

Objectifs

Cet agrandissement fait à partir d'une partie des lots 473 et 474 vise à accroître l'offre pour des terrains situés en milieu montagneux, adjacents au périmètre et offrant le panorama du Piedmont qui fait la spécificité de ce village.

La partie déjà construite est desservie par un aqueduc privé; l'éventualité d'une intégration au réseau villageois est à considérer.

Impacts sur la dynamique agricole

Cette intégration au noyau villageois a pour effet de rapprocher le périmètre d'urbanisation d'une seconde entreprise agricole située plus à l'Est sur le lot 475. Celle-ci est située à environ 650 mètres du périmètre du premier Schéma d'aménagement; elle se retrouverait maintenant à 500 mètres.

Quant à l'entreprise agricole située sur le lot 474 et déjà mentionnée dans l'analyse de l'intégration du domaine de la Colline aux Oiseaux, cette modification réduirait la distance à environ 325 mètres au lieu de 350.

Les vents dominants par beau temps étant du Sud-Ouest et l'agrandissement projeté se situant au Nord-Est, les nuisances pouvant être occasionnées par les odeurs sont considérées comme faibles; le déplacement de la limite vers l'entreprise agricole vient tout de même créer une pression additionnelle sur cette seconde entreprise.

Mesures d'atténuation

Comme dans le cas précédent du domaine de la Colline aux Oiseaux, cette modification représente de réels avantages pour l'agglomération villageoise, mais génère des pressions additionnelles significatives sur une exploitation agricole active.

Bien que cette modification à la limite du périmètre n'implique pas la zone verte, il convient d'envisager une atténuation des dispositions sur les distances séparatrices relatives aux odeurs pour l'entreprise visée.

3.5.12 Saint-Félix-de-Valois

3.5.12.1 Positionnement municipal au sein du concept d'organisation régional

La municipalité de Saint-Félix-de-Valois est couverte en majeure partie par les grandes affectations agricole et agrotouristique. Principale municipalité agricole de la Matawinie, son dynamisme agricole se distingue par rapport à l'ensemble de la région de Lanaudière. Au sein du concept d'organisation régional, cette municipalité est identifiée comme un des quatre (4) pôles régionaux de la MRC. Sa position de ville carrefour et sa proximité des marchés de la

vallée du Saint-Laurent lui ont permis de développer une structure économique relativement forte et diversifiée.

Au niveau régional, elle joue un rôle de premier plan dans les secteurs de l'agriculture et de l'industrie, des secteurs générateurs d'emplois. D'autre part, étant située à moins de 15 minutes de la ville de Joliette, elle assume le rôle de municipalité dortoir, ce qui lui permet de maintenir la présence d'un secteur tertiaire diversifié en dépit de l'attraction très forte que Joliette exerce sur elle. Dans sa mission de pôle régional, elle est donc appelée à renforcer davantage son positionnement par rapport à l'ensemble des fonctions socio-économiques.

3.5.12.2 Les besoins en espace

Le périmètre d'urbanisation actuel a une superficie totale d'environ 522,4 hectares, dont près de 42 % (221,4 ha) est constitué de terrains vacants constructibles. L'estimation des besoins en espace pour les prochains dix (10) ans est évaluée à approximativement 24,6 hectares et à ce rythme, le périmètre pourrait supporter plusieurs décennies de croissance.

La population de Saint-Félix-de-Valois a connu une croissance constante de 1981 à 1996, mais elle est demeurée relativement stable depuis ce temps. La reprise récente au niveau des permis pour de nouvelles constructions vient contredire les données les plus récentes. La construction s'est bien portée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation au cours des dernières années, pour un total de 58 constructions (surtout résidentielles) érigées entre 1991 et 2001. En fait, Saint-Félix-de-Valois se classe bon deuxième après Rawdon pour le nombre de nouvelles résidences dans le périmètre lors des dix (10) dernières années.

3.5.12.3 L'intégration des composantes structurantes

Un repositionnement de ce périmètre d'urbanisation est de mise pour tenir compte des nouvelles réalités, comme la mise en place de la voie de contournement, mais aussi afin d'intégrer des secteurs déjà construits et engagés sur le plan commercial, rationaliser l'extension des infrastructures, dont celui de l'approvisionnement en eau potable. Cette révision est aussi effectuée en vue de diminuer la pression exercée sur la zone agricole permanente et fait donc l'objet d'un dossier argumentaire placé à la suite de la présente section.

De façon générale, le nouveau périmètre d'urbanisation a pour conséquence de retourner à l'agriculture de bonnes terres actuellement en culture situées du côté Est, alors que du côté Ouest, les terres à soustraire au zonage agricole sont déjà en majeure partie construites et offrent de moins bonnes conditions pour l'agriculture. Il s'agit donc de gains évidents, tant pour l'agriculture que pour la gestion de l'urbanisation.

Les composantes structurantes à la base de ce périmètre sont toujours aussi présentes et l'ajout du chemin Saint-Martin et du triangle du Portage, au Nord-Ouest du périmètre, fournit les assises qui ont toujours manqué au premier périmètre. L'élaboration du Plan d'urbanisme par la MRC à la fin des années 80 avait été l'occasion d'identifier les deux (2) axes routiers majeurs du périmètre et les deux (2) pôles commerciaux en émergence à l'Ouest et au Sud du périmètre. L'inclusion du chemin Saint-Martin a pour effet de créer un triangle à partir des deux (2) axes

existants (Nord-Sud et Est-Ouest) et de bien positionner ces deux (2) pôles par le raccordement qu'ils permettent de faire. Mentionnons que la voie de contournement aura le même effet.

Jusqu'à maintenant, les fonctions commerciales se sont implantées principalement le long de la route 131 et sur la rue Principale à l'Ouest de la voie ferrée, profitant ainsi de la clientèle utilisant cette porte d'entrée vers le Nord de la Matawinie. L'étalement de ces fonctions le long de la route 131 entraîne plusieurs problèmes de fluidité et de sécurité pour les usagers, ainsi que des nuisances dues au bruit et à l'achalandage pour les résidents riverains. La voie de contournement diminuera considérablement l'ampleur de ces inconvénients tout en offrant de nouveaux espaces commerciaux.

3.5.12.4 L'insertion des fonctions régionales

Il importe, donc, que le Plan d'urbanisme de la municipalité établisse clairement la stratégie à suivre dans l'optique de la relocalisation ou du repositionnement des fonctions commerciales en ayant comme but de maintenir, sinon d'accroître, le rayonnement de Saint-Félix-de-Valois comme pôle régional pour la fonction commerciale en général. L'ancien pôle du village requiert aussi une attention particulière, si ce n'est que pour y concentrer davantage la fonction institutionnelle et y maintenir un certain dynamisme commercial.

3.5.12.5 La nouvelle estimation des espaces disponibles

Le nouveau périmètre proposé a une superficie totale d'environ 622,2 hectares occupés majoritairement par les fonctions résidentielle (36 %), institutionnelle (11 %), commerciale (4 %) et industrielle (3 %). D'importantes zones humides et zones à risques de mouvements de terrain, situées principalement de part et d'autres du ruisseau Beaubec et Geoffroy, limitent quelque peu les possibilités de construction. De plus, on retrouve des zones soumises à des contraintes réglementaires dispersées dans le village. En somme, le périmètre compte plus de 261,4 hectares de superficies constructibles, soit 42 % de la superficie totale du périmètre. Celles-ci devraient normalement suffire afin de soutenir amplement la croissance projetée lors des prochains dix (10) ans.

DOSSIER ARGUMENTAIRE RELATIF À LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Entouré pour plus des deux tiers par la zone agricole, ayant aussi une quinzaine d'entreprises agricoles actives localisées à moins de 550 mètres du périmètre, la révision de la limite de ce périmètre d'urbanisation s'avère des plus complexes. La présence d'entreprises à risque, le transport de matières dangereuses via le chemin de fer et aussi l'avènement de la nouvelle voie de contournement viennent compléter un tableau déjà bien chargé.

a) Objectifs généraux

La révision de ce périmètre est donc chapeautée par l'objectif général d'une plus grande harmonisation entre le processus de l'urbanisation et celui de la dynamique agricole. Encore

une fois, considérant les perspectives de croissance relativement faibles, cette révision est engagée dans une perspective de consolidation du processus d'urbanisation. On doit, néanmoins, considérer les faits suivants :

- L'agglomération « félicienne » est mandatée de deux (2) missions particulières associées au concept d'organisation régional, soit celles de pôle régional pour les fonctions commerciales et industrielles.
- La réorganisation des fonctions urbaines, associée à l'insertion de la voie de contournement, doit aussi être appréciée sous l'angle d'une forme additionnelle de consommation de l'espace.
- Ce positionnement ne doit, par contre, pas porter ombrage à la fonction agricole qui, rappelons-le, place la municipalité comme la plus prospère non seulement de la Matawinie, mais aussi de l'ensemble de la région de Lanaudière, ce qui n'est pas peu dire.
- Enfin, la présence de développements situés en bordure du périmètre et actuellement desservis par des aqueducs privés, doivent être traités dans l'optique où la municipalité est appelée à intégrer ces réseaux.

b) Impacts sur la dynamique agricole

Empiètement en zone agricole du côté Nord-Ouest

L'empiètement en zone agricole touche essentiellement des secteurs construits au plus des deux tiers. Ceux-ci se localisent du côté Nord-Ouest du périmètre. Ils comprennent une bande résidentielle entourant le domaine Émery et, plus à l'Ouest, l'agglomération formée par le croisement de la route 131, du chemin du Portage et du chemin Sainte-Marie.

Les sols sont constitués de sables de potentiel 4, selon ARDA.

Certaines entreprises agricoles occasionnent déjà des problèmes de pollution sur l'eau de consommation.

Certaines entreprises agricoles sont aussi en manque occasionnel d'approvisionnement en eau potable pour les productions animales.

Il existe trois (3) entreprises agricoles déjà situées à moins de 550 mètres du périmètre d'urbanisation du premier Schéma d'aménagement; une quatrième entreprise située en bordure de la route 131 est affectée par l'agrandissement. Ce déplacement génère donc un impact négatif significatif sur l'agriculture.

Retrait et empiètement du côté Est

Du côté Est du périmètre, la limite qui passait sur le chemin Saint-Gabriel est déplacée légèrement vers le Nord pour être localisée sur le ruisseau Beaubec. Ce secteur est déjà pratiquement tout bâti. Il comprend, néanmoins, un bâtiment agricole aujourd'hui inactif.

Immédiatement au Nord de ce site, l'îlot industriel formé par les industries Bell Gaz et Plastiques GPR était inclus dans le périmètre d'urbanisation en dépit du fait qu'il est zoné agricole. Cette situation a été créée avant que ne soit modifiée la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 125), en 1993, sur cette question. Le nouveau tracé du périmètre a pour effet d'exclure ce site industriel du périmètre. Sur les quatre (4) entreprises agricoles situées à moins de 500 mètres du périmètre du premier Schéma d'aménagement, trois (3) d'entre elles se retrouvent donc soustraites des pressions qui s'exerçaient sur elles.

Deux (2) blocs de terres en culture situés à l'Est du chemin de fer et faisant partie du périmètre d'urbanisation du premier schéma, sont exclus du périmètre. Il s'agit d'excellents sols agricoles (classe 2 et 3 selon ARDA).

Globalement, les modifications apportées dans la partie Est du périmètre d'urbanisation génèrent d'importants avantages pour l'agriculture.

Ajustements en zone blanche du côté Sud-Est

D'autres modifications sont aussi apportées dans la partie Sud-Est du périmètre d'urbanisation. Celle-ci a essentiellement pour effet de se mouler à l'occupation actuelle du sol. Cet ajustement va permettre aussi de restreindre l'urbanisation en bordure du chemin de fer. Par ailleurs, le déplacement du périmètre vers le Sud dans le secteur du carrefour Saint-Martin a pour effet de la rapprocher d'une importante agglomération de production animale. Toutefois, ce bloc d'entreprises est déjà affecté par la proximité d'un important commerce de vente au détail, la Grange du Meublé, qui demeure à l'extérieur du périmètre. Celui-ci se retrouverait à 200 mètres des bâtiments agricoles les plus proches.

Les vents dominants par beau temps venant du Sud-Ouest et le secteur visé étant déjà construit, cet agrandissement ne générerait pas d'impacts additionnels par rapport aux fonctions urbaines. Il aurait, par contre, comme conséquence de créer une pression plus grande sur les perspectives de croissance des entreprises agricoles situées à proximité.

Ajustements en zone blanche du côté Nord et du côté Ouest

Jusqu'à maintenant, les modifications aux limites du périmètre d'urbanisation ont surtout pour conséquence de mieux positionner celui-ci dans l'optique d'une harmonisation entre fonctions urbaines et fonctions agricoles. Par rapport au processus d'urbanisation, les quelques agrandissements effectués ne génèrent pas significativement d'espace neuf, alors que les retraits du périmètre laissent aller d'importants blocs de terrains vacants.

Pour rééquilibrer la situation, la limite Ouest du périmètre est déplacée vers l'Ouest pour permettre un agrandissement de manière à inclure le chemin Saint-Martin, de même que les terrains construits situés immédiatement à l'Ouest de ce dernier. Mentionnons qu'une partie de cet espace est aussi consommé par l'emprise de la voie de contournement. Cet agrandissement fait aussi contrepartie au retrait d'un important bloc de terre situé en zone blanche du côté Nord du périmètre. Ce retrait vise à favoriser le déplacement du processus d'urbanisation au bénéfice du secteur Ouest qui sera traversé par la voie de contournement. Ce secteur offre aussi l'avantage de disposer d'une conduite d'aqueduc à fort diamètre, à partir de laquelle une extension du réseau d'aqueduc est grandement souhaitée.

c) Mesures d'atténuation par rapport à l'agriculture

Globalement, la révision du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois génère des avantages beaucoup plus grands sur le milieu agricole qu'il ne génère d'inconvénients. Néanmoins, considérant la bande de 550 mètres applicable aux périmètres d'urbanisation, il convient d'assouplir les distances séparatrices pour les entreprises agricoles situées au Nord et à l'Est du périmètre d'urbanisation dans la bande comprise entre 250 et 550 mètres.

3.5.13 Saint-Jean-de-Matha

3.5.13.1 Positionnement municipal au sein du concept d'organisation régional

La municipalité de Saint-Jean-de-Matha appuie sa réputation récréotouristique sur le charme et la diversité de ses paysages agroforestiers, de même que sur la notoriété de ses équipements publics et privés, tels le parc des chutes Monte-à-Peine-et-des-Dalles, l'auberge de la Montagne Coupé et le Golf de Saint-Jean-de-Matha. L'agriculture y joue, d'ailleurs, un rôle de premier plan comme assise économique et paysagère. Le village, localisé au carrefour des routes 131 et 337, est érigé sur une butte qui donne accès aux Piedmonts environnants.

Au concept d'organisation, la municipalité de Saint-Jean-de-Matha est désignée centre intermunicipal. Elle accueille actuellement plusieurs services commerciaux et publics à rayonnement intermunicipal desservant la population vivant dans l'axe de la route 131. Le concept d'organisation permet donc une consolidation de ce rôle.

3.5.13.2 Les besoins en espace

Le périmètre d'urbanisation actuel a une superficie totale d'environ 190,9 hectares, dont plus de 33,9 % (64,7 ha) est constitué de terrains vacants constructibles. L'estimation des besoins en espace pour les prochains dix (10) ans est évaluée à approximativement 21,3 hectares et à ce rythme, le périmètre va pouvoir supporter plus de 20 ans de croissance.

Depuis 1996, la population de Saint-Jean-de-Matha est demeurée relativement stable et conséquemment, les prévisions de croissance pour les dix (10) prochaines années sont pratiquement nulles. On serait donc porté à ne pas agrandir le périmètre, voir même le réduire. Toutefois, pendant que la population demeurerait stable, plusieurs constructions se sont quand même établies à l'intérieur des limites du périmètre. Cette situation peut être causée par l'éclatement des familles et le vieillissement de la population observé. Ces deux (2) phénomènes entraînent donc une demande en espace résidentiel supplémentaire, alors que la demande en espace commercial et institutionnel se poursuit, dont la venue du futur centre hospitalier pour les séjours de longue durée.