

ANNEXE 4

Demande de la Ville de Beauceville à la CPTAQ

VILLE DE BEAUCEVILLE

Demande d'exclusion

1- IDENTIFICATION

Ville de Beauceville
540, boul. Renault
Beauceville
G5X 1N1

Téléphone: (418) 774-9137

Télécopieur: (418) 774-9141

Courriel: jacquesfrancoeur@ville.beauceville.qc.ca

Mandataire: Jacques Francoeur

2- NATURE DU PROJET

La demande consiste à exclure de la zone agricole une superficie de 806 452,2 m² afin d'y prévoir l'agrandissement, à long terme, du Parc Industriel, l'utilisation des utilités publiques, le passage du prolongement de l'autoroute 73 entre Beauceville et St-Georges et enfin le raccordement par une voie de desserte au réseau municipal et au Parc Industriel.

3- BESOINS DE LA VILLE

La Ville de Beauceville a démontré au fil des années sa volonté d'être une ville à part entière avec ses secteurs résidentiels, commerciaux, industriels, de service et ses institutions publiques. Pour le Conseil de Ville cette organisation complète et autonome était la seule façon de développer et d'assurer la survie à court, moyen et long terme de la communauté. La présence d'un parc industriel est un jalon essentiel à cette mission.

3.1 Historique du Parc Industriel (annexe I)

Le développement du Parc Industriel actuel s'est faite en trois phases étalées sur 16 ans. Certaines entreprises occupant déjà leur emplacements avant la première phase

1^{ère} phase en 1982: Ajout de 149 102m²

2^e phase en 1991: Ajout d'une superficie de 126 650m²

3^e phase en 1998: Ajout d'une superficie de 87 982m²

Superficie totale actuelle 374 732m²

3.2 Situation actuelle

À la lecture de l'annexe 2, vous constaterez que le Parc Industriel a une superficie de 374 732m² (à l'exclusion des rues) et a les caractéristiques suivantes

Longueur de 980 mètres

Largeur: plus petite est de 200 mètres
plus grande est de 594 mètres

Sol: Roc dur et tuff

Pente Moyenne de 10° de pente

Service: aqueduc

égout sanitaire

égout pluvial

protection incendie (réservoir 250 000 gal. double conduite)

gaz naturel

servitude Hydro Québec

nombre d'entreprises 18

évaluation foncière 16 650 000 \$

nombre employés temps plein: 1073 [Ⓢ]

nombre employés temps partiel: 125 [Ⓢ]

[Ⓢ] N.B.: données fournies par les entreprises en août 2002

Superficie occupée	290 182m ²	77,4%
avec option	29 259m ²	7,8%
offre d'achat	15 000m ²	4%
Superficie libre	10 149m ²	2,7%
rue	20 725m ²	5,6%
zone tampon	9 411m ²	2,5%
TOTAL	374 732m ²	

3.3 VILLE DE BEAUCEVILLE

La Ville de Beauceville forte de 6373 habitants, possède une évaluation foncière 212 529 000 \$ Issue d'une fusion en 1998 des anciennes municipalités à prédominance rurale St-François de Beauce et St-François Ouest; la zone verte représente 156,7km² sur les 167,76km² que compte le territoire de la Ville. La demande d'exclusion représente donc ½ de 1% sur l'ensemble de la superficie de la zone verte.

Le Parc industriel représente 1073 (61%) des 1779 emplois industriels de la Ville et 7,4% de l'assiette fiscale foncière totale. La Ville de Beauceville a un budget de 5,5 millions et un taux global de taxation de 1,66 \$ du 100 \$ d'évaluation. La Ville a une saine santé financière mais pour maintenir sa capacité à fournir les services actuels et les améliorer à des coûts raisonnables, il est primordial que le Parc Industriel dispose de l'espace nécessaire pour se développer car non seulement la présence d'entreprises augmente plus rapidement l'assiette fiscale foncière donc diminue la part de chacun des contribuables mais en plus stabilise les affaires des entreprises de services (commerces, restauration, etc.) en plus de permettre l'amélioration, le maintien et le développement du milieu bâti.

Dans une ville où la population est vieillissante, le développement industriel est essentiel à sa survie, au renouvellement de la communauté. Enfin, Beauceville se remet à peine de la période noire de rationalisation gouvernementale où nous avons perdu près de 600 emplois. (Centre hospitalier, Ministère des transports, etc.)

3.4 Prospective

La Ville de Beauceville se prépare activement au futur déjà prévisionnel soit par le développement autoroutier, l'harmonisation de 3 règlements d'urbanismes des anciennes municipalités en un seul, et les besoins déjà identifiés de développement de certaines entreprises.

Le Ministère des Transports organise et planifie actuellement la construction de l'autoroute 73 entre St-Joseph et Beauceville.

Il a déjà été confirmé à la Ville de Beauceville que le Parc Industriel aurait une voie de desserte à partir de l'autoroute et de plus l'étude d'impact du prolongement de l'autoroute entre Beauceville et St-Georges a déjà été confiée à une firme privée (voir lettre MTQ, Annexe 3).

Présentement la Ville a déjà prévu un règlement d'emprunt (no 2002-93) (annexe 4) couvrant le prolongement des services sur une distance de 400 mètres. Elle a déjà conclu des ententes d'achat avec les propriétaires des lots 84-P, 85-P et 89-P, 90 (annexe 5 et 6) et compte prendre les procédures pour acquérir les lots 87-P, 88. De plus, nous négocions déjà avec une entreprise intéressée par l'acquisition d'une superficie minimale de 50 000m² avec 25 000m² en option et une autre pour 36 000m² (annexe 8). Enfin autant pour le plan d'urbanisme en réfection que pour le schéma d'aménagement, tout est coordonné pour aménager le territoire en fonction des axes de développement autoroutier, du développement agricole, résidentiel et cette demande s'inscrit dans cette coordination.

3.5 Envergure de la demande

La Ville de Beauceville désire planifier à long terme son développement économique et se donner les outils pour répondre aux besoins, la plupart du temps urgent, des projets d'implantation ou d'investissement des entreprises. De plus avec les intentions gouvernementales assez claires de prolongement de l'autoroute 73 jusqu'à St-Georges et ce dans les délais assez courts, une vision à moyen terme de l'aménagement du territoire bonifie notre demande d'exclusion. Nous rappelons qu'une fois les superficies des servitudes enlevées, la superficie minimum réservée au réseau routier provincial, municipal et celle de la zone tampon pour

isoler la vocation industrielle, la surface disponible pour le développement sera d'environ 573 051m² (annexe 8) En effet, les servitudes d'Hydro Québec occupent près 54 771m², les routes près de 151 030m² et la zone tampon près de 27 600m².

Si l'on constate la progression fulgurante du développement du Parc, ses 5 dernières années, soit l'implantation de 13 entreprises sur 252 000 m² avec une configuration géographique très contraignante et des axes routiers ordinaires, nous devons prévoir un besoin important en espace.

La superficie demandée permettra à la Ville de pouvoir répondre avec souplesse à tout projet majeur et mineur d'implantation.

4. AUTRES ESPACES APPROPRIÉS

En raison des exigences techniques nécessaires à la présence d'un Parc Industriel et des entreprises soit les services d'aqueduc, égout sanitaire et pluvial, de protection incendie (pression accrue) et la possibilité de gaz naturel, il n'y a pas d'autres espaces disponibles sur le territoire du périmètre urbain surtout ayant les superficies nécessaires. Par ailleurs les autres espaces industriels en zone rurale ne peuvent être desservis à des coûts abordables en raison de leur éloignement du réseau existant.

5- EMBLEMES VISÉS (annexe 7 et 9)

Lot 84 partie	propriété de	Mme Marie-Anne Poulin 484, boul. Renault Beauceville (418) 774-9083
---------------	--------------	--

Lot 85	propriété de	Mme Marie-Anne Poulin 484, boul. Renault Beauceville (418) 774-9083
--------	--------------	--

Lot 87 partie propriété de M. Roger Mathieu
M. Jacques Mathieu
M. Jean-Pierre Mathieu
M. René Mathieu
M. Richard Mathieu
100, 179^e Rue
Beauceville
(418) 774-9198

Lot 88 propriété de M. Roger Mathieu
M. Jacques Mathieu
M. Jean-Pierre Mathieu
M. René Mathieu
M. Richard Mathieu
100, 179^e Rue
Beauceville
(418) 774-9198

lot 89 Partie propriété de M. Caius Roy
413, 9^e Avenue
Beauceville
(418) 774-9330

lot 90 propriété de M. Caius Roy
413, 9^e Avenue
Beauceville
(418) 774-9330

En conclusion la Ville de Beauceville souhaite planifier à long terme le développement de son territoire et combler les besoins d'espace industriel essentiels à son développement.

Nous croyons fermement que la localisation et les superficies de la demande correspondent à la philosophie de la Commission soit d'assurer le développement harmonieux entre les différentes utilisations du territoire. Il ne serait pas dans l'intérêt d'aucun intervenant, le fonctionnement par petite surface car le développement économique exige une rapidité d'action et une souplesse déterminante dans les décisions des entreprises.

7-8- UTILISATION ACTUELLE ET MILIEU ENVIRONNANT

Une demande d'exclusion adressée à la Commission doit être justifiée et satisfaire les critères de décisions applicables. L'article 62 de la Loi encadre ces critères dont dix sont obligatoires à considérer et deux critères demeurent facultatifs mais dans la présente demande, la notion des conséquences d'un refus doit être aussi analysée, à notre avis.

Les justifications pour les critères de décisions se décrivent comme suit:

- 1° Le potentiel agricole du lot et des lots environnants (voir photo plans joint) (annexe 10)

Le terrain visé par la demande possède un faible potentiel agricole pour la culture de plantes fourragères, maraîchères ou semblables. D'ailleurs, ces sols sont classés catégorie 7 selon la carte de l'inventaire des terres du Canada et ils présentent des contraintes sévères pour la pratique de l'agriculture au niveau de la topographie (T) et de la pierrosité (P). L'occupation du sol par la pratique de la foresterie et de l'acériculture reflète bien les limites à l'agriculture.

Cependant, la production de la sève y est possible et on remarque la présence de petits massifs d'érablières de part et d'autre du chemin du rang Saint-Charles.

- 2° Les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;

Considérant le très faible potentiel agricole et les limites sérieuses à son utilisation, il s'avère difficile, voir fort improbable, une éventuelle possibilité d'utilisation du lot visé à une fin agricole. Il existe dans le milieu environnant de meilleures terres qui sont sous-utilisées et plus aptes à supporter une agriculture rentable.

D'autre part, le potentiel acéricole est estimé à environ 1000 entailles ce qui peut être qualifié de petite exploitation artisanale. (voir annexe 11)

réviser la
note à
financer

3° 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 notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au paragraphe 4 du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (distances réparatrices en matière d'élevage).

Les lots visés s'inscrivent dans un milieu immédiat à dominance forestière et les contraintes du sol font en sorte qu'il ne pourrait en être autrement. La culture du sol et les fermes environnantes se retrouvent plus à l'ouest et dans les secteurs offrant de biens meilleurs potentiels tel que la plaine alluviale de la rivière Chaudière.

La section sud-ouest de la demande est déjà constituée par le parc industriel existant, au nord-est se retrouve des lots forestiers incluant quelques érablières. La section sud-est de même que les abords du rang Saint-Charles, sont occupés par une activité forestière et agricole constituée surtout de prairies où la récolte de plantes fourragères domine. Donc, aucun impact négatif sur l'agriculture ne peut-être appréhendé sauf pour l'érablière artisanale existante.

Le secteur nord-ouest tant qu'à lui est caractérisé par des fermes laitières où les espaces en culture et en développement sont largement suffisants pour ce type d'agriculture. La présence même du périmètre d'urbanisation de même que le lot 82 occupé par le passage de lignes électriques ne permet pas d'envisager l'expansion des fermes dans ce secteur et à proximité de l'espace industriel.

L'expansion du parc industriel tel qu'envisagé ne pourra avoir d'effet sur les distances séparatrices que doivent observer les bâtiments d'élevage et les usages autres qu'agricoles tout comme l'agrandissement du périmètre urbain dans cet axe. Les bâtiments d'élevage actuels dénombrent très peu d'unités animales comme il est possible d'observer sur la carte. De plus, l'ensemble des fermes se retrouve le long de l'axe de développement qu'est la route 173. Le bâtiment d'élevage le plus près se trouve à 850 mètres du secteur visé. En terme de calculs de distances réparatrices, la limite du périmètre urbain fait déjà office de base de

calcul à l'établissement des calculs ce qui fait que l'expansion du parc industriel au nord-est ne pourrait avoir d'impact additionnel en considération des paramètres de distances réparatrices.

- 4° 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;

Le projet d'expansion du parc industriel n'ajoutera aucun impact ou contrainte en vertu de lois et règlements applicables tels que mentionné au point précédent. Le secteur choisi est celui qui offre le moins d'effets actuels et futurs à toute forme de production animale.

- 5° 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 défini par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;

Le projet d'expansion ne peut être réalisé ailleurs sur le territoire de la ville. La proximité des services municipaux sont essentiels tels que les services d'aqueduc, d'égout, la protection incendie, le gaz naturel de même que la présence des liens routiers et autoroutiers. Le parc industriel possède tous ces atouts et se situe avantageusement dans la trame régionale. (voir annexe 13)

Le territoire de la MRC Robert-Cliche n'a pas de communauté de recensement ni de parc industriel régional identifié à son schéma d'aménagement. La plupart des municipalités possèdent des parcs et des espaces disponibles qui varient selon la taille des municipalités. Beauceville est la plus importante agglomération de la MRC, il est légitime, normal d'y retrouver un secteur industriel prospère et en pleine croissance. Plusieurs éléments sont réunis afin de poursuivre ce développement comme la prolongation de l'autoroute, la forte croissance et le manque d'espaces industriels dans le parc.

6° L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

Le projet n'aura aucun effet négatif sur la communauté et l'exploitation agricole. Au contraire, le fait de concentrer les industries dans un parc industriel évite de les retrouver de façon éparses sur le territoire et en zone agricole.

7° L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région.

Le territoire de Beauceville offre beaucoup d'espaces pour l'agriculture et bon nombre de terres ont été abandonnées faute d'utilisation et de présence d'une agriculture plus dynamique. D'autre part, les lots visés n'altéreront pas la ressource sol en raison de leurs mauvaises caractéristiques pour l'agriculture et pour la ressource en eau, le parc industriel sera équipé des services respectant les normes environnementales, ce qui n'engendrera pas d'impact à la ressource souterraine.

8° La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;

Ce critère ne s'applique pas à cette demande

9° L'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilités publiques;

Ce projet d'expansion est inévitable et s'inscrit dans la planification d'urbanisme des autorités municipales. Il ne peut être réalisé ailleurs, ni être retardé. La municipalité doit avoir une banque de terrains suffisamment grande pour répondre aux besoins des entrepreneurs.

Beauceville étant l'un des deux pôles de croissance et de rayonnement en terme de services et de commerces, celle-ci doit poursuivre son développement afin de maintenir et offrir une gamme de services à toute la communauté de la MRC. La diversité d'activités économiques (industriel; d'affaires, agricoles ou publiques devient un moyen privilégié pour contrer la dévitalisation des municipalités et renforcer les régions rurales telles que la nôtre.

10° Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie.

Ce critère ne s'applique pas à la présente demande.

Second critère facultatif de l'article 62 de la Loi:

Pour rendre une décision, la Commission peut prendre en considération:

Les conséquences d'un refus pour la municipalité demanderesse

Le projet d'expansion des activités économiques et industrielles que le Conseil municipal de Beauceville met de l'avant est essentiel et vital afin de maintenir et soutenir la communauté et la MRC Robert-Cliche. Les retombées économiques qu'engendrera l'agrandissement du parc industriel l'emporteraient grandement sur les effets minimes aux activités ou au développement de l'agriculture.

Cependant, un refus de la part de la Commission aurait des conséquences graves sur la stabilité socio-économique de la Ville. Faute de disposer d'espaces industriels appropriés, plusieurs entreprises industrielles s'installeraient ailleurs et même les entreprises existantes ne pourraient envisager leur projet d'expansion dans la même localité.

En conclusion, la Ville de Beauceville souhaite planifier à long terme le développement de son territoire et a besoin d'espace industrielle essentielle à son développement.

Nous croyons fermement que la localisation et les superficies de la demande correspondent à la philosophie de la Commission, soit d'assurer le développement harmonieux entre les différentes utilisations du territoire. Il ne serait pas dans l'intérêt d'aucun intervenant de privilégier un agrandissement par petite surface car le développement économique exige une rapidité d'action et une souplesse déterminante dans les décisions des entreprises.