

PROPOSITION DÉTAILLÉE NUMÉRO 1Municipalité: Candiac (V)Date: 88-04-08Numéro de carte: 8.0-66420-1

MODULE NO	SUPERFICIE (ha)	PROPO. DE LA MRC (1)	MOTIFS ET/OU AFFECTATION PROJETÉE PAR LA MRC	REPRÉSENTATIONS AU DOSSIER	PROPO. DE LA CPTAQ (1)	MOTIFS DE LA CPTAQ	VARIATION SUP. Z.A. (ha)
1	94	Z.N.A.	Ce site situé en bordure est de l'autoroute 15 est retenue pour la fonction industrielle. Ces terrains seraient abandonnés depuis plusieurs années et propriétés de non agriculteurs.	L'UPA est favorable à cette modification, ces terrains n'étant pas cultivés. Le résidu des lots non visés demeurerait accessible par l'est.	Z.A.	Bien que ces terres ne soient pas cultivées, il s'agit d'un secteur homogène composé de sols à bon potentiel pour l'agriculture.	---
2.1	75	Z.N.A.	Ce secteur se localise à l'intersection de l'autoroute 30 et de l'emprise projetée de la future autoroute 30. Ce secteur serait réservé à la fonction résidentielle. Les services d'égout et d'aqueduc situés à proximité ont déjà été dimensionnés pour desservir ce secteur.	Considérant que l'autoroute 30 n'est pas encore réalisée et que les besoins prévisibles sont reliés à celle-ci, l'UPA n'est pas favorable à cette demande.	Z.A.	La réalisation de l'autoroute 30 intégrera dans le paysage un élément physique important. Il s'agit là d'un obstacle physique majeur qui, en raison du type de sol en cause, devrait servir à démarquer la zone agricole et non agricole.	---
2.2	11	Z.N.A.	Idem module 2.1	Idem module 2.1	Z.N.A.	Ajustement. Il s'agit de terrains réservés à l'emprise de l'autoroute 30 et ceux situés plus au nord.	-11

(1) Z.A. = zone agricole.
Z.N.A. = zone non agricole.

() = Ce numéro réfère à l'identification des secteurs visés par la MRC

PROPOSITION DÉTAILLÉE NUMÉRO 1

Municipalité: Candiac (V)

Date: 88-04-08

Numéro de carte: 8.0-66420-1

MODULE NO	SUPERFICIE (ha)	PROPO. DE LA MRC (1)	MOTIFS ET/OU AFFECTATION PROJETÉE PAR LA MRC	REPRÉSENTATIONS AU DOSSIER	PROPO. DE LA CPTAQ (1)	MOTIFS DE LA CPTAQ	VARIATION SUP. Z.A. (ha)
3.1	69	Z.N.A.	Idem module 2.1	Idem module 2.1	Z.A.	Idem module 2.1	---
3.2	22	Z.N.A.	Idem module 2.1	Idem module 2.1	Z.N.A.	Idem module 2.2	-22
4	26	Z.N.A.	Idem module 2.1	Idem module 2.1	Z.N.A.	Ce secteur se localise entre l'emprise de l'autoroute 30 et la zone urbanisée de Candiac.	-26
5	27	Z.N.A.	Il s'agit d'un secteur qui sera enclavé entre l'autoroute 30 et le terrain de golf plus au nord-ouest.	Idem module 2.1	Z.N.A.	Idem module 4.	-27

(1) Z.A. = zone agricole.
Z.N.A. = zone non agricole.

() = Ce numéro réfère à l'identification des secteurs visés par la MRC



Fédération de l'U.P.A. de St-Jean-Valleyfield

6, rue Du MOULIN, Saint-Rémi, Cté Napierville, J0L 2L0 – TÉL: 454-3996

St-Rémi, le 31 mars 1988.

M.R.C. de Roussillon
MONSIEUR MICHEL BRUNELLE
50, rue Ste-Thérèse,
Delson
J0L 1G0

Monsieur,

Veillez trouver joint à la présente, copie du dossier présenté à la Commission de protection du territoire agricole dans le cadre de la révision de la zone agricole, des municipalités comprises dans la M.R.C. de Roussillon.

Comptant le tout conforme, veuillez agréer nos salutations les plus distinguées.

LB/di

p.j. (1)

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Louis Beauclair'.

Louis Beauclair,
Directeur
Service d'Education
et d'Information.

MÉMOIRE RELATIF A LA DEMANDE DE RÉVISION

DE LA ZONE AGRICOLE

DE LA COMMUNAUTÉ RÉGIONALE DE ROUSSILLON

PRÉSENTÉ

A LA COMMISSION DE PROTECTION

DU TERRITOIRE AGRICOLE DE QUÉBEC

PAR: LE COMITÉ LOCAL D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC ROUSSILLON (UPA)
ET LA FÉDÉRATION DE L'UPA ST-JEAN-VALLEYFIELD

AVANT-PROPOS

LE CONTEXTE

La MRC Roussillon s'est adressée à la CPTAQ, tel que le lui permet la Loi de protection du territoire agricole, afin de réviser sa zone agricole permanente et la rendre concordante avec le périmètre urbain de son schéma d'aménagement.

Le comité local d'aménagement MRC Roussillon (UPA) et la Fédération de l'UPA St-Jean/Valleyfield ont examiné les demandes de révision des municipalités composant cette MRC et ont pris position sur chacun des secteurs. Le présent mémoire contient les représentations de l'UPA concernant la demande de révision de la zone agricole présentée par la MRC Roussillon.

Il est à noter que l'identification des sites dans le présent mémoire correspond à leur numérotation telle que contenue dans les documents de référence accompagnant la demande de révision. Il y a donc lieu de référer à ces documents pour la délimitation des secteurs concernés.

LA POSITION DE L'UPA SUR LES ORIENTATIONS RÉGIONALES DE LA MRC

Dans le cadre de son schéma d'aménagement, la MRC Roussillon a identifié des besoins en espace pour les différentes fonctions urbaines, notamment résidentielles et industrielles. L'UPA aimerait commenter ces besoins

Espaces résidentiels

Ils ont été définis en multipliant par 2 les besoins estimés, ceci afin de réduire les pressions spéculatives.

Dans le milieu spécifique de la MRC Roussillon, ces pressions spéculatives sont très élevées, probablement parmi les plus élevées au Québec. De vastes superficies de terrains appartiennent à quelques grands promoteurs très actifs, qui sont très présents. Si ces promoteurs s'approprient également les secteurs "dézonés", ce qui est à craindre, ces pressions spéculatives demeureront entières et le fait de multiplier par 2 les superficies résidentielles requises conduiront seulement à un "gaspillage" de sols agricoles en ne réduisant en rien les pressions et les coûts des terrains.

C'est pourquoi l'UPA considère que les calculs des espaces résidentiels surestiment les superficies requises au détriment de l'agriculture. (Il est utile de rappeler ici que le territoire de la MRC Roussillon jouit des meilleurs conditions pédoclimatiques au Québec et qu'on y retrouve une agriculture très dynamique lorsque les conditions de pleine propriété ou même de location le permettent.)

Quant aux secteurs mêmes identifiés pour du développement résidentiel, l'UPA constate qu'ils sont généralement justifiés par l'arrivée prochaine de l'autoroute 30. Celle-ci n'est pas encore annoncée et sa réalisation peut prendre encore quelques années. De façon à éviter les erreurs du passé et afin de ne pas hypothéquer l'avenir en misant sur des projets non encore réalisés, l'UPA croit qu'il y a lieu de ne pas exclure immédiatement les secteurs agricoles tirant leur justification de l'autoroute 30. Les municipalités autant que la MRC pourraient prévoir ces axes de développement et demander leur exclusion au fur et à mesure des besoins réels, en tenant compte des capacités de mise en oeuvre et de réalisation des infrastructures.

Les espaces industriels

Ici encore de nombreux secteurs, destinés à des usages industriels, sont justifiés par l'autoroute 30 projetée et en l'absence de projets précis, l'exclusion de secteurs agricoles à des fins industrielles serait prématurée.

De plus, l'ampleur de la superficie à "dézonner" est considérable (près de 700 ha dans 4 municipalités seulement) et il est à penser que ces secteurs seront requis par phases successives, au fur et à mesure de la planification des municipalités.

C'est pourquoi l'UPA considère qu'il convient de laisser en zone agricole permanente tous les secteurs cultivés et pour lesquels des besoins réels d'industrialisation n'ont pas été démontrés.

CONCLUSION

En raison des conditions particulières à la MRC Roussillon, (éléments pédoclimatiques supérieurs et développement intense), l'UPA croit que seul un développement bien planifié et contrôlé avec rigueur saura assurer le respect des terres agricoles autant que la poursuite des objectifs de développement.

Jacques Beauvais eco.
 Pour :
 Comité local Aménagement
 Roussillon (U.P.A.)

4

CANDIAC

Site 1

Le secteur concerné est composé d'une bande en bordure de l'autoroute 15 et n'est pas utilisé à des fins agricoles. Son exclusion n'entraverait pas l'accès au reste des lots concernés, accessibles par le rang St-André. Pour ces motifs, l'UPA est en accord avec l'exclusion de ce secteur.

Site 2

Site 3

Site 4

La réalisation de l'autoroute 30 augmentera les besoins en espaces résidentiels de la municipalité dans les prochaines années.

Cependant, l'autoroute 30 n'est présentement pas réalisée, ni même annoncée officiellement et la croissance démographique escomptée pourrait ne pas avoir lieu en l'absence d'un tel axe routier majeur.

Afin d'éviter les erreurs du passé et de la sorte "geler" du territoire à bon potentiel agricole sur la base de réalisations projetées, l'UPA est en désaccord avec l'exclusion des secteurs 2, 3 et 4. Ces sites sont composés de sols de potentiel agricole excellent à bon et sont en partie cultivés, principalement dans le secteur adjacent à St-Phillipe dont il convient de préserver l'homogénéité agricole. Cependant, dans l'éventualité où l'autoroute 30 se réaliserait, l'UPA pourrait réévaluer sa position au fur et à mesure des besoins réels.

Site 5

Le secteur concerné doit également sa justification à la réalisation de l'autoroute 30 et les commentaires concernant les sites précédents s'appliquent aussi dans ce secteur, d'une façon plus marquée encore puisque les infrastructures d'assainissement des eaux seront adjacents à l'autoroute projetée. Tant que l'autoroute n'est pas en place, ce secteur ne peut pas être desservi.

Comme il s'agit d'un secteur présentement cultivé, l'UPA est en désaccord avec son exclusion.