

Communauté de fermiers

Projet pilote art. 59

FORMULAIRE

DEMANDE D'EXERCICE D'UN USAGE CONDITIONNEL : « RÉSIDENCE LIÉE À UN PROJET AGRICOLE OU FORESTIER »

* Le projet est déposé à la MRC de L'Érable puis est soumis au Comité régional agricole (CRA). Toutes les étapes du processus d'approbation sont présentées à l'annexe A.

** Le formulaire doit être déposé conjointement avec le formulaire d'analyse préliminaire rempli par l'inspecteur municipal. La demande ne pourra être considérée sans ce document.

*** S'assurer que tous les documents exigés et pertinents sont joints et annexés au présent formulaire

RAPPEL : Vous devez contacter l'inspecteur municipal afin qu'il remplisse et vous remette le formulaire d'analyse préliminaire. Ce document doit être remis conjointement avec le présent formulaire afin que votre demande soit recevable.

1. Renseignements généraux

Nom du requérant :	NIM* :
Nombre et âge des personnes qui habiteront la résidence :	
Adresse actuelle :	
Numéro de téléphone :	Cell :
Adresse courriel :	
Serez-vous un nouveau résident de la MRC de L'Érable <input type="checkbox"/> Temps complet <input type="checkbox"/> Partiel <input type="checkbox"/> Non	

* Numéro d'information ministériel du MAPAQ

2. Informations sur le projet

2.1 Informations sur la propriété visée

Municipalité
Adresse complète de la propriété visée :
Lot et matricule :
Superficie de la propriété :
Superficie et localisation d'autres propriétés, le cas échéant :
Section à remplir par le conseiller de la MRC
Affectation visée au SAD :
Secteur inscrit à la décision de la CPTAQ :

2.2 Informations sur la résidence et votre projet agricole ou forestier

Quelle est la superficie et la valeur approximative de votre résidence à construire?

Possédez-vous un ou plusieurs autres lots sur le territoire de la MRC qui pourraient ou qui sont déjà exploités? Oui Non

Est-ce que votre projet concerne également des lots dans d'autres municipalités, voire d'autres MRC? Oui Non

Quel est le pourcentage et le nombre d'ha (hectare) de l'entité foncière prévu pour chaque type d'agriculture développé; (élevage, culture, acériculture, foresterie, combinaison)

Quel est le pourcentage et le nombre d'ha (hectare) de la superficie de l'entité foncière qui ne sera pas prévu d'y pratiquer l'agriculture;

Le nombre d'hectares de l'entité foncière louées, le cas échéant; _____

Le nombre de personne qui travailleront sur le ferme; (base 1800 hres UTP) _____

La propriété a-t-elle des antécédents de précédentes demandes à la CPTAQ et est-elle conforme face à toute décision antérieur ; _____

La propriété a-t-elle bénéficié d'une décision favorable relativement à un remembrement d'entité foncière afin d'obtenir la superficie minimale exigée; _____

La conformité préliminaire du lot vacant face à la réglementation d'urbanisme municipale locale (marge de recul, possibilité d'un puits et installation septique, distance séparatrice, ...) est-elle validée? _____

Possédez-vous votre numéro de producteur agricole : Oui Non Si non, dans combien de temps l'obtiendrez-vous? _____

Information à annexer : expliquez en quoi la construction d'une résidence est essentielle à la poursuite du projet. **Inclure un plan ou un croquis de l'habitation à construire, incluant sa localisation projetée sur le terrain.**

2.3 Informations sur le développement de votre projet agricole ou forestier

Document à annexer : plan d'affaires avec plan de financement détaillant ; la mise de fonds et les investissements déjà consentis au projet ; énoncé sur les opportunités de maillage avec d'autres entreprises agricoles, forestière, agrotouristique et le milieu ; présentation des liens établis avec des partenaires (ex. acheteur, vendeur, employé, etc.)

2.4 Informations sur la cohérence de votre projet agricole ou forestier en relation avec les objectifs du *Plan de développement de la zone agricole de la MRC de L'Érable (PDZA)* :

- ✓ Optimiser le développement et l'occupation du territoire par un nouveau modèle d'occupation de sa zone agricole lié à des activités productives;
- ✓ Consolider ses communautés ;
- ✓ Miser sur l'importance et la diversité de son secteur agroalimentaire ;
- ✓ Miser sur ses composantes identitaires particulières que constituent l'érable et la canneberge ;
- ✓ Miser sur la forêt ;
- ✓ Miser sur ses paysages et leur valeur au plan touristique ;
- ✓ Participer au développement agroalimentaire sous l'angle d'une relève agricole durable ;
- ✓ Soutenir l'agrotourisme et le tourisme rural ;

Information à annexer : expliquez en quelques lignes en quoi votre projet est cohérent avec les objectifs du PDZA de la MRC.

- S'agit-il d'un projet combinant production et transformation? Oui Non

Si oui, expliquer : _____

- La production est-elle destinée au marché local? Oui Non

Si oui, lequel ou lesquels?

- La production vise-t-elle une niche spécialisée? Oui Non

Si oui, laquelle? _____

- La production vient-elle en appui à une production déjà existante? Oui Non

Si oui, laquelle? _____

2.5 Expliquer l'effet bénéfique de votre projet sur le rang et le voisinage.

2.6 Informations, critères d'analyse et exigences des dossiers de résidence liée à un projet agricole à temps partiel (volet 2) Pour plus d'information voir les annexes 2 et 3 du présent document.

Je comprends que les énoncés suivants font partis de la décision et devront être respectés.

- Ce projet comprend l'imposition d'une clause édictant que votre résidence ne pourra faire l'objet subséquemment d'une demande à la CPTAQ pour être détachés de la terre. Initiales ____
- Le requérant s'engage à cultiver, à faire cultiver ou à louer, aux coûts du marché, les terres agricoles possédées advenant un abandon ou un échec du projet, ou advenant que le projet ne concerne qu'une partie de la propriété. Initiales ____
- La résidence à ériger ne pourra nuire à l'expansion d'un bâtiment d'élevage existant situé à proximité de chez-vous. Initiales ____
- Advenant un sinistre majeur nécessitant la reconstruction de l'habitation, vous devrez toujours répondre aux exigences du projet afin d'obtenir l'autorisation de reconstruire une résidence sur le lot visé. Initiales ____
- Le requérant s'engage à signer la *Charte d'occupation du territoire rural de la MRC de L'Érable*, laquelle engage moralement à soutenir une saine cohabitation avec vos voisins agriculteurs en ce qui concerne leurs pratiques agricoles, mais également envers d'autres occupants du territoire rural déjà présents ou susceptibles de s'implanter (forestier, énergétique, etc.). Initiales ____
- Le requérant est engagé positivement envers le développement durable de l'agriculture et la foresterie. Initiales ____

2.7 Êtes-vous quelqu'un qui est sensible à l'implication sociale dans votre communauté?

2.8 Vous vous engagez à fournir vos données financières concernant votre projet pour toute la durée du projet pilote? Oui Initiales ____

2.9 Avez-vous prévu des scénarios non souhaités advenant des imprévus, (maladie, accident, catastrophe, faillite, séparation, ...)? Par exemple; utiliser le service Banque de terre, offrir la terre en location à un voisin, faire faire les travaux à forfait, etc.

2.9.1 Nous tenons à préciser qu'advenant l'abandon des activités agricole sur la propriété le statut de la résidence construite en vertu de l'article 59 deviendra dérogatoire. Voir éléments des annexes 2 et 3 du présent document.

Oui Initiales ____

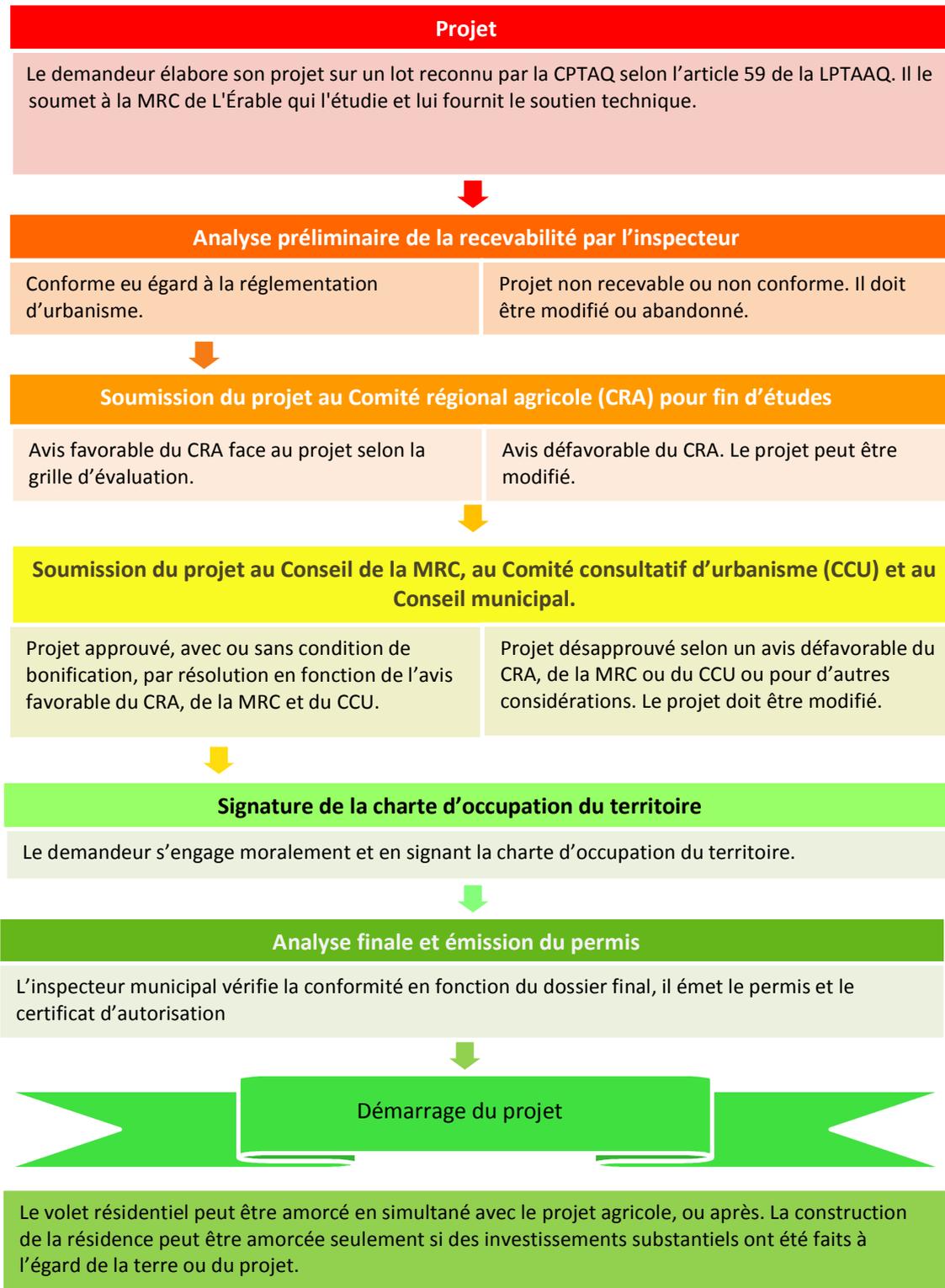
Information à annexer : joindre tout complément d'information si l'espace disponible ci-haut n'est pas suffisant.

3. Déclaration et signature du demandeur

J'atteste que les renseignements fournis l'ont été au meilleur de ma connaissance et que ces renseignements sont complets.	
Signature du/des requérants :	Date :

Annexe 1

Cheminement d'une demande en vue de l'obtention d'un permis de construction dans le cadre du projet Communauté de fermiers.



Annexe 2

Éléments du texte de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Décision # 373898 de la CPTAQ

Article (16) Elle fait valoir que toutes les habitations qui seront construites en vertu d'une telle décision dans l'ensemble de la zone agricole, sauf dans les îlots déstructurés, seront rattachées à des propriétés où l'on devra obligatoirement faire de l'agriculture, ce qui comprend également la sylviculture.

Article (24) Dans ces six affectations, elle entend permettre la construction de résidences liées à la pratique d'activités agricoles sur des superficies variables selon les productions envisagées. Précisons ici que l'originalité de cette demande réside dans le fait que ce n'est pas la superficie de la propriété qui détermine la possibilité de construire une résidence, mais bien l'activité agricole que l'on souhaite y pratiquer. Le tout apparaît au tableau de **l'annexe 1 de la décision**.

Article (58) Afin d'éviter que les nouvelles résidences apportent des contraintes à l'agriculture environnante, certaines marges de recul ont été convenues. Il s'agit des mêmes normes à respecter par les agriculteurs par rapport aux usages résidentiels lors de l'épandage des fumiers et lisiers, notamment.

Article(59) La marge latérale à respecter lors de l'implantation d'une résidence pour le volet 2 est de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine où il n'y a pas de résidence. Par ailleurs, une distance séparatrice de 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture d'une propriété voisines. S'il y a lieu, cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, prévues dans la réglementation municipale.

Article (60) Il est utile de rappeler qu'une autre norme importante s'applique dans le cas d'une implantation résidentielle, soit la distance de 30 mètres à respecter entre un puits et un champ en culture. Toutefois, comme il s'agit d'une norme provinciale déjà établie, il n'apparaît pas judicieux d'assujettir la décision à une telle condition.

Article (65) La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3 000 mètres carrés ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau.

Article (66) Toutefois, advenant le cas où la résidence (volet 2) ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès, existant ou devant être construit, est nécessaire pour se rendre à la résidence, la superficie de ce dernier devra être additionnée à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Article (72) Précisons ici que chaque nouvelle résidence ou unité résidentielle qui serait construite devra rester rattachée à la propriété dont elle fait partie et associée à des activités agricoles. Son statut resterait donc précaire, ce qui signifie que si la résidence était un jour détruite par le feu, elle ne pourrait être reconstruite que si son propriétaire se qualifie aux exigences en vigueur. À ce titre, les futures résidences s'apparentent aux utilisations ou unités résidentielles construites en vertu du privilège de l'article 40 de la Loi.

Annexe2 (suite)

Suite d'information dans le document de la décision # 373898

LA DÉCISION EST ASSUJETTIE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

Entre autre;

4.2. En date de la délivrance d'un permis de construction, afin de favoriser une cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole et de réduire les inconvénients liés aux odeurs, l'implantation d'une nouvelle résidence en vertu du volet 2 doit respecter les distances séparatrices énoncées au tableau suivant :

Type de production	Unités animales*	Distance minimale requise* (m)
Bovine ou veau de grain	Jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	Jusqu'à 400	182
Laitière	Jusqu'à 225	132
Porcine (maternité, pouponnière)	Jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement, naisseur, finisseur)	Jusqu'à 599	267
Volaille (poulet, dindon, etc.)	Jusqu'à 400	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

* Indication du nombre d'unités animales qui a servi de base pour établir la distance à respecter

4.3. Advenant le cas où la résidence que l'on souhaite construire se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat d'autorisation environnemental prévoit une distance plus grande que celle indiquée au tableau, la distance qui s'applique est la même que celle qu'aurait à respecter le nouvel établissement de production animale.

4.4. Une résidence implantée dans le cadre de l'article 59 de la Loi, dans les Secteurs du volet 2, ne pourra contraindre le développement d'un établissement de production animale existant.

Annexe 3

Suite d'information dans le document de la décision # 373898 ANNEXE 2 (de la décision #373898)

Informations, critères d'analyse et exigences des dossiers de résidence liée à un projet agricole à temps partiel (volet 2)

Informations exigées

Sur la demande

- Le dossier doit être formellement déposé à la municipalité locale et à la MRC de L'Érable. Il doit être complet;

Sur le requérant

- Nombre et âge des personnes qui habiteront la résidence;
- Lieu de provenance, adresse complète et coordonnées;

Sur la propriété visée

- Municipalité, adresse, lot, cadastre;
- Superficie de la propriété appelée à recevoir la résidence;
- Superficie et localisation d'autres propriétés agricoles, le cas échéant;
- Affectation visée au SAD;
- Zone inscrite à la décision de la CPTAQ (superficie minimale exigée dans la décision : 5, 10 ou 30 hectares ainsi que 20 hectares avec autorisation spécifique de la Commission);
- Antécédents de la propriété (précédentes demandes à la CPTAQ) et conformité face à toute décision antérieure;
- Conformité préliminaire du lot vacant face à la réglementation d'urbanisme municipale locale (marge de recul, possibilité d'un puits et installation septique, distance séparatrice, ...);
- Organisation foncière de la propriété : toute décision favorable de la CPTAQ relativement à un remembrement d'entité foncière effectué afin d'obtenir la superficie minimale exigée;

Sur le projet

- Type d'agriculture développé (élevage, culture, acériculture, foresterie, combinaison de plusieurs types);
- Pourcentages de la superficie de l'entité foncière où chaque type d'agriculture sera pratiqué, incluant la foresterie;
- Pourcentage de l'entité foncière où il n'est pas prévu de pratiquer l'agriculture;
- Nombre d'hectares loués, le cas échéant;
- Nombre de personnes qui travailleront sur la ferme;

Nombre d'emplois créés (1 temps plein pour une personne, pour deux personnes, 0,5 emploi, 0,2 ?);

- Recettes agricoles détaillées (culture, boisé, érablière, etc.);
- Proportions des revenus agricoles par rapport aux revenus d'autres sources;
- Le cas échéant, description des autres propriétés intégrées au projet sans qu'elles soient nécessairement contiguës (louées ou en propriétés, et description de l'apport de ces propriétés au projet);

Sur la résidence

- Habitation à construire : le requérant doit soumettre un plan ou un croquis de l'habitation à construire, incluant sa localisation projetée sur le terrain;
- Superficie résidentielle : le requérant doit indiquer le nombre de mètres carrés de l'entité foncière qui seront voués à des fins résidentielles (en fonction des normes minimales de lotissement de la municipalité);
- Cohabitation : le requérant doit présenter l'information relative à la cohabitation envers les productions agricoles voisines, dont celles de compétence municipale (distance séparatrice), mais également celles de nature environnementale (pesticides, fertilisants, ...);

Critères d'analyse des projets**Sur le requérant**

- Compétences, formation et expérience : comment le requérant, par ses compétences, sa formation et son expérience est en mesure d'atteindre les objectifs de mise en valeur agricole fixés? Le critère minimal de formation est : un diplôme d'étude professionnelle (D.E.P.) dans un domaine lié à l'agriculture, lequel peut être compensé par des compétences ou expériences équivalentes;

Sur la propriété visée

- Conformité de la superficie : d'une part est-ce que la propriété répond aux exigences de la décision relative à l'article 59 (superficie minimale dans la zone, vacance du lot, ...), et d'autre part est-ce qu'elle répond aux mêmes exigences intégrées à tout RCI de la MRC de L'Érable, au SADR, et/ou aux règlements d'urbanismes municipaux ? Le lot doit être admissible à un projet;
- Superficie de l'entité foncière : est-ce que l'entité foncière vacante est d'une superficie suffisante pour assurer une mise en valeur rentable de l'exploitation, en fonction du ou des types d'agriculture projetés? Est-ce qu'elle est d'une superficie suffisante pour permettre l'expansion et le développement de la ferme? Le ratio U.T.P. projetée / superficie du lot (hectare) ou, à l'inverse, superficie du lot / 1 U.T.P. est utilisée pour déterminer le potentiel de réalisation du projet et le potentiel de croissance à long terme;

Sur le projet

- Financement : est-ce que le projet est « attaché » financièrement? Le requérant doit avoir réalisé et soumis un plan de financement complet, incluant autant l'habitation que l'ensemble des composantes agricoles de son projet (acquisition de l'entité foncière, acquisition de la machinerie et des équipements, etc.). Le financement doit avoir été obtenu avant l'émission de son permis de construction;
- Investissements préalables : le requérant doit démontrer qu'il a investi un minimum de 30 000 \$ à des fins agricoles au moment du dépôt de son projet, c'est-à-dire soit sur l'entité foncière, ou soit d'autres composantes agricoles de son projet (ex. : achat d'équipements, machinerie, constructions, commandes de plants ou d'animaux, préparation du sol, ...). Le cas échéant, le requérant peut également démontrer qu'il a déjà des revenus agricoles, ce qui peut lui permettre d'atténuer les exigences en investissements sur l'entité foncière visée (ex. : un producteur de l'extérieur de la région déjà actif qui souhaite s'implanter dans la MRC de L'Érable);

Annexe 3 (suite)

ANNEXE 2 (de la décision #373898)

- Calendrier de réalisation : est-ce que la concrétisation du projet est basée sur un calendrier de réalisation ? Le requérant doit démontrer par son calendrier de réalisation que son projet sera réalisé de manière structurée et par étape, depuis l'émission du permis de construction jusqu'à la période opérationnelle;
- Plan d'affaires : est-ce que le requérant a réalisé et soumis un plan d'affaires ? Ce plan est également une exigence. Y figure l'information suffisante pour que le Comité UPAMRC puisse statuer sur la faisabilité du projet;
- Revenus : au plan d'affaires doivent figurer les revenus annuels anticipés pour chaque type d'agriculture projeté (culture, élevage, acériculture, sylviculture, location, ...). Les autres revenus (non liés à l'agriculture) doivent également figurer audit plan. L'information soumise doit permettre de statuer sur la viabilité économique du projet;
- Emplois : est-ce que le projet soumis prévoit la création du nombre d'emplois agricoles minimum demandé, c'est-à-dire de 0,2 à 1,0 emploi selon le type d'agriculture et le type d'affectation introduite au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) ou au Règlement de contrôle intérimaire (RCI) de la MRC de L'Érable ? Le projet doit respecter le minimum au démarrage (0,2, 0,5 ou 1,0 emploi selon l'affectation);
- Volet agronomique : est-ce que le requérant a fourni toute l'information nécessaire afin de juger de la pertinence du type d'agriculture projeté face à l'entité foncière visée? Le requérant doit fournir un plan agronomique qui témoigne de cette pertinence en fonction du type d'agriculture projeté et du type de sol, de son hygrométrie, de l'ensoleillement et des unités thermiques, de la superficie nécessaire, etc.;
- Recommandation : est-ce qu'une personne ayant une expertise dans le domaine projeté et externe au projet est en mesure d'approuver le projet? Outre l'approbation du projet par le Conseiller/conseillère au développement agroalimentaire de la MRC, le projet doit également avoir obtenu l'aval ou l'approbation d'une tierce personne ayant une expertise dans le domaine de l'agriculture, de l'agroéconomie, de l'agronomie ou de la foresterie, le cas échéant. Cette approbation prend la forme d'une recommandation favorable à joindre au dossier;
- Autres usages et activités inclus au projet : est-ce que le requérant prévoit des activités et des usages accessoires à celui « d'agriculture à temps partiel »? Le requérant doit obtenir les autorisations nécessaires à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour des activités de transformation ou de commercialisation de ses produits de la ferme. A-t-il prévu les mêmes autorisations pour des activités récréatives et touristiques?;
- Cohérence entre le volet agricole et le volet résidentiel du projet : en quoi le dossier du projet déposé permet d'évaluer si le volet résidentiel occupe, par exemple, une place trop importante face au volet agricole du projet? Quel est le ratio du financement obtenu qui est attribué au volet résidentiel face au volet agricole?

Autres conditions

- Approbation du projet par le comité paritaire UPA-MRC. Ce comité s'adjoint les services d'experts de divers horizons en fonction du type de projet à analyser (Financière agricole, MAPAQ, ingénieur forestier, agronome ou agroéconomiste, ...);
- Résolution d'appui du conseil de la MRC de L'Érable;
- Approbation du projet par le Comité consultatif d'urbanisme et respect des critères introduits au règlement sur les usages conditionnels;
- Résolution d'approbation et d'appui du conseil de la municipalité locale;
- Charte d'occupation du territoire : est-ce que le requérant s'est engagé à signer la Charte d'occupation du territoire? Il doit s'y être engagé et doit la signer une fois le processus d'approbation terminé (avant l'émission du permis de construction);

- Permis de construction : le requérant doit bien sûr obtenir son permis de construction préalablement à la construction ou l'implantation de l'habitation. À ce titre, le projet doit bien sûr être conforme à toutes les autres normes réglementaires applicables (urbanisme, environnement, ...).

Quelques informations, exigences et engagements supplémentaires

Ces informations, exigences ou engagements peuvent permettre de favoriser l'acceptation du projet sans toutefois qu'ils soient considérés comme étant des critères évaluables et quantifiables formels lors de l'étude du dossier. Malgré que ces éléments s'ajoutent aux informations et exigences ci-haut demandées, elles ne devraient pas figurer dans la décision relative à l'article 59, volet 2. Toutefois, l'information est pertinente à fournir à la Commission pour qu'elle soit renseignée sur ces éléments supplémentaires qui pourront être pris en compte par le milieu lors de l'évaluation des projets :

- « Producteur agricole » : est-ce que le requérant est un producteur agricole reconnu? Il doit obtenir son statut de producteur agricole officiellement auprès du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ). Le fait d'être un producteur agricole reconnu dès l'étape de l'analyse du projet par le Comité UPA-MRC est un élément très favorable à intégrer au dossier. Toutefois, il est possible que le statut de producteur ne soit obtenu qu'après l'analyse du projet par ledit comité, voire même après l'émission du permis de construction. Ce statut de producteur est toutefois impératif à obtenir dans le cadre de la réussite du projet, dans le cadre de la mise en oeuvre du PDZA, et comme indicateur de réussite et de suivi;
- « Valeur ajoutée du projet » : malgré que l'on ne puisse quantifier ces informations et donc les intégrer comme critère d'analyse du projet, et bien que cela fasse partie du plan d'affaires, le requérant peut néanmoins fournir des informations détaillées sur ce que l'on peut qualifier de « valeur ajoutée » à son projet. Par « valeur ajoutée », nous entendons toute information supplémentaire relative à la commercialisation et la transformation de la production agricole, à l'agrotourisme et aux pratiques d'affaires comme par exemple le réseautage et les partenariats;
- Appréciation générale : la personne responsable d'épauler le requérant dans la réalisation de son projet (c'est-à-dire le Conseiller/conseillère au développement agroalimentaire) doit être en mesure de recommander ou non le projet auprès du Comité UPA-MRC. Il forge son évaluation en fonction des forces et faiblesses du projet dans son ensemble;
- Imprévus : est-ce que le requérant a prévu des scénarios non souhaités advenant des imprévus (maladie, accident, catastrophe, faillite, séparation familiale, ...)? Que prévoit le requérant advenant la cessation des activités agricoles sur l'entité foncière? Le requérant peut notamment s'engager à rendre disponible sa propriété dans le cadre du projet "Banque de terres" de la MRC de L'Érable. Cet engagement peut être considéré comme étant un critère d'analyse du projet, mais par contre il ne peut être intégré à une réglementation ou une obligation quelconque;

• **Reconnaissance de certaines contraintes : est-ce que le requérant reconnaît (par écrit) que la résidence ne pourra être séparée de la terre ?** Aussi, bien que cette reconnaissance soit introduite à la *Charte*, **est-ce que le requérant reconnaît également qu'il ne pourra exercer de contraintes supplémentaires liées à la cohabitation (distances séparatrices) envers les autres producteurs agricoles environnants?**

Enfin, est-ce que le requérant reconnaît également par écrit qu'advenant un sinistre majeur à la résidence au moment où l'agriculture n'est plus minimalement pratiquée telle qu'elle avait été conditionnellement exigée au moment de l'émission du permis de construction, elle ne pourrait être reconstruite sans avoir été approuvée une seconde fois suite au même cheminement qui a conduit à l'émission du premier permis de construction? Ces « prises de conscience » ne peuvent être considérées comme étant des critères formels d'analyse d'un projet par le comité UPA-MRC ou par le CCU dans le cadre du règlement sur les usages conditionnels. Toutefois, elles indiquent que le requérant est pleinement conscient du milieu dans lequel il souhaite s'insérer et des contraintes auxquelles il peut faire face.