


2003-11-13

11:47

10872982

Commission
de protection
du territoire agricole

Québec 

PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER NUMÉRO : 332896

Longueuil, le : 10 novembre 2003

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE
AGRICOLE DU QUÉBEC

25, rue Lafayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Municipalité de Montréal

PARTIE DEMANDERESSE

-et-

Monsieur Lionel Bibeau
Monsieur Luc Thiffault
Monsieur Roger Bibeau
Groupe immobilier Grilli Inc.

Officier de la publicité des droits de la circonscription
foncière de Montréal

PARTIES INTÉRESSÉES

AVIS DE DÉCISION

Selon l'article 67 de la Loi sur la
protection du territoire et des activités agricoles
(L.R.Q. c. P-41.1)

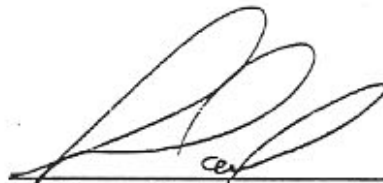
À L'OFFICIER de la publicité des droits de la circonscription foncière de
Montréal:

PRENEZ AVIS, conformément à l'article 67 de la Loi sur la protection du
territoire et des activités agricoles ci-après appelée «la loi», que la

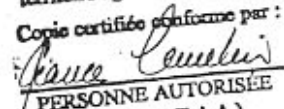
Commission, par une décision rendue le 27 octobre 2003, dans le dossier ci-dessus mentionné, a modifié la zone agricole de la Ville de Montréal, en ordonnant l'exclusion de cette zone agricole des lots 1 346 937, 1 347 503 et 1 347 504 du cadastre officiel du Québec, le tout ayant une superficie de 8,45 hectares.

Le lot 1 346 937 du Cadastre du Québec est maintenant inactif et les lots successeurs sont les 2 950 900, 2 950 901, 2 950 902 et 2 950 903 du Cadastre du Québec.

EN CONSÉQUENCE, la Commission requiert l'officier de la publicité des droits susnommé de prendre note du présent avis et de faire toutes les mentions requises sur le registre foncier concernant les lots 1 347 503, 1 347 504, 2 950 900, 2 950 901, 2 950 902 et 2 950 903 du Cadastre du Québec et ce, conformément aux dispositions de l'article 68 de la loi.



Me Serge Cardinal, avocat
Directeur des affaires juridiques
Commission de protection du territoire
agricole du Québec
25, rue Lafayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Commission de protection du
territoire agricole du Québec
Copie certifiée conforme par :

PERSONNE AUTORISÉE
(art. 15 L.P.T.A.A.)

15 DEC. 2003

VILLE DE MONTRÉAL
bureau d'arrondissement
Pie IX

C.P.T.A.Q.
17 NOV 2003
LONGUEUIL

Je certifie que la réquisition présentée le 2003-11-13 à 11:47 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 10 872 982.



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avis
Nature générale :	Avis d'exclusion à la zone agricole
Nom des parties :	partie intéressée Lionel Bibeau
	partie intéressée Roger Bibeau
	Luc Thiffault
	et autres
	Commission de Protection du Territoire
	Agricole du Québec



Longueuil, le 25 septembre 2003

Monsieur Henri Primeau
143, avenue Chapleau
Dollar-des-Ormeaux (Québec) H9G 3C4

OBJET : Compte rendu d'orientation préliminaire
Dossier 332896
Municipalité de Montréal

NATURE DE LA DEMANDE :

Ville de Montréal, arrondissement Pierrefonds/Senneville, requiert auprès de la Commission l'exclusion de la zone agricole des lots 1346937, 1347503, 1347504, du cadastre du Québec (autrefois connus comme partie du lot 197, lot 197-52 et lot 197-57, du cadastre de la Paroisse de Sainte-Genève), dans la circonscription foncière de Montréal, d'une superficie totale d'environ 8,45 hectares.

L'objectif poursuivi est la mise en valeur de cette superficie pour un développement résidentiel.

Pour rendre une décision sur cette demande, la Commission se basera sur les dispositions des articles 12, 62 et 65.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, en prenant en considération seulement les faits pertinents à ces dispositions.

RÉSUMÉ DES OBSERVATIONS AU DOSSIER :

Après examen des documents versés au dossier, avec sa connaissance du milieu en cause et selon les renseignements obtenus de ses services professionnels, la Commission constate ce qui suit :

les lots visés s'insèrent dans un milieu fortement urbanisé dans le secteur nord-ouest de la Ville de Montréal.

le site visé est une ferme horticole localisée ponctuellement à l'intérieur de la zone non agricole, suite à une demande d'inclusion au dossier 019176 en 1980. Majoritairement cultivé, on retrouve aussi sur le site 3 résidences, un garage à machinerie d'excavation, des hangars et une serre;

Québec
700, Chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : (418) 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : (418) 643-2261
www.cplaq.gouv.qc.ca

Longueuil
25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : (450) 442-7100 (local)
1-800-361-2090 (extérieur)
Télécopieur : (450) 651-2258

quoique d'un potentiel agricole élevé (classe 2), la localisation du site et son enclavement sur 4 côtés, par du développement urbain actuel et potentiel, avec 2 boulevards urbains en limitent sérieusement les perspectives agricoles. D'ailleurs, la trame urbaine se consolide de plus en plus à son pourtour. À l'ouest du site, des parties de lots originaires sont vacantes mais seraient sur le point d'être urbanisées;

cette propriété a été incluse à la zone agricole par la volonté de son propriétaire. Cette volonté n'existe plus. Cette propriété évolue dans un contexte où l'urbanisation se complète de plus en plus dans ce secteur et où les services publics sont adjacents au site visé;

le Syndicat de l'UPA de Laval de même que la Fédération de l'UPA Outaouais-Laurentides ne s'opposent pas à la demande produite considérant la particularité du cas (enclavement du site par l'urbanisation) et le peu d'effet sur la communauté agricole. Le Syndicat de l'UPA de Laval suggère, par ailleurs, que la Ville de Montréal et ses arrondissements facilitent la location de terres agricoles à des agriculteurs, lorsque ces terres sont vouées à une urbanisation à plus long terme.

ORIENTATION PRÉLIMINAIRE :

Si les observations énoncées précédemment reflètent bien la situation, la Commission, après pondération de l'ensemble des critères, considère que votre demande devrait être **autorisée** notamment parce que la localisation de cette exclusion localisée à l'intérieur d'une zone non agricole d'une vaste étendue ne compromet pas la viabilité de la zone agricole en général. Par ailleurs, l'urbanisation à l'intérieur de l'île de Montréal n'est pas de nature à aller à l'encontre des orientations d'aménagement du Gouvernement du Québec. Finalement, la Commission ne peut ignorer que la parcelle visée a déjà fait l'objet d'une inclusion, laquelle de surcroît, se localise en plein milieu urbain. Or, comme la Commission s'est déjà exprimée dans des décisions précédentes, notamment aux dossiers 178232, 178235 et 178236, « *l'inclusion n'a pas le caractère de permanence des décrets de zone agricole, ... elle perd sa raison d'être dès que l'agriculture n'est plus pratiquée sur la terre impliquée, ou dès qu'un nouveau propriétaire indique qu'il ne veut pas se prévaloir de l'inclusion et retrouver l'effet du décret.* ».

Suzanne Cloutier, commissaire
Pierre Rinfret, commissaire



Suzanne Cloutier, commissaire
Présidente de la formation

/s/

DOSSIER 332896
Municipalité de Montréal

Vous trouverez ci-joint un compte rendu par lequel la Commission vous indique sa compréhension de la demande et son orientation préliminaire à l'égard de celle-ci.

Pour toute question d'ordre général ou pour consulter le dossier, vous pouvez contacter le **service de l'information** ou vous présenter à la Commission, entre 8 h 30 et midi et entre 13 h et 16 h 30, du lundi au vendredi. Il vous est également possible d'obtenir par la poste copie d'un document versé au dossier, après paiement, s'il y a lieu, des frais déterminés par règlement.

Pour toute question quant au contenu du compte rendu, vous pouvez communiquer avec l'analyste **Clément Desrosiers**, responsable de la demande.

Dans les trente (30) jours de la date indiquée sur ce compte rendu, il vous est possible, ainsi qu'à toute personne intéressée, de présenter des observations écrites qui seront prises en considération par la Commission avant de rendre sa décision.

Vous pouvez également demander une rencontre avec la Commission dans le même délai de 30 jours ci-dessus mentionné. Vous devez adresser votre correspondance, en indiquant votre numéro de dossier, à **madame Ginette Blanchard**, responsable de la gestion du rôle à Longueuil (adresse électronique : rolelg@cptaq.gouv.qc.ca). Vous recevrez ultérieurement un avis vous indiquant les coordonnées de cette rencontre.

Nous vous invitons à consulter notre site internet <http://www.cptaq.gouv.qc.ca> pour obtenir des informations de nature générale (texte intégral de la loi, documents synthèses, formulaires, etc.).

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X8
Téléphone : (418) 643-3314 (local)
1-800-667-5294 (extérieur)
Télécopieur : (418) 643-2261

25, boul. Lafayette 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : (450) 442-7100 (local)
1-800-361-2090 (extérieur)
Télécopieur : (450) 651-2258

Le 16 avril 2003

Rapport au directeur d'arrondissement M. Jacques Chan

**OBJET: Exclusion de la zone agricole des lots 1 346 937, 1 347 503 et 1 347 504
Terre de M. L. Bibeau, M. R. Bibeau et M. L Thifault, Boul. Gouin ouest
Zones RA-8, RD, RC-1 et CB , P.A.E. # 7**

Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, les documents relatifs à la demande citée en rubrique.

La demande vise l'implantation d'une nouvelle utilisation autre qu'agricole en zone agricole pour construire un projet domiciliaire.

Comme la loi exige que l'arrondissement recommande par résolution toute exclusion de la zone agricole provinciale, nous vous présentons le dossier de demande d'exclusion de la zone agricole que l'arrondissement doit déposer à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Au cours du mois de mars 2003, le mandataire du propriétaire des lieux ayant la plus grande superficie de terrain, M. Lionel Bibeau, a déposé une demande d'exclusion à la zone agricole au bureau de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville. Les lots cités en rubrique sont délimités par les boulevards Pierrefonds au sud et Gouin au nord et approximativement par la rue des Cageux à l'est et par l'axe du prolongement sud de la rue Coursol à l'ouest. La superficie totale des lots concernés sont de 84 565,8 mètres carrés ou de 8,5 hectares.

Les lots visés par la demande d'exclusion à la zone agricole sont utilisés à des fins d'agriculture et également à des fins d'entreposage extérieur de machinerie d'excavation. Trois bâtiments principaux y sont érigés, soit 3 maisons résidentielles construites avant 1978 et un garage servant à la réparation de ladite machinerie. Comme en fait foi le document préparé par le mandataire, les lots visés sont enclavés par le développement urbain existant et à venir. L'emplacement est déjà desservi par les services municipaux (aqueduc et égout) des côtés sud, est et nord.

En ce qui concerne la conformité à la réglementation d'urbanisme, les 3 lots sont, au plan d'urbanisme 1044, situés dans une aire d'affectation « Habitation moyennes densités » située dans la partie ouest de Pierrefonds à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Le territoire couvert par cette aire d'affectation est aussi identifié comme une aire d'intervention prioritaire, soit une aire de consolidation résidentielle. La demande est conforme au règlement de zonage 1047, les lots étant dans les zones résidentielle RA-8, RD, RC-1 et commerciale CB.

Ce qui nous amène à énoncer les attendus suivants

Attendu que le territoire agricole de ce secteur est peu dynamique et soumis à des tendances irréversibles d'usages non agricoles ;

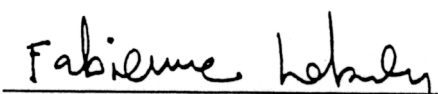
Attendu qu'il n'est plus dans l'intention de M. Bibeau, le propriétaire, de l'utiliser à des fins agricoles et qu'il a en main une offre d'achat du promoteur Mario Grilli ;


Attendu que le développement urbain du secteur ne favorise pas le développement agricole

Attendu qu'un projet résidentiel « Le Square Dauville » est actuellement en cours sur le lot vacant à l'ouest de ce terrain et que cette terre viendra éventuellement s'arrimer à ce projet résidentiel qui sera développé par le même promoteur Mario Grilli dans le cadre du projet d'ensemble PAE # 7 présenté au conseil d'arrondissement du mois d'avril ;

Attendu que ce site est enclavé et qu'il est dans une zone permettant l'usage résidentiel ;

Le service Aménagement urbain et services aux entreprises appuyé par le Comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2003 vous recommandent d'acquiescer à la demande du requérant.

Rédigé par : 
Fabienne Labouly, urbaniste, o.u.q.
Chef de division Urbanisme et environnement

Et 
Pierre Rochon, urbaniste, o.u.q.
Directeur Aménagement urbain et services aux entreprises

FL/db
p.j.



PARTIE

À L'USAGE DU DEMANDEUR

1 Identification

Demandeur			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	
GRUPE IMMOBILIER Grilli Inc	514	694 0463	
Occupation	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)	
3535 BOUL. ST-CHARLES, suite 200	514	694 0463	
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal
KIRKLAND, QUÉ.			H9H3C4
Mandataire (le cas échéant)			
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone	
HENRI PRIMEAU	514	217 9362	
Occupation	Ind. rég.	N° de télécopieur	
143 AVENUE CHAPLEAU	514	217 9362	
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal
DOLLARD DES ORMEAUX			H9G1C1

2 Description du projet faisant l'objet de la demande

Décrivez la nature de votre projet
NOUS DESIRONS CONSTRUIRE DES MAISONS RÉSIDENTIELLES SUR L'ENSEMBLE DE LA TERRE. Le développement RÉSIDENTIEL ainsi que tous les SERVICES SONT DISPONIBLES TOUT AUTOUR de LA TERRE.
Précisez les autorisations nécessaires en vertu de la loi :
<input checked="" type="checkbox"/> Aliénation ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> Lotissement ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation à une fin autre que l'agriculture ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/> Enlèvement de sol arable <input type="checkbox"/> Inclusion <input type="checkbox"/> Coupe d'érables dans une érablière

3 L'emplacement ou les emplacements visés par la demande

3.1 Identifiez le lot ou les lots visés par la demande			
Numéro du lot ou des lots visés			
1 LOT P-197 (*1,346,937) PAROISSE Ste-Genève			
Rang ou concession	Cadastre	Municipalité	
(VOIR liste jointe)		Arrondiss. Pierrefonds	
MRC ou communauté urbaine	Superficie visée par la demande		
MONTREAL	84,565.9		m ² ⁽²⁾

Au besoin joindre une liste.

4 Identification du propriétaire et de sa propriété actuelle

4.1 Identifiez le ou les propriétaires actuels (si différent du demandeur) de ou des emplacements visés par la demande			
Nom du propriétaire (personne, société ou compagnie) - si différent du demandeur	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	
LIONEL BIBEAU	514	626 4440	
Occupation			
RENTIER			
Adresse (N°, rue, ville)			Code postal
17864 BOUL. GOVIN, OUEST, PIERREFONDS			H9J1A8

Au besoin joindre une liste.

VOIR liste jointe

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

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

PLIER ET DÉTACHER LE LONG DU POINTILLÉ

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

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

Majoritairement agricole ; une partie est commerciale sur le boulevard Pierrefonds ; trois (3) maisons résidentielle sont construites en façade du boulev. Govin.

Enfin une dernière partie sert d'entreposage de pelle mécanique pour l'excavation.

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

Toutes les maisons ont été bâties avant 1978.

7 Les lots voisins

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

Au nord de l'emplacement visé

C'est le boulevard Pierrefonds avec des constructions d'immeubles à condos et à appartements.

Au sud de l'emplacement visé

C'est le boulevard Govin avec des maisons unifamiliale

A l'est de l'emplacement visé

Utilisation résidentielle de type Duplex et Triplex.

A l'ouest de l'emplacement visé

Terre en développement résidentiel. Projet en construction pour l'année 2003.

8 Localisation du projet

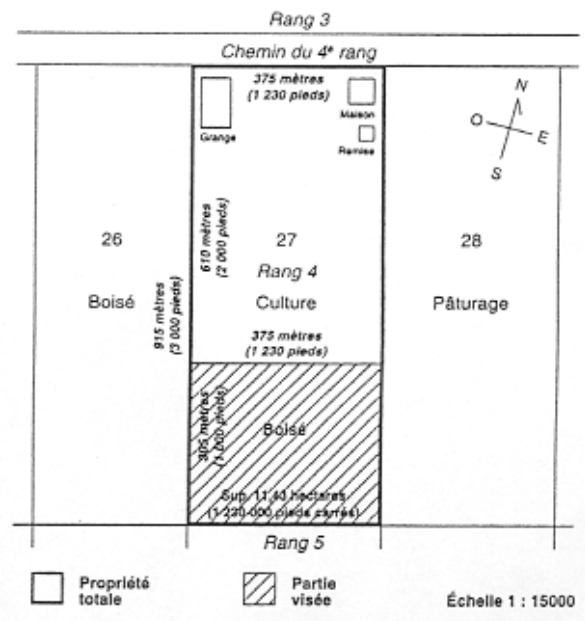
Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé, à l'échelle, illustrant :

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

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

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

Exemple à titre illustratif :



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

À L'USAGE DE LA MUNICIPALITÉ

(à remplir par l'officier municipal)

12 Description du milieu environnant

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

La matrice graphique peut être utile à cet égard

Le développement urbain de l'arrondissement Pierrefonds (Ville de Montréal) dans sa partie Ouest se prolonge déjà au delà de la terre de M. Bibeau.

La terre voisine (*198) de M. Bibeau vient de faire l'objet d'études et d'une approbation pour un développement résidentiel.

Tous les autres grands terrains dans ce secteur sont construits et nous nous attendons à devoir étendre plus à l'Ouest le tissu urbain.

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

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

Décrire les utilisations de ceux-ci

Il n'y a aucun bâtiment d'élevage dans ce secteur.

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

510. _____ mètres

Indiquer si l'emplacement est présentement desservi par :

Un réseau d'aqueduc : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J
1987	11	04

Un réseau d'égout : Oui Non

Date d'adoption du règlement

A	M	J
1987	11	04

⁽⁵⁾ 1 mètre = 3.28 pieds.

13 Conformité avec la réglementation municipale

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

Oui Non

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

Oui Non

et

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

Oui Non

Annexez une copie de ces deux documents.

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

14 Officier municipal (fonctionnaire municipal autorisé)

Signature

Réservé à la municipalité	
N°	

Réservé à la Commission	
N°	

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

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

Date de réception de la demande	A 2003	M 03	J 14
---------------------------------	-----------	---------	---------

Demandeur				
Nom	Ind. rég.	N° de téléphone (résidence)	Ind. rég.	N° de téléphone (travail)
GRUPE IMMOBILIER GILLI Inc	514	694 04 63	514	694 04 63
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal
3535 BOUL. ST-CHARLES, suite 200				H7H3C3

Mandataire (s'il y a lieu)				
Nom	Ind. rég.		N° de téléphone	
HENRI PRIMEAU	514		217 9362	
Adresse (N°, rue, ville)				Code postal
143 AV. CHAPLEAU				H9G1C1
DORLAND - DES-ORMEAUX				

Nature de la demande	
DÉSIRENT CONSTRUIRE UN PROJET DOMICILIAIRE, "SQUARE D'AVILLE" "Phase 2" QUI EST LA CONTINUITE' DU PROJET RESIDENTIEL UNIFAMILIAL AMORCE A L'OUEST DE CE SITE.	

Superficie totale visée	m ²
-------------------------	----------------

Lot(s) visé(s)	
1346937, 1347503 & 1347504	
Rang ou concession	Cadastré
	QUEBEC

Municipalité	MRC ou communauté urbaine
VILLE DE MITL, ARRONDISSEMENT PIERREFONDS/SENNEVILLE	VILLE DE MONTRÉAL

MANDATAIRE : FABIENNE LABOULY, URBANISTE

Secrétaire-trésorier ou greffier de la municipalité	Signature SUZANNE CORBEIL
---	---------------------------

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

PLIER ET DETACHER LE LONG DU POINTILLE

LA COMMISSION SE RÉFÈRE AUX CRITÈRES SUIVANTS POUR ANALYSER LA DEMANDE ET RENDRE UNE DÉCISION

COMPÉTENCE DE LA COMMISSION

12. Pour exercer sa compétence, la commission tient compte de l'intérêt général de protéger le territoire et les activités agricoles. À cette fin, elle prend en considération le contexte des particularités régionales.

La commission peut prendre en considération tous les faits qui sont à sa connaissance.

CONFORMITÉ DE LA DEMANDE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE MUNICIPAL

58.5 Une demande est irrecevable si la commission a reçu un avis de non-conformité au règlement de zonage de la municipalité locale ou, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire.

Elle est néanmoins recevable sur réception :

- d'une copie d'un projet de règlement adopté par le conseil de la municipalité locale et dont l'effet serait de rendre la demande conforme au règlement de zonage, et
- d'un avis de la municipalité régionale de comté ou de la communauté à l'effet que la modification envisagée par la municipalité locale serait conforme au schéma ou aux mesures de contrôle intérimaire de cette municipalité régionale de comté ou de cette communauté.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES PRÉALABLES

Nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture

61.1 Lorsqu'une demande porte sur une autorisation d'une nouvelle utilisation à des fins autres que l'agriculture, le demandeur doit d'abord démontrer qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole, un espace approprié disponible aux fins visées par la demande.

La commission peut rejeter la demande pour le seul motif qu'il y a des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole.

Demande assimilable à une exclusion⁽⁶⁾

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

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

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

CRITÈRES DE DÉCISION APPLICABLES À TOUTES LES DEMANDES

Dix critères obligatoires

62. La commission peut autoriser, aux conditions qu'elle détermine, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, le lotissement, l'aliénation, l'inclusion et l'exclusion d'un lot ou la coupe des érabes.

Pour rendre une décision ou émettre un avis ou un permis dans une affaire qui lui est soumise, la commission doit se baser sur :

- le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;
- les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;
- 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;
- les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;
- la 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;
- l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles;
- l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région;
- la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;
- l'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité régionale de comté, une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;
- les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie.

Deux critères facultatifs

Elle peut prendre en considération :

- un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire transmis par une municipalité régionale de comté ou par une communauté.
- les conséquences d'un refus pour le demandeur.

ÉLÉMENTS NE DEVANT PAS ÊTRE PRIS EN CONSIDÉRATION DANS LA DÉCISION

62.1 Pour rendre une décision, la commission ne doit pas prendre en considération :

- le fait que l'objet de la demande soit réalisé en tout ou en partie;
- les conséquences que pourrait avoir la décision sur une infraction déjà commise;
- tout fait ou autre élément ne se rapportant pas à l'une des dispositions des articles 12, 61.1, 61.2, 62 et 65.1;
- le fait que le morcellement d'un lot soit immatriculé sur un plan cadastral.

⁽⁶⁾ Seule une MRC ou une communauté urbaine, ou une municipalité avec l'appui de sa MRC ou de sa communauté urbaine, peut formuler une demande d'exclusion.

EXPLICATIVE

DOCUMENTS QUE LA MUNICIPALITÉ DOIT TRANSMETTRE AVEC LE FORMULAIRE

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

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

Documents fournis par le demandeur :

- original du formulaire (partie du demandeur) dûment rempli;
- annexe A dûment remplie dans le cas d'un morcellement de ferme ou de boisé;
- copie complète du document légal établissant la propriété du ou des terrains visés (ex. : titre(s) de propriété ou contrat d'achat);
- plan ou croquis localisant le projet;
- chèque visé ou mandat-poste payable à l'ordre du *Ministre des Finances du Québec* (N.B. : le Service d'information de la Commission ou la municipalité peut vous indiquer le montant des frais applicables).

Documents fournis par la municipalité :

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

LE CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

Voici sommairement les étapes que franchira votre demande :

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

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

DÉFINITION DE TERMES LÉGAUX UTILISÉS DANS CE FORMULAIRE

Aliénation :

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

Lotissement :

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

Utilisation à une fin autre que l'agriculture :

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

Espace approprié disponible :

Une superficie vacante (qu'elle soit mise en vente ou non) où le type d'utilisation recherchée est permis par le règlement de zonage de la municipalité et, le cas échéant, par les mesures de contrôle intérimaire.

Arrondissement de Pierrefonds
Demande d'exclusion de la zone agricole
lot # 1,346,937, # 1,347,503, #1,347,504

1) **Identification de la Communauté Urbaine**

Communauté Urbaine de Montréal
333 St-Antoine Ouest
Montréal, Qué.
H2X 1R9

Mandataire

Arrondissement Pierrefonds
Mme Fabienne Labouly,
Chef-Division Urbanisme et Environnement
13,665 boul. Pierrefonds
Pierrefonds, Qué.
H9A 2Z4
Tél. 514-624-1287

2) **Description du projet**

L'exclusion de la zone agricole va permettre la mise en valeur de cette terre pour la construction d'un projet résidentiel. Actuellement tous les terrains d'importance ont été construits dans ce secteur et la terre de M. Bibeau est pratiquement entourée par le tissu urbain.

La superficie visée est de 84,565.9 mètres carrés.

3) **Démonstration du besoin**

La demande d'exclusion de la zone agricole est rendue nécessaire pour permettre d'étendre le tissu urbain de l'arrondissement Pierrefonds dans sa portion Ouest. Notre schéma d'aménagement prévoit depuis longtemps une vocation résidentielle à la terre de M. Bibeau.

Demande d'exclusion (suite)

4) **Disponibilité d'autres espaces appropriés**

Comme mentionné précédemment ce secteur fait l'objet d'un développement accéléré et tous nos services sont rendus à la terre de M. Bibeau et même au delà.

Malheureusement nous ne pouvons à l'intérieur de cet arrondissement organiser les usages de façon à faciliter l'expansion de l'agriculture. La dimension restreinte en superficie de cet arrondissement ne se prête pas à cet usage.

5) **Emplacement visé par la demande**

Lot # 1,346,937 Cadastre du Québec
Ville de Montréal – Arrond. Pierrefonds
Sup. 82,146.3 m.c.
Prop. M. Lionel Bibeau
17,864 Gouin Ouest, Pierrefonds
H9J 1A8
Tél. : 514-626-4440

Lot # 1,346,937 Cadastre du Québec
Ville de Montréal – Arrond. Pierrefonds
Sup. 1,003.1 m.c.
Prop. M. Luc Thifault
17,876 Gouin Ouest, Pierrefonds
H9J 1A8
Tél. : 514-626-

Lot # 1,346,937 Cadastre du Québec
Ville de Montréal – Arrond. Pierrefonds
Sup. 1,416.4 m.c.
Prop. M. Roger Bibeau
17,864 Gouin Ouest Pierrefonds
H9J 1A8
Tél. : 514-626-9342

Demande d'exclusion (suite)

6) Localisation des emplacements

Voir le plan annexé.

7) Utilisation actuelle des lots

Ces lots servent actuellement à la culture des tomates et des concombres ainsi qu'à l'entreposage extérieur de machinerie d'excavation

Quatre bâtiments principaux sont érigés sur les lots à savoir : 3 maisons résidentielles et un garage servant à la réparation de la machinerie de l'excavateur

L'emplacement est desservi par les services municipaux (eau, égouts) sur trois cotés (Est, Sud, Nord). La date d'adoption du règlement a été le 4 novembre 1987.

8) Description du milieu environnant

Sur trois côtés soit au Nord, au Sud et à l'Est c'est le tissu urbain occupé par des maisons et des immeubles résidentiels.

Sur le côté Ouest il y a un projet résidentiel en construction pour environ 145 maisons unifamiliales. Ce projet devrait être complété au cours de l'année 2004.

Il n'y a aucun bâtiment d'élevage dans le secteur. Les plus rapprochés sont situés à quelques kilomètres de la terre faisant l'objet de la demande

9) Conformité avec la réglementation

Le projet mis de l'avant par le constructeur Groupe Grilli nécessite une modification au zonage résidentiel actuel mais cadre avec le schéma d'aménagement approuvé pour le secteur.

10) Représentation additionnelle

Nous ne réclamons pas d'être présent à l'audience, ni de faire de représentations écrites à moins que cela soit jugé nécessaire par la Commission pour éclaircir certain aspect du dossier.

FIN -----

Liste à joindre à l'article # 4 de la partie du demandeur : Indentification des propriétaires

Liste des propriétaires visés par la demande d'exclusion du zonage agricole demandé par le Groupe Grilli Inc. le 10 mars 2003 :

Lot # 1,346,937 : Lionel Bibeau
17864 Gouin Ouest, Pierrefonds
H9J 1A8
Tél. 514-626-4440

Lot # 1,347,504 Luc Thiffault
17868 Gouin Ouest, Pierrefonds
H9J 1A8
Tél. 514-626-

Lot # 1,347,503 Roger Bibeau
17880 Gouin Ouest, Pierrefonds
H9J 1A8
514-626-9342

Notez que les deux derniers lots ont été créés à partir du lot original # 1,346,937 (superficie originale 84,565.9 m.c.) pour permettre la mise en place de maisons résidentielles pour les enfants du cultivateur M. Lionel Bibeau.



Residentielle

Surface totale : 82 146,2 m²
Surface totale : 84 565,9 m² ✓

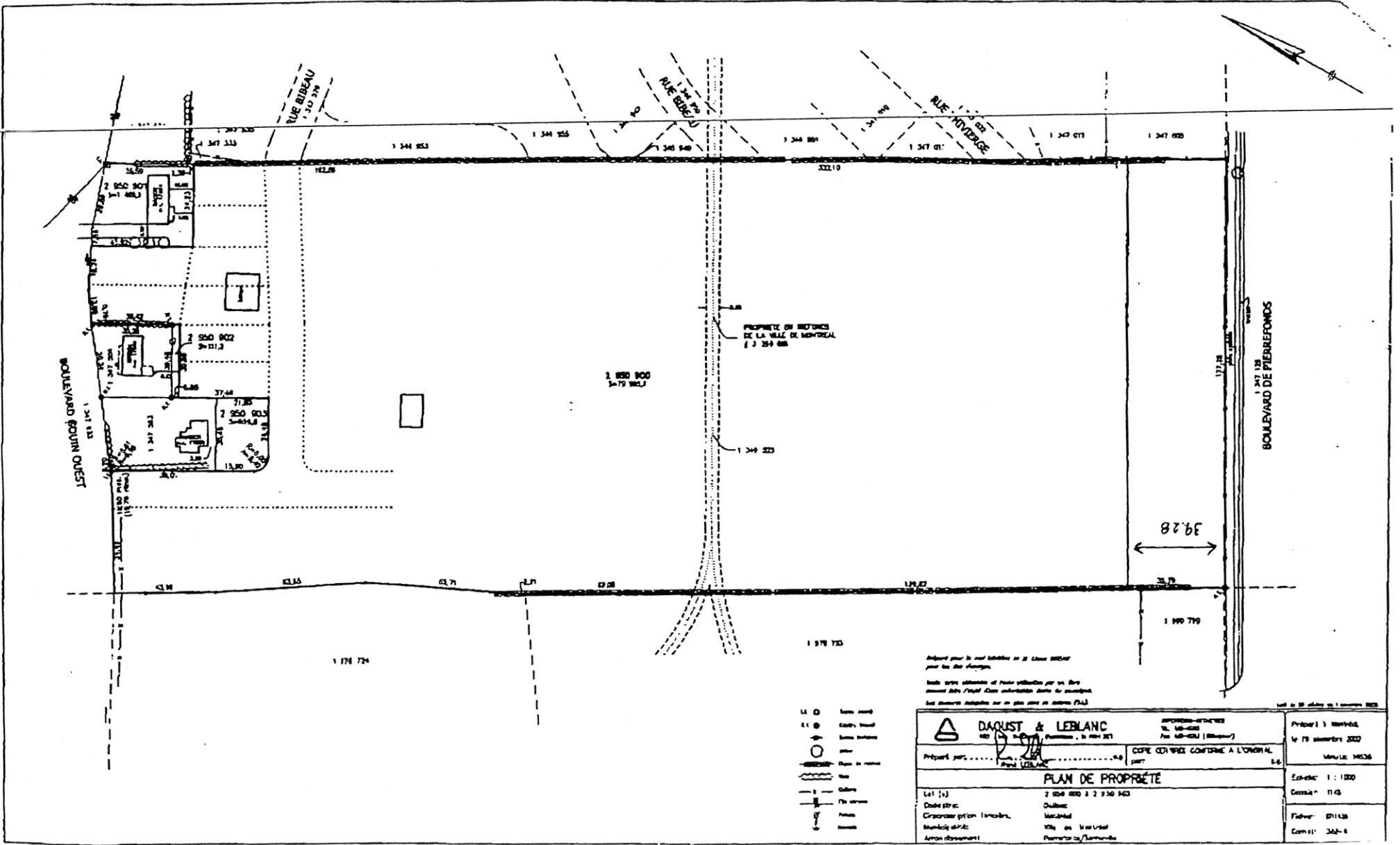
Projet résidentiel en const.

lot contigu.

Immeubles à appartements

Maison's Village





Adapté pour le seul but de la loi sur l'accès à l'information.
 Toute reproduction ou diffusion de ce document sans l'autorisation écrite du propriétaire est formellement interdite.
 Les données indiquées sur ce plan sont en vigueur au 15 novembre 2002.

- 1.00 Terrain nu
- 1.01 Terrain bâti
- 1.02 Terrain à bâtir
- 1.03 Terrain à bâtir
- 1.04 Terrain à bâtir
- 1.05 Terrain à bâtir
- 1.06 Terrain à bâtir
- 1.07 Terrain à bâtir
- 1.08 Terrain à bâtir
- 1.09 Terrain à bâtir
- 1.10 Terrain à bâtir
- 1.11 Terrain à bâtir
- 1.12 Terrain à bâtir
- 1.13 Terrain à bâtir
- 1.14 Terrain à bâtir
- 1.15 Terrain à bâtir
- 1.16 Terrain à bâtir
- 1.17 Terrain à bâtir
- 1.18 Terrain à bâtir
- 1.19 Terrain à bâtir
- 1.20 Terrain à bâtir

D'ARIST & LEBLANC 400, rue de la Montagne, Montréal, Québec H3T 1Z1 Tél. 514-392-1111 (sans frais)		Approuvé par le Service de la Ville de Montréal le 19 novembre 2002
Préparé par: D'ARIST & LEBLANC Date: 15 novembre 2002		Copie certifiée conforme à l'original Numéro: 14036
PLAN DE PROPRIÉTÉ		
Lot(s): 2 850 000 à 2 950 000 Date émise: Québec Circonscription: Montréal Municipalité: Ville de Montréal Arrondissement: Pierrefonds/Le Masson		Échelle: 1 : 1000 Géométrie: 1143 Fiche: 07143 Com. 11: 342-4



