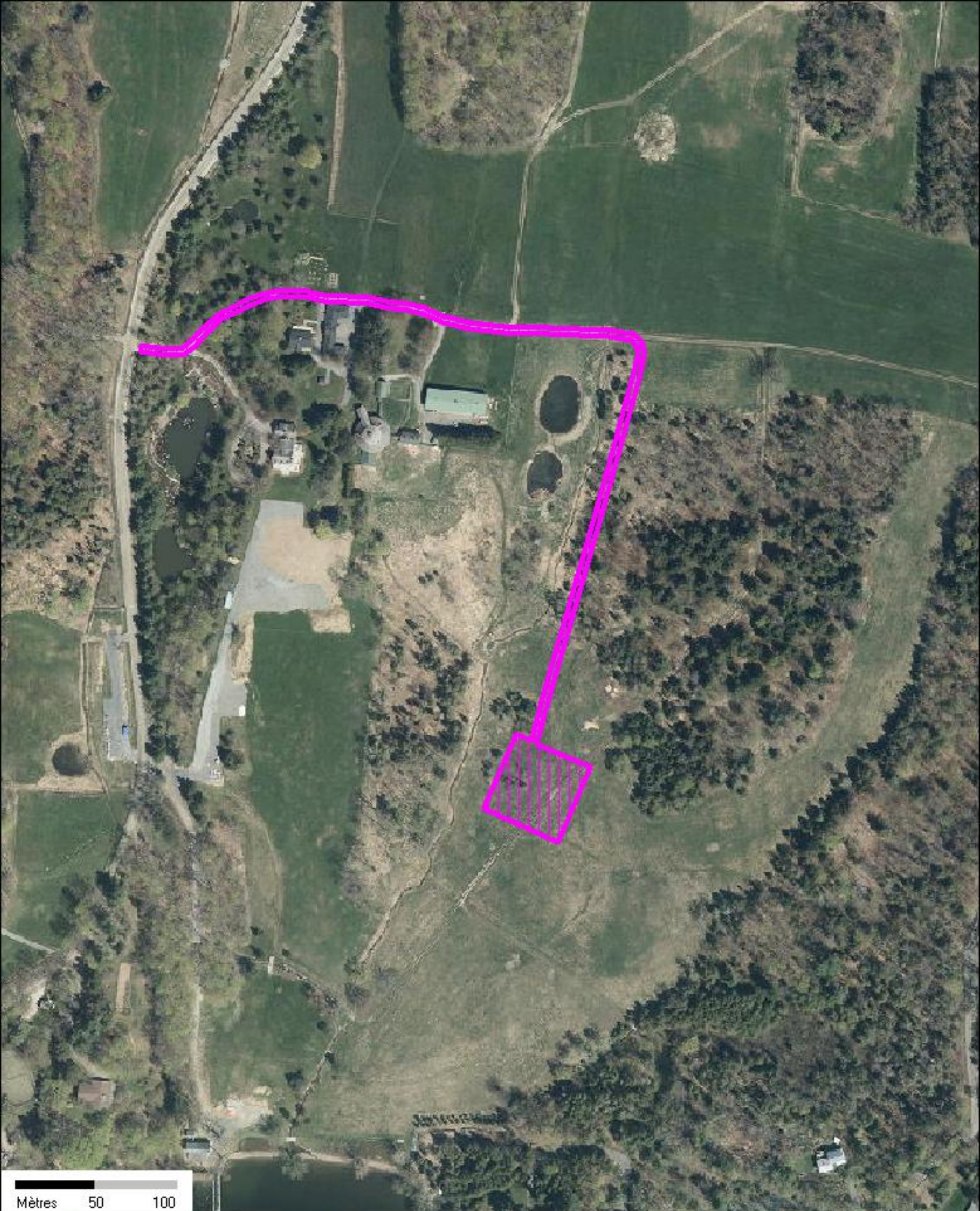
Propriété de la demanderesse

Sols : classe 5

SADR : en vigueur le 11 avril 2024. Affectation : « Agricole »

Art. 59 : 371196, affectation agricole dynamique

Demande : Déplacement d'une superficie bénéficiant d'un droit acquis résidentiel. Le droit acquis a été reconnu au dossier 445487, mais la superficie reconnue est contestée.



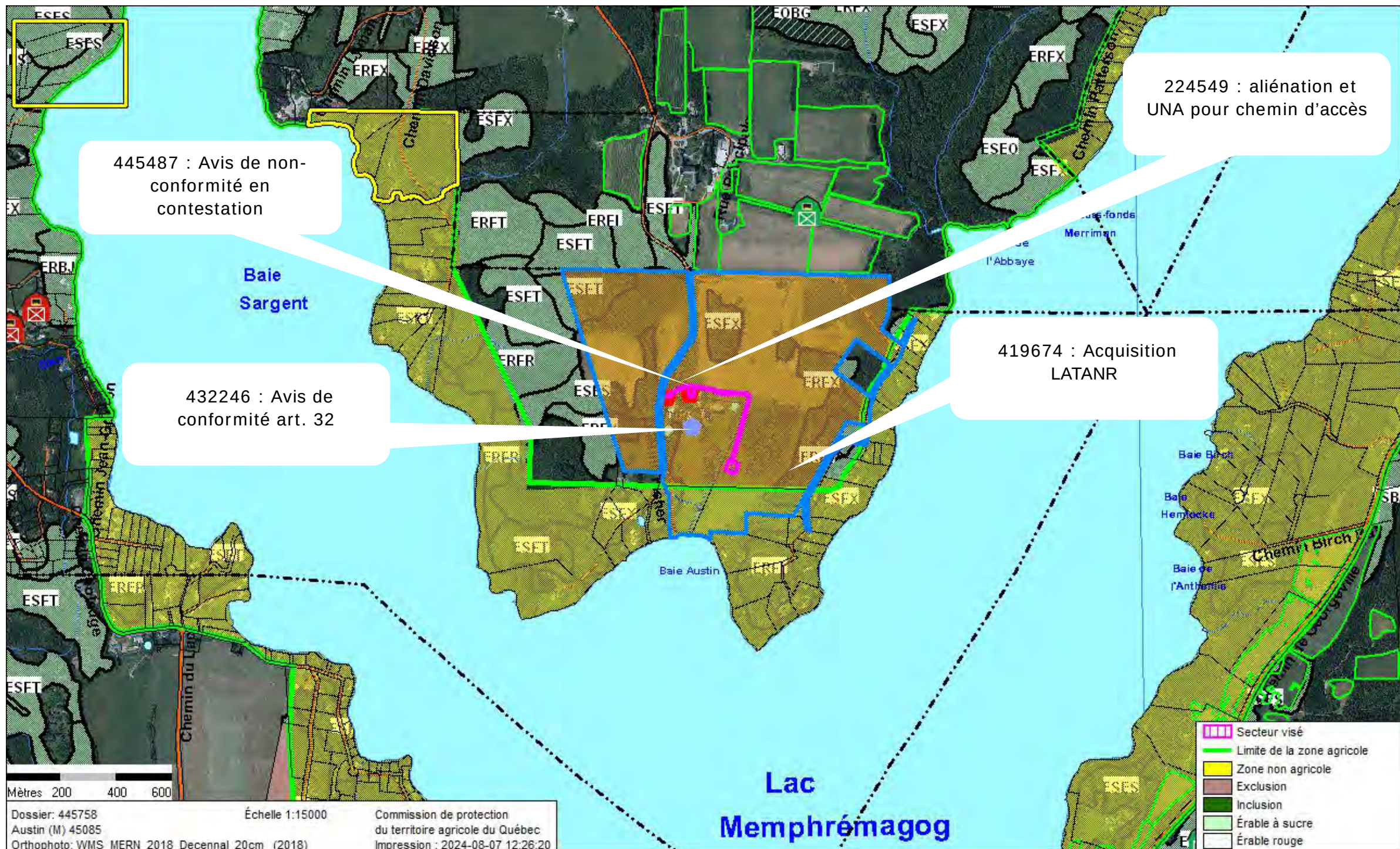
Mètres 50 100

Dossier: 445758
Austin (M) 45085
Orthophoto: WMS MERN 2023 Estrie 20cm (2023)

Échelle 1:3000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-01-31 09:52:45

 Secteur visé



Québec, le 9 mai 2024

**COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC**
200, chemin Ste-Foy,
Québec (Québec) G1R 4X6

Par transmission électronique

Objet : Demande d'autorisation (art. 26) -
Nathalie Deneault
Notre dossier : 1378.2
Votre dossier : N/A

Madame, Monsieur,

Nous vous transmettons par la présente l'ensemble de la documentation pertinente en lien avec une demande d'autorisation en vertu de l'article 26 de la LPTAA.

L'objet de la demande

La demanderesse, Mme Nathalie Deneault, s'adresse à la Commission afin que celle-ci autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle, d'une superficie d'environ 5000 mètres carrés, correspondant à une partie des lots 6 529 534 et 6 529 535 du cadastre du Québec.

La demande vise en fait le déplacement, sur la même unité foncière, de l'emplacement résidentiel où une déclaration est en cours de traitement, mais à l'extérieur de la superficie laquelle des droits acquis sont prétendus.

Le site visé

Le site faisant l'objet de la présente demande est compris dans la municipalité d'Austin, laquelle fait partie de la MRC de Memphrémagog et de la région administrative de l'Estrie.

Supportant une résidence située au 101, chemin Fisher, le site visé est rattaché à une entité foncière de 81,9 hectares, propriété de la conjointe du demandeur depuis le 30 octobre 2018, tel en fait foi le titre de propriété de n° 24 229 419.

Le site visé s'inscrit dans un milieu agroforestier, actif et homogène. Il se trouve à l'extrémité sud de la zone agricole de la municipalité d'Austin et la présence de la zone non agricole en bordure du lac Memphrémagog, laquelle est constituée de propriétés de villégiature.

Les autres éléments pertinents

La propriété foncière visée possède deux bâtiments résidentiels présents sur le terrain à l'entrée en vigueur de la Loi. La résidence principale, localisée au 105, chemin Fisher, bénéficie de droits acquis reconnus au dossier 432326. Située au 101, chemin Fisher, l'autre résidence, celle visée par la présente demande, servait à y loger les employés et les invités séjournant au domaine.

En fait, le bâtiment du 101, chemin Fisher sera déplacé à ce nouvel endroit afin de l'éloigner davantage de l'autre résidence voisine, des divers bâtiments de la ferme où des employés travaillent et de l'augmentation croissante de la circulation des véhicules lourds transitant sur le chemin Fisher en semaine.

Pour rappel, le 12 juin 2018, la demanderesse a obtenu l'autorisation de la Commission afin d'acquérir la superficie visée par la demande au dossier 419674, le tout en vertu de l'article 15.2 de la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents*.

Depuis l'acquisition de la propriété, la demanderesse et son conjoint, issus de familles de propriétaires agricoles, ont investi une somme de 1,5 million de dollars dans le drainage des terres en culture et de l'érablière s'y trouvant. Un investissement supplémentaire équivalent est prévu entre 2024 et 2026.

Ces investissements ont permis la réhabilitation à des fins agricoles de la propriété de 205 acres, considérant que son potentiel n'avait pas été exploité durant près d'une trentaine d'années par l'ancien propriétaire. Ces améliorations ont permis, entres autres, de doubler la superficie allouée au pâturage, de tripler le cycle annuel de récolte du foin, de réaliser des éclaircissements du couvert forestier et de permettre la plantation de plus de 2000 nouveaux arbres.

Les sommes investies s'inscrivent également dans le contexte du démarrage d'une entreprise agricole sur la propriété : *Forêt Murmure inc.* Basé sur un plan d'affaires écologique intergénérationnel sur 70 ans, cette exploitation se concentrera sur deux volets, c'est-à-dire l'agriculture et la foresterie comme la vente d'arbres, notamment. L'entreprise emploie actuellement trois personnes à temps plein et deux autres à temps partiel durant l'été.

La propriété de la demanderesse comprend également la grange ancestrale circulaire Damase-Amédée-Dufresne, soit un bâtiment agricole d'intérêt patrimonial construit en 1907.

Par ailleurs, l'accès au nouveau site s'effectuera en partie à partir d'un chemin utilisé depuis toujours, comme vous serez à même de le constater sur la photographie aérienne de 1979 et les images satellites de Google Earth illustrant la propriété visée.

Le site retenu pour l'implantation de la maison n'a jamais été cultivé depuis l'entrée en vigueur de la Loi, tel que vous le constaterez sur les photographies aériennes transmises. Dans les faits, il se trouve inséré entre un cours d'eau qui fait notamment office de décharge pour les lacs se trouvant plus au nord sur la propriété et la forêt n'offrant aucun potentiel agricole. Une bande de protection à partir du cours d'eau y limite également toute forme d'agriculture.

La plus récente photographie du document *Chronologie de la propriété*, soit celle de septembre 2023, démontre bien la reprise des activités agricoles sur la propriété de la demanderesse depuis son acquisition. La municipalité d'Austin étant identifiée à l'Annexe III du *Règlement sur les exploitations agricoles* (Q.2 r-26), la demanderesse ne peut toutefois procéder à une coupe forestière afin d'agrandir ses superficies en cultures.

Toutefois, advenant autorisation, la demanderesse aura l'opportunité d'effectuer un déplacement de parcelle au sens de l'article 50.4 du REA et d'étendre ses superficies en culture en place et lieu d'un boisé n'offrant aucune possibilité d'utilisation. À cet effet, nous référons la Commission au document joint à la présente demande qui illustre la superficie qui pourrait être récupérée.

Enfin, la demanderesse entend implanter son installation septique et son puits sur la partie nord du site visé pour l'implantation résidentielle, de façon à ce que leur localisation n'ait aucun impact pour tout épandage sur la propriété.

Les critères de l'article 62 de la LPTAA

L'autorisation recherchée comporte plusieurs points positifs sur le plan agricole. Bien que la résidence et ses éléments accessoires soient déjà situés à environ 500 mètres des champs en culture de l'Abbaye de Saint-Benoît-du-Lac, le déplacement de l'emplacement résidentiel occasionnerait une augmentation d'une distance de 200 mètres par rapport aux activités agricoles, ce qui serait bénéfique, tant sur le respect des distances séparatrices relatives aux odeurs que sur l'utilisation à des fins agricoles des superficies avoisinantes.

Le déplacement de parcelle en vertu du REA permettra à la demanderesse d'augmenter ses superficies en culture, ce qui ne serait pas possible sans autorisation de la Commission. Au net, il n'y aura ainsi aucune perte de ressource sol.

L'homogénéité de la communauté agricole ne sera pas altérée davantage puisqu'il s'agit d'une demande d'autorisation visant le déplacement

sur la même unité foncière de l'emplacement résidentiel présent à l'entrée en vigueur de la Loi. De plus, aucune autre résidence supplémentaire ne sera ajoutée sur la propriété.

Le site retenu par la demanderesse offre très peu de possibilité d'être utilisé à des fins agricoles. Historiquement, cette partie de la propriété n'a jamais été activement cultivé pour les motifs exposés ci-haut. Dans ce contexte, la demande n'a pas d'impact sur le potentiel agricole du lot.

Conclusion

Compte tenu du type de demande, nous sommes d'avis que la Commission peut faire droit à la demande en se basant sur les critères applicables de la Loi.

Nous restons à la disposition de la Commission pour toute question ou commentaire concernant la présente.

Espérant le tout conforme, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Félix B. Lebeau, avocat
Lebeau Légal inc.

AVIS – 445758

DATE : 20 septembre 2024

DESTINATAIRE : CPTAQ

NUMERO DE DOSSIER : 445758

EXPEDITEUR : Fédération de l'UPA-Estrie

TELEPHONE : (819) 346-8908

COURRIEL : estrie@upa.qc.ca

CRITERES DE L'ARTICLE 62 DE LA LPTAA

1° Le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants

Le potentiel agricole du lot est bon.

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

Les possibilités d'utilisation 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'implantation d'une résidence en retrait du chemin public entraînerait des conséquences sur le développement des activités agricoles.

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

Une autorisation pourrait entraîner des contraintes.

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

Des emplacements sont disponibles hors de la zone agricole.

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

Le secteur est homogène.

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

Une autorisation n'aurait pas d'effet sur la ressource eau.

Une autorisation aurait un effet sur la ressource sol.

8° La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer 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 économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique

Sans objet.

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

Sans objet.

11° Le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.

Sans objet.

RECOMMANDATION

La Fédération de l'UPA-Estrie est en accord avec l'analyse de la Commission dans l'orientation préliminaire datée du 23 août 2024, en particulier lorsqu'elle indique qu'une autorisation pour le déplacement d'une aire de droits acquis doit résulter d'une situation exceptionnelle.

La Fédération de l'UPA-Estrie est également d'avis que la demande aurait pour effet d'altérer la communauté agricole de ce secteur dynamique et ferait pression sur l'exploitation agricole.

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 : 445758

Demandeur : Nathalie Deneault

Conformité avec la réglementation municipale

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

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

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

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 : Grange pour chevaux
Unités animales : inconnu
Distance de l'usage projeté (en mètres) : 250

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

Au nord de l'emplacement visé :
Terrain vacant (pâturage) Municipalité St-Benoit-du-Lac

Au sud de l'emplacement visé :
Résidence unifamiliale (zone blanche) 25 ch. de la Pointe-Gibraltar

Au est de l'emplacement visé :
Zone blanche (secteur de villégiature Pointe-Gibraltar)

Au ouest de l'emplacement visé :

Dépôt des documents

Recommandation de la municipalité (résolution)

- **Fichier** : Résolution-2024-06-165-(Demande-CPTAQ-Nathalie-Denault).pdf

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

Identification de l'officier municipal

Nom : Nicholson

Prénom : Stephen

Fonction : Autre (Spécifier)

Précisez : Directeur des services techniques

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

Date de l'attestation : 2024/06/26



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? Non

Nom : Deneault

Prénom : Nathalie

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Municipalité : [REDACTED]

Rue : [REDACTED]

Numéro civique : [REDACTED]

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Identification du ou des propriétaires

Propriétaire no 1

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

Nom : Deneault

Prénom : Nathalie

Adresse courriel : [REDACTED]

Numéro de téléphone principal : [REDACTED]

Pays : [REDACTED]

Province : [REDACTED]
Code postal : [REDACTED]
Municipalité : [REDACTED]
Rue : [REDACTED]
Numéro civique : [REDACTED]
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 : Lebeau Légal inc.

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1178088507

Nom : B. Lebeau

Prénom : Félix

Adresse courriel : fbl@lebeaulegal.com

Numéro de téléphone principal : 418 956-8427

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : G1T 1Z2

Municipalité : Québec [23027 (V)]

Rue : Maguire, Avenue

Numéro civique : 1281

App./Bureau/Étage/Boîte postale : G1T 1Z2

Profession du mandataire : Avocat

Mandataire no 2

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

Nom de la personne morale : Lebeau Légal inc.

Type de personne morale : Société/Corporation

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) : 1178088507

Nom : Lévesque

Prénom : Mathieu

Adresse courriel : ml@lebeaulegal.com

Numéro de téléphone principal : 418 956-8427

Pays : Canada

Province : Québec

Code postal : G1T 1Z2

Municipalité : Québec [23027 (V)]

Rue : Maguire, Avenue

Numéro civique : 1281

App./Bureau/Étage/Boîte postale :

Profession du mandataire : Urbaniste

Description de la demande

Description des lots

Lots du cadastre du Québec (lots rénovés)

Lot rénové no 1

Numéro de lot : 6 529 534

Propriétaire(s) du lot :

- Deneault, Nathalie

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 : Résidence

Date de construction ou d'installation : 1927/01/01

Utilisation actuelle :

- Résidentielle

Date de début de l'utilisation actuelle : 1927/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 2

Type de bâtiment/ouvrage : Grange

Date de construction ou d'installation : 1907/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1907/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 3

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Poulailier

Date de construction ou d'installation : 1950/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1950/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 4

Type de bâtiment/ouvrage : Garage

Date de construction ou d'installation : 1980/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1980/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 5

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Hangar

Date de construction ou d'installation : 1980/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1980/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 6

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Hangar

Date de construction ou d'installation : 1980/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1980/01/01

Lot rénové no 2

Numéro de lot : 6 529 535

Propriétaire(s) du lot :

- Deneault, Nathalie

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 : Résidence

Date de construction ou d'installation : 1950/01/01

Utilisation actuelle :

- Résidentielle

Date de début de l'utilisation actuelle : 1950/01/01

Bâtiment ou ouvrage no 2

Type de bâtiment/ouvrage : Autre

Précisez : Écurie

Date de construction ou d'installation : 1950/01/01

Utilisation actuelle :

- Agricole

Date de début de l'utilisation actuelle : 1950/01/01

Lot rénové no 3

Numéro de lot : 6 302 559

Propriétaire(s) du lot :

- Deneault, Nathalie

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

Lot rénové no 4

Numéro de lot : 5 386 317

Propriétaire(s) du lot :

- Deneault, Nathalie

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

Lot rénové no 5

Numéro de lot : 5 386 318

Propriétaire(s) du lot :

- Deneault, Nathalie

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

Lot rénové no 6

Numéro de lot : 5 385 159

Propriétaire(s) du lot :

- Deneault, Nathalie

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

Utilisations actuelles des lots identifiés

Utilisation(s) agricole(s)

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

En culture

Superficie en culture : 31 hectares

Types de culture présents :

Foin
Pommes
Sylviculture
Céréales

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

En friche

Superficie en friche : 11.7773 hectares

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

Boisée sans érables

Superficie boisée sans érables : 18.1 hectares

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

Boisée avec érables

Superficie boisée avec érables : 20.1 hectares

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

Indiquez quelles espèces d'animaux en précisant le nombre d'unités pour chacune d'elles :

Chevaux

Utilisation(s) non agricole(s)

Utilisation non agricole no 1

Type d'utilisation non agricole : Résidentielle (Dossier 432246)

Superficie : 0.5 hectares

Utilisation non agricole no 2

Type d'utilisation non agricole : Résidentielle

Superficie : 0.5 hectares

Description du projet

Décrivez brièvement votre projet :

La demanderesse, Mme Nathalie Deneault, s'adresse à la Commission afin que celle-ci autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle, d'une superficie d'environ 5000 mètres carrés, correspondant à une partie des lots 6 529 534 et 6 529 535 du cadastre du Québec.

La demande vise en fait le déplacement, sur la même unité foncière, de l'emplacement résidentiel où une déclaration est en cours de traitement, mais à l'extérieur de la superficie laquelle des droits acquis sont prétendus.

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? 0.5 hectares

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

Lot no 1
No lot : 6 529 535
Ce lot est visé : En partie

Superficie visée pour l'utilisation autre qu'agricole : 0.5 hectares

Territoire visé par la demande

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

- Austin [45085 (M)]

Dépôt des documents

Annexe argumentaire

- Fichier : Demande-d'autorisation-(art.-26)---Nathalie-Deneault.pdf

Plan de localisation

- Fichier : Site-visé_1378.2.pdf

Titre(s) de propriété

- Fichier : Titre-de-propriété.pdf

Photographie aérienne

- Fichier : Photographie-aérienne-1979_1378.2.pdf

Photos

- Fichier : Chronologie-de-la-propriété_1378.2.pdf
- Fichier : LIDAR-Hydrographique_1378.2.pdf
- Fichier : Déplacement-parcelle_1378.2.pdf

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

Paieement

Date du paieement : 2024-05-16T11:35:19.188Z



Municipalité d'Austin
21, chemin Millington
Austin (Québec) J0B 1B0

Tél. : 819 843-2388
Télec. : 819 843-8211

www.municipalite.austin.qc.ca

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Le 4 juin 2024

ASSEMBLÉE ORDINAIRE du conseil municipal tenue à l'endroit habituel des séances du conseil, **lundi 3 juin 2024 à 19 h**, à laquelle sont présents **la mairesse Lisette Maillé et les conseillers Victor Dingman, François Tanguay, Isabelle Couture, Pierre Henrichon et Bernard Jeansonne**, tous membres du conseil et formant quorum sous la présidence de la mairesse selon les dispositions du *Code municipal*.

La conseillère Claire Rocher est absente.

La directrice générale et greffière-trésorière, Manon Fortin, est présente.

DEMANDE A LA CPTAQ DE MME NATHALIE DENAULT POUR LES LOTS 6 529 534 ET 6 529 535 (165)

ATTENDU la demande à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) de Mme Nathalie Denault;

ATTENDU QUE la demande vise en fait le déplacement, sur la même unité foncière, de l'emplacement résidentiel où une déclaration est en cours de traitement, mais à l'extérieur de la superficie sur laquelle des droits acquis sont prétendus;

ATTENDU QUE les lots sont situés dans la zone 7.11-A au plan de zonage et l'usage prévu figure parmi les usages permis dans cette zone au *Règlement de zonage 16-430*, soit l'usage de classe R-1;

ATTENDU QUE la demande d'autorisation n'est pas incompatible ni en opposition avec le plan de développement de la zone agricole de la MRC de Memphrémagog;

ATTENDU QUE la demande est en tous points conforme aux règlements d'urbanisme de la municipalité;

EN CONSÉQUENCE,

**Il est proposé par le conseiller B. Jeansonne
appuyé par le conseiller P. Henrichon**

ET RÉSOLU QUE :

le conseil autorise la présentation de la demande de Mme Nathalie Denault à la CPTAQ et confirme que celle-ci est conforme aux règlements municipaux.

ADOPTÉE

**Copie certifiée conforme extraite du procès-verbal du 4 juin 2024.
Résolution 2024-06-165**

**Manon Fortin, avocate
Greffière-trésorière/ Directrice générale**

OBSERVATIONS ÉCRITES

Identification du dossier

Numéro : 445758

Lots : 6 529 534-P, 6 529 535-P

Cadastre : Cadastre du Québec

Superficie visée : 0,5 ha

Circonscription foncière : Brome

Municipalité : Austin

MRC : Memphrémagog

Orientation préliminaire :

23 août 2024

Rencontre publique :

29 octobre 2024

Demanderesse

Madame Nathalie Deneault



Mandataire

Lebeau Légal inc.
1281, avenue Maguire
Québec (Qc) G1T 1Z2
@ : fbl@lebeaulegal.com

N/D 1378.2

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	1
Les particularités régionales (art. 12 lptaa)	3
Les éléments positifs pour la pérennité de la base territoriale qui découleraient d'une autorisation.....	5
L'imposition de conditions (art. 11 LPTAA)	9
Les décisions références	10
ANNEXE 1 : Chronologie du site visé.....	12

MISE EN CONTEXTE

Le 16 mai 2024, la demanderesse, Madame Nathalie Deneault, s'adressait à la Commission afin que celle-ci autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit pour le déplacement d'un droit acquis résidentiel, d'une superficie approximative de 5 000 mètres carrés, correspondant à une partie des lots 6 529 534 et 6 529 535 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome.

Le 23 août dernier, la demanderesse recevait le compte rendu de la demande et l'orientation préliminaire de la Commission. Selon les conclusions de l'orientation préliminaire, la Commission s'apprêtait à refuser cette demande.

Suivant la réception de l'orientation préliminaire, la tenue d'une rencontre publique a été sollicitée afin que puissent être présentées des observations additionnelles qui militent en faveur d'une autorisation.

Amendement

À titre préliminaire, la demanderesse soumet un léger amendement de la superficie faisant l'objet de la demande.

Nous constatons que le croquis soumis englobe la présence de la résidence de droits acquis, laquelle n'a pas besoin d'être comptabilisée dans le 5000m² global de la demande de déplacement.

Nous vous transmettons donc un nouveau plan illustrant la superficie visée par la demande en pièce jointe. La superficie visée demeure 5000m², mais est simplement reconfigurée.

Retour sur l'orientation préliminaire

Corrections factuelles et absence d'éléments importants

Certaines informations factuelles contenues à l'orientation préliminaire sont inexactes et doivent être revues.

Au paragraphe 11, il est indiqué que des sols de classe 5 sont considérés de potentiel moyen et peuvent offrir de bons rendements moyennant un apport adéquat en intrants et des améliorations à la terre. Or, selon la Description des classes de potentiel agricole des terres qui caractérise l'Inventaire des Terres du Canada (ITC), il est clairement fait mention qu'un sol de classe 5 présente des limitations très sérieuses qui le restreignent à la culture de plantes fourragères vivaces, mais pouvant être améliorés.

Au paragraphe 13, la Commission mentionne que la superficie visée est utilisée à des fins agricoles. Dans les faits, le chemin d'accès étant inclut au site visé l'est, mais le site sur lequel la demanderesse entend construire la résidence n'est pas utilisé à des fins agricoles. Il est plutôt en friche, ce qui correspond à la définition d'agriculture contenue à la Loi, mais qui ne signifie pas pour autant qu'il est utilisé.

À ce même paragraphe, il est fait mention que la partie de la propriété se trouvant hors de la zone agricole n'est pas utilisée à des fins agricoles, ce qui est inexact. Cette parcelle est activement cultivée par la demanderesse.

Nous constatons que la Commission n'aborde aucunement l'ensemble des observations factuelles contenues dans le document de demande initial à l'égard des activités agricoles mises en place par la demanderesse depuis son acquisition. Nous sommes d'avis que ces éléments auraient dû être analysés par la Commission vue leur grande pertinence.

Nous référons donc au document annexe à la demande, mais résumerons ces éléments factuels de la façon suivante :

- La demanderesse a investi une somme de 1,5 million de dollars dans le drainage des terres en culture et dans l'érablière de la propriété;
- Un investissement équivalent est prévu pour la période 2024-2026;

- Le potentiel agricole de la propriété était en dormance depuis minimalement les trente (30) dernières années;
- La superficie de pâturage de la propriété a été doublée en quatre (4) ans;
- Le cycle annuel de récolte du foin a été triplé en quatre (4) ans;
- En plus de ces activités agricoles traditionnelles, la demanderesse a planté plus de 2000 arbres dans le cadre de l'établissement d'un projet agricole intergénérationnel nommé Forêt Murmure inc.;
- L'entreprise agricole en place emploie actuellement trois (3) personnes à temps plein et deux (2) autres à temps partiel en période estivale;
- La propriété de la demanderesse comprend la grange ancestrale circulaire Damase-Amédée-Dufresne, un bâtiment agricole d'intérêt patrimonial construit en 1907;
- Une autorisation permettrait à la demanderesse de remettre une partie de sa propriété boisée en état de culture, conformément à l'article 50.4 du REA. Cette parcelle est déjà identifiée sur la propriété.
- Le site retenu pour l'implantation de la résidence n'a jamais été cultivé depuis l'entrée en vigueur de la Loi.
- Le chemin d'accès menant au site retenu pour l'implantation de la résidence est déjà présent et constitué d'un remblai solide, le tout depuis minimalement l'entrée en vigueur de la Loi.

Correction juridique

Au paragraphe 21, la Commission avance qu'une « autorisation pour le déplacement d'un droit acquis est une situation très rare découlant d'un phénomène naturel exceptionnel ». Cette affirmation est totalement infondée et teinte l'analyse de la Commission au présent dossier.

La décision à portée collective en vigueur sur le territoire de la MRC (Dossier 371196) permet, à sa condition 1.5.1, le dépôt de la présente demande d'autorisation. En aucun cas cette décision prévoit que le déplacement d'une résidence bénéficiant de droits acquis sur une même unité foncière serait limité à des situations rares et exceptionnelles. Si tel avait été le cas, la Commission l'aurait clairement mentionné dans la décision à portée collective.

Nous constatons à cet effet que la Commission n'a fait cette affirmation qu'une seule autre fois parmi tout son corpus décisionnel, soit à la décision 440236 rendue le 21 février 2024. Cette décision est isolée et ne représente aucunement le courant jurisprudentiel applicable en la matière, tel qu'il le sera démontré ci-bas. Nous constatons que la phrase utilisée dans ce dossier est exactement la même que celle utilisée au présent dossier, fort probablement pour le motif qu'elle a été rédigée par le même commissaire.

N'importe quel propriétaire d'une résidence de droits acquis, qu'il s'agisse d'un producteur agricole ou non, peut présenter le type de demande prévu par la condition 1.5.1. La Commission ne peut « d'emblée » préjuger le dossier si le déplacement ne vise pas, *a priori*, à répondre à une problématique, contrainte ou quelconque phénomène naturel exceptionnel.

Enfin, au paragraphe 22, la Commission mentionne qu'elle entend refuser la demande en prenant en considération l'article 12, sans toutefois jamais référer auxdites particularités régionales ni aux axes établis par la directive applicable. Nous détaillerons l'ensemble de ces particularités régionales dans le présent document.

LES PARTICULARITÉS RÉGIONALES (ART. 12 LPTAA)

Le contexte des particularités régionales permet à la Commission de situer une demande dans son environnement spécifique. Le contexte régional peut amener la Commission à accorder un poids relatif différencié parmi les motifs qui justifient sa décision. La prise en compte du contexte des particularités régionales s'applique à tout type de demande.

Le contexte agricole

La zone agricole d'Austin est divisée en aires d'affectation qui évoquent à la fois la vocation dominante et l'assouplissement permettant une occupation résidentielle.

Tel qu'indiqué à son plan d'urbanisme, la municipalité d'Austin ne présente pas des activités agricoles de premier plan. Son dynamisme agricole est faible, marqué par le ralentissement – voire l'abandon – des activités au détriment de la friche.

Seulement quatre sections font partie de l'affectation « aire agricole » sur le territoire : c'est le cas du site visé par la demande.

Le territoire est occupé majoritairement par la forêt (66,8 %) en perte d'importance depuis 2001 (82,5 %), les plans d'eau (17,2 %), le milieu anthropique (village, développements résidentiels et de villégiature, 7,5 %), l'agriculture (culture du sol, 6,8 %) et la friche (1,7 %).

Mis à part la propriété visée par la présente demande, il n'existe qu'une seule propriété contiguë au Lac Memphrémagog qui fait cultiver activement sa propriété, soit le lot 5 386 102. Cette propriété a été acquise par Sarcan Austin inc. (liée à Vincent Chiara, PDG de Groupe Mach) en mai 2020 pour la somme de 12,5M\$.

La demanderesse est donc la seule propriétaire exerçant elle-même les activités agricoles sur sa propriété contiguë au Lac-Memphrémagog.

Le contexte socioéconomique

Selon le plus récent plan d'urbanisme municipal, la population totale de 3 976 habitants se répartit entre les résidents permanents à 48,4 % et les résidents saisonniers à 51,6 %. L'écart entre les résidents permanents et saisonniers s'étant considérablement réduit puisqu'en 1985, les permanents ne représentaient que 29,6 % contre 70,4% pour les saisonniers. Elle est concentrée sur le pourtour des lacs et dans le noyau villageois. La densité d'occupation est faible (25,5 h/km²).

Le pourtour du Lac Memphrémagog, qui est principalement localisé en zone non-agricole, est rempli de résidences permanentes et de villégiature. Austin se classe au second quintile de vitalité économique pour la province de Québec.

La pression sur la zone agricole

De par la présence de la zone blanche sur la quasi-totalité du pourtour du Lac Memphrémagog, et en raison de la décision en portée collective ayant identifié de nombreux ilots déstructurés, la pression sur la zone agricole est très faible.

Les limites du périmètre d'urbanisation d'Austin n'ont jamais été modifiées via une exclusion de la zone agricole, et la zone agricole est plutôt homogène.

Nous recensons très peu de décisions (seulement 4) de la Commission dans les cinq (5) dernières années à l'égard d'utilisations autre qu'agricoles. Une seule ne concerne l'implantation d'une nouvelle utilisation, soit pour une école de voile aux abords du lac (Dossier 444017).

La Commission a autorisé la seule demande de déplacement d'une résidence bénéficiant de droits acquis présentée à Austin dans les cinq (5) dernières années, soit en 2022 au dossier 429818.

La planification régionale en aménagement et développement du territoire

En septembre 2014, le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Memphrémagog a été approuvé. Un plan d'action 2022-2026 s'inscrit en continuité avec le premier exercice de mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) réalisé en 2014.

Un des objectifs poursuivis est notamment de mettre en place des projets permettant de valoriser les friches agricoles. Tel qu'exposé plus haut, la propriété visée par la demande est revalorisée depuis quatre (4) ans alors qu'elle était en dormance depuis plus de trente (30) ans.

LES ÉLÉMENTS POSITIFS POUR LA PÉRÉNNITÉ DE LA BASE TERRITORIALE QUI DÉCOULERAIENT D'UNE AUTORISATION

L'orientation préliminaire succincte de la Commission rendue dans le présent dossier ne traite que de trois (3) critères de l'article 62 LPTAA. Il nous semble toutefois que la Commission omet d'analyser plusieurs éléments de fond qui influencent positivement l'analyse desdits critères de l'article 62 LPTAA.

1. La résidence déplacée demeurera rattachée à la propriété foncière de 81,9 hectares

Tel que mentionné dans le document de demande initiale, la demanderesse ne recherche pas l'aliénation de la superficie visée par la demande. Dans ce contexte, la nouvelle résidence resterait rattachée à une très grande propriété foncière de 81,9 hectares.

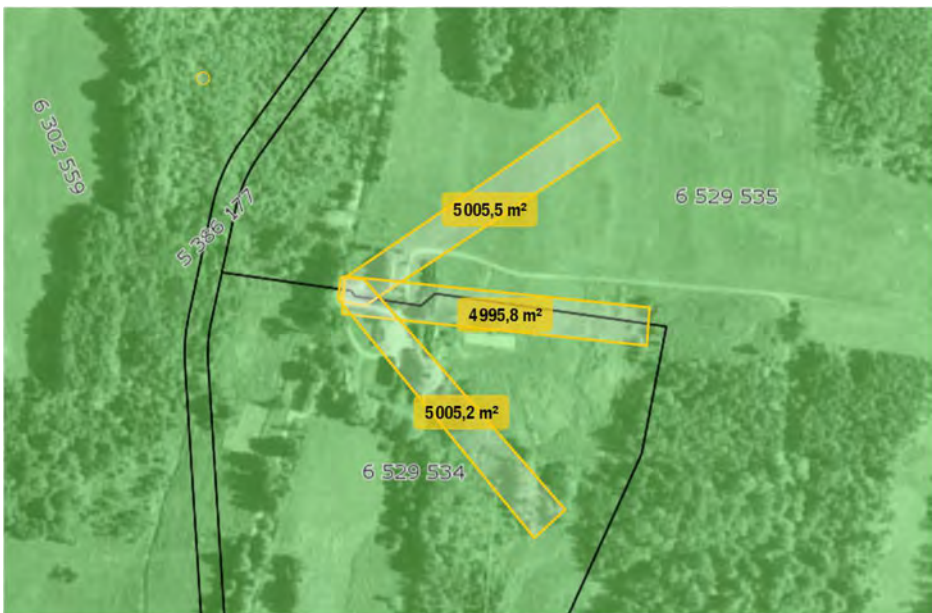
La nouvelle résidence deviendrait la seule « résidence de ferme » de la propriété puisque les deux résidences actuelles peuvent être distraites de la propriété conformément à l'article 101 LPTAA.

À maintes reprises, la Commission a jugé dans ses décisions que le fait que la nouvelle résidence demeure rattachée à une grande unité foncière n'avait pas pour effet d'altérer l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles.

2. Une extension de la superficie de droits acquis puis son aliénation aurait davantage d'impact sur l'agriculture

La résidence bénéficiant de droits acquis, la superficie de droit peut être étendue à 5000m² de façon régulière et continue en vertu de l'article 103 LPTAA.

Comme les installations septiques et le puits à l'entrée en vigueur de la Loi se trouvent près de la résidence, les façons d'étendre ce droit sont multiples dans le cas qui nous occupe. Nous vous dressons minimalement trois scénarios possibles pour la demanderesse illustrant des extensions via un rectangle régulier et continu de 25 mètres par 200 mètres.



Autrement dit, la demanderesse, conformément à l'article 103 LPTAA, aurait la liberté d'implanter la nouvelle résidence au beau milieu de son exploitation agricole si elle le désirait via une déclaration en vertu de l'article 32 LPTAA.

Pis encore, la demanderesse aurait également le pouvoir d'aliéner cette superficie de droit acquis afin de détacher la nouvelle résidence construite via une déclaration en vertu de l'article 32.1 LPTAA. Si tel était le cas, la propriété agricole risquerait de se retrouver sans résidence, et pourrait même être sujette à une autre implantation résidentielle via l'article 40 ou l'article 31.1, advenant une acquisition d'un voisin contigu.

À notre humble avis et en tout respect, la Commission se doit d'évaluer la présente demande en tenant en considération des autres possibilités qui se présentent à la demanderesse. Il est clair que les scénarios ci-haut auraient manifestement plus d'impact sur l'exploitation agricole en place.

En choisissant délibérément de présenter la demande actuelle à la Commission, la demanderesse se prive elle-même d'une plus grande flexibilité en perdant la possibilité d'aliéner. À notre avis, la Commission peut y voir dans cette intention la preuve que l'objectif recherché par la demanderesse n'est pas d'implanter une résidence sans lien à l'agriculture, mais une qui sera au cœur des activités pérenne de l'exploitation agricole pour les années futures.

3. Le déplacement de la résidence s'inscrit dans un processus réfléchi de développement de l'exploitation et de l'entreprise agricole

Il convient de rappeler que la demanderesse a fait l'acquisition de la propriété alors qu'elle avait un projet agricole clair en tête. La première étape de ce projet devait d'ailleurs fait l'objet d'une demande à la Commission en vertu de la LATANR.

Pour remettre la Commission en contexte, la demanderesse a fait l'acquisition de la propriété pour la somme de 9 162 140,39\$, le tout sans garantie légale de qualité et à ses risques et périls. La demanderesse faisait alors l'acquisition de deux résidences nécessitant des rénovations ainsi que des bâtiments agricoles vétustes, dont une grange circulaire répertoriée au patrimoine culturel québécois.



Ce bâtiment, qui ne peut être utilisé actuellement en raison des risques d'incendie, nécessite à lui-seul énormément d'investissements.

Tel qu'exposé ci-haut, la demanderesse a investi plus de 1,5 million de dollars sur la propriété agricole depuis son acquisition, et entend faire de même pour la période 2024-2026.

À court terme, la demanderesse entrevoit démolir certains bâtiments agricoles vétustes afin de les remplacer par des installations agricoles modernes qui permettront de soutenir la croissance et la vocation agricole de la propriété. D'ailleurs, la localisation actuelle de la résidence pourrait, à terme, servir d'endroit afin d'implanter une nouvelle écurie moderne, de par sa proximité au pâturage et à l'autre résidence de droits acquis.

C'est dans ce contexte que le déplacement de la résidence permettra un meilleur développement des activités agricoles de la ferme et de flexibilité au niveau de l'implantation des bâtiments futurs.

Ainsi, la localisation actuelle de résidence de droits acquis, qui se trouve au travers d'arbres centenaires, est inappropriée et ne cadre pas avec les plans de développement de l'entreprise agricole.

Il convient de rappeler qu'en 2021, l'article 3 de la LPTAA fut modifié afin d'inclure une portion importante du texte législatif qui s'applique directement au présent dossier, soit que la Commission a comme fonction de favoriser la protection et le développement des activités et entreprises agricoles.

La Commission n'est pas aujourd'hui en présence d'un individu non-agriculteur qui désire simplement bénéficier du droit de l'article 101 et déplacer une vétuste résidence de droits acquis afin de construire une résidence moderne sans lien avec l'agriculture, simplement pour

son propre bénéfice. Si tel était le cas, la demanderesse construirait directement une nouvelle résidence en zone non-agricole sur sa propriété.

4. La remise sous couverture végétale de l'emplacement résidentiel bénéficiant de droit acquis et le déplacement de parcelle en vertu du REA ne causent aucune perte pour la ressource sol

Tel que mentionné plus haut, la demanderesse entend remettre sous couverture végétale la superficie bénéficiant de droits acquis.

Comme elle ne cherche pas à convertir cette résidence en bâtiment agricole ou bâtiment administratif agricole, les droits acquis s'éteindront au bout d'une année. Il n'en aurait pas été de même advenant le maintien du bâtiment en raison de l'article 102 LPTAA.

Par ailleurs, la modification apportée à l'article 50.4 du *Règlement sur les exploitations agricoles* (REA) en 2022 illustre clairement qu'une autorisation permettrait à la demanderesse de déboiser une partie précise de sa propriété afin d'accroître sa superficie en culture. Sans autorisation, un tel déplacement de parcelle est interdit puisqu'Austin fait partie des municipalités identifiées à l'annexe III du REA.

Au final, une autorisation n'aurait aucune conséquence à l'égard de la ressource sol, puisqu'aucune perte ne serait générée.

La Commission a statué à maintes reprises dans ses décisions que le déplacement d'une résidence sur la même propriété, pour laquelle le potentiel agricole est le même, n'a aucune incidence à l'égard des critères 1 et 7 de l'article 62 LPTAA.

5. L'emplacement visé n'a jamais été cultivé depuis l'entrée en vigueur de la Loi

Nous soumettons en annexe une série de photographies aériennes qui illustrent cette affirmation.

Bien que le site visé ait théoriquement le même potentiel agricole que les parcelles en culture, soit un sol de classe 5, plusieurs facteurs font en sorte que cette parcelle n'a jamais été et ne sera pas cultivée. Ce sont notamment ces facteurs que nous désirions présenter *in situ* à la Commission dans le cadre d'une visite du site.

D'abord, la propriété est traversée par un cours d'eau verbalisé, lequel provoque souvent une crue qui laissent ses rives dans des états marécageux.

Il faut également savoir que ce cours d'eau se trouve en quelque sorte dans une petite vallée, qui est bien perceptible sur le terrain mais dont l'importance et le dénivelé est plus difficilement identifiable à l'analyse de carte topographiques ou hypsométriques. Il impose enfin une bande riveraine se devant d'être respectée pour toute activité d'épandage.

Le site visé se trouve également entouré d'arbres centenaires qui permettent difficilement à toute machinerie agricole moderne d'y accéder aisément.

Dès l'acquisition de la propriété et la mise en place des activités agricoles, la demanderesse et ses professionnels ont rapidement compris que le site visé par la demande ne serait pas cultivé pour l'ensemble des raisons précitées.



Tel que mentionné dans le document de demande initial, la demanderesse aura la liberté de creuser son puits et d'installer ses installations septiques au nord du site visé, donc à l'extérieur du rayon de 30 mètres devant être respecté pour l'épandage suivant le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*, chapitre Q-2, r. 35.2.

6. La construction d'une résidence en zone non-agricole de la propriété aurait davantage d'impact sur l'agriculture

La Commission aborde la présence de la zone non-agricole dans son orientation préliminaire et suggère qu'il s'agirait d'office du site de moindre impact pour y implanter une résidence.

D'emblée, cette suggestion surprend. Factuellement, l'implantation d'une résidence en zone non-agricole est un tout autre projet. Certes, la demanderesse n'entend pas déplacer la résidence de droits acquis en zone blanche, puisqu'aucune autorisation de la Commission n'est nécessaire pour s'y implanter. Dans ce contexte, il faut dénaturer totalement la nature de la demande pour prétendre que la zone non-agricole constitue un site de moindre impact.

Juridiquement, il apparaît plutôt déraisonnable de refuser une demande de déplacement d'une résidence de droit acquis à l'intérieur de la zone agricole pour le motif qu'il existe un site de moindre impact en zone blanche. À ce sujet, nous indiquons à la Commission que, malgré des recherches exhaustives, nous n'avons pas trouvé de décision parmi toutes celles rendues par la Commission qui aurait rejeté une telle demande en vertu de l'article 61.1, ni pour le motif déterminant que la zone blanche constituerait un site de moindre impact au sens de 62(5) LPTAA.

En pratique, il faut également admettre que la Commission n'aurait pu faire cette affirmation si la portion située en zone non-agricole était déjà construite. Autrement, il faudrait comprendre que la demanderesse serait avantagée dans l'analyse de la présente demande si elle vendait ces parties de lots pour de la construction résidentielle.

Mais il y a plus. L'implantation d'une résidence en zone non-agricole pourrait affecter les possibilités d'utilisation de la partie en zone verte par la présence, notamment, d'un puits et des distances précitées à respecter. La présence d'une résidence limiterait également les possibilités de développement de l'entreprise agricole, en plus de générer d'importants risques au niveau de la cohabitation avec l'agriculture.

Enfin, le souhait de la demanderesse est de cultiver activement la partie de sa propriété se trouvant en zone blanche, notamment parce qu'il s'agit d'une partie terre offrant une relativement bonne productivité et configuration. Nous comprenons certes que la Loi est applicable à la zone agricole et ne trouve pas effet au-delà de la limite établie de la zone, mais une construction à cet endroit affecterait la protection et le développement des activités de l'entreprise agricole.

L'IMPOSITION DE CONDITIONS (ART. 11 LPTAA)

L'article 11 de la LPTAA permet à la Commission d'assujettir sa décision aux conditions qu'elle juge appropriées.

Dans le cadre d'une demande de déplacement de résidence de droits acquis sur une même unité foncière, la Commission assujetti traditionnellement sa décision de diverses conditions.

Dans ce contexte, nous soumettons qu'il pourrait être approprié d'imposer les conditions classiques suivantes :

- La résidence à être construite doit demeurer rattachée à la totalité des lots contigus ou réputés contigus appartenant madame Nathalie Deneault, exception faite de la résidence pour laquelle des droits acquis ont été reconnus au dossier 432246 et sa superficie de droits aliénable.
- La résidence conférant des droits acquis, située sur le lot 6 529 535 du cadastre du Québec doit être démolie, à l'intérieur d'une période de trois ans suivant la date de la présente décision et l'emplacement conférant des droits acquis doit redevenir sous couverture végétale au sens de l'article 102 de la Loi et demeurer dans cet état pendant plus d'une année.
- La superficie visée par l'autorisation se limite à 5 000 mètres carrés et doit inclure l'emplacement de la nouvelle construction ainsi que tous ses accessoires (remise, puits, installation septique et chemin d'accès au chemin public).

À notre avis, la Commission pourrait également innover et prévoir que, suivant la construction de la nouvelle résidence, le retour sous couvert végétal pendant plus d'un an de la superficie visée par la demande aurait pour effet de rendre caduque l'autorisation rendue au présent dossier.

LES DÉCISIONS RÉFÉRENCES

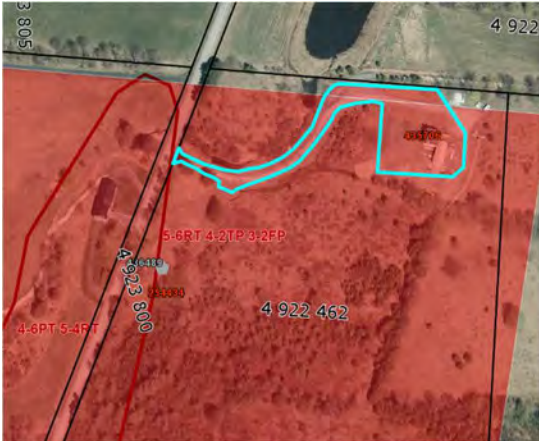
Historiquement, la Commission s’est toujours montrée très favorable aux demandes de déplacement de superficie de droits acquis sur une même unité foncière qui ne sont pas accompagnées d’un volet aliénation. Les statistiques ne mentent pas et une étude exhaustive des décisions rendues par la Commission dans les dix (10) dernières années le démontre clairement.

Dans une décision relativement récente (Dossier 422977, 25 mars 2020), la Commission indiquait d’ailleurs ce qui suit :

« De l'ensemble des décisions déposées au soutien de la demande, la Commission constate que la grande majorité d'entre elles accorde le déplacement d'une résidence, laquelle est issue d'un droit acquis, mais refuse l'aliénation. Ainsi, l'autorisation permettant le déplacement d'une résidence de droit acquis, laquelle demeure rattachée à un ensemble foncier à certaines conditions, s'inscrit dans le courant jurisprudentiel de la Commission. »

Plutôt que d’inonder la Commission de décisions favorables depuis 2014 (plus de 60 décisions), nous avons retenu quelques cas bien précis qui méritent attention.

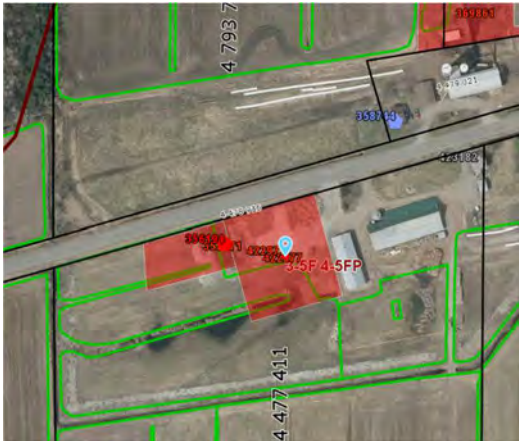
Dossier : 435706
Date : 8 septembre 2022
Demandeur : Paul Desmarais Jr.
Municipalité : Stanstead
Motifs et particularités : Le déplacement de la résidence n’aura pas de conséquences négatives sur la pratique des activités agricoles dans la région, ni sur l'homogénéité de la communauté agricole environnante. Présence de grandes superficies en zone non-agricole sur la propriété.
Résultat : Autorisation



Dossier : 434125
Date : 20 octobre 2022
Demandeur : Carl Labrosse Legris
Municipalité : Fassett
Motifs et particularités : La partie de lot visée bénéficie d’un bon potentiel agricole. Une autorisation entraînerait une perte de sol. La construction d'une résidence permet le maintien et peut-être même le développement d'activités agricoles sur la propriété. Opposition de l’UPA.
Résultat : Autorisation



Dossier : 422977
Date : 25 mars 2020
Demandeur : Michel Poiré
Municipalité : Saint-Rosaire
Motifs et particularités : Le nouvel emplacement s’éloigne des bâtiments agricoles. La construction d'une résidence rattachée à un ensemble foncier 68,29 hectares n'affectera pas l'homogénéité de l’exploitation agricole et favorisera le développement de l’agriculture.
Résultat : Autorisation UNA, refus Aliénation



Dossier : 421834
Demandeur : Fiducie Aux-Quatre-Vents
Date : 11 mars 2020
Municipalité : Beauceville
Motifs et particularités : Le lot ici visé se trouve à forte distance du chemin public en retrait de celui-ci. Ainsi, en vertu du critère 2, paragraphe 2 de l'article 62 de la Loi, l'aliénation visée créerait une intrusion à l'intérieur de la terre et affecterait les possibilités d'utilisation agricole du lot.
Résultat : Autorisation UNA, refus Aliénation



Dossier : 422904
Demandeur : Stéphane Tailleur
Date : 30 août 2019
Municipalité : St-Pierre-de-l'Île-d'Orléans
Motifs et particularités : Les possibilités d'utilisation à des fins agricoles de la parcelle visée sont généralement bonnes. Peu susceptible d'avoir des conséquences supplémentaires sur les activités agricoles existantes. Absence d'impact sur l'homogénéité.
Résultat : Autorisation



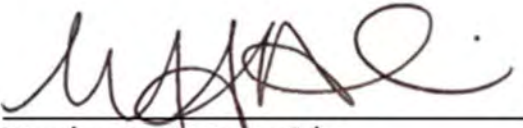
Dossier : 407917
Demandeur : Aurore Dupont
Date : 24 février 2015
Municipalité : St-Tite-des-Caps
Motifs et particularités : Résidence localisée à plus ou moins 650 mètres carrés du chemin public. Le fait qu'elle soit rattachée à une propriété de 59 hectares milite en faveur d'une autorisation.
Résultat : Autorisation



Dossier : 429818
Demandeur : Pascal Tremblay
Date : 30 mai 2022
Municipalité : Austin
Motifs et particularités : Déplacement un peu plus en retrait la résidence et ses accessoires de manière à préserver les bâtiments agricoles existants, le puits agricole et les superficies propices à la vigne et à la sylviculture. Rattachée à la propriété d'environ 61,5 hectares, la résidence contribuera au maintien des possibilités d'utilisation agricoles de la propriété de même qu'au développement des activités agricoles. Le site choisi est de moindre impact compte tenu de sa topographie.
Résultat : Autorisation



ANNEXE 1 : CHRONOLOGIE DU SITE VISÉ

Chronologie du site visé 3 octobre 1979	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : n/d	
Fait à Québec, le 17 octobre 2024  Marie-Lou Asselin	
Lebeau*	

Chronologie du site visé 22 juin 1985
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : n/d
Fait à Québec, le 17 octobre 2024  Marie-Lou Asselin
Lebeau*



Chronologie du site visé
24 juin 1993

Cliente : Nathalie Deneault

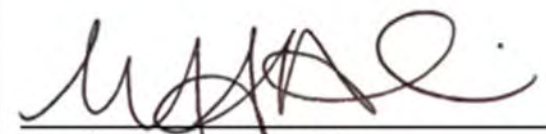
Dossier : 1378.2

Mun. : Austin

Lots : 6 529 534-P
6 529 535-P

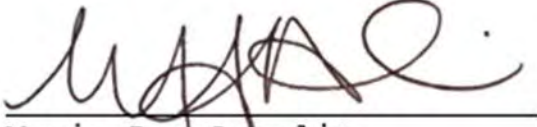
Échelle : n/d

Fait à Québec, le 17 octobre 2024


Marie-Lou Asselin

Lebeau*



Chronologie du site visé 3 juillet 1998	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : n/d	
Fait à Québec, le 17 octobre 2024  Marie-Lou Asselin	
Lebeau*	

Chronologie du site visé 21 juin 2005	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : N/D	
Fait à Québec, le 15 octobre 2024  Mathieu Lévesque, <u>urb.</u>	
Lebeau*	

Chronologie du site visé 16 juin 2007	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : n/d	
Fait à Québec, le 17 octobre 2024  Marie-Lou Asselin	
Lebeau*	

Chronologie du site visé 3 septembre 2015	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : N/D	
Fait à Québec, le 15 octobre 2024 <i>Mathieu Lévesque</i> Mathieu Lévesque, <u>urb.</u>	
Lebeau*	

Chronologie du site visé 13 juin 2016	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : N/D	
Fait à Québec, le 15 octobre 2024  Mathieu Lévesque, <u>urb.</u>	
Lebeau*	

Chronologie du site visé 8 juillet 2018
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2
Mun. : Austin Lots: 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : N/D
Fait à Québec, le 15 octobre 2024  Mathieu Lévesque, <u>urb.</u>
Lebeau*



Chronologie du
site visé
6 janvier 2019

Cliente : Nathalie
Deneault
Dossier : 1378.2

Mun. : Austin

Lots : 6 529 534-P
6 529 535-P

Échelle : N/D

Fait à Québec, le 15
octobre 2024


Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*



Chronologie du site visé 25 septembre 2023	
Cliente : Nathalie <u>Deneault</u> Dossier : 1378.2	
Mun. : Austin Lots : 6 529 534-P 6 529 535-P Échelle : N/D	
Fait à Québec, le 15 octobre 2024  Mathieu Lévesque, <u>urb.</u>	
Lebeau*	

Photographie aérienne 1979

Client : Nathalie Deneault

Dossier : 1378.2

Mun. : Austin

Lots: 6 529 534-P
6 529 535-P

Échelle : 1:15 000

Fait à Québec, le 26
avril 2024



Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*



LIDAR
Hydrographique

```
Client : Nathalie Deneault
Dossier : 1378.2
```

Mun. : Austin

Échelle : N/D

Fait à Québec, le 26
avril 2024

~~Mathieu~~ ~~Levesque~~
Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*



Déplacement parcelle

Client : Nathalie Deneault

Dossier : 1378.2

Mun. : Austin

Lot : 6 529 535-P

Échelle : 1:4514

Fait à Québec, le 26
avril 2024



Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*



6/2005
1985 2023

Juin 2005



N

Map navigation controls including a compass, a scale bar, and a street view pegman icon.

Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Date des images satellite : 21/6/2005 45°09'35.60"N 72°16'20.01"O élév. 0 m altitude 717 m

9/2015

Septembre 2015

Chem. Fisher

Chem. Fisher

Chem. de la Pointe Gibraltar S

Google Earth

Date des images satellite : 3/9/2015 45°09'30.90"N 72°16'08.72"O élév. 0 m altitude 717 m

6/2016

Juin 2016

Chem. Fisher

Chem. Fisher

Chem. de la Pointe Gibraltar S

Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Date des images satellite : 13/6/2016 45°09'28.90"N 72°16'07.34"O élév. 0 m altitude 717 m



Juillet 2018

7/2018

1985

2025

Chem. Fisher

Chem. Fisher

Image © 2024 CNES / Airbus

Google Earth

Date des images satellite : 8/7/2018 45°09'26.56"N 72°16'05.79"O élév. 0 m altitude 717 m



1/2019

Janvier 2019

Chem. Fisher

Chem. Fisher

Chem. de la Pointe Gibraltar S

Image © 2024 Maxar Technologies

Google Earth

Date des images satellite : 6/1/2019 45°09'36.38"N 72°16'23.08"O élev. 0 m altitude 717 m

9/2023

Septembre 2023

Chem. Fisher

Chem. Fisher

Chem. de la Pointe Gibraltar S

Image © 2024 Airbus

Google Earth

Date des images satellite : 25/9/2023 45°09'36.69"N 72°16'20.77"O élév. 0 m altitude 717 m

Site visé
(V2)

```
Client : Nathalie Deneault
Dossier : 1378.2
```

Mun. : Austin

Lots: 6 529 534-P
6 529 535-P

Échelle : 1:1129

Fait à Québec, le 22
mai 2024

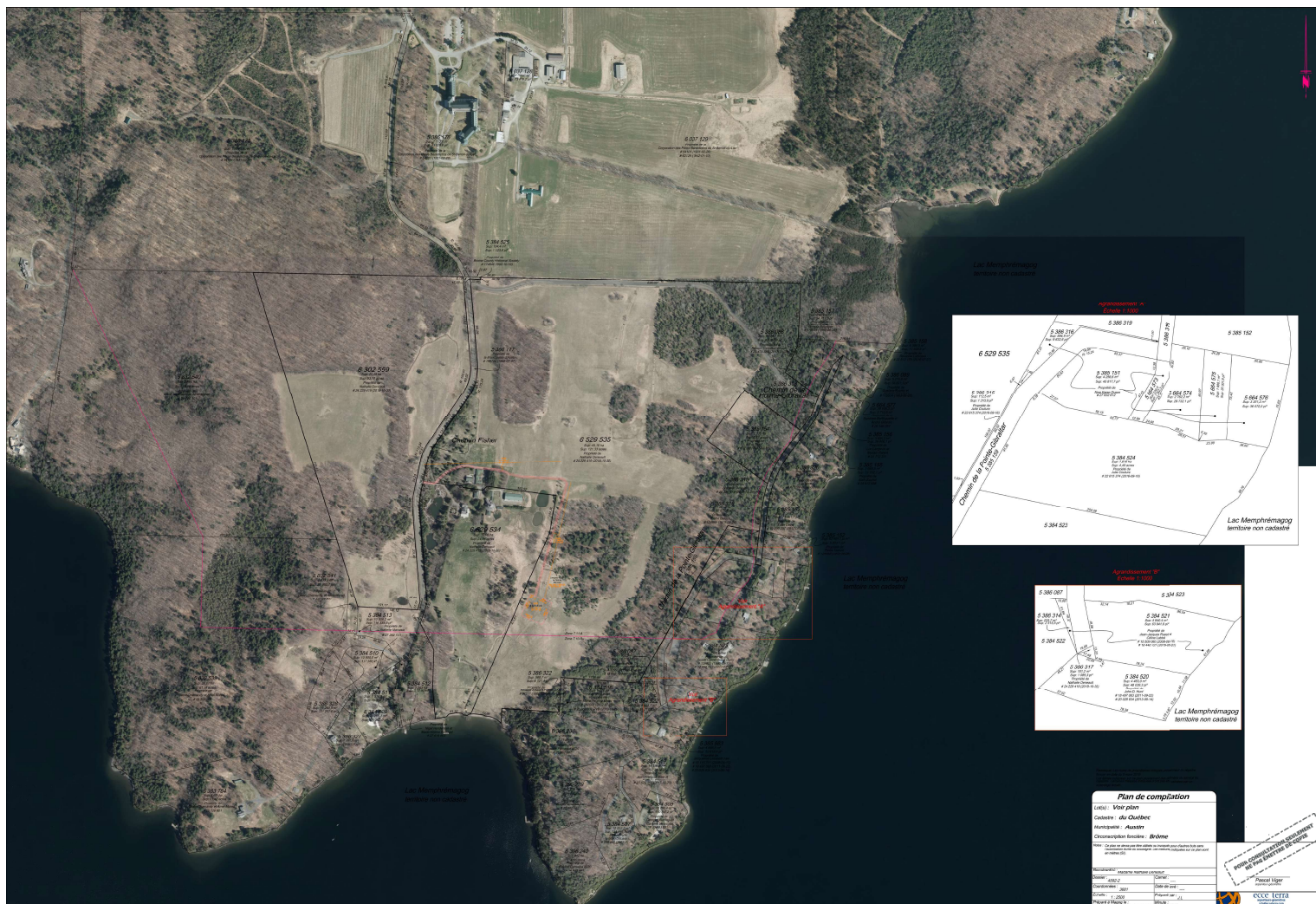
 

Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*

Lebeau*







PROCÈS-VERBAL

Déclaration et Autorisation

IDENTIFICATION DES DOSSIERS	:	445487 et 445758 Nathalie Deneault	
DATE	:	Le 29 octobre 2024	
HEURE DE LA RENCONTRE	:	9 h 30	
ENREGISTREMENT DE LA RENCONTRE	:	Heure de début	9 h 33
		Heure de fin	11 h 53
MEMBRES PRÉSENTS	:	Eric Bélanger, commissaire Me Jean Nobert, commissaire	
<u>PERSONNES PRÉSENTES</u>			
• Me Félix B. Lebeau, avocat et mandataire • Nathalie Deneault, déclarante et demanderesse, propriétaire • Robert McCarthy, conjoint de Mme Deneault • Lise Got, conseillère à l'aménagement, UPA Estrie			
<u>PIÈCES DÉPOSÉES</u>			
Plan de Pascal Viger, arpenteur-géomètre, identifiant la superficie de la demande modifiée.			

RÉSULTAT DE LA RENCONTRE :

Délibéré : ☒

Suspendu : ☐

Si suspendu, décrire les motifs et le délai :

Eric Bélanger, commissaire



RECOMMANDÉ

Longueuil, le 2 octobre 2025

PRÉAVIS

Article 14.1 - Loi sur la protection du
territoire et des activités agricoles

Nathalie Deneault



OBJET : Dossier : 451445
Lots : 6 302 559 et 6 529 534
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Brome
Municipalité : Austin
MRC : Memphrémagog

Bonjour,

Les lots 6 302 559, 6 529 534 font partie de la zone agricole et sont assujettis aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi). L'article 26 de la Loi interdit toute forme d'utilisation d'un lot à des fins autres que l'agriculture à moins d'une autorisation de la Commission ou de l'exercice d'un droit prévu à la Loi ou à un règlement adopté en vertu de la Loi.

Le ou vers le 14 août 2025, il a été constaté que les lots mentionnés en objet sont utilisés aux fins suivantes :

Sur le lot 6 302 559

- Aire d'extraction de sol sur une superficie approximative de 1 500 mètres carrés;
- Chemin d'accès gravelé d'environ 700 mètres carrés.

Ces superficies sont identifiées en bleu pâle sur le plan joint.

¹ RLRQ, c. P-41.1

Sur le lot 6 529 534

- Présence de remblai incluant un chemin d'accès sur une superficie approximative de 6 700 mètres carrés, dont 2 000 mètres carrés se situent dans une aire de droits acquis;

Cette superficie est identifiée en bleu foncé sur le plan joint.

Ces utilisations, sans droit ni autorisation de la Commission, constituent des manquements à l'article 26 de la Loi et doivent cesser immédiatement.

Nous vous avisons qu'au terme d'un délai de **trente (30) jours** à compter de la date de réception du présent préavis, la Commission pourrait rendre une ordonnance visant à faire cesser le manquement et, s'il y a lieu, démolir les travaux exécutés et remettre les lieux en leur état antérieur.

Ainsi, conformément à l'article 14.1 de la Loi, vous avez le droit, **pendant ce délai**, de présenter des observations **écrites**, de produire des documents pour compléter le dossier et de demander une rencontre avec des membres de la Commission pour exposer votre point de vue sur le manquement qui vous est reproché.

Vous pouvez nous transmettre vos observations écrites ou faire une demande de rencontre en complétant en ligne le formulaire de recours. Rendez-vous dans la section [Infraction](#) de notre site Web, puis sur *Préavis d'ordonnance*, et sur *Quoi faire de ce préavis?*. Vous y trouverez une section pour présenter des observations écrites.

Si vous n'êtes pas en mesure de déposer ces documents en ligne, veuillez les acheminer par courrier à notre bureau de Québec dont les coordonnées apparaissent au bas de la première page.

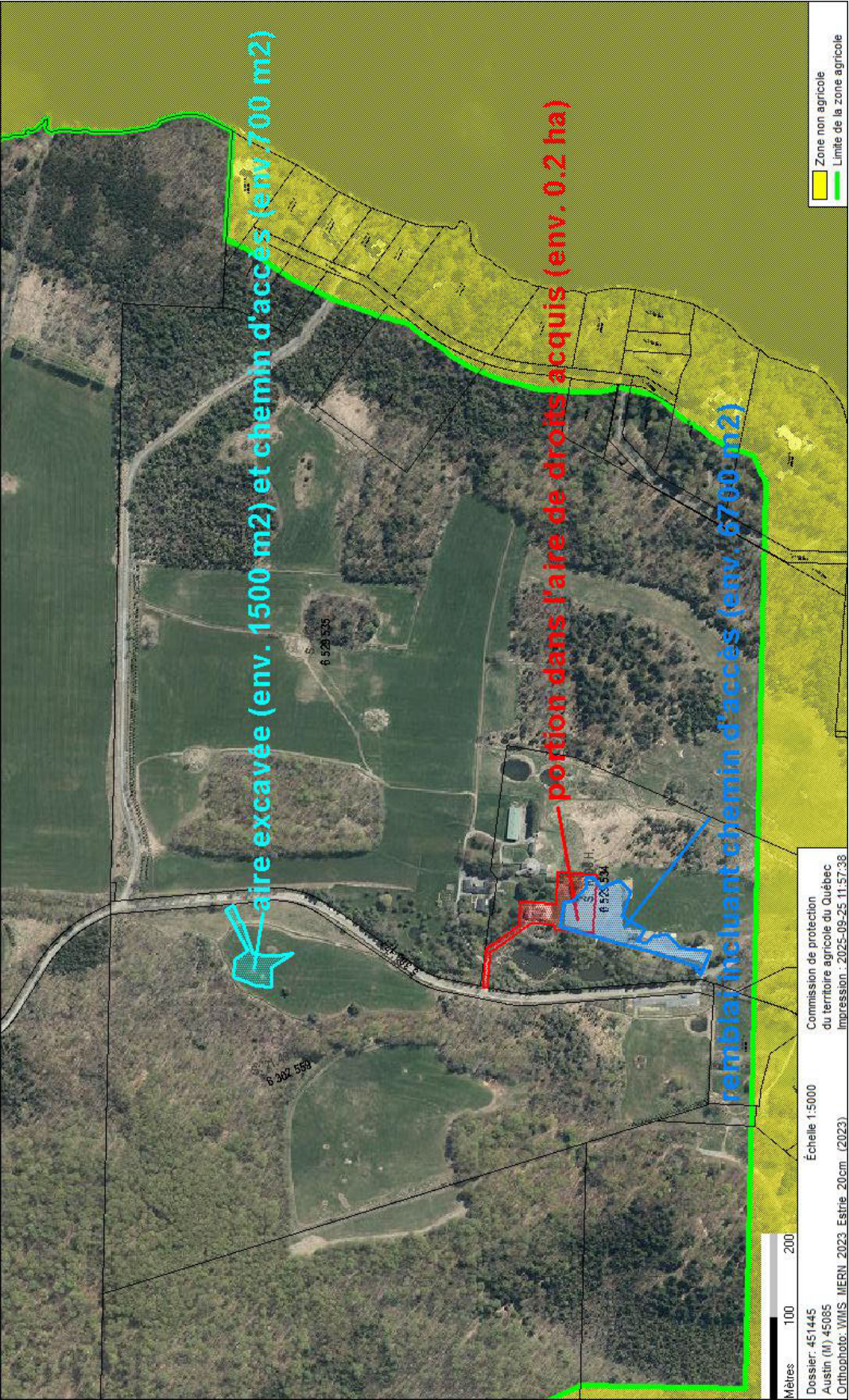
Tout manquement à la Loi vous rend passible des sanctions qui y sont prévues.

Veuillez agir en conséquence.

La Commission
VH/ab

p. j. Plan

c. c. Municipalité de Austin



**COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC**

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 451445
Lots : 6 302 559 et 6 529 534
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Brome
Municipalité : Austin
MRC : Memphrémagog

Lieu de l'ordonnance : Québec
Date : Le 12 décembre 2025

LE MEMBRE PRÉSENT : Éric Bélanger, commissaire

À : Nathalie Deneault

ORDONNANCE

en vertu de l'article 14 de la *Loi sur la protection du territoire
et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1)

- [1] La *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (ci-après la « Loi ») a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture, selon une diversité de modèles nécessitant notamment des superficies variées, 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 elle prévoit l'établissement.
- [2] La Loi est applicable à la municipalité d'Austin depuis le 13 juin 1980.

¹ RLRQ, chapitre P-41.1

- [3] Par conséquent, les lots 6 302 559 et 6 529 534 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome, municipalité d'Austin (ci-après les « Lots ») sont depuis lors assujettis aux dispositions de la Loi, dont notamment aux prohibitions générales d'ordre public prévues aux articles 26 et 70 :

26. 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, utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture.

70. À compter de l'entrée en vigueur d'un décret de région agricole désignée, une personne ne peut, dans une aire retenue pour fins de contrôle ou dans une zone agricole, procéder à l'enlèvement du sol arable ni y étendre en superficie une telle exploitation déjà commencée, à moins d'être titulaire d'un permis d'exploitation délivré par la commission, sauf dans les cas déterminés par règlement et dans le cas de l'exercice d'un droit conféré ou reconnu par la présente loi.

- [4] Les Lots sont la propriété de Nathalie Deneault pour les avoir acquis au moyen d'un acte de vente daté 30 octobre 2018 et publié au registre foncier de la circonscription foncière de Brome sous le numéro 24 229 419.
- [5] Le ou vers le 14 août 2025, une enquêteuse de la Direction de la surveillance du territoire de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après la « Commission ») constate que les Lots font l'objet des utilisations non agricoles suivantes :

Sur le lot 6 302 559

- Aire d'extraction de sol sur une superficie approximative de 1 500 mètres carrés;
- Chemin d'accès gravelé d'environ 700 mètres carrés;

Ces superficies sont identifiées en bleu pâle sur le plan joint.

Sur le lot 6 529 534

- Présence de remblai incluant un chemin d'accès sur une superficie approximative de 6 700 mètres carrés, dont 2 000 mètres carrés se situent dans une aire de droits acquis;

Cette superficie est identifiée en bleu foncé sur le plan joint.

- [6] Conséquemment, le 2 octobre 2025, la Commission transmet un préavis d'ordonnance à Nathalie Deneault, par courrier recommandé, pour l'informer des gestes reprochés.
- [7] Ce préavis d'ordonnance mentionne que dès l'expiration d'un délai de trente (30) jours, la Commission peut rendre une ordonnance visant à faire cesser le manquement et, s'il y a lieu, démolir les travaux exécutés et remettre les lieux en leur état antérieur.

- [8] Ce préavis d'ordonnance mentionne également qu'à l'intérieur de ce délai de trente (30) jours, il est possible de présenter des observations écrites ou demander une rencontre avec les membres de la Commission pour exposer son point de vue sur les gestes reprochés.
- [9] Selon les informations rendues disponibles par Purolator, Nathalie Deneault a reçu copie du préavis d'ordonnance en date du 6 octobre 2025.
- [10] À ce jour, ce préavis d'ordonnance est demeuré sans réponse de la part de Nathalie Deneault.
- [11] Devant ces faits et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à l'article 14 de la Loi, la Commission est d'avis qu'il y a lieu de rendre la présente ordonnance afin de faire cesser le manquement à la Loi et d'assurer le réaménagement des Lots.

IL EST, PAR LA PRÉSENTE, ENJOINT À NATHALIE DENEULT, SES AYANTS CAUSE, AYANTS DROIT ET, PLUS GÉNÉRALEMENT, À TOUTE PERSONNE À QUI L'ORDONNANCE EST NOTIFIÉE :

DE SE CONFORMER aux articles 26 et 70 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;

DE CESSER, FAIRE CESSER, ET NE POINT REPRENDRE dès la notification de la présente ordonnance tout enlèvement de sol arable sur la superficie de 2 200 mètres carrés du lot 6 302 559 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome, identifiée en bleu pâle sur le plan joint à la présente ordonnance, incluant l'utilisation d'un chemin d'accès pour accéder à l'aire d'extraction;

DE CESSER, FAIRE CESSER, ET NE POINT REPRENDRE dès la notification de la présente ordonnance toute utilisation à une fin autre qu'agricole de la superficie de 6 700 mètres carrés du lot 6 529 534 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome, identifiée en bleu foncé sur le plan joint à la présente ordonnance, qui est située à l'extérieur de l'aire de droits acquis identifiée en rouge sur ce même plan, et plus particulièrement la réalisation de travaux de remblai et l'utilisation d'un chemin d'accès pour accéder à l'aire de travaux;

DE REMETTRE les lots 6 302 559 et 6 529 534 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome en leur état antérieur ou dans un état d'agriculture en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art dans le domaine de l'agronomie.

ET À CES FINS, plus spécifiquement :

Dans les deux (2) mois de la notification de la présente ordonnance :

Un agronome devra déposer à la Commission la preuve qu'il a obtenu un mandat pour établir un plan de réaménagement des Lots, ainsi que pour assurer la surveillance des travaux de réaménagement.

Dans les neuf (9) mois de la notification de la présente ordonnance

- Les travaux de réaménagement devront être complétés conformément au plan de réaménagement agronomique.
- L'agronome mandaté devra déposer à la Commission un rapport agronomique final, attestant de la remise en état d'agriculture des Lots.

À défaut par **Nathalie Deneault** d'obtempérer à la présente ordonnance dans les délais impartis, la Commission s'adressera à la Cour supérieure, conformément aux articles 85 et suivants de la Loi, pour en assurer la sanction.

Par ailleurs, la présente ordonnance n'exclut en rien l'exercice des recours prévus à la section II du chapitre V de la Loi, en regard des infractions déjà commises.



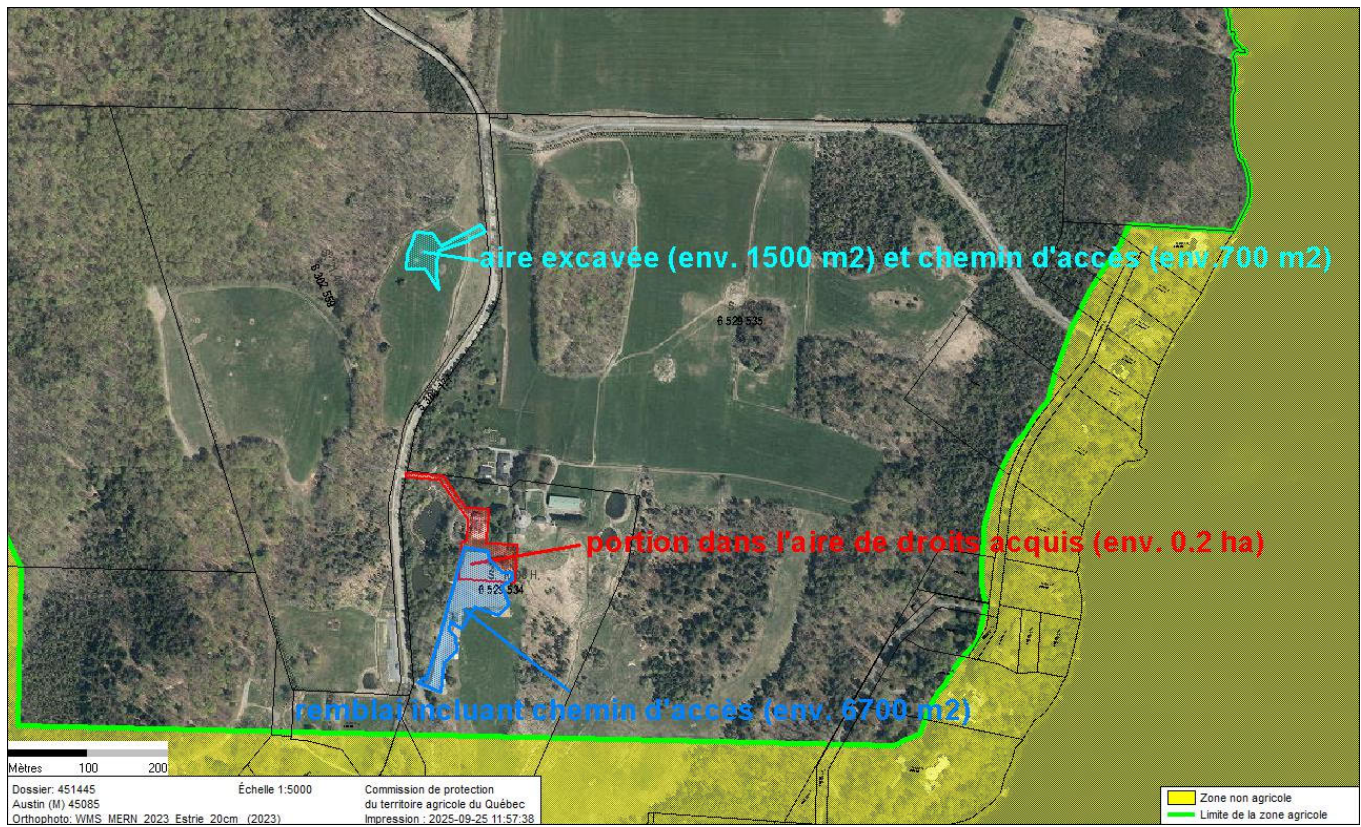
Eric Bélanger, commissaire
pour la Commission

VH/sm

p. j. : Plan
Avis de recours – Ordonnance

c. c. : Municipalité d'Austin

PLAN



Avis de recours - Ordonnance

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ c. P-41.1) prévoit des recours, autres que judiciaires, à la suite d'une décision ou d'une ordonnance. Il peut s'agir d'une demande de rectification ou d'une demande de révision/révocation. **La demande doit être effectuée dans les 30 jours suivant la réception de la décision ou de l'ordonnance.**

Demande de rectification

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

Demande de révision

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

- a) Lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;
- b) Lorsque le demandeur, l'intimé ou une personne intéressée n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, présenter ses observations;
- c) Lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision ou l'ordonnance.

En ligne ou par la poste

Pour savoir comment transmettre **une demande de rectification, de révision ou de révocation**, en ligne ou par la poste, rendez-vous au :

www.cptaq.gouv.qc.ca/recours-ordonnance

Contestation devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Une personne intéressée peut contester une décision ou une ordonnance de la Commission devant le TAQ dans les 30 jours. Rendez-vous au :

www.taq.gouv.qc.ca

RAPPORT D'ENQUÊTE

OBJET : Dossier : 451445
Lots : 6 529 534 et 6 302 559
Cadastre : du Québec
Circonscription foncière : Brome
Municipalité : Austin
M.R.C. : Memphrémagog

IDENTIFICATION DES PERSONNES VISÉES

Propriétaire : Nathalie Deneault



BUT DE L'ENQUÊTE

Vérifier l'utilisation de lots situés en zone agricole.

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE

Les vérifications effectuées démontrent ce qui suit :

Lot 6 529 534

- Il y a infraction à l'article 26 de la loi pour un remblai effectué sur le lot 6 529 534, incluant un nouveau chemin d'accès;
- Le remblai couvre une superficie d'environ 6 700 mètres carrés, dont environ 2 000 mètres carrés situés dans une aire de droits acquis résidentiels reconnus au dossier 432246;
- Il est visible sur les images aériennes de 2023 et suivantes;
- Lors de ma visite des lieux, il y avait également des amas de matériaux (terre et gravier) ainsi qu'un camion lourd qui a déversé de la terre à l'entrée du site;

- Selon les explications reçues, cette terre proviendrait du lot 6 302 559, de la même propriété;
- Il y avait également une machinerie;
- Le mari de la propriétaire, [REDACTED] était présent. Il a, en bref, expliqué que le matériel de remblai provient de la même propriété et qu'il prévoit mettre de la terre sur le remblai pour le remettre sous couvert végétal. Il a également expliqué qu'il n'y aura pas de construction d'une nouvelle maison (*la maison située sur le lot 6 529 534, génératrice de droits acquis reconnus au dossier 432246, devait être remplacée et déplacée selon le plan produit à ce dossier*).

Lot 6 302 559

- Il semble avoir infraction aux articles 26 et 70 de la Loi sur le lot 6 302 559, pour l'aménagement d'un chemin d'accès et une aire d'extraction;
- Il y a un chemin d'accès gravellé, d'environ 700 mètres carrés et d'environ 6 mètres de largeur, menant à une aire d'extraction de sol d'environ 1 500 mètres carrés;
- L'aire est décapée et il y a des amas de sols, ainsi qu'une machinerie à proximité;
- Toutefois, selon les explications fournies, l'aire ne devrait pas s'élargir, le matériel extrait servirait sur la même propriété, et il y aurait éventuellement construction d'un bâtiment agricole à cet emplacement;
- Selon l'inspecteur municipal, aucune demande de permis n'est encore produite à la municipalité à cet effet, mais elle serait à venir;
- Monsieur [REDACTED] nous a expliqué que le sol extrait sur le lot 6 302 559 va servir à remettre en état l'emplacement remblayé sur le lot 6 529 534, et que du matériel aurait déjà été étendu sur la propriété;
- Les travaux à cet emplacement semblent avoir débuté en juillet 2025;
- Ils n'apparaissent pas sur l'image aérienne du 30 juin 2025, alors qu'ils sont visibles sur les images aériennes du 15 juillet 2025 et suivantes;
- Il y a un trou qui se démarque dans l'aire d'extraction et le chauffeur du camion, [REDACTED] nous a expliqué qu'il y avait des souches enterrées qui ont été retirées;
- Il y a également un tuyau de drainage flexible, aux abords d'un amas de roches.

Le dossier est transmis pour étude.

LES FAITS

Identification et assujettissement des lots 6 529 534 et 6 302 559

1. Les lots 6 529 534 et 6 302 559 sont situés en zone agricole et assujettis à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) depuis le **13 juin 1980**.

Propriétaire

2. Nathalie Deneault a acquis la propriété visée de D^r André Dupuy, par acte de vente notarié, daté du 30 octobre 2018 et inscrit sous le numéro 24 229 419.

P-1.1 :	Index des immeubles du lot 6 529 534
P-1.2 :	Index des immeubles du lot 6 302 559
P-1.3 :	Index des immeubles du lot 6 239 047
P-1.4 :	Index des immeubles du lot 6 239 046
P-1.5 :	Index des immeubles du lot 5 386 326
P-1.6 :	Index des immeubles du lot 5 386 325
P-1.7 :	Index des immeubles du lot 5 386 324
P-1.8 :	Index des immeubles du lot 5 386 323
P-1.9 :	Index des immeubles du lot 5 386 321
P-1.10 :	Index des immeubles du lot 5 386 135
P-1.11 :	Index des immeubles du lot 5 384 514
P-2 :	Titre inscrit sous le numéro 24 229 419
P-3 :	Rôle d'évaluation

Visite des lieux

3. J'ai effectué une visite des lieux, le 14 août 2025, accompagnée des inspecteurs municipaux Clément Brûlé et Olivier Alix-Paré, et [REDACTED] (mari de la propriétaire) nous as joins sur le lot 6 529 534. À notre arrivée, un camion est venu déverser de la terre sur le lot 6 529 534. Son chauffeur, [REDACTED] nous as accompagné sur les deux lots visités. Il a également servi d'interprète pour monsieur [REDACTED] qui s'exprimait en anglais. J'ai constaté, lors de cette visite, les éléments ci-avant décrits à la section RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE.

P-4 :	Plan synthèse
P-5 :	Photographies prises le 14 août 2025

Témoins

Clément Brûlé, inspecteur municipal
Municipalité de Austin
21, chemin Millington
Austin (Québec) J0B 1B0
Tél. : 819 843-2388, poste 226

4. Lors de la visite des lieux et par communication téléphonique le 22 août 2025, l'inspecteur municipal Clément Brûlé a expliqué que le site décapé sur le lot 6 302 559 ne devrait pas s'élargir et la construction d'un bâtiment à vocation agricole y serait prévue. Le conjoint de la propriétaire l'aurait informé qu'il va produire un plan à cet effet, et une demande de permis à la municipalité serait à venir.

Autres vérifications

5. Je joins des photographies aériennes de 1979, 2000, 2013, 2018, 2023, ainsi que des images satellites du 30 juin 2025, 15 juillet 2025, 3 août 2025, 14 août 2025 et 10 septembre 2025.

P-6.1 : Photographie aérienne de 1979
P-6.2 : Photographie aérienne de 2000
P-6.3 : Photographie aérienne de 2013
P-6.4 : Photographie aérienne de 2018
P-6.5 : Photographie aérienne de 2023
P-6.6 : Image satellite du 30 juin 2025
P-6.7 : Image satellite du 15 juillet 2025
P-6.8 : Image satellite du 3 août 2025
P-6.9 : Image satellite du 14 août 2025
P-6.10 : Image satellite du 10 septembre 2025

DOSSIERS ANTÉRIEURS

6. Dossier 023777 : demande d'autorisation refusée en 1981, pour lotir, aliéner et utiliser à des fins autres que l'agriculture pour la construction d'un projet domiciliaire et de villégiature.

P-7.1 : Décision au dossier 023777

7. Dossier 224549 : autorisation en 1995, pour l'aménagement de chemin d'accès à la résidence.

P-7.2.1 : Décision au dossier 224549
P-7.2.2 : Plan au dossier 224549

8. Dossier 419674 : autorisation au dossier 419674, pour l'acquisition de 73.5 hectares, composés des lots 5 386 135, 5 386 323 à 5 386 326 et d'une partie des lots 5 384 514, 5 385 159 et 5 386 321.

P-7.3 : Décision au dossier 419674

9. Dossier 432246 : avis de conformité aux articles 101 et 103 de la Loi, émis en 2021, pour le remplacement d'une résidence sur le lot 6 239 047.

P-7.4.1 : Décision au dossier 432246

P-7.4.2 : Plan au dossier 432246

10. Dossier 445487 : décision rendue le 25 mars 2025, dans laquelle la Commission reconnaît des droits acquis de nature résidentielle sur 5 000 mètres carrés du lot 6 529 535 (autre lot composant la propriété objet du présent dossier).

P-7.5.1 : Décision au dossier 445487

P-7.5.2 : Plan au dossier 445487

11. Dossier 445758 : décision rendue le 19 février 2025, refusant une demande d'autorisation, visant à déplacer l'emplacement résidentiel sur la même unité foncière.

P-7.6.1 : Décision au dossier 445758

P-7.6.2 : Plan au dossier 445758



Nathalie Chartier, conseillère enquêtrice
Direction de la surveillance du territoire

LISTE DES PIÈCES DOSSIER 451445

1.
 - 1.1 Index des immeubles du lot 6 529 534
 - 1.2 Index des immeubles du lot 6 302 559
 - 1.3 Index des immeubles du lot 6 239 047
 - 1.4 Index des immeubles du lot 6 239 046
 - 1.5 Index des immeubles du lot 5 386 326
 - 1.6 Index des immeubles du lot 5 386 325
 - 1.7 Index des immeubles du lot 5 386 324
 - 1.8 Index des immeubles du lot 5 386 323
 - 1.9 Index des immeubles du lot 5 386 321
 - 1.10 Index des immeubles du lot 5 386 135
 - 1.11 Index des immeubles du lot 5 384 514
2. Titre inscrit sous le numéro 24 229 419
3. Rôle d'évaluation
4. Plan synthèse
5. Photographies prises le 14 août 2025
6.
 - 6.1 Photographie aérienne de 1979
 - 6.2 Photographie aérienne de 2000
 - 6.3 Photographie aérienne de 2013
 - 6.4 Photographie aérienne de 2018
 - 6.5 Photographie aérienne de 2023
 - 6.6 Image satellite du 30 juin 2025
 - 6.7 Image satellite du 15 juillet 2025
 - 6.8 Image satellite du 3 août 2025
 - 6.9 Image satellite du 14 août 2025
 - 6.10 Image satellite du 10 septembre 2025
7.
 - 7.1 Décision au dossier 023777
 - 7.2.1 Décision au dossier 224549
 - 7.2.2 Plan au dossier 224549
 - 7.3 Décision au dossier 419674
 - 7.4.1 Décision au dossier 432246
 - 7.4.2 Plan au dossier 432246
 - 7.5.1 Décision au dossier 445487
 - 7.5.2 Plan au dossier 445487
 - 7.6.1 Décision au dossier 445758
 - 7.6.2 Plan au dossier 445758



Nathalie Chartier, conseillère enquêteuse
Direction de la surveillance du territoire

Index des immeubles

Circonscription foncière : Brome			Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec		Droits :	2025-08-19 13:29
Lot :	6 529 534		Radiations :	2025-06-06 16:00
Date d'établissement :	2022-10-05 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	Liste des plans			
Concordance :	Partie du (des) lot(s) 6 239 046 et 6 239 047 .			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2024-10-24	29 033 724	Extinction de servitude (partielle)	1re part 2e part	HYDRO-QUÉBEC BELL CANADA DENEULT, Nathalie	Réf. : 81 548, 82 605		

Index des immeubles

Circonscription foncière : Brome			Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec		Droits :	2025-08-19 13:29
Lot :	6 302 559		Radiations :	2025-06-09 11:09
Date d'établissement :	2019-06-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre		
Plan :	Liste des plans			
Concordance :	Lot(s) 5 386 135 , 5 386 324 , 5 386 325 et 5 386 326 .			

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2024-10-24	29 033 724	Servitude	Cédant Cessionnaire	DENEULT, Nathalie HYDRO-QUÉBEC BELL CANADA			

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Brome	Dates de mise à jour du Registre
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits : 2025-08-21 11:46
Lot :	6 239 046	Radiations : 2025-06-10 15:11
Date d'établissement :	2019-06-27 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
Plan :	Liste des plans	
Concordance :	Lot(s) 5 386 321 et partie du (des) lot(s) 5 384 514 et 5 386 323 .	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Date de présentation d'inscription	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
2018-05-09	23 816 233	Déclaration de transmission	Défunt Légataire AYOTTE, Lyse DUPUY, André			
2018-10-26	24 222 799	Hypothèque	Créancier Constituant CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE DENEALT, Nathalie	4 600 000,00 \$	6 976 899 6 976 898	
2018-10-30	24 229 419	Vente	Vendeur Acheteur DUPUY, André DENEALT, Nathalie	9 162 140,39 \$		
2019-06-05	24 650 839	Consentement à modification cadastrale	Créancier Propriétaire BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE DENEALT, Nathalie			
2019-06-27	À 09:00.Lot inactif: voir nouveau(x) lot(s) 6 239 046 Voir plan(s) et/ou document joint : 1193514					

[illegible]

Index des immeubles

Circonscription foncière :	Brome	Dates de mise à jour du Registre	
Cadastre :	Cadastre du Québec	Droits :	2025-08-21 11:46
Lot :	5 384 514	Radiations :	2025-06-10 15:11
Date d'établissement :	2016-02-11 09:00	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre	
Plan :	Liste des plans		
Concordance :	Lot(s) 1751 , 1752 , 1753 , 1761 , 1762 , 1763 , 1764 , 1765 , 1766 , 1767 , 1768 , 1769 , 1770 , 1771 , 1772 , 1773 , 1774 , 1775 , 1776 , 1777 , 1778 , 1779 , 1780 , 1781 , 1782 , 1783 , 1784 , 1785 , 1786 , 1787 , 1788 , 1789 , 1790 , 1791 , 1792 , 1793 , 1794 , 1795 , 1796 , 1797 , 1798 , 1799 , 1800 , 1801 , 1802 , 1803 , 1804 , 1805 , 1806 , 1807 , 1808 , 1809 , 1810 , 1811 , 1812 , 1813 , 1814 , 1816 , 1817 , 1819 , 1820 , 1831 , 1832 , 1833 , 1834 , 1835 , 1836 , 1837 , 1838 , 1841 , 1842 , 1843 , 1844 , 1845 , 1846 , 1847 , 1848 , 1852 , 1855 , 1856 , 1857 , 1858 , 1859 , 1860 , 1861 , 1862 , 1863 , 1864 , 1865 , 1866 , 1867 , 1868 , 1869 , 1870 , 1871 , 1872 , 1873 , 1874 , 1880 , 1968 et 2113 Canton de Bolton et partie du (des) lot(s) 1677 , 1678 , 1679 , 1695 , 1696 , 1697 , 1750 , 1815 , 1818 , 1821 , 1822 , 1823 , 1825 , 1828 , 1839 , 1851 , 1853 , 1854 , 1875 , 1876 , 1877 , 1878 , 1879 , 1881 , 1883 , 1884 , 1885 et 2118 Canton de Bolton.		

[illegible]

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le trente octobre
(2018-10-30)

DEVANT Me France POULIN, notaire
à Magog, Province de Québec.

COMPARAISSENT

Dr. André DUPUY, résidant au [REDACTED]
[REDACTED] agissant aux présentes avec le
consentement de son épouse Marie Bergeron, lequel consentement est donné
en vertu de l'article 404 alinéa 1 du Code civil du Québec.

Ci-après appelé le vendeur

ET

Nathalie DENEALT, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après appelée l'acheteur

LESQUELS conviennent:

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation
suit:

DÉSIGNATION

A) Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots suivants,
savoir:

a) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-
QUATRE MILLE CINQ CENT QUATORZE (5 384 514) du cadastre du
Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

b) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX
MILLE CENT TRENTE-CINQ (5 386 135) du cadastre du Québec, dans la
circonscription foncière de Brôme.

c) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX
MILLE TROIS CENT VINGT ET UN (5 386 321) du cadastre du Québec,
dans la circonscription foncière de Brôme.

d) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS (5 386 323) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

e) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT VINGT-QUATRE (5 386 324) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

f) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT VINGT-CINQ (5 386 325) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

g) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT VINGT-SIX (5 386 326) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 101-105, Chemin Fisher, Austin, province de Québec, JOB 1B0.

B) Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots suivants, savoir:

a) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT DIX-SEPT (5 386 317) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

b) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT DIX-HUIT (5 386 318) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

c) le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CENT CINQUANTE-NEUF (5 385 159) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Brôme.

Ledit immeuble étant le chemin de la Pointe-Gibraltar. Sans bâtisse.

CLAUSE SERVITUDE

Avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble et notamment, mais sans limitation, les servitudes suivantes, savoir:

Pour le lot 5 384 514 :

-une servitude d'utilité publique, de droit de coupe et non construction afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la *Coopérative électrique d'Austin* grève le lot 1697. Elle a été publiée le 1^{er} octobre 1958 sous le numéro 81 548. L'assiette de cette servitude n'est pas précisée. Cette servitude a été cédée à la compagnie *Southern Canada Power Co. Ltd* dans l'acte publié le 3 septembre 1959 sous le numéro 82 773;

-une servitude d'utilité publique, de droit de coupe et non construction afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la compagnie *Southern Canada Power Co. Ltd* grève une partie indéterminée des lots 1828, 1851, 1853, 1881, et 1884. Elle a été publiée le 28 juillet 1959 sous le numéro 82 605;

-une servitude afin de faire respecter certaines conditions (clauses «4th ou «5th») en faveur du lot 1781 (maintenant une partie du lot 5 384 514) grève une partie des lots 1818, 1821, 1823, 1825, 1827, 1828, 1830, 1853, 1854, 1875 à 1879, 1881, 1882, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, (maintenant, entre autres, les lots 5 384 515, 5 384 516, 5 384 520, 5 384 521, 5 584 522, 5 384 524, 5 385 152 à 5 385 155, 5 385 157, 5 385 158, 5 385 983, 5 386 089, 5 386 322, et 5 386 320). Elle a été publiée le 29 avril 1959 sous les numéros 82 220 et 82 221, le 31 août 1959, sous le numéro 82 752, le 14 septembre 1959 sous le numéro 82 831, le 28 octobre 1959 sous le numéro 82 970, le 5 novembre 1959 sous le numéro 83 012, le 19 décembre 1960 sous le numéro 84 510, le 21 juin 1961 sous le numéro 85 163, le 7 juillet 1961 sous le numéro 85 231, le 12 novembre 1962 sous le numéro 87 607, le 13 juin 1963 sous les numéros 88 310 et 88 312, le 28 avril 1964 sous le numéro 90 203, le 6 mai 1964 sous le numéro 90 256, le 13 août 1964 sous le numéro 90 752, le 28 avril 1966 sous le numéro 94 149, le 9 mai 1966 sous le numéro 94 217;

-une servitude de puisage dans une source en faveur d'une partie des lots 1818, 1821, 1825 et 1828 (maintenant les lots 5 385 154 et 5 386 320) grève le 5 384 514. Elle a été publiée le 29 avril 1959 sous les numéros 82 220 et 82 221;

-une servitude afin de pouvoir installer et de maintenir une conduite à une source située sur le lot 1882 est mentionnée dans l'acte 90 752;

-une servitude afin d'inclure les mêmes servitudes de l'acte 82 221 dans les futurs actes grève le lot 1781 (maintenant une partie du lot 5 384 514. Elle a été publiée le 29 avril 1959 sous le numéro 82 221 (item 6th ou 7th). Cette servitude est répétée dans les actes 82 220, 82 222, 82 752, 82 831, 82 970, 83 012, 84 510, 85 163, 85 231, 87 607, 88 302, 88 310, 88 312, 90 203, 90 256, 90 752, 90 753, 94 149, 94 217 et 126 193;

-une servitude de passage sur un chemin existant en faveur des propriétés voisines est mentionnée dans les actes 82 220, 82 221, 82 222, 82 752, 82 831, 82 970, 83 012, 84 296, 84 510, 85 163, 85 231, 85 853, 87 769, 88 011, 88 302, 88 310, 88 311, 88 312, 90 203, 90 256, 90 752, 90 753, 94 217, 95 949, 95 952, 96 126, 96 133 et 151 989;

-une servitude de passage en faveur d'une partie des lots 1738 et 1739 (maintenant le lot 5 384 525) grève une partie dudit lot 5 384 514. Elle a été publiée le 19 octobre 1992 sous le numéro 174 646;

-la servitude de restrictions de construction mentionnée dans l'acte 99 888 affectant, entre autres, les lots 1669 à 1675, 1781, 1831 à 1836, 1841 à 1849, 1855 à 1874, etc., étant la partie Sud de la ferme (maintenant les lots 5 386 135, 5 386 324, 5 386 323 et 5 384 514) est éteinte par confusion suite à la réunion des fonds servants et dominants;

Pour le lot 5 385 159:

-une servitude d'utilité publique, de droit de coupe et non construction afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la compagnie *Southern Canada Power Co. Ltd* grève une partie indéterminée des lots 1884 et 1886. Elle a été publiée le 28 juillet 1959 sous le numéro 82 605;

-une servitude de passage est faveur des propriétés voisines (entre autres les lots 5 384 523, 5 384 524, 5 385 151, 5 386 087, 5 386 151, 5 386 315, 5 386 316, 5 664 573) grève le lot 5 385 159. Elle a été publiée le 1^{er} septembre 2011 sous le numéro 18 440 727;

Pour le lot 5 386 135 :

-une servitude d'utilité publique, afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la coopérative électrique d'Austin grève les lots 1655 et 1659. Elle a été publiée le 21 mai 1947 sous le numéro 67 652. L'assiette de cette servitude n'est pas précisée;

-une servitude d'utilité publique, de droit de coupe et non construction afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la Coopérative électrique d'Austin grève les lots 1653 et 1668. Elle a été publiée le 1^{er} octobre 1958 sous le numéro 81 548. L'assiette de cette servitude n'est pas précisée.

Ces servitudes ont été cédées à la compagnie *Southern Canada Power Compagnie Ltd* dans l'acte publié le 3 septembre 1959 sous le numéro 82 773;

-une servitude de passage en faveur d'une partie des lots 1648 et 1699 (maintenant entre autres, les lots voisins 5 832 539 et 5 832 540) affecte une partie des lots 5 386 135 et 3 386 325. Elle a été publiée le 7 mars 1957 sous le numéro 79 600;

Pour le lot 5 386 317:

-une servitude de passage sur un chemin existant en faveur des propriétés situées au Sud et au Sud-Ouest (entre autres les lots 5 384 515, 5 384 516, 5 384 520, 5 384 521 à 5 384 524, 5 385 151 à 5 385 155 à 5 385 158, 5 386 087, 5 386 088, 5 386 089, 5 386 315, 5 386 316, 5 386 319, 5 386 320, 5 386 322, 5 664 574 à 5 664 577) est mentionnée dans les actes 82 220, 82 221, 82 222, 82 752, 82 831, 82 970, 83 012, 84 296, 84 510, 85 163, 85 231, 85 853, 87 769, 88 011, 88 302, 88 310, 88 311, 88 312, 90 203, 90 752, 94 217, 95 949, 95 952, 96 133 126 193 et 151 989;

Pour le lot 5 386 318:

-une servitude d'utilité publique, de droit de coupe et non construction afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la compagnie *Southern Canada Power Co. Ltd* grève une partie indéterminée du lot 1886. Elle a été publiée le 28 juillet 1959 sous le numéro 82 605;

-une servitude de passage sur un chemin existant en faveur des propriétés situées au Sud et au Sud-Ouest (entre autres les lots 5 384 515, 5 384 520, 5 5384 516, 5 384 521, 5 384 522 à 5 384 524, 5 385 151 à 5 385 155 à 5 385 158, 5 586 087, 5 586 088, 5 586 089, 5 386 315, 5 386 316, 5 386 319, 5 386 320, 5 586 322, 5 664 574 à 5 664 577) est mentionnée dans les actes 82 220, 82 221, 82 222, 82 752, 82 831, 82 970, 83 012, 82 970, 84 510, 84 296, 85 163, 85 231, 85 853, 87 769, 88 011, 88 302, 88 310, 88 311, 88 312, 90 203, 90 256, 90 752, 94 217, 95 949, 95 952, 96 126, 96 133, 126 193 et 151 989;

Pour le lot 5 386 326 :

-une servitude d'utilité publique, de droit de coupe et non construction afin d'ériger et de maintenir une ligne électrique en faveur de la Coopérative électrique d'Austin grève le lot 1699. Elle a été publiée le 1^{er} octobre 1958 sous le numéro 81 548. L'assiette de cette servitude n'est pas précisée. Cette servitude a été cédée à la compagnie *Southern Canada Power Co. Ltd* dans l'acte publié le 3 septembre 1959 sous le numéro 82 773;

-une servitude de passage en faveur des lots 1679, 1689 à 1697, 1700 et une partie des lots 1882 et 1699 a été publiée le 7 mars 1957 sous le numéro 79 600. L'assiette de cette servitude n'est pas précisée;

Pour le lot 5 386 325:

-une servitude de passage en faveur d'une partie des lots 1648 et 1699 (maintenant entres autres, les lots voisins 5 832 539 et 5 832 540) affecte une partie des lots 5 386 135 et 3 386 325. Elle a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 79 600.

Sous réserve des droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété aux fins d'installer et d'entretenir les équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux "*Conditions de Services d'Électricité*" telles qu'approuvées par la Régie de l'Énergie.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble présentement vendu pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants, savoir:

-déclaration de transmission reçue devant Me Richard Boucher, notaire, le 12 septembre 2009, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 16 581 727, laquelle a été corrigée aux termes de l'acte de correction reçu devant Me Richard Boucher, notaire, le 23 mai 2012, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 19 082 854;

-acte d'échange reçu devant Me France Poulin, notaire, le 18 août 2011, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 18 440 727;

-déclaration de transmission complémentaire reçue devant Me France Poulin, notaire, le 9 mai 2018, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, sous le numéro 23 816 233.

GARANTIE

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acheteur que les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation démontrant la situation actuelle des lieux.

POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation rétroactive au 1^{er} juillet 2018.

TRANSFERT DES RISQUES

L'acheteur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

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

1. L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.
2. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 2018 quant aux taxes municipales et jusqu'au 31 décembre 2018 quant aux taxes scolaires, sous réserve des modifications qui pourraient être apportées au rôle d'évaluation. Tout compte supplémentaire sera de la responsabilité commune des parties, conformément à la clause "RÉPARTITIONS" ci-après.
3. Il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence.
4. Le certificat de localisation préparé par Pascal Viger, arpenteur-géomètre, le 6 février 2018, sous le numéro 5748 de ses minutes concernant l'immeuble présentement vendu, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date.
5. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.
6. L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la Loi sur les biens culturels, à l'exception de la grange circulaire Damase-Amédée-Dufresne, située sur le lot 5 384 514, laquelle est classé comme bien culturel, pour laquelle une lettre du « *Ministère de la Culture et des Communications – Direction générale du patrimoine et des immobilisations* », concernant le non-exercice du droit de préemption pour ledit bâtiment a été obtenue en date du 3 juillet 2018, dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné. De plus, une partie de la propriété est incluse dans un arrondissement historique au sens de la « *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002). Le tout tel que mentionné aux actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brôme, les 11 février 1988 et 13 décembre 2005, sous les numéros 155 858 et 12 926 147.
7. Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit.
8. Les lots 5 386 317, 5 386 318 et 5 386 321 ne sont pas situés dans une zone agricole.

DÉCLARATIONS RELATIVES À LA LOI SUR LA
PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le vendeur fait les déclarations suivantes:

1. Les lots 5 386 135, 5 386 323 à 5 386 326, et une partie des lots 5 384 514 et 5 385 159, sont situés dans la zone agricole de la municipalité d'Austin.
2. 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; de plus, l'immeuble bénéficie de droits acquis, les bâtisses résidentielles ayant été construites avant l'entrée en vigueur de la loi.

DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

3. L'acheteur reconnaît que les lots 5 386 135, 5 386 323 à 5 386 326, et une partie des lots 5 384 514 et 5 385 159, sont situés dans une zone agricole, que ces lots sont assujettis à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ces lots à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi.

OBLIGATIONS

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit:

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
2. Payer les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante rétroactivement au premier jour du mois de juillet deux mille dix-huit (1^{er} juillet 2018) 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 et dont le paiement est réparti sur plusieurs années.
3. Payer les frais et honoraires des présentes, des copies pour toutes les parties et de leur publicité.
4. Ne pas exiger du vendeur aucuns autres titres que ceux présentement entre les mains du vendeur et que l'acheteur reconnaît avoir reçus, dont quittance pour autant.

5. L'acheteur déclare avoir pris connaissance du certificat de localisation tel que ci-haut mentionné et reconnaît le comprendre et en être satisfait, et n'exiger aucune mise à jour.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage rétroactivement au premier jour du mois de juillet deux mille dix-huit (1^{er} juillet 2018) suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

DÉCLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat PP 60 072, des annexes AF 64 740 et NF 73 073, d'une annexe en date du 11 janvier 2018 concernant les inclusions, et de la modification AM 00667. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

PRIX

La présente vente est faite pour le prix de NEUF MILLIONS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CENT QUARANTE DOLLARS ET TRENTE-NEUF CENTS (9 162 140,39\$), somme que le vendeur déclare avoir reçue de l'acheteur, dont quittance finale de la part du vendeur.

CLAUSE SPÉCIALE RELATIVE A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le vendeur déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble occupé principalement à titre résidentiel, qu'il n'a effectué aucune rénovation majeure et qu'il n'a pas réclamé et ne réclamera pas de crédit de taxe sur les intrants et de remboursement de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition ou à des améliorations apportées à l'immeuble.

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

Advenant le cas où les autorités fiscales considéreraient que la présente vente ne soit pas exonérée, les parties conviennent que le prix de vente ci-dessus mentionné comprend les taxes et que ces taxes sont ainsi perçues par le vendeur, dont quittance.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

André DUPUY déclare être marié en secondes noces à Marie BERGERON sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu devant Me Natasha Girouard, notaire, le 17 décembre 2010 et publié au registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM), sous le numéro 10-0899440-0001 et que son état civil et régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

ET

Nathalie DENEALT déclare être mariée à Robert MCCARTHY, sous le régime légal de la Colombie Britannique, aucun contrat de mariage n'ayant précédé leur union célébrée le 11 juillet 1992, en Colombie Britannique, alors qu'ils y étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice-versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte et les mots "immeuble vendu" signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus vendus et comprennent pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession.

Les mots "vendeur" et "acheteur" employés au masculin singulier dans la présente vente désigneront toutes les personnes nommées dans la comparution, qu'elles soient physiques ou morales ou du sexe féminin et s'il y a plusieurs acheteurs ou vendeurs, ces derniers s'engagent et s'obligent conjointement et solidairement.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI SUR L'ACQUISITION DE TERRES AGRICOLES PAR DES NON-RÉSIDENTS

- 1.- L'acheteur déclare qu'il ne réside pas au Québec.
- 2.- L'immeuble faisant l'objet des présentes est situé dans la municipalité d'Austin, province de Québec.
- 3.- La superficie de la terre agricole faisant l'objet des présentes est de soixante-treize hectares et cinq dixièmes (73.5 hectares).
- 4.- L'acheteur a obtenu l'autorisation requise par la loi, tel qu'il appert d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, en date du 12 juin 2018 (dossier no 419 674), dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

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

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés le cédant et le cessionnaire aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

1. Le nom et l'adresse du cédant et du cessionnaire sont tels que ci-haut indiqués.

2. L'immeuble ci-dessus décrit est situé sur le territoire de la municipalité d'Austin.
3. Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles tel que défini à l'article 1.0.1 de ladite loi.
4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est la somme de NEUF MILLIONS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CENT QUARANTE DOLLARS ET TRENTE-NEUF CENTS (9 162 140,39\$).
5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de NEUF MILLIONS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CENT QUARANTE DOLLARS ET TRENTE-NEUF CENTS (9 162 140,39\$).
6. Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS DOLLARS ET VINGT ET UN CENTS (263 853,21\$).

DONT ACTE à Magog, sous le numéro quinze mille quatre cent soixante et onze (15 471) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

Dr. André DUPUY

Marie BERGERON

Nathalie DENEALT

Me France POULIN, notaire

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude.

France POULIN, notaire



Les informations présentées ici sont sujettes à des modifications sans préavis. Elles correspondent à l'extrait du rôle d'évaluation de la municipalité en date du 2025-08-14 10:46. En aucun temps, elles ne peuvent servir à des fins de contestation ou de preuve. De plus, elles ne tiennent pas compte des certificats émis ou des modifications effectuées depuis cette date.

Identification de l'unité d'évaluation

Adresse	101 - 105, CHEMIN FISHER
Cadastre(s) ou Lot(s)	6302559, 6529534, 6529535
Matricule	0102-58-7888-000-0000
Utilisation prédominante	8199 : Autres activités agricoles

Propriétaire

Nom	DENEULT NATHALIE
Adresse postale	
Date d'inscription	Non Disponible

Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Mesure frontale	764.07 m	Superficie	806700.000 m2
Nombre d'étage		Année de construction	
Zonage agricole	Zoné en partis	Superficie zonée agricole	-
Exploitation agricole enr. (EAE)	NON	Superficie totale EAE	N/A
Superficie totale EAE MAX	-	Superficie forestière	332469.900 m2
Superficie forestière EAE	332469.900 m2	Nombre de logements	2
Locaux non-résidentiels	0	Nombre de chambres	0
Lien physique		Genre de construction	

Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence du marché	
Valeur du terrain	11 736 900,00 \$
Valeur du bâtiment	2 101 300,00 \$
Valeur de l'immeuble	13 838 200,00 \$
Valeur de l'immeuble antérieur	

Répartition fiscale

Valeur imposable de l'immeuble :	13 838 200,00 \$
Valeur non imposable de l'immeuble :	0,00 \$



Austin
21, chemin Millington
819-843-2388

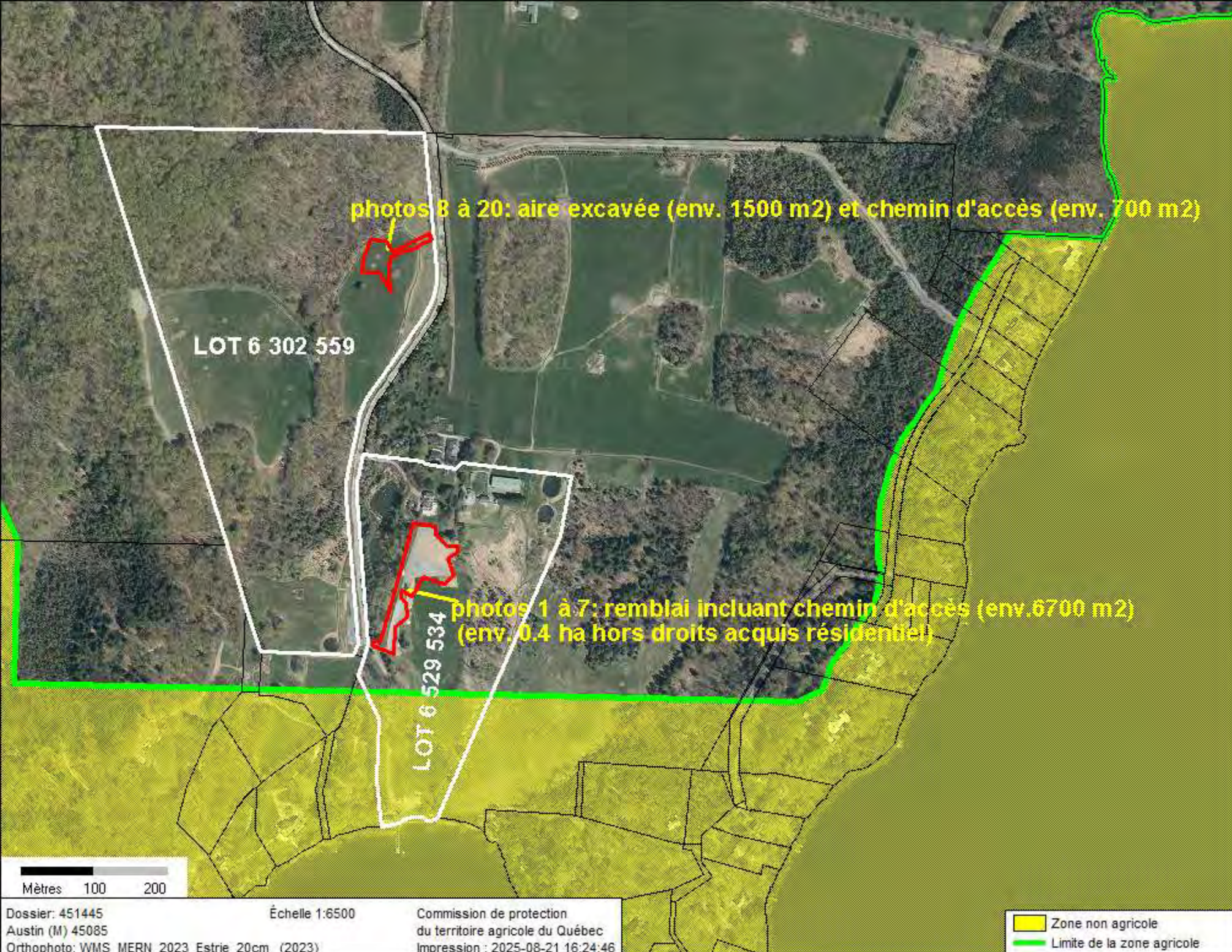
Rôle triennal

Première année		Année courante	
Année	2024	Année	2025
Proportion médiane	100.00	Proportion médiane	91.00
Facteur comparatif	1.00	Facteur comparatif	1.10
Valeur uniformisée	13 838 200,00 \$	Valeur uniformisée	15 222 020,00 \$
Date Valeur uniformisée	2022/07/01	Date Valeur uniformisée	2023/07/01

Taxes

Annuelles 2025

FONCIÈRE 2025	33 588,67 \$
FONCIÈRE FORESTIÈRE 2025	951,48 \$
ÉQUIL. RÔLE (B) 2025	14,10 \$
MATIERES RESIDUELLES 2025	313,94 \$
ORDURES COMMERCE 2025	267,78 \$
SEPTIQUE (P) 2025	205,82 \$
Total des taxes annuelles 2025 :	35 341,79 \$





LOT 6 529 534



LOT 6 529 534



LOT 6 529 534



LOT 6 529 534



LOT 6 529 534



LOT 6 529 534



LOT 6 529 534



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559

Photos prises le 14 août 2025, par Nathalie Chartier

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nathalie Chartier', located at the bottom right of the page.



LOT 6 302 559

Photos prises le 14 août 2025, par Nathalie Chartier



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559

Photos prises le 14 août 2025, par Nathalie Chartier

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.



LOT 6 302 559

Photos prises le 14 août 2025, par Nathalie Chartier



LOT 6 302 559



LOT 6 302 559

Photos prises le 14 août 2025, par Nathalie Chartier

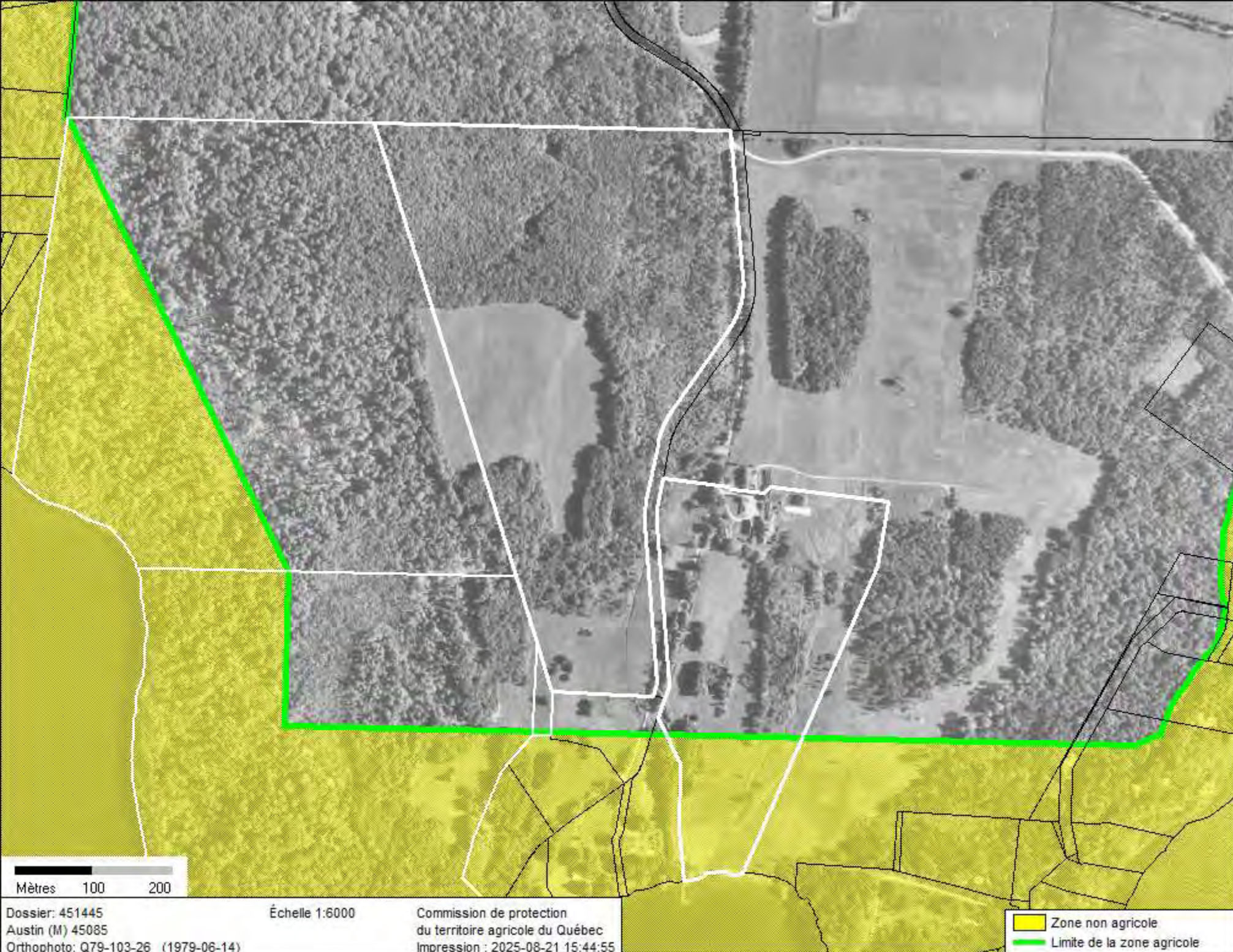
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nathalie Chartier', located at the bottom right of the page.



LOT 6 302 559

Photos prises le 14 août 2025, par Nathalie Chartier

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



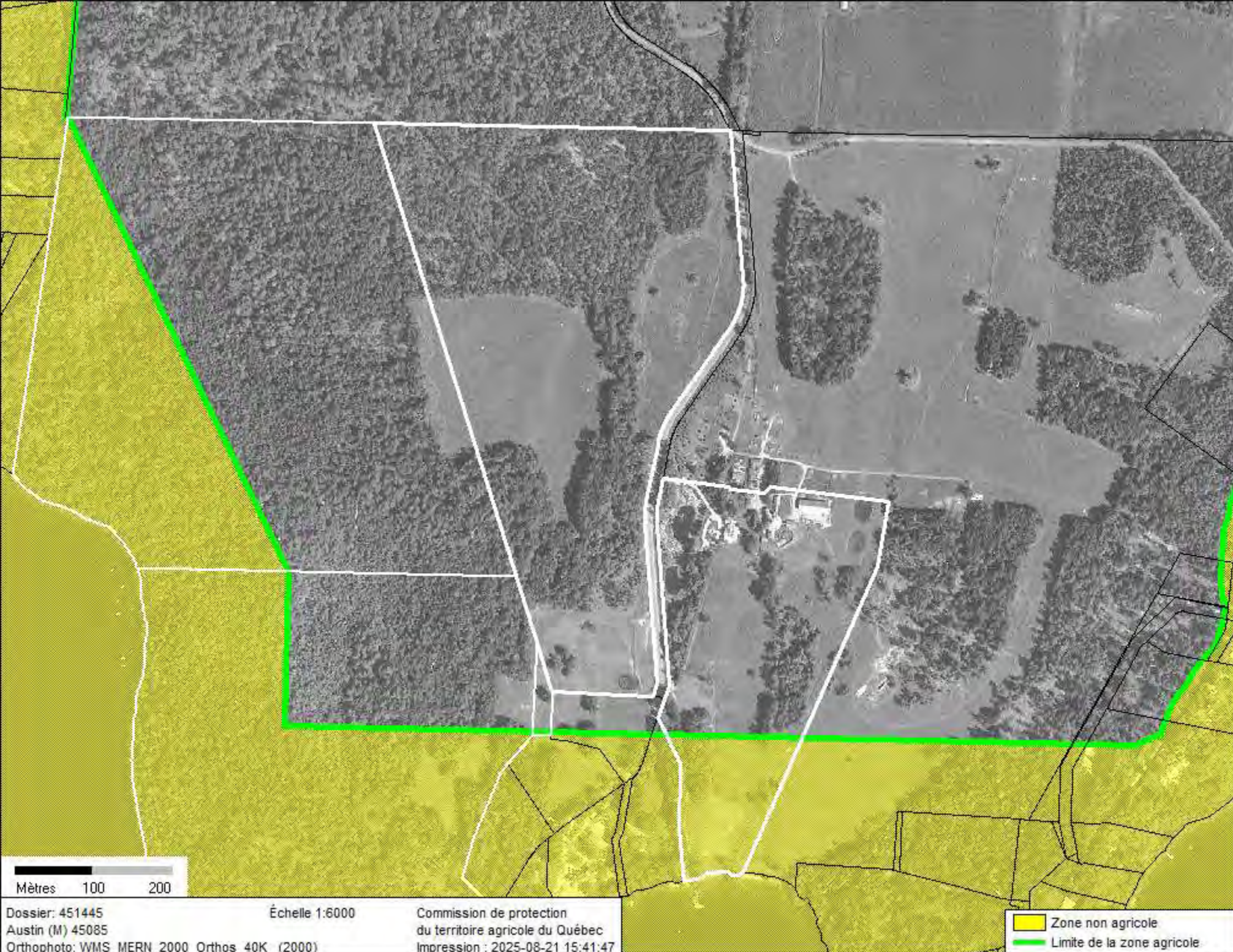
Mètres 100 200

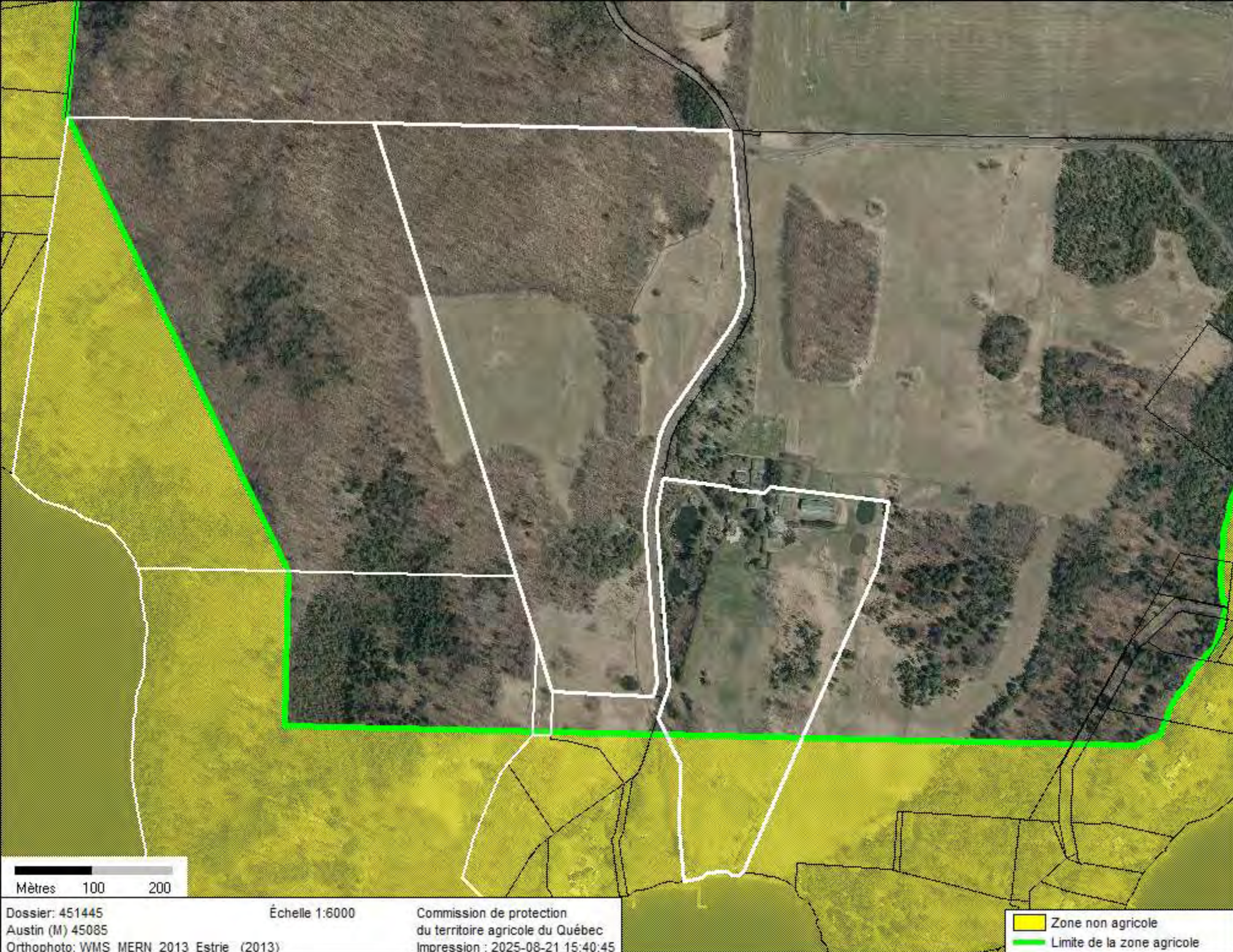
Dossier: 451445
Austin (M) 45085
Orthophoto: Q79-103-26 (1979-06-14)

Échelle 1:6000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-08-21 15:44:55

Zone non agricole
Limite de la zone agricole





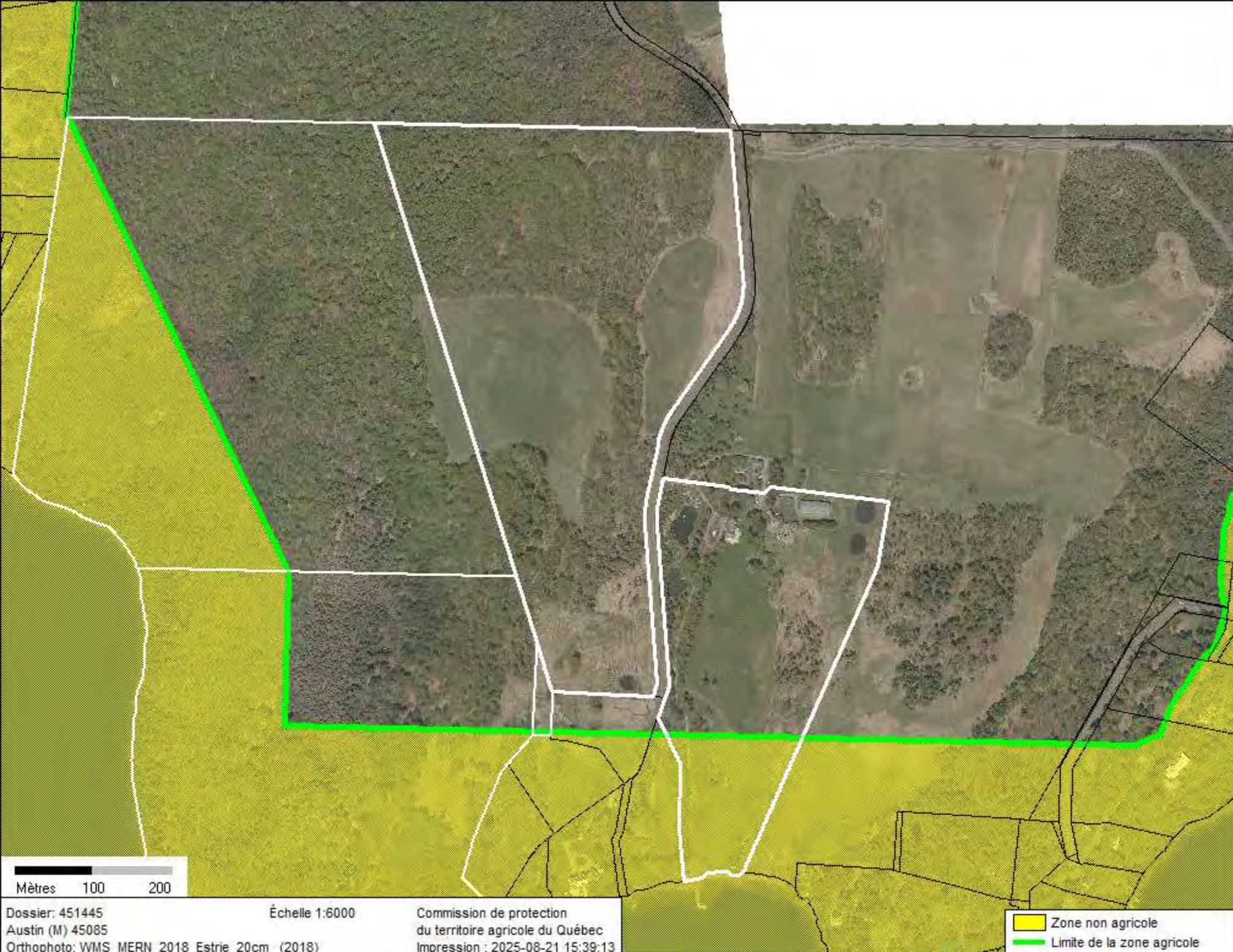
Mètres 100 200

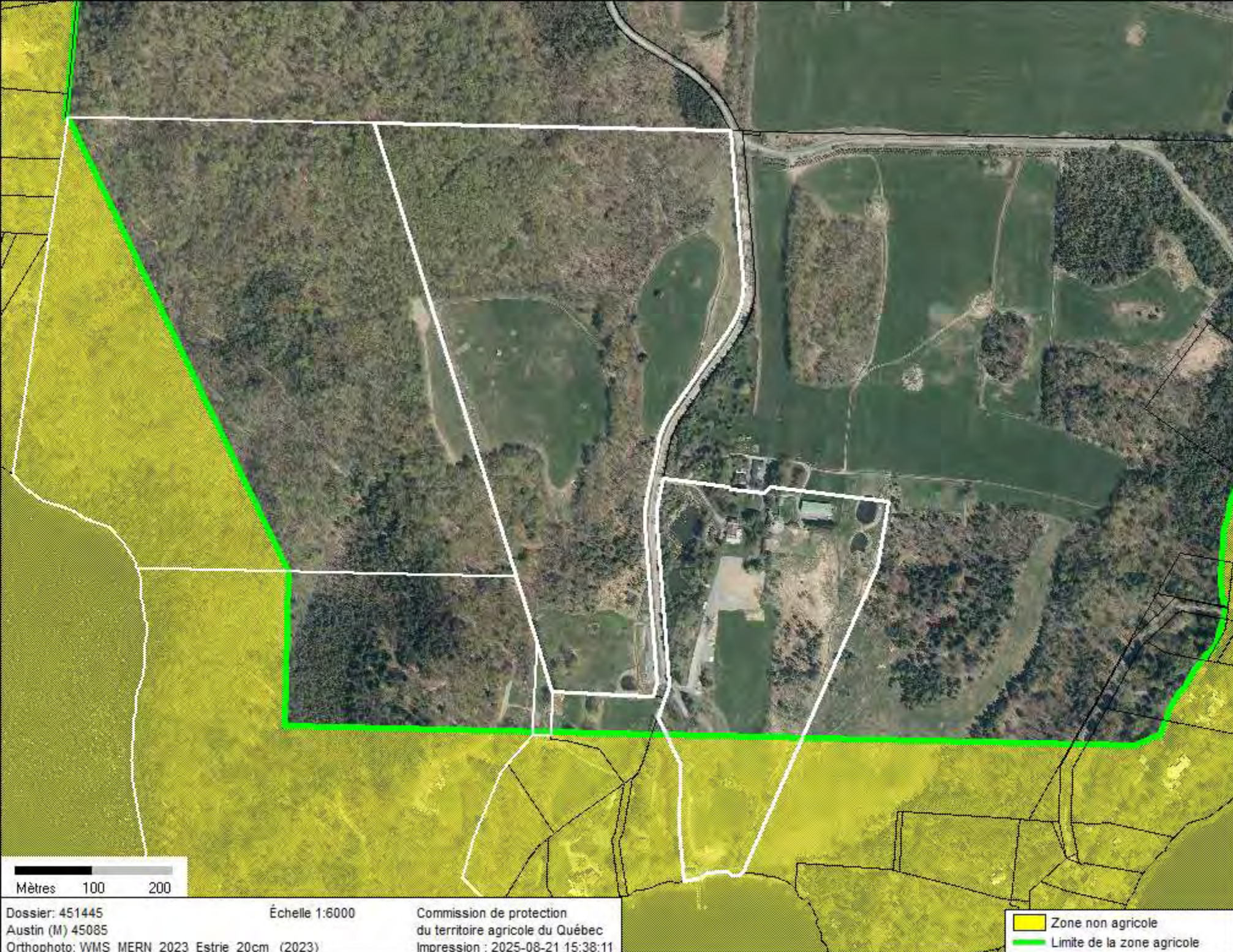
Dossier: 451445
Austin (M) 45085
Orthophoto: WMS MERN 2013 Estrie (2013)

Échelle 1:6000

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-08-21 15:40:45

Zone non agricole
Limite de la zone agricole





2025-06-30 00:00 - 2025-06-30 23:59, Sentinel-2 L2A, True color



Baie Sargent

Saint-Benoît-
du-Lac

Baie de
l'Abbaye

Chemin Desbois

Chemin Falar

Chemin Falar

Chemin de la route Chabot

300 m

Credit: European Union, contains modified Copernicus Sentinel data 2025

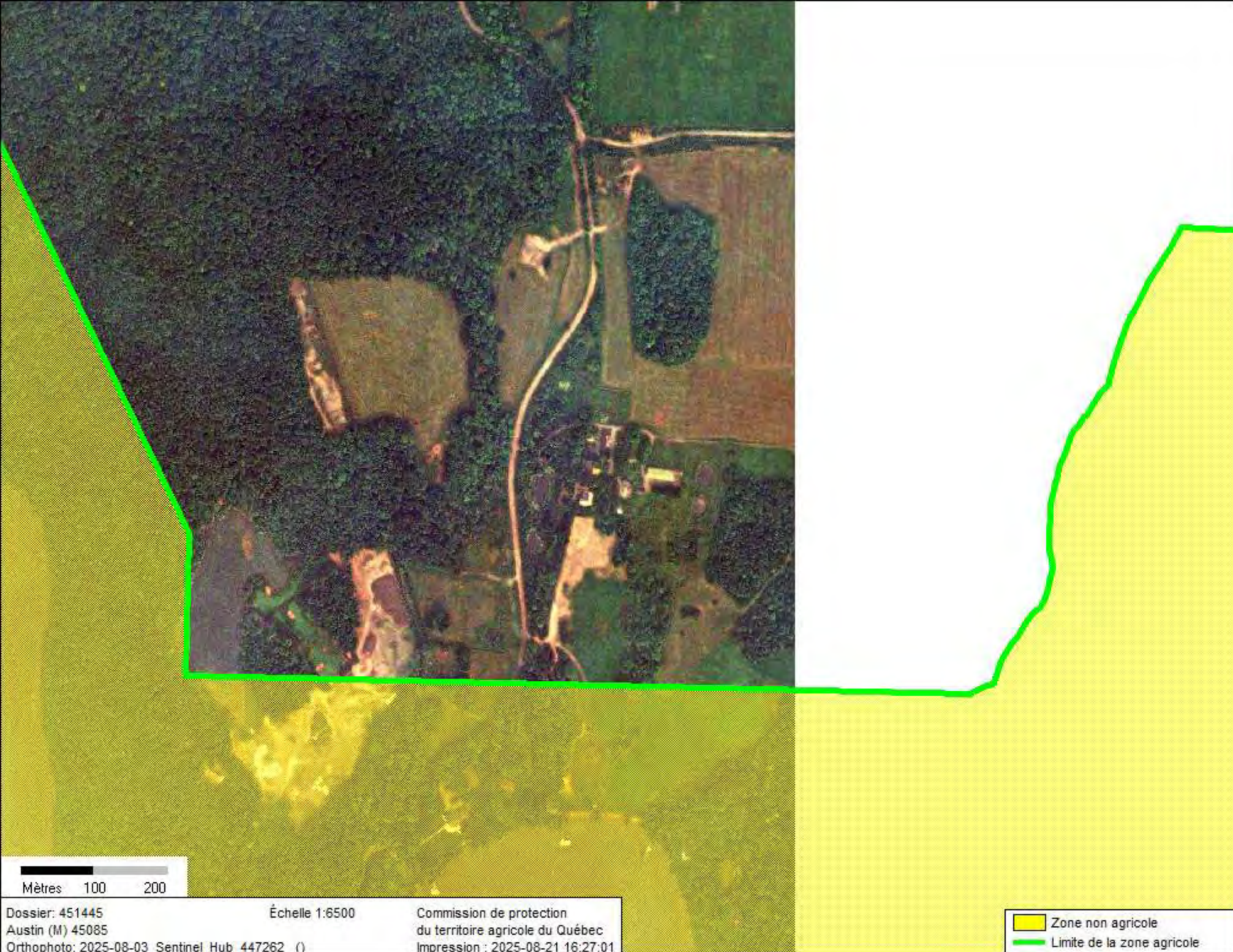
Copernicus
Data courtesy of Copernicus Data User Group

2025-07-15 00:00 - 2025-07-15 23:59, Sentinel-2 L2A, True color



300 m

Credit: European Union, contains modified Copernicus Sentinel data 2025



Mètres 100 200

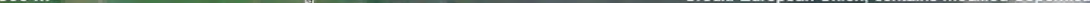
Dossier: 451445
Austin (M) 45085
Orthophoto: 2025-08-03 Sentinel Hub 447262 ()

Échelle 1:6500

Commission de protection
du territoire agricole du Québec
Impression : 2025-08-21 16:27:01

Zone non agricole
Limite de la zone agricole

2025-08-14 00:00 - 2025-08-14 23:59, Sentinel-2 L2A, True color



300 m

Credit: European Union, contains modified Copernicus Sentinel data 2025

2025-09-10 00:00 - 2025-09-10 23:59, Sentinel-2 L2A, True color



Credit: European Union, contains modified Copernicus Sentinel data 2025

PROVINCE DE QUEBEC

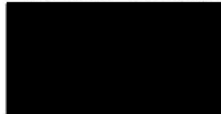
DOSSIER NUMERO: 3812/023777

Longueuil, le 1981 NOV 4

LA COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUEBEC

(SIEGEANT EN DIVISION)

M. KURT BARTHELMESS



Demandeur,

-et-

LA CORPORATION MUNICIPALE
D'AUSTIN
Austin, Qué.
Cté de Brome-Missisquoi
JOB LBO

Mise-en-cause.

ETAIENT PRESENTS:

M. LAUREAN TARDIF, vice-président
M. ARMAND GUERARD, commissaire

D E C I S I O N

.../2

Dans le présent dossier, le demandeur s'était adressé à la Commission pour obtenir les autorisations de lotir, aliéner et utiliser à d'autres fins que l'agriculture à savoir pour la construction d'un projet domiciliaire et de villégiature sur les lots ou parties des lots 1649 à 1888 du cadastre du canton de Bolton, division d'enregistrement de Knowlton, d'une superficie approximative de 256 acres.

Le premier octobre 1980, la Commission, conformément au deuxième aliéna de l'article 45 de la Loi, a différé sa décision jusqu'à l'entrée en vigueur du décret de la zone agricole permanente pour le territoire de la Corporation municipale mise en cause.

Le décret de la zone agricole étant maintenant en vigueur, il y a lieu pour la Commission de rendre sa décision.

CONSIDERANT que la majeure partie des lots ou parties des lots visant l'objet de la présente demande ont été retenus dans la zone agricole permanente suite à l'adoption du décret;

CONSIDERANT que la Commission a le mandat de protéger le territoire agricole et de mettre un terme à l'envahissement résidentiel de la zone agricole;

CONSIDERANT que ledit emplacement peut être récupérable pour des fins agricoles;

CONSIDERANT que la Commission est d'opinion que d'accorder l'autorisation demandée pourrait avoir un effet néfaste sur le développement de l'agriculture environnante;

Suite à la requête du procureur du demandeur, la Commission a entendu la demande originale en audition publique, laquelle a eu lieu et a donné naissance à la décision du 1er octobre 1980 et est par conséquent d'opinion qu'aucun des motifs soulevés ne lui permettent de faire droit à la présente demande.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

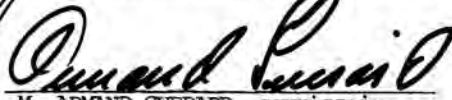
REFUSE d'accorder au demandeur l'autorisation dont le présent dossier fait l'objet quant aux lots ou parties de lots retenus en zone agricole;

.../3

INFORME le demandeur qu'il n'a aucune autorisation à obtenir de la Commission quant aux lots ou parties de lots qui ne sont pas compris dans la zone agricole;

La Commission tient à aviser le demandeur qu'il lui sera possible de faire une nouvelle demande en vertu de l'article 58 de la Loi suite à l'établissement de la zone agricole permanente.


M. LAUREAN TARDIF, vice-président


M. ARMAND GUERARD, commissaire

Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 45085 - 224549
Lots(s) : 1758, 1759 ET 1760
et les lots 1660 à 1676
inclusivement
Superficie visée : Approximativement 6,3 hectares
Cadastre : Canton de Bolton
Circonscrip. foncière : Brome
Municipalité : Austin (sd)
M.R.C. : Memphrémagog

NOM DES PARTIES

:

ANDRÉ DUPUY
pour LYSE AYOTTE DUPUY

partie DEMANDERESSE

MEMBRE PRÉSENT

: BERNARD TRUDEL, commissaire

DATE DE LA DÉCISION

: 28 JUIN 1995

LA DEMANDE

André Dupuy, au nom de Lyse Ayotte Dupuy, et après entente avec la Municipalité, sollicite l'autorisation de déplacer le chemin Fisher vers l'ouest et de créer deux nouveaux accès à la résidence de la propriétaire représentée.

La demande vise accessoirement à régulariser les titres de la Municipalité sur cette voie publique.

Le tracé projeté serait constitué d'une partie des lots 1758, 1759 et 1760 et des lots 1660 à 1676 inclusivement, d'une superficie totale approximative de 6,3 hectares, soit aux endroits où on excède la largeur de 20 mètres.

Quant aux chemins d'accès à la résidence ils auront 6 mètres de largeur et seront composés d'une partie du lot 1670, d'une superficie d'environ 3 600 mètres carrés et d'une partie du lot 1666, d'une superficie

d'environ 3 600 mètres carrés.

L'AVIS DE LA MUNICIPALITÉ

Par sa résolution du 22 septembre 1994, la Municipalité appuie la demande.

L'AUDITION PUBLIQUE

Une audition publique a été requise, et elle s'est tenue le 27 juin 1995.

Les représentations peuvent se résumer comme suit:

- Lyse Ayotte Dupuy possède une vaste propriété agricole à l'intérieur d'une pointe de terre au sud de Saint-Benoit-du-Lac et dont une partie donne sur le lac Memphrémagog;
- madame Ayotte Dupuy y élève environ 40 têtes de bovins;
- le chemin Fisher traverse la propriété de madame Ayotte Dupuy du nord au sud; après avoir contourné le milieu bâti de la ferme, il donne accès à la zone non agricole et aux sites résidentiels en bordure du lac Memphrémagog;
- le tracé du chemin existant serait en partie situé hors les limites d'emprise prévues à l'origine;
- l'assiette désaffectée serait cédée à madame Ayotte Dupuy et intégrée à sa terre;
- le nouveau tracé traverserait une aire boisée sans érables et un terrain marécageux;
- le chemin Fisher n'est pas drainé par des fossés; si on procédait à de tels travaux, il faudrait faire disparaître deux rangés d'arbres magnifiques et centenaires; des fossés sont par ailleurs prévus en bordure du nouveau tracé.

LES MOTIFS

Les dispositions relatives aux secteurs exclusifs ne s'appliquent pas au présent dossier.

Par ailleurs, dans ce coin de territoire particulier où une vocation de villégiature est bien

établie, on doit raisonnablement conclure que le déplacement de chemin sollicité ne perturbera pas de façon significative la ferme d'élevage de madame Ayotte Dupuy, d'autant plus que des parcelles de l'ancienne emprise - initialement prévue ou effectivement utilisée - seront récupérées à des fins de pâturage.

Dans ces circonstances, l'autorisation recherchée ne modifiera pas vraiment l'organisation agroforestière du milieu et aura peu de conséquences sur la protection du territoire agricole, d'autant plus qu'il s'agit d'un projet d'utilité publique. De plus, l'aménagement de fossés ne peut que favoriser un meilleur drainage du chemin et des aires riveraines.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

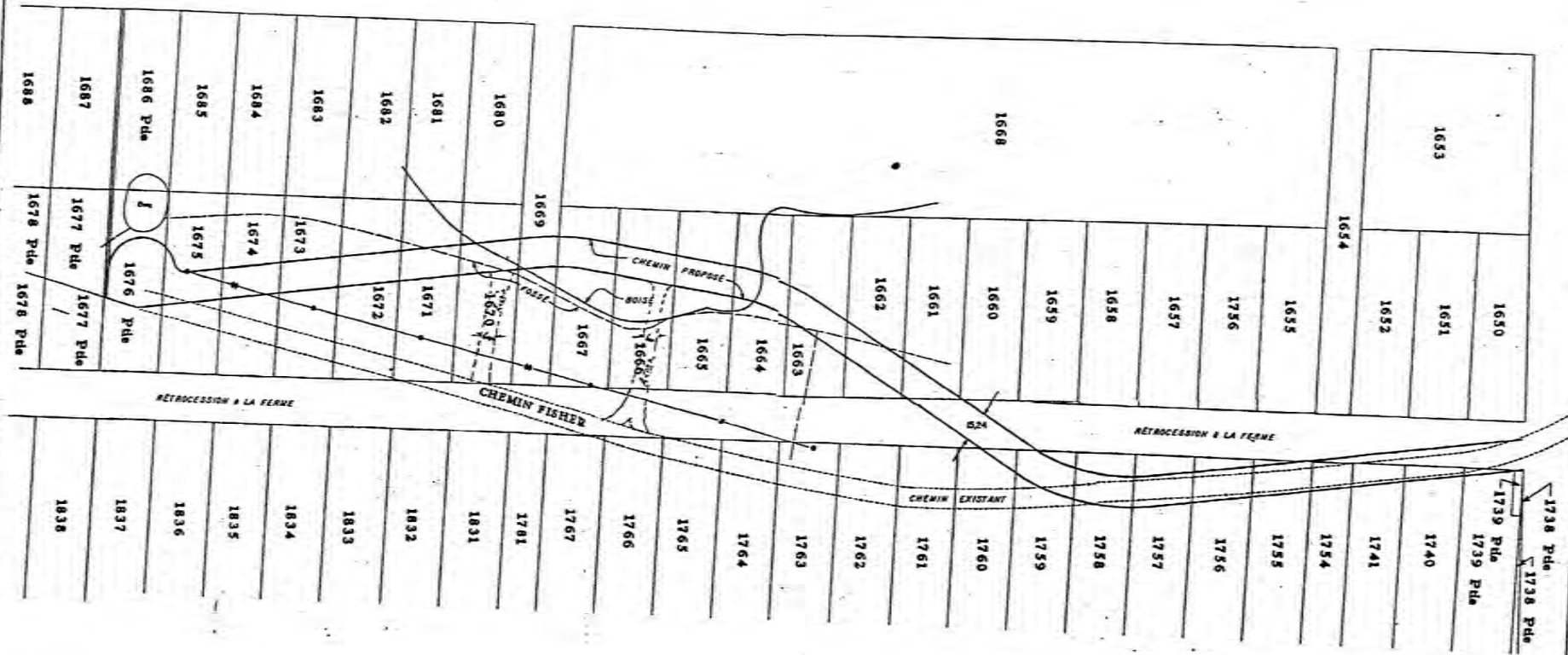
AUTORISE le lotissement, l'aliénation et l'utilisation non agricole, aux fins spécifiques recherchées, de parties des lots 1758, 1759, 1760, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675 et 1676, du cadastre du canton de Bolton, de la circonscription foncière de Brome, d'une superficie totale approximative de 6,3 hectares, montrée sur un plan préparé par Daniel Boisclair, arpenteur-géomètre, le 6 juin 1995, sous le numéro 7102 de ses minutes, et dont photocopie demeure annexée à la présente décision pour en faire partie intégrante.

Sous peine d'agir en contravention de la loi, l'utilisation non agricole ci-devant accordée se limite aux fins spécifiques recherchées, soit à l'aménagement d'un chemin public.

AUTORISE l'utilisation non agricole, aux fins spécifiques recherchées, d'une partie du lot 1670, du cadastre du canton de Bolton, de la circonscription foncière de Brome, d'une superficie d'environ 3 600 mètres carrés, et d'une partie du lot 1666, des mêmes cadastre et circonscription foncière, d'une superficie d'environ 3 600 mètres carrés, montrées sur le plan ci-devant mentionné et annexé aux présentes.

Sous peine d'agir en contravention de la loi, l'utilisation non agricole ci-devant accordée se limite aux fins spécifiques recherchées, soit à l'aménagement de chemins d'accès à la résidence se trouvant sur la propriété actuelle de Lyse Ayotte Dupuy.

BERNARD TRUDEL



LÉGENDE	
	Bord de lot
	Chemin proposé
	Chemin existant
	Ligne servitude de passage

ANNEXE
Faisant partie intégrante de la
décision no..... datée du.....
Munro

RÉDUCTION

RE: ANDRÉ DUPUIS (Citoyen-Regretted)

DATE: 1975-06-03
COPIE CONFORME

LOT : Portion des lots 1676 à 1678, 1686, 1738, 1739 et des lots 1650 à 1675, 1680, 1685, 1687, 1688, 1740, 1741, 1754 à 1767, 1781, 1831 et 1838

CANTON DE BOLTON
MUNICIPALITÉ : AUSTIN
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : BRONWICK

Bedford 1975 C1096 433-0-5678 100 180-07
Plan Proposé 233-01 700 100 180-07
Date 1975 100 180-07

[Signature]

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 419674
Lots : 5 384 514-P, 5 385 159-P, 5 386 135, 5 386 321-P,
5 386 323, 5 386 324, 5 386 325, 5 386 326
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 73,5053 hectares
Circonscription foncière : Brome
Municipalité : Austin (M)
MRC : Memphrémagog

Date : Le 12 juin 2018

LE MEMBRE PRÉSENT M^e Hélène Lupien, vice-présidente

DEMANDERESSE Madame Nathalie Deneault

PERSONNE INTÉRESSÉE Monsieur André Dupuy

DÉCISION

La Commission est saisie d'une demande d'autorisation en vertu de la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents*¹, ci-après appelée « la Loi ».

LA DEMANDE

- [1] La demanderesse, personne physique non-résidente au sens de la Loi, se propose d'acquérir une terre agricole d'une superficie approximative de 82 hectares, dont uniquement 73,5 hectares se situent en zone agricole. Cette superficie correspond aux lots 5 386 135 et 5 386 323 à 5 386 326 ainsi qu'à une partie des lots 5 384 514 et 5 386 321 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome.
- [2] La demanderesse a par ailleurs rempli une déclaration assermentée selon laquelle elle a l'intention de s'établir au Québec.

1 RLRQ, c. A-4.1

LE CONTEXTE LÉGISLATIF

- [3] La Loi a fait l'objet de modifications² entrées en vigueur le 30 octobre 2013. Les articles 15 et 15.2 sont pertinents à l'examen de la présente demande :

15. La commission détermine, en prenant en considération les conditions biophysiques du sol et du milieu, si la terre agricole faisant l'objet de la demande est propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux.

15.2 L'autorisation d'acquérir une terre agricole propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux est accordée à toute personne physique dont l'intention est de s'établir au Québec à la condition qu'elle y séjourne durant au moins 1 095 jours au cours des 48 mois suivant la date de l'acquisition et qu'à l'expiration de ce délai elle soit citoyen canadien ou résident permanent en vertu de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (L.C. 2001, c. 27).

LES AUTRES ÉLÉMENTS PERTINENTS

- [4] Madame Nathalie Deneault, une non-résidente au sens de la Loi, souhaite acquérir de monsieur André Dupuy sa propriété composée de plusieurs lots contigus situés sur le territoire de la municipalité d'Austin, de part et d'autre du chemin Fisher. Cette propriété couvre une superficie totale de 81,94 hectares dont la majeure partie, soit 73 hectares, se trouve dans la zone agricole permanente. Environ 31 hectares, excluant les 3 hectares localisés hors de la zone agricole, sont en prairie ou en pâturage, 19,4 hectares supportent une érablière de 3 590 entailles, avec possibilité d'en rajouter 1 027 entailles d'ici 5 ans, selon l'expertise forestière et acéricole réalisée par Chabot Pomerleau & associés, et le reste est constitué de bois mixte.
- [5] On y trouve également trois résidences, dont une construite en 1927, habitée par le propriétaire, une seconde érigée en 1981, habitée occasionnellement depuis 2008, et une troisième en bois, sans solage, qui est abandonnée depuis de nombreuses années, en plus d'un poulailler, d'une écurie, d'une grange ronde, qui fait partie du patrimoine, de deux hangars et d'un garage.
- [6] Cette propriété s'inscrit dans un milieu agroforestier homogène axé sur la sylviculture, l'acériculture, les cultures céréalières et fourragères et, dans une moindre mesure, sur l'élevage et la pomoculture. Elle repose sur des sols de classe 5 avec des limitations qui restreignent l'exploitation.

2 L.Q. 2013, c. 24

L'APPRÉCIATION DE LA DEMANDE

- [7] Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se basera sur les dispositions des articles 15 et 15.2 de la Loi, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.
- [8] Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate que la terre agricole apparaît propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux.
- [9] L'article 15.2 de la Loi prévoit que la Commission accorde l'autorisation d'acquérir une terre agricole propice à la culture du sol ou à l'élevage des animaux à toute personne physique dont l'intention est de s'établir au Québec.
- [10] Dans le cadre de sa demande, madame Nathalie Deneault informe la Commission qu'elle a l'intention de s'établir au Québec; la Commission doit donc analyser le dossier sous l'angle de l'article 15.2 de la Loi.
- [11] Selon l'information versée au dossier, madame Deneault projette exploiter la terre et améliorer son rendement. Pour ce faire, elle compte améliorer le drainage du sol, sa fertilité (fertilisation et chaulage), planter des cultures pérennes (framboises, fraises, bleuets ou arbres, cultures fourragères), entretenir et améliorer les superficies en pâturage et produire du miel biologique.
- [12] Compte tenu de cette qualification de la terre agricole visée et de la déclaration solennelle de la demanderesse au formulaire de demande produit, indiquant qu'elle a l'intention de venir s'établir au Québec, l'article 15.2 de la Loi prévoit que l'autorisation demandée doit être accordée, à certaines conditions, notamment celles explicitement prévues par la Loi.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE madame Nathalie Deneault, personne physique non-résidente au sens de la Loi, d'acquérir une terre agricole d'une superficie de 82 hectares, dont uniquement 73,5 hectares se situent en zone agricole. Cette superficie correspond aux lots 5 386 135 et 5 386 323 à 5 386 326 ainsi qu'à une partie des lots 5 384 514, 5 385 159 et 5 386 321 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome.

Sous peine des sanctions prévues par la Loi, la présente autorisation est assujettie aux conditions suivantes :

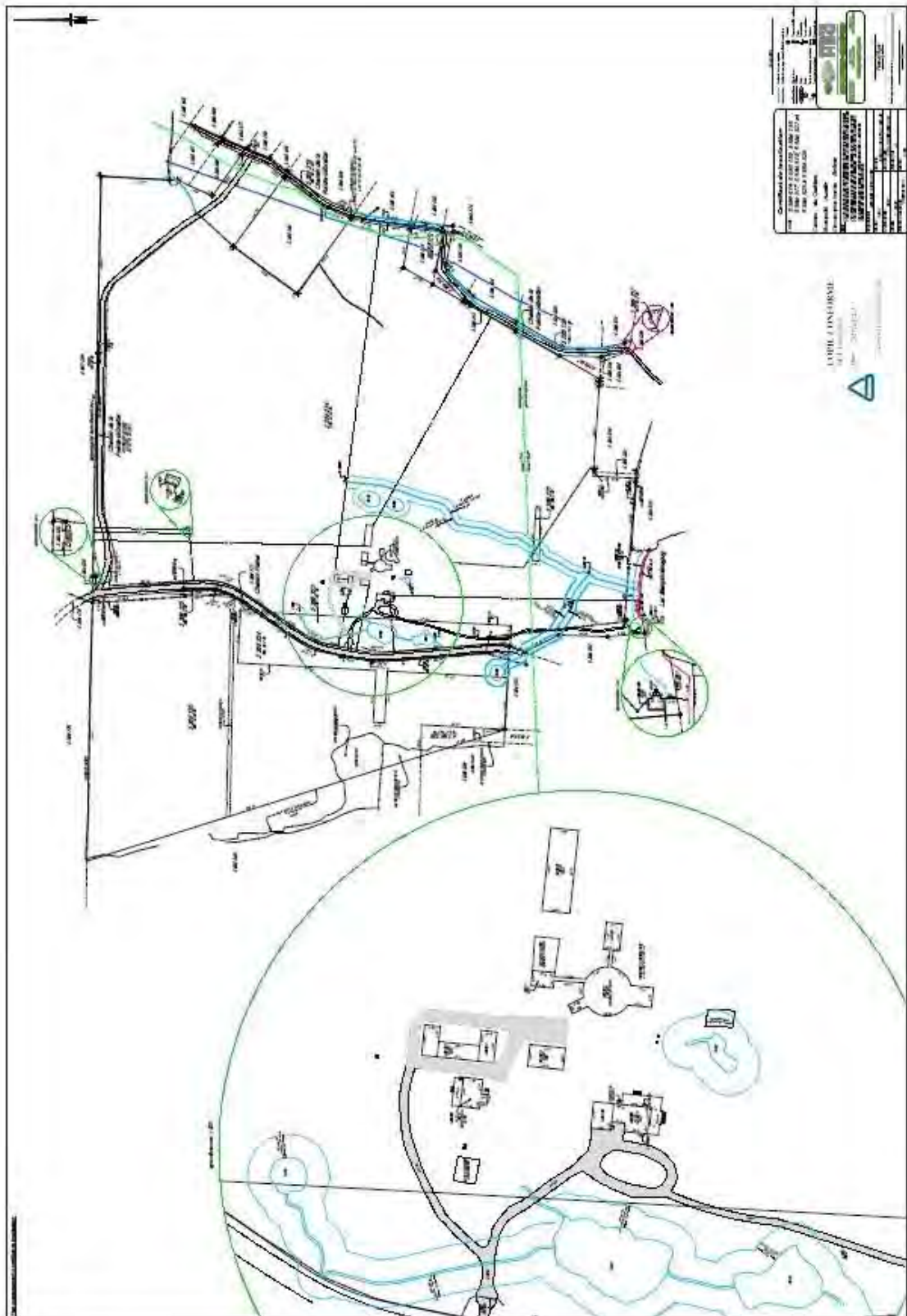
1. La présente autorisation d'acquérir cette terre agricole est valide pour une période de **12 mois**; à défaut par la demanderesse d'acquérir cette terre agricole dans ce délai, l'autorisation deviendra dès lors inopérante et de nul effet.
2. La demanderesse devra séjourner dans la province de Québec durant au moins **1 095 jours** au cours des **48 mois** suivant la date de l'acquisition projetée et, à l'expiration de ce délai, elle devra être citoyenne canadienne ou résidente permanente en vertu de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés*³.
3. À l'expiration de ce délai, la demanderesse pourra obtenir de la Commission une attestation confirmant qu'elle a respecté ces conditions.

La superficie visée est illustrée sur un plan préparé par Pascal Viger, arpenteur-géomètre, le 6 février 2018 sous sa minute 5748 déposé au soutien de la demande dont une copie est annexée pour en faire partie intégrante.



M^e Hélène Lupien, vice-présidente

3 L.C. 2001, c. 27



Longueuil, le 22 juin 2021

PAR COURRIEL SEULEMENT

info@municipalite.austin.qc.ca
s.nicholson@municipalite.austin.qc.ca
mylenedeneault@icloud.com
nathalie.deneault@gmail.com

AVIS DE CONFORMITÉ
Article 32 – Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Madame Mylène Deneault

Objet :	Dossier :	432246
	Lot :	6 239 047-P
	Cadastre :	Québec
	Circonscription foncière :	Brome
	Superficie :	0,5 hectare
	Municipalité :	Austin
	MRC :	Memphrémagog
	Date de réception :	26 avril 2021

Madame,

Votre déclaration datée du 12 mars 2021 reçue à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, a maintenant fait l'objet d'une vérification. Vous invoquez les dispositions aux articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi) pour que la municipalité émette le permis numéro 2021-03-0025.

Votre projet de construction impliquant le remplacement d'un bâtiment principal à des fins résidentielles est conforme à la Loi en raison d'un droit antérieur d'utilisation à des fins résidentielles.

La superficie de droits acquis qui vous est ici reconnue se limite à 5 000 mètres carrés et

¹ RLRQ, c. P-41.1

doit inclure l'emplacement de la résidence actuelle, la nouvelle construction ainsi que les accessoires du bâtiment actuel et du nouveau bâtiment (remise, puits, installation septique et le chemin d'accès au chemin public).

Nous vous rappelons que vous devez également respecter toutes les normes applicables en vertu d'autres lois ou règlements.

Ainsi, le présent avis de conformité n'oblige aucunement votre municipalité à procéder à l'émission du permis de construction sollicité si son territoire est soumis aux mesures de contrôle intérimaire adoptées par votre MRC ou à un règlement de zonage municipal incorporant les conditions énoncées au dossier #371196.

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

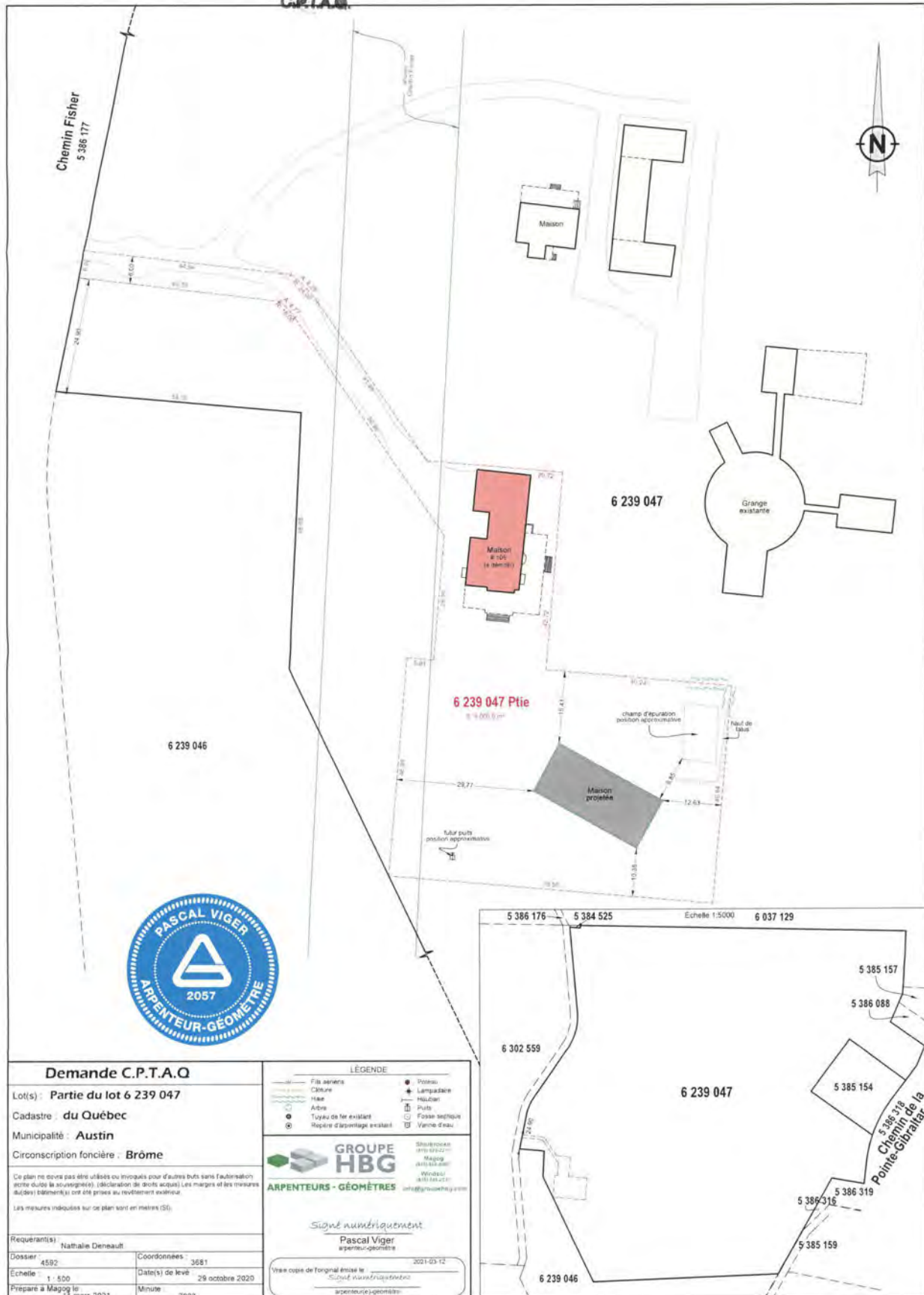


Stéphanie Brabant, Technicienne en droit
Direction des affaires juridiques et des enquêtes

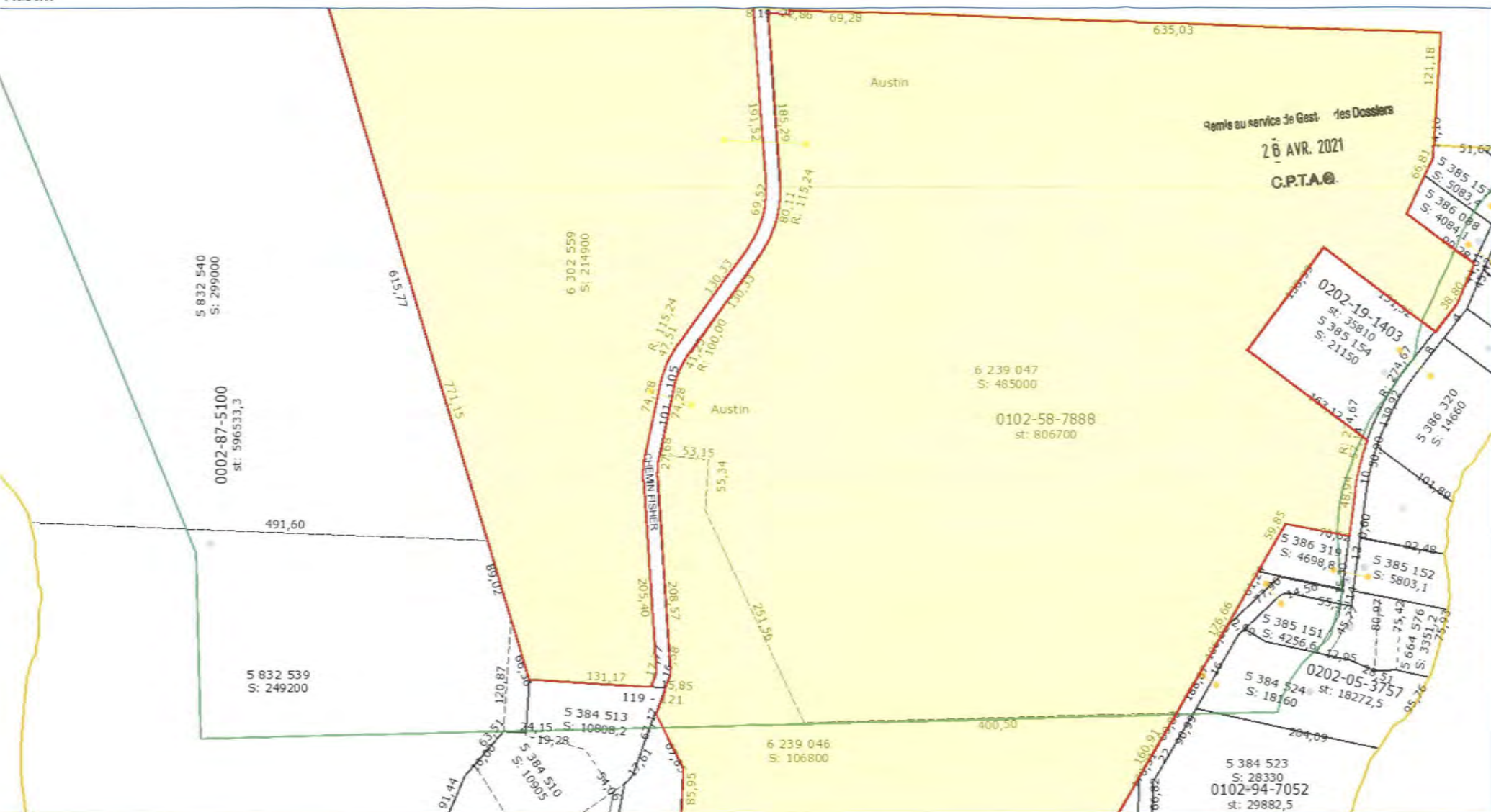
c. c. Municipalité de Austin
 Madame Nathalie Deneault

26 AVR. 2021

C.P.T.A.Q.



Austin



Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document n'est d'aucune valeur.
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du gouvernement du Québec.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés. © Jean-Pierre Cadrin et Ass. Inc., tous droits réservés.

N
Date: 2021-03-23
1 cm = 0,05 km



COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 445487
Lots : 6 529 534-P, 6 529 535-P
Cadastre : Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Brome
Municipalité : Austin (M)
MRC : Memphrémagog

Date : Le 25 mars 2025

LES MEMBRES PRÉSENTS Éric Bélanger, commissaire
 M^e Jean Nobert, commissaire

DÉCLARANTE Nathalie Deneault

DÉCISION

Article 100.1 – *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

LES FAITS

- [1] Conformément à l'article 32 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*¹ (la Loi), la déclarante, Nathalie Deneault, représentée par son mandataire, M^e Félix B. Lebeau, produit une déclaration visant à faire reconnaître un droit acquis de nature résidentielle, en vertu des articles 101 et 103 de la Loi, sur une partie des lots 6 529 534 et 6 529 535 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome, et ce, en vue d'obtenir un permis de construction.

1 RLRQ, c. P-41.1

- [2] Le 9 juillet 2024, la Commission émet un avis de non-conformité indiquant toutefois que la construction projetée serait tout de même conforme à la Loi. On peut notamment y lire :

[...]

En effet, selon les informations dont nous disposons, seuls le plan et la superficie invoquée ne peuvent être reconnus conformes aux critères des articles 101 et 103 de la Loi.

En effet, une partie du lot visé était utilisé au moment de l'application de la Loi au 13 juin 1980. Seule une partie de ce lot, soit une superficie approximative de 3 300 mètres carrés peut être reconnue, puisque le chemin public, connu comme étant le Chemin Fisher a été déplacé vers l'ouest depuis plusieurs années, et ce suivant l'autorisation de la Commission au dossier #224549.

La superficie non reconnue devra donc faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Commission. Une partie de cette superficie non reconnue fait déjà l'objet de la demande d'autorisation présentement en traitement au dossier #445758.

[...]

- [3] Comme prévu à l'article 100.1 de la Loi, l'avis de non-conformité émis peut être révisé par la Commission sur demande d'une personne intéressée dans les 60 jours de sa date ou en tout temps au cours de la procédure prévue à l'article 14.1 de la Loi.

LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES / LA RENCONTRE PUBLIQUE

- [4] La Commission reçoit, le 10 juillet 2024, de la part du mandataire au dossier, une demande de révision de l'avis de non-conformité.

- [5] Comme motif en soutien à la demande de révision, on indique ce qui suit :

Bien que le chemin Fisher ait été déplacé de manière à l'éloigner davantage de la résidence de droits acquis, en vertu de l'autorisation de la Commission rendue au dossier 224549, l'extension de la superficie de droits acquis, au sens de l'article 103, peut se faire. La partie non reconnue du chemin d'accès se trouvait sur un lot contigu au site visé et appartenant au même propriétaire, lorsque les dispositions de la LPTAA sont entrées en vigueur.

- [6] Le mandataire sollicite également une rencontre avec la Commission.

- [7] La rencontre s'est tenue, le 29 octobre 2024, par vidéoconférence en présence de Nathalie Deneault, déclarante, Robert McCarthy, conjoint de madame Deneault, M^e Félix B. Lebeau, avocat, mandataire, et Lise Got, conseillère à l'aménagement de l'UPA-Estrie.
- [8] Les observations et l'enregistrement de la rencontre sont conservés au dossier. De l'ensemble des représentations entendues lors de cette rencontre, la Commission retient les éléments significatifs et pertinents suivants.
- [9] D'emblée, M^e Lebeau indique que la Commission confirme, dans l'avis de non-conformité émis, qu'il y a bel et bien une résidence bénéficiant d'un droit acquis. Lors de l'entrée en vigueur de la Loi, le chemin Fisher était situé à quelques mètres seulement de la résidence concernée, puis ce chemin a été déplacé vers l'ouest suivant une autorisation de la Commission, au dossier 224549.
- [10] M^e Lebeau se questionne à savoir s'il est possible d'étendre les droits acquis de l'autre côté du chemin Fisher. Selon lui, le Tribunal administratif du Québec (TAQ) s'est déjà prononcé dans un cas similaire et cela ne semble pas être possible. Il souligne cependant que la Commission reconnaît uniquement 3 300 mètres carrés, alors qu'il est possible de reconnaître une superficie de 5 000 mètres carrés sur cette propriété, car il n'y a jamais eu d'aliénation et que la délimitation du droit acquis n'a jamais été cristallisée.
- [11] Une des particularités de la demande est que le chemin d'accès à la propriété a déjà été autorisé au dossier 224549, de sorte que le droit acquis existe encore et qu'il peut être étendu à partir de l'emplacement de la résidence. Toutefois, madame Deneault ne désire pas construire une résidence à proximité du chemin Fisher, et ce, pour différentes raisons.
- [12] M^e Lebeau ne souhaite pas que la Commission reconnaisse seulement 3 300 mètres carrés, alors que le droit acquis peut s'étendre jusqu'à 5 000 mètres carrés. Le présent dossier dépend également de la décision qui sera rendue à la demande d'autorisation, au dossier 445758, qui chemine en parallèle. En cas de refus au dossier 445758, un nouveau plan délimitant le droit acquis pourra ainsi s'avérer nécessaire, M^e Lebeau se dit prêt à le transmettre, le cas échéant.
- [13] Par ailleurs, M^e Lebeau mentionne que la délimitation de la décision rendue au dossier 224549 illustrée dans l'outil Demeter ne semble pas correspondre à la réalité. Cette décision comprend deux volets, soit un pour le déplacement du chemin Fisher et l'autre concernant deux accès à la propriété. Dans les faits, la décision concernée indique une superficie de 3 600 mètres carrés par chemin d'accès, ce qui est tout simplement impossible, selon M^e Lebeau. À cet égard, la Commission effectuera les vérifications requises dans Demeter.

* * * * *

- [14] Par après, considérant le refus de la Commission à la décision rendue au dossier 445758, le 19 février 2025, la Commission a suspendu le présent dossier 445487 pour une durée d'un mois, soit jusqu'au 19 mars 2025, afin de permettre à la demanderesse et à son mandataire de transmettre, le cas échéant, un nouveau plan illustrant la délimitation du droit acquis concerné.
- [15] La Commission a reçu le 19 mars 2025, de la part de M^e Lebeau, un nouveau plan délimitant la superficie de droits acquis de 5 000 mètres carrés, conformément aux articles 101 et 103 de la Loi. M^e Lebeau indique que la superficie visée n'inclut pas le chemin d'accès menant à la résidence étant donné qu'il bénéficie d'une autorisation à une fin autre que l'agriculture rendue par la Commission au dossier 224549. Cette autorisation s'inscrivait dans le contexte du déplacement d'une partie du chemin public (chemin Fisher) vers l'ouest.

L'APPRÉCIATION DE LA CONTESTATION

- [16] S'agissant d'une contestation d'avis de non-conformité émis à l'égard d'une déclaration dans laquelle la déclarante prétend pouvoir bénéficier d'un droit en conformité aux articles 101 et 103 de la Loi, dans le but d'obtenir un permis de construction, la Commission doit décider si cet avis de non-conformité est fondé ou non sur la base des faits portés à son attention.
- [17] Pour cela, elle tient compte de l'ensemble des informations contenues au dossier, incluant les pièces déposées et les représentations faites par la déclarante.
- [18] Considérant l'ensemble des informations déposées au dossier ainsi que les explications obtenues de M^e Lebeau lors de la rencontre publique, la Commission comprend effectivement qu'il est possible, en vertu de l'article 103 de la Loi, d'étendre le droit acquis de nature résidentielle jusqu'à un maximum de 5 000 mètres carrés.
- [19] Le nouveau plan transmis le 19 mars 2025 montre de façon précise la délimitation de l'aire du droit acquis, incluant la position exacte des accessoires résidentiels, la Commission est ainsi en mesure de reconnaître le droit acquis concerné.
- [20] La Commission déclare qu'elle a émis à bon droit l'avis de non-conformité avec les informations et documents alors soumis par la déclarante lors du dépôt de la déclaration. Toutefois, les nouvelles informations et documents obtenus par la suite permettent à la Commission de reconnaître le droit invoqué.

[21] Par ailleurs, la Commission a effectué les vérifications requises dans l'outil Demeter, afin de valider la localisation et la superficie des deux chemins d'accès à la décision rendue au dossier 224549. Il s'avère que tant la localisation que la superficie des deux chemins d'accès concernés au second volet de la décision au dossier 224549 comportaient des erreurs comme mentionnées par M^e Lebeau. La Commission a donc procédé aux corrections appropriées dans Demeter.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

RECONNAÎT des droits acquis de nature résidentielle en vertu des articles 101 et 103 de la Loi, d'une superficie de 5 000 mètres carrés, comme étant une partie du lot 6 529 535 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome.

DÉCLARE conforme la superficie de 5 000 mètres carrés pour valoir l'avis de conformité à la Loi d'une déclaration produite en vertu de l'article 32 de la Loi et requise dans le cadre d'un projet de construction.

La superficie visée est illustrée sur un plan produit au soutien de la demande. Une copie est jointe à la présente pour en faire partie intégrante.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'É. Bélanger'.

Éric Bélanger, commissaire
Président de la formation

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean Nobert'.

M^e Jean Nobert, commissaire

Site visé
(V2)

Client : Nathalie Desautels
Dossier : 1378.1

Mun. : Austin

Lab: 6 529 535

Echelle : 1:564

Fait à Québec, le 10
mars 2025

Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*

**Site visé
(V2)**

Client : Nathalie Denault

Dossier : 1378.1

Mun. : Austin

Lot: 6 529 535

Échelle : 1:564

Fait à Québec, le 10
mars 2025



Mathieu Lévesque, urb.

Lebeau*



COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 445758
Lots : 6 529 534-P, 6 529 535-P
Cadastre : Cadastre du Québec
Superficie : 0,5 hectare
Circonscription foncière : Brome
Municipalité : Austin (M)
MRC : Memphrémagog

Date : Le 19 février 2025

LES MEMBRES PRÉSENTS Éric Bélanger, commissaire
 M^e Jean Nobert, commissaire

DEMANDERESSE Nathalie Deneault

DÉCISION

L'APERÇU DE LA DEMANDE

- [1] La demanderesse, Nathalie Deneault, s'adresse à la Commission afin qu'elle autorise l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit résidentielle, d'une superficie approximative de 5 000 mètres carrés, correspondant à une partie des lots 6 529 534 et 6 529 535 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Brome.
- [2] La demande vise à déplacer, sur la même unité foncière, l'emplacement résidentiel pour lequel une déclaration est en cours de traitement à la Commission, mais à l'extérieur de la superficie sur laquelle des droits acquis sont prétendus. À cet égard, un avis de non-conformité a été émis au dossier 445487¹ puisque la délimitation du droit acquis n'est pas conforme aux dispositions des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*² (la Loi). Selon la Commission, le droit acquis ne peut pas être reconnu sur la totalité des 5 000 mètres carrés dont il est question dans la déclaration. Cet avis de non-conformité fait actuellement l'objet d'une contestation de la part de la demanderesse.

1 Lebeau Légal inc., n° 445487, 9 juillet 2024

2 RLRQ, c. P-41.1

- [3] La propriété de la demanderesse est d'une superficie d'environ 81,9 hectares, sur laquelle on retrouve deux résidences, une grange, un poulailler, un garage, deux hangars et une écurie. Un droit acquis de nature résidentielle a été reconnu au dossier 432246³ pour la résidence localisée au 105, chemin Fisher. On retrouve également environ 31 hectares en culture de foin, de pommes et de céréales, 11,78 hectares en friche, 18,1 hectares boisés sans érables et 20,1 hectares boisés avec érables.
- [4] L'objectif de la demande est de déplacer le bâtiment résidentiel situé au 101, chemin Fisher à un nouvel endroit afin de l'éloigner davantage de l'autre résidence voisine, des divers bâtiments de la ferme où des employés travaillent et de l'augmentation croissante de la circulation des véhicules lourds transitant sur le chemin Fisher en semaine.
- [5] La Municipalité d'Austin, par la résolution 2024-06-165 adoptée le 3 juin 2024, appuie la présente demande.

* * * * *

- [6] Le 23 août 2024, la Commission transmet une orientation préliminaire. Elle indique alors que cette demande doit être refusée.
- [7] Le 9 septembre 2024, le mandataire au dossier, Me Félix B. Lebeau, avocat, demande une rencontre avec la Commission.
- [8] Le 20 septembre 2024, la Fédération de l'UPA-Estrie informe la Commission qu'elle est en accord avec son analyse dans l'orientation préliminaire, en particulier lorsqu'elle indique qu'une autorisation pour le déplacement d'une aire de droits acquis doit résulter d'une situation exceptionnelle.
- [9] Le 27 septembre 2024, Me Lebeau sollicite la présence de la Commission pour une visite des lieux avant la tenue de la rencontre publique prévue le 29 octobre 2024, et ce, afin que la Commission s'assure de bien saisir l'ensemble des particularités du site en question.
- [10] Le 4 octobre 2024, la Commission répond à Me Lebeau qu'une visite sur le terrain n'est pas nécessaire avant la tenue de la rencontre publique laquelle permettra d'ailleurs d'obtenir les explications et les informations afin de bien saisir l'ensemble des particularités du site dont il est question.

3 *Mylène Deneault*, n° 432246, 22 juin 2021

- [11] Le 18 octobre 2024, Me Lebeau dépose des observations écrites en prévision de la rencontre publique. Il s'agit d'un document de 24 pages comprenant, entre autres, une mise en contexte de la demande, de l'information en lien avec les particularités régionales, un argumentaire en regard des éléments positifs pour la pérennité de la base territoriale qui découleraient d'une autorisation, une suggestion pour assujettir la décision à venir de certaines conditions, des décisions en référence ainsi que différentes photographies aériennes datant de 1979 à 2023 illustrant la chronologie de la propriété visée. Enfin, Me Lebeau dépose également 14 autres décisions en référence.
- [12] La rencontre sollicitée a lieu le 29 octobre 2024, par vidéoconférence. Les observations et l'enregistrement de la rencontre sont conservés au dossier. Après la rencontre, Me Lebeau dépose au dossier un plan d'arpentage, produit par Pascal Viger, arpenteur-géomètre, illustrant de façon précise la délimitation de la demande. Ce plan devait être transmis le 18 octobre 2024 avec les autres observations écrites. Cette nouvelle délimitation remplace ainsi celle préalablement transmise se trouvant sur un croquis qui englobait la résidence de droits acquis laquelle n'a pas besoin d'être comptabilisée dans la superficie visée. Comme indiqué par Me Lebeau, la superficie visée demeure à 5 000 mètres carrés, mais elle est simplement reconfigurée.
- [13] Les observations pertinentes en lien avec l'application des critères de la Loi sont reprises par la Commission dans l'appréciation de la demande.
- [14] Malgré les observations écrites reçues et celles obtenues lors de la rencontre publique, la Commission considère toujours que la demande doit être refusée.

LE CONTEXTE ET LES PARTICULARITÉS RÉGIONALES

- [15] La superficie visée par la demande est située sur le territoire de la municipalité d'Austin, laquelle fait partie de la MRC de Memphrémagog et de la région administrative de l'Estrie.
- [16] Plus précisément, elle est localisée à l'est du chemin Fisher, à une distance approximative de 500 mètres au sud de l'intersection du chemin Fisher avec le chemin de la Pointe-Gibraltar.
- [17] Sur le plan agricole, la municipalité d'Austin comporte une zone agricole couvrant une superficie de 4 026 hectares, alors que son territoire totalise une superficie de 7 383 hectares. La zone agricole occupe donc 54,5 % du territoire municipal.

- [18] À l'examen des photographies aériennes prises en 2018, à l'échelle de 1/15 000, permettant d'apprécier le milieu environnant dans un rayon d'environ 2 kilomètres autour de la superficie visée, on constate qu'elle s'inscrit dans un milieu agroforestier homogène et actif. On retrouve entre autres des vergers et des pâturages immédiatement au nord de la propriété visée, tandis qu'à l'ouest, de l'autre côté de la baie Sargent, plusieurs fermes bovines, équines, porcines, apicoles et maraîchères sont en opération. Les massifs forestiers sont denses et recèlent régulièrement des érablières, selon le 5^e *inventaire écoforestier du Québec méridional*.
- [19] Selon les données de l'*Inventaire des terres du Canada*, le potentiel agricole des sols du lot visé par la demande et des lots avoisinants est classé 5. Ces sols sont considérés de potentiel moyen et présentent des limitations très sérieuses à la culture de plantes fourragères vivaces. Toutefois, ils peuvent offrir de bons rendements moyennant un apport adéquat en intrants et des améliorations à la terre.
- [20] La municipalité d'Austin est assujettie à l'article 50.3 du *Règlement sur les exploitations agricoles* (REA) qui limite l'augmentation des superficies en culture selon la désignation à l'annexe 3.
- [21] La superficie visée est en partie utilisée à des fins agricoles et en partie en friche. Elle est entourée par la propriété de la demanderesse, qui est en grande partie utilisée pour l'agriculture, incluant la partie sud située hors de la zone agricole qui est aussi cultivée.
- [22] Selon les informations transmises par l'officier municipal, l'établissement d'élevage le plus près est situé à une distance de 250 mètres de la superficie visée, il s'agit d'une grange pour chevaux.
- * * * * *
- [23] Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Memphrémagog est en vigueur depuis le 11 avril 2024.
- [24] La parcelle visée fait partie de l'affectation « agricole ».
- [25] Le 1^{er} mars 2012, au dossier 371196, la Commission a rendu une décision à portée collective visant les deux volets (îlots déstructurés et secteurs) de l'article 59 de la Loi.
- [26] La parcelle visée se localise dans un secteur « affectation agricole dynamique ».

L'APPRÉCIATION

- [27] La Loi a pour objet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture, selon une diversité de modèles nécessitant notamment des superficies variées, et de favoriser, dans une perspective de développement durable, la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles.
- [28] La Commission est essentiellement saisie d'une demande pour le déplacement, sur la même unité foncière, d'un emplacement résidentiel dans le cadre d'un projet de relocalisation d'une des deux résidences se trouvant sur la propriété de la demanderesse.
- [29] Bien qu'il s'agisse du déplacement d'une résidence, la Commission doit tout de même tenir compte des impacts du nouvel emplacement choisi.
- [30] À cet égard, la rencontre a, entre autres, permis de bien saisir l'objectif et l'ensemble des particularités de la demande quant au déplacement projeté d'un emplacement résidentiel sur la propriété agricole de la demanderesse pour la construction d'une nouvelle résidence. En fait, cela permettrait notamment à la demanderesse de s'éloigner davantage de l'autre résidence voisine et du chemin Fisher où la circulation a beaucoup augmenté dans les dernières années. Toutefois, ces justifications sont basées sur des intérêts privés, étrangers aux critères de la Loi.
- [31] Sur la base des articles 12 et 62 de la Loi, la Commission **refuse** la demande dans l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. Elle prend en considération les critères suivants.

Le potentiel agricole et les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture

- [32] Les possibilités d'utilisation agricole de la superficie visée sont bien présentes en offrant des possibilités similaires à celles des terres cultivées localisées à proximité sur la propriété. D'ailleurs, la superficie visée est en grande partie sous couverture végétale, très bien entretenue et possède le même potentiel agricole que le reste de la propriété.
- [33] Autoriser la demande entraînerait conséquemment une perte de la ressource sol offrant un potentiel agricole ainsi que de bonnes possibilités d'utilisation agricole.
- [34] Dans les observations écrites qui ont été transmises, on indique entre autres que le contexte agricole de la municipalité d'Austin est particulier et que son dynamisme agricole est faible. Seulement quatre sections font partie de l'affectation « agricole » sur son territoire, la superficie visée en fait partie. L'agriculture et la friche ne représentent que 8,5 % du territoire de la municipalité où la forêt, les plans d'eau et les développements résidentiels et de villégiature occupent la grande majorité de ce territoire.

- [35] Dans ce contexte, il est d'autant plus important de préserver l'ensemble du potentiel agricole et des possibilités d'utilisation à des fins agricoles sur la superficie visée compte tenu qu'elle fait partie des rares sections de la municipalité dans l'affectation « agricole ».
- [36] Au surplus, la décision à portée collective, impliquant qu'un consensus émane des différents acteurs locaux et régionaux, a établi que la propriété visée se situe dans un secteur « affectation agricole dynamique ». Nul doute que ce joyau agricole doit être vigoureusement protégé.

La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture

- [37] À son orientation préliminaire, la Commission indiquait, que considérant le fait qu'une partie de la propriété de la demanderesse est située à l'extérieur de la zone agricole, qu'il existe assurément d'autres emplacements sur le lot visé de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture.
- [38] Lors de la rencontre, la demanderesse a notamment expliqué que la partie de sa propriété localisée à l'extérieur de la zone agricole est cultivée. L'implantation d'une résidence à cet endroit aurait, à son avis, des impacts plus importants sur l'agriculture que la superficie visée par la présente demande. Elle souligne que cela ferait en sorte qu'elle s'éloignerait de ses animaux de ferme, ce qui représente un impact négatif.
- [39] Par ailleurs, la Commission souligne le fait qu'une superficie de 5 000 mètres carrés pourrait vraisemblablement être reconnue en droit acquis de nature résidentielle, au dossier 445487, à l'endroit de la vieille résidence et pourrait ainsi être utilisée pour y construire une nouvelle résidence. À cela, la demanderesse répond que la résidence serait trop près du chemin Fisher, qu'il y aurait probablement un verger à sacrifier et beaucoup d'arbres à couper. On y retrouve également un étang et différentes contraintes pour l'implantation d'une résidence (bande de 10 mètres près d'un milieu humide, marges de recul, nouveau puits à prévoir, etc.).
- [40] Pour la demanderesse, l'implantation d'une résidence à l'intérieur de l'aire de droit acquis à être reconnue ne représente pas un emplacement idéal.
- [41] Pour la Commission, la superficie visée par la présente demande a des impacts majeurs sur l'agriculture, notamment en engendrant la perte définitive de la ressource sol localisée à un endroit propice pour une utilisation à des fins agricoles.
- [42] Considérant qu'il existe d'autres emplacements moins contraignants pour l'agriculture pour l'implantation d'une résidence sur la propriété de la demanderesse, la Commission estime que la superficie visée ne représente donc pas un site de moindre impact sur sa propriété.

L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

- [43] L'homogénéité de la communauté et sa vocation agricole prédominante méritent d'être préservées afin de maintenir les conditions favorables à la pratique de l'agriculture. Autoriser la demande aurait pour effet d'altérer la communauté agricole de ce secteur dynamique et ferait pression sur l'exploitation agricole concernée. À cet égard, acquiescer à une utilisation d'une autre nature sur la superficie visée pour le déplacement d'un emplacement résidentiel risque de nuire à l'organisation et à la progression de l'agriculture sur le lot visé et dans le secteur.
- [44] Qui plus est, la propriété de la demanderesse se situe à la limite de la zone agricole à proximité du lac Memphrémagog où la pression est grande pour le développement à des fins résidentielles et de villégiature. Toutefois, la communauté agricole est bien présente et dynamique dans le milieu concerné. On y retrouve d'ailleurs une très grande propriété agricole contiguë à la propriété de la demanderesse, en l'occurrence la propriété de l'Abbaye de Saint-Benoît-du-Lac, qui est cultivée sur plus de 60 hectares.

* * * * *

- [45] Le mandataire au dossier suggère que la décision soit assujettie de conditions afin que la résidence projetée demeure rattachée à la propriété agricole et que le droit acquis concerné puisse s'éteindre une fois le projet de relocalisation complété. La Commission a bien pris en considération cette possibilité, toutefois considérant tous les impacts négatifs et les contraintes sur l'agriculture découlant du déplacement d'un emplacement résidentiel sur la propriété de la demanderesse, la Commission ne peut aller de l'avant avec cette suggestion.
- [46] Cela dit, la Commission comprend très bien la volonté de la demanderesse d'améliorer sa propriété agricole. Elle a d'ailleurs beaucoup investi au cours des dernières années, notamment dans le drainage des terres en culture ainsi que dans l'érablière. La demanderesse devra également continuer d'investir dans les prochaines années pour différents travaux de rénovation de vieux bâtiments agricoles. On retrouve entre autres sur sa propriété la grange ancestrale circulaire Damase-Amédée-Dufresne, un bâtiment agricole d'intérêt patrimonial construit en 1907.
- [47] La Commission encourage la demanderesse à poursuivre ses travaux et à réfléchir à un autre emplacement pour y implanter une résidence. Malgré certaines contraintes invoquées par la demanderesse pour y construire une maison, la Commission considère que l'extension de façon réfléchie du droit acquis de nature résidentielle à proximité de la vieille résidence semble possible au dossier 445487 et peut s'avérer une solution intéressante afin de réduire les impacts sur le territoire et les activités agricoles.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

REFUSE de faire droit à la demande.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'EBélanger'.

Éric Bélanger, commissaire
Président de la formation

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean Nobert'.

M^e Jean Nobert, commissaire

[illegible]

POUR CONSULTATION SEULEMENT
NE PAS DETACHER DE NOTRE

