

245

DB42

Le mercredi 30 mai 2007

Projets d'élargissement de la route 131 entre
Notre-Dame-des-Prairies et Saint-Félix-de-Valois
et de contournement à Saint-Félix-de-Valois
Saint-Félix-de-Valois 6211-06-073

Madame Josée Primeau, coordonnatrice
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10
Québec (Québec) G1R 6A6

Objet : Commentaires

Madame,

Voici, tel que convenu, trois (3) documents (en 11 copies) apportant un éclairage valable sur les certains faits soulevés lors des audiences des 15, 16 et 17 mai dernier. Ces documents sont :

- Un extrait du procès-verbal de l'assemblée de la MRC de Matawinie tenue le 14 mai 2003;
- Le sommaire du rôle d'évaluation de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois, en date du 1^{er} janvier 2007;
- La population permanente et saisonnière (estimée) pour l'ensemble des municipalités et localités de la Matawinie (2002 et 2007).

COMMENTAIRES

Copie de résolution

En ce qui concerne la résolution de la MRC, celle-ci identifie le contournement comme second objectif de réaménagement du réseau routier. Je crois que dans le temps, cela fait suite au dépôt de l'étude sur l'option de l'élargissement de la route 131 au niveau du village.

Dans la recherche effectuée au niveau des procès-verbaux depuis 1998, je n'ai pu trouver une résolution traduisant une position du conseil de la MRC au sujet de l'option élargissement. Dans les souvenirs que j'en ai, le conseil de la MRC appuyait la municipalité de Saint-Félix-de-Valois, qui demandait une étude sur la faisabilité de l'option élargissement. Il ne s'agissait pas d'un appui à l'option, mais un appui à une étude qui nous permettrait d'établir une comparaison valable entre les deux (2) options et viendrait, ainsi, rationaliser une prise de position plus définitive. Il se pourrait, par ailleurs, que monsieur Archambault, de la chambre de commerce, dispose de cette résolution qui vient en appui à la municipalité de Saint-Félix-de-Valois, auquel cas, je pourrais vous confirmer son existence.

Sommaire du rôle d'évaluation

Cette copie du rôle d'évaluation permet de situer la valeur foncière des immeubles à vocation commerciale, comparativement à la valeur des autres propriétés. En voici le résumé :

Immeubles résidentiels	172 574 845 \$
Immeubles industriels	12 786 700 \$
Immeubles commerciaux	10 103 200 \$
Immeubles de services	7 075 600 \$
Immeubles ressources	48 609 500 \$
<u>Total du rôle d'évaluation :</u>	<u>258 212 945 \$</u>

L'importance du parc immobilier résidentiel traduit la fonction de banlieue et de villégiature assumée par la municipalité de Saint-Félix-de-Valois. Cette valeur est à relier à la croissance démographique que l'on lie dans la plupart des municipalités de la Matawinie, depuis le début des années soixante, croissance qui est directement reliée à la croissance du grand pôle économique de Montréal.

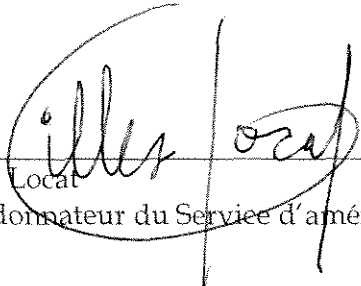
Dans la catégorie « immeubles ressources », on notera qu'il s'agit essentiellement d'immeubles reliés à l'agriculture. L'importance de cette valeur, qui vient presque doubler la valeur des immeubles commerciaux et industriels réunis, ne fait que traduire l'importance de l'agriculture à Saint-Félix-de-Valois, qui se classe première dans ce domaine, à plusieurs points de vue, à l'échelle de la région de Lanaudière. Ce positionnement tient beaucoup au degré d'intégration des entreprises autour des productions de volaille.

Lorsque l'on regroupe les immeubles commerciaux et de service, on obtient une valeur cumulée de 17 178 800 \$. Cette valeur représente 6,7 % de la valeur de l'ensemble des immeubles imposables. Dans un scénario pessimiste, où l'on présume que le tiers des immeubles commerciaux serait affecté négativement par le contournement, cela revient à 2,2 % de la valeur des immeubles. Cette valeur pourrait se situer en bas de la valeur de la croissance annuelle du parc immobilier félicien, ce qui représente un impact faible, voir, négligeable. La dévaluation des immeubles commerciaux ne semble pas le meilleur indicateur quant à l'impact que subit la fonction commerciale de la municipalité dans un projet de contournement. D'autant plus qu'après aménagement, la réaffectation des immeubles peut venir bonifier la situation. Il faudrait donc plutôt chercher du côté des lectures socio-économiques définissant l'organisation et le dynamisme des entreprises elles-mêmes.

Nous sommes portés à croire que les entreprises commerciales, qui ont basé leur positionnement sur la visibilité de la route 131, vont être affectées de diverses façons par le projet de contournement. La Grange du Meuble en est un bon exemple. Bien qu'il s'agisse de biens à achats réfléchis, il n'en demeure pas moins que cette entreprise se distingue de ses concurrents par son rayonnement et que la distance qu'elle a acquise sur eux peut s'expliquer par sa plus grande visibilité. On pourrait donc prétendre que la visibilité fait partie du positionnement de certaines entreprises commerciales.

Si vous avez des questions ou pour toute autre information, n'hésitez pas à communiquer avec moi au 450-834-5441, poste 229.

En espérant le tout conforme à vos attentes, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations les plus distinguées.


Gilles Locat
Coordonnateur du Service d'aménagement

p. j. 11 copies du procès-verbal
11 copies du sommaire du rôle d'évaluation
11 copies du tableau de population