

Mémoire

La multifonctionnalité du territoire mirabellois

Présenté à Solidarité rurale du Québec
dans le cadre de la consultation sur
l'occupation des territoires

Par le



Mars 2010

Rédaction :

- Audrey Simard, agente de développement rural, CLD de Mirabel

Contenu éditorial :

- Audrey Simard, agente de développement rural, CLD de Mirabel
- Jean-Luc Riopel, directeur général, CLD de Mirabel
- Hubert Meilleur, préfet et maire, MRC et Ville de Mirabel

Un merci particulier pour l'aimable collaboration à :

- Ville de Mirabel;
- Corporation pour la protection de l'environnement à Mirabel;
- Chambre de commerce et d'industrie de Mirabel;
- Et tous ceux qui, de près ou de loin, ont alimenté notre réflexion.

Table des matières

Avant-propos	4
Sommaire exécutif.....	5
1. Survol de la MRC de Mirabel.....	6
1.1 Utilisation des sols et de l'espace	6
1.2 Le contexte démographique	7
1.3 Le contexte économique.....	7
2. L'occupation du territoire rural.....	9
2.1 La dévitalisation des secteurs ruraux.....	9
2.2 L'exemple de Saint-Hermas.....	10
2.3 La périurbanisation.....	11
2.4 L'accès aux voies rapides pour accéder aux services.....	12
2.5 La facture « rurale » à payer	13
2.6 La Politique nationale de la ruralité	13
Recommandations pour le développement des milieux ruraux.....	14
3. L'occupation du territoire agricole.....	15
3.1 L'agriculture en milieu périurbain	15
3.2 Le droit de produire	16
3.3 La synergie avec le milieu.....	17
3.4 La pérennité du territoire agricole	17
3.5 La multifonctionnalité du territoire agricole.....	18
3.6 La mise en valeur des terres agricoles de classe 2 et 3.....	19
3.7 Le développement structuré dans les zones agricoles de classe 4, 5, 6 et 7.....	19
Recommandations pour l'occupation du territoire agricole	20
4. L'occupation « durable » du territoire	21
4.1 La protection de l'environnement	21
4.2 Les limites du transport collectif	22
4.3 L'économie d'énergie et la transition énergétique.....	23
Recommandations pour l'occupation durable du territoire.....	23
Notre contribution.....	24
Conclusion	25
Références	26

Avant-propos

Habiter, développer, desservir et s'approprier leur territoire, tels sont les enjeux fondamentaux de Mirabel depuis les tous débuts de sa création en 1971.

Née d'une fusion de 14 villages à vocation agricole, la ville de Mirabel a été créée pour établir un aéroport international, et ce sans tenir compte de son patrimoine et des richesses de son territoire. Face à cette situation, les habitants de Mirabel ont dû se battre, mais aussi s'adapter et composer avec ce qui était maintenant leur nouvelle réalité. Il en fut de même lorsque, quelques années plus tard, on a mis fin aux vols passagers de ce nouvel aéroport, dont le site est aujourd'hui occupé tout en étant sous-utilisé.

Néanmoins, on peut constater que les citoyens, les politiciens, les producteurs agricoles, les entrepreneurs et toutes les forces vives du milieu sont en train de réinventer ce territoire qu'est Mirabel. Et malgré toutes les cicatrices du passé, les Mirabellois se sont approprié cette ville qu'ils ont finalement fait la leur.

La ville de Mirabel est en pleine croissance. Certains souhaitent voir cette jeune ville profiter des occasions qu'offre l'étalement de la banlieue pour prioriser un développement urbain. D'autres préféreraient qu'elle conserve son caractère rural et agricole qui l'a si longtemps définie. Étant donné le vaste territoire qu'occupe Mirabel, les possibilités sont immenses et multiples.

C'est dans le contexte de cette réalité toute particulière, que nous avons interprété l'occupation du territoire et articulé notre réflexion.

Note de la rédactrice :

Nous trouvons difficile de donner nos positions dans le format « question-réponse » que commandait le document de consultation. Nous avons préféré y aller dans un style libre, en prenant soin de couvrir les angles qui étaient demandés.

Nous vous remercions de votre compréhension.

Sommaire exécutif

Vous trouverez dans le présent mémoire, plusieurs recommandations en lien avec l'occupation des territoires. Mais aucune recommandation n'aura d'importance sans les éléments suivants :

La volonté de changer

Suite à la parution des rapports Pronovost et Ouimet, pour ne nommer que ceux-là, on sent que le gouvernement québécois est plein de bonne volonté, mais manque de courage au moment de l'application des recommandations de ceux-ci. Certes, il faut être patient pour voir les résultats, mais il est inutile de consulter la population, si au départ, on n'a pas vraiment l'intention de bouger.

Le courage de repenser la gouvernance

Pour qu'on puisse vraiment passer dans un mode de développement et occuper notre territoire de façon durable, il est impératif de faciliter les démarches locales en ce sens. « La fragmentation et la segmentation des décisions, l'incohérence des politiques, des cadres réglementaires lourds et peu flexibles ainsi que des dispositions législatives limitatives constituent des obstacles réels à la mise en œuvre d'un aménagement du territoire plus durable. »¹

La volonté de travailler ensemble

Le temps des vases clos doit être révolu. On doit sentir que dans les différents ministères et instances gouvernementales, on avance dans le même sens, avec une même vision et en partenariat avec les communautés.

La véritable confiance envers les communautés rurales

La ruralité et le développement des communautés ne doivent pas être l'affaire d'un seul ministère. La PNR et le Pacte rural sont des premiers pas de fait dans le bon sens, mais il ne faut pas s'arrêter à ce point. Les communautés et les décideurs locaux doivent avoir le vrai pouvoir de changer leur sort et de prendre en main le développement de leur communauté. Le cadre législatif doit leur permettre, non pas de faire n'importe quoi à leur guise, mais de concrétiser des projets de développement concertés sur leur territoire, en vue d'un développement durable de la ruralité.

La patience d'attendre les résultats

Toute planification devra se faire dans le cadre d'une vision long terme et doit être soutenue par les lois qui s'imposent.

¹ Relever le défi du développement durable du territoire au Québec, Ordre des urbanistes du Québec, 2009.

1. Survol de la MRC de Mirabel

Située au pied des Laurentides, la ville de Mirabel, qui est aussi une MRC, couvre le vaste territoire de 477 km², un des plus grands territoires municipaux du Québec où habitent environ 40 000 personnes. D'une ville presque essentiellement agricole, Mirabel est devenue avec les années et la diversification de ses activités une ville en pleine croissance sur les plans industriel, commercial, résidentiel et agricole.

1.1 Utilisation des sols et de l'espace

Le territoire de la ville de Mirabel se déploie sur une plaine argileuse autrefois couverte par la mer de Champlain. Une partie considérable du territoire est donc recouverte de sédiments marins qui donnent des terres très propices à l'agriculture. D'ailleurs, sur une superficie totale de 477 km², la zone agricole représente 417 km², soit l'équivalent de 88% du territoire. Les sols permettent une grande diversité de cultures principalement dans la partie ouest du territoire dans les secteurs de Saint-Benoît, Saint-Hermas et Sainte-Scholastique. Au centre et plus à l'est dans les secteurs de Saint-Augustin, Sainte-Monique, Saint-Antoine et Saint-Janvier se pratique également une activité agricole importante.

Les zones urbaines et industrielles sont principalement à l'est et au nord de Mirabel non loin des autoroutes 15 et 50 ainsi que du boulevard du Curé-Labelle. Depuis quelques années, ces zones ont connu une forte croissance en ce qui concerne le développement économique et démographique. En effet, on y compte quatre parcs industriels, plusieurs commerces et de nombreuses résidences. Les principales zones industrielles se retrouvent dans les secteurs de Saint-Janvier, Saint-Augustin, Saint-Canut et la zone aéroportuaire. Cette dernière occupe d'ailleurs une superficie de plus de 25 km², ce qui équivaut à environ 5% du territoire mirabellois.

La forêt couvre environ 23% du territoire et est dispersée un peu partout sur le territoire. L'érable à sucre est une des essences les plus fréquentes dans certains secteurs de Mirabel, ce qui explique le grand nombre de cabanes à sucre dans la région. De plus, deux parcs régionaux ont pour vocation la protection de la forêt, la faune et la flore, soit le Bois de Belle-Rivière et le Parc du Domaine-Vert.

1.2 Le contexte démographique

Depuis plusieurs années, on connaît à la ville de Mirabel, un dynamisme croissant au niveau social et économique. Les nombreux développements industriels, résidentiels et commerciaux peuvent en témoigner. La population de Mirabel est passée de 18 000 personnes en 1991 à 40 000 en 2009. Pendant cette période, on a carrément vu naître de nouveaux secteurs. Les nouveaux arrivants, composés surtout de jeunes familles ayant un revenu supérieur à la moyenne québécoise, fournissent de la clientèle pour les institutions existantes, tellement qu'il faut penser à construire de nouvelles institutions (CLSC, écoles secondaire et primaire, services de proximité).

Mirabel est avantageusement positionnée au plan démographique pour faire face à la baisse de la population active au Québec. Actuellement, 25% de la population mirabelloise a entre 0 et 14 ans. Dans les perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, on prévoit à Mirabel, un âge moyen variant entre 35 ans (2011) et 39 ans (2031). Il s'agit de l'âge moyen le plus bas prévu dans toute la région des Laurentides. On peut donc penser que le problème de la baisse de population active risque moins d'affecter Mirabel à long terme que d'autres régions du Québec.

Une statistique est toutefois préoccupante, celle du taux d'abandon scolaire. Pour la MRC de Mirabel, c'est 30,4% des jeunes qui abandonnent les études et se retrouve sans diplôme (Laurentides : 29,3%, Québec : 24,7%). Certaines initiatives visant la persévérance scolaire sont mises en place régionalement, mais il est clair qu'il y a encore beaucoup à faire pour s'assurer d'avoir de la main-d'œuvre, non seulement en quantité suffisante, mais aussi avec une formation adéquate.

1.3 Le contexte économique

Passant d'une économie liée presque exclusivement à l'agriculture, l'arrivée d'un aéroport à vocation internationale a inévitablement appelé l'économie de Mirabel à prendre une nouvelle tangente. Aujourd'hui à Mirabel, on compte plus de 1 100 entreprises œuvrant dans des secteurs diversifiés :

- 10,8% - secteur primaire (agriculture, carrières et sablière);
- 22,5% - secteur secondaire (aéronautique, usinage et alimentation);
- 66,7% - secteur tertiaire (services et commerces divers).

On retrouve à Mirabel d'importants citoyens corporatifs et créateurs d'emplois comme Bell Helicopter Textron, Bombardier, Les Eaux Naya, Messier-Dowty, Sonaca-Montréal, Ratiopharm, Technicolor et bien d'autres qui s'ajoutent à cette liste et qui donnent tous les espoirs à Mirabel de poursuivre une évolution équilibrée. La création de richesse sur le territoire de Mirabel permettra aux citoyens de bénéficier d'un bas taux de taxation et d'une gamme de services sur l'ensemble du territoire.

Le taux de chômage à Mirabel est relativement bas et la croissance de sa population active augmente deux fois plus rapidement que celle du reste de la région des Laurentides.

L'occupation et l'exploitation de la zone aéroportuaire, qui couvre plus de 6 000 acres, reste un défi à Mirabel. À elle seule, cette zone représente un immense potentiel de développement régional. La ville de Mirabel, le CLD de Mirabel et Aéroport de Montréal (ADM) travaillent d'ailleurs ensemble pour trouver des solutions à l'occupation de ce territoire.

2. L'occupation du territoire rural

2.1 La dévitalisation des secteurs ruraux

De par sa situation géographique en périphérie de 2 grands centres urbains (grand Montréal au sud et St-Jérôme au nord), Mirabel se trouve à la fois avantage (nombreux services offerts à la population dans les zones urbaines) et désavantage (certains Mirabellois vivant en milieu rural doivent constamment prendre leur voiture pour accéder aux services dans les centres urbains).

Lorsqu'on regarde les statistiques globales de la ville de Mirabel, les facteurs de dévitalisation y sont pratiquement absents. Bien que la situation générale de Mirabel soit enviable, on peut voir des disparités entre les différents secteurs de Mirabel. Certains secteurs agricoles en milieu rural (Sainte-Monique, Saint-Hermas, Saint-Benoît et Sainte-Scholastique) montrent certains signes de dévitalisation.

De manière générale, les milieux ruraux ont une population plus vieille, un parc de logements plus vieux et des revenus très variables. Les secteurs de Sainte-Monique et de Sainte-Scholastique sont les plus vulnérables. Les secteurs de Saint-Benoît, de Saint-Hermas et de Saint-Antoine se tirent mieux d'affaire avec des revenus au-dessus de la moyenne. La portion rurale du secteur de Saint-Canut (rangs Giroux, Sainte-Dominique et Sainte-Marie) présente également un bilan socio-économique mitigé avec des revenus plus faibles, une scolarité en deçà de la moyenne, des revenus et un taux d'emploi parmi les plus faibles de la Ville. Toutefois, de manière générale, le profil des populations rurales de Mirabel se compare avantageusement à celui du Québec, sauf au niveau de l'éducation où le retard est assez marqué.

Étant donné l'importance du territoire mirabellois dédié à l'industrie agricole, l'attractivité et la vitalité de ses milieux ruraux s'en trouvent compromis. Le mémoire qu'a présenté Solidarité rurale du Québec dans le cadre de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire du Québec (CAAAQ), explique bien les enjeux que nous vivons :

« (...) pour préserver son capital humain, le territoire rural doit nécessairement préserver son attractivité et ses aménités. La segmentation du milieu rural par la prédominance excessive d'une fonction dans un territoire donné rend celui-ci vulnérable sur les plans économique et environnemental. La prédominance de la fonction de production aux dépens de toutes autres (résidentielle, récréative, de conservation) peut fragiliser le territoire en le rendant moins attractif pour la main-d'œuvre et à plus long terme pour le renouvellement de ses populations. Une telle spécialisation excessive du territoire exerce une pression sur les ressources et amplifie les tensions d'usages. Le scénario d'un territoire monofonctionnel peut

entraîner une spirale de dévitalisation et accentuer les disparités entre les territoires ».²

Et c'est exactement ce qui arrive dans certains secteurs de Mirabel, dont voici un exemple concret.

2.2 L'exemple de Saint-Hermas

Situé dans la partie ouest de la zone agricole de Mirabel, à 45 minutes de Montréal, le secteur de Saint-Hermas présente les mêmes caractéristiques que plusieurs régions rurales éloignées ou régions ressources du Québec.

	1987	1991	1995	1999	2003	2007
Population	669	673	643	674	696	778
% / Mirabel	4,66 %	3,77 %	2,86 %	2,57 %	2,28 %	2,07 %

Secteur d'activité présent :

- Agriculture

Commerces présents :

- Dépanneur
- Meunerie
- Concessionnaire de machinerie agricole
- Atelier de mécanique (motoneige, VTT)
- Hôtel (longtemps fermée, mais récemment réouverte)

Services présents :

- École primaire, avec classes multi-niveaux
- Caserne d'incendie (Ville de Mirabel)
- Centre culturel (Ville de Mirabel)
- Bibliothèque (Ville de Mirabel)
- Maison des jeunes (Ville de Mirabel)

Entreprise manufacturière

- Créations Pierre Charbonneau

² Contribution de l'agriculture au développement rural et à l'occupation des territoires du Québec : un autre modèle est possible, Mémoire présenté au CAAAQ, Solidarité rurale du Québec, Juin 2007.

Ironiquement, les indices de développement économique de Saint-Hermas sont très bons. Le taux de chômage y est pratiquement nul et le taux d'employabilité dépassait les 70% en 2001. De plus, avec un revenu moyen des ménages d'environ 54 000\$³, les citoyens de Saint-Hermas ne figurent pas parmi les citoyens ayant le plus faible revenu de la MRC et ils sont largement au-dessus de la moyenne québécoise (40 500 \$¹).

Un seul coup d'œil à Saint-Hermas suffit pour constater qu'il y a beaucoup à faire en termes de vitalité sociale. Il n'y a aucun service de proximité autre que le petit dépanneur et les habitants n'ont pas accès au transport en commun (faute de masse critique). Ils doivent obligatoirement avoir accès à un véhicule pour aller dans les milieux urbains. De plus, nous n'avons pas la statistique exacte, mais le faible nombre d'employeurs dans le secteur, nous permet de croire qu'une forte proportion de citoyens à Saint-Hermas doivent se rendre quotidiennement dans les villes avoisinantes pour gagner leur vie ou étudier et pour faire leurs achats de première nécessité.

Il est aussi difficile d'attirer dans le secteur de Saint-Hermas, des entreprises privées offrant des services de proximité. Avec un peu plus de 800 citoyens à desservir et sans autre achalandage, il y a peu de possibilités de rentabilité pour elles.

En résumé, si Saint-Hermas ne bénéficiait pas des services de la ville de Mirabel, payés à même les taxes foncières provenant du milieu urbain et des industries, on peut penser que la dévitalisation du secteur serait encore plus grande.

2.3 La périurbanisation

On parle souvent des concepts de ruralité et d'urbanité comme étant des opposés qui sont appelés à s'opposer ou à se compléter.

Si on part du principe que la ruralité n'est pas une sous-étape du développement urbain, dans un milieu périurbain comme Mirabel où les deux concepts cohabitent à la fois sur le même territoire, plusieurs questions presque philosophiques méritent d'être posées :

- À quoi ressemble et devrait ressembler la ruralité en milieu périurbain?
- Où commence la ruralité à Mirabel et où commence le milieu urbain? Et qui a le pouvoir d'en décider ainsi?
- La zone rurale est-elle synonyme de la zone agricole protégée par la LPTAA?
- Est-ce que tout développement de type urbain (entreprises créatrices d'emplois, projets résidentiels, etc.) doit systématiquement s'installer en milieu urbain?
- Est-ce que les citoyens en milieu rural ont droit au même niveau de services qu'en milieu urbain et, si oui, qui paiera?

³ Statistique Canada, 2001.

Présentement, tout un chacun interprète les concepts de ruralité, d'urbanité et de périurbanisation à sa manière et trouve les réponses qui lui convient aux questions soulevées précédemment. Ce qui ne facilite en rien la complémentarité des deux milieux sur le territoire.

Bien que Mirabel soit un cas d'espèce, il n'en reste pas moins que plusieurs questions posées précédemment s'appliquent pour d'autres villes et MRC périurbaine. C'est pourquoi Mirabel ne devrait pas faire cavalier seul pour répondre à ces questions puisque plusieurs éléments hors de son contrôle (péréquation, LPTAA, LAU, transport, gestion d'agglomération, etc.) seront influencés par les choix de la société québécoise.

Dans le monde rural, l'agriculture n'est plus seule ni même majoritaire. Des citoyens s'y installent et les habitants des milieux périurbains ainsi que d'autres citoyens ruraux y affirment de nouvelles valeurs. Ils posent aussi de nouvelles exigences quant à la minimisation des impacts de la production agricole sur la qualité de l'environnement.

Agriculture et agroalimentaire choisir l'avenir, document de consultation, page 4.

2.4 L'accès aux voies rapides pour accéder aux services

Dans un milieu périurbain en développement comme Mirabel, l'accessibilité aux voies rapides est directement en lien avec le développement du territoire. À l'ère de la voiture dans lequel nous sommes, on peut facilement constater que les secteurs à proximité de grands axes routiers sont davantage appelés à se développer que le reste du territoire.

D'un côté, la continuité de l'autoroute 13 est exigée de la part d'un nombre croissant de citoyens et d'entreprises qui souhaitent avoir accès plus rapidement à leur lieu de travail et aux services de proximité qu'on ne retrouve pas dans la zone rurale. De l'autre côté, on a le milieu agricole qui s'inquiète des conséquences qu'entraîneront une telle brèche dans la zone agricole quant à la pérennisation des meilleures terres agricoles. Les deux points de vue sont louables. Mais ces oppositions ne donneront lieu qu'à des querelles stériles, si en tant que société, nous ne trouvons pas de réponses novatrices qui marieront le milieu rural et l'urbain, l'agricole et l'industriel, le cadre de vie et les activités de production.

2.5 La facture « rurale » à payer

Voici quelques statistiques éloquentes. La zone agricole de Mirabel représente 88% du territoire. La taxe foncière sur les exploitations agricoles rapportait 1,7M\$ en 2007. Il faut noter que les coûts rattachés strictement à l'entretien du réseau routier rural à Mirabel se chiffrent à 3,6M \$ annuellement et que la collecte des ordures représente environ 33 600\$ de plus en raison notamment des distances à parcourir.

En dépit des retombées des activités autres qu'agricoles sur le territoire rural (terrains de golf, carrières, sablières, commerces de machineries agricoles, embouteillage d'eau, etc.), les revenus de taxes sur le territoire rural (ou agricole, c'est selon) n'atteignent que 5,6M \$. Ce qui signifie que le milieu urbain de Mirabel doit éponger, bon an mal an, un manque à gagner de plus de 3M \$.

Une suggestion pourrait être de permettre le développement à des fins résidentielles, lorsque celui-ci est souhaité par l'agriculteur, des façades de rang. On pourrait ainsi augmenter les revenus municipaux en milieu rural, augmenter la masse critique de citoyens en milieu rural, donc par le fait même la qualité de vie offerte. Il faudrait toutefois protéger le droit de produire des producteurs. Nous y reviendrons.

2.6 La Politique nationale de la ruralité

Afin d'améliorer le sort réservé aux populations rurales, la Politique nationale de la ruralité (PNR) fut initiée en 2002, puis reconduite en 2007. Dans cette formidable politique, on offre aux MRC du soutien financier et technique pour aider les communautés rurales à prendre en main leur développement.

Le développement de la ruralité ne peut être l'affaire d'un seul ministère (MAMROT). La PNR ne sera que cosmétique si les autres ministères n'adaptent pas leur façon de faire et n'appliquent pas, comme le stipule la PNR, la modulation des programmes pour mieux répondre aux besoins des communautés. Le développement de la ruralité, ce n'est pas seulement un problème d'ordre municipal. Si on veut vraiment changer le cours des choses, il faut vraiment que tous les ministères soient partie prenante de la solution.

Recommandations pour le développement des milieux ruraux :

- Modifier le cadre législatif de la LPTAA afin de favoriser la mixité des activités économiques sur les territoires ruraux agricoles;
- Donner un véritable pouvoir aux MRC d'aménager ses milieux ruraux, même en zone agricole, pour faire en sorte de créer une masse critique de citoyens en milieu rural qui permettra le développement des services de proximité et favorisera la qualité de vie offerte;
- Permettre le développement à des fins résidentielles, lorsque celui-ci est souhaité par l'agriculteur, des façades de rang ; ce qui permettrait d'augmenter les revenus de la ferme, d'augmenter la masse critique de citoyens en milieu rural et d'augmenter les revenus municipaux, donc par le fait même la qualité de vie offerte.

3. L'occupation du territoire agricole

En septembre 2006, la MRC de Mirabel a procédé à une consultation publique sur la planification de son développement territorial, appelé "Mirabel Horizon 2021". Le résultat de cette consultation fut qu'on entrevoit Mirabel comme étant une ville prospère et respectueuse, tant de l'impact de ses décisions sur le milieu agricole, que sur l'environnement. D'ailleurs le concept retenu consistait à consolider et circonscrire de façon maximale le futur développement industriel et résidentiel.

L'agriculture est non seulement une activité économique importante à Mirabel et elle fait aussi partie prenante du patrimoine local. L'agriculture et l'agroalimentaire ont été, et continueront d'être, des piliers du développement économique et social à Mirabel.

Une grande quantité de sols fertiles et un climat propice à l'agriculture sont des richesses locales dont on ne peut pas faire fi. Cette richesse se doit d'être léguée aux générations futures et nous ne remettons pas en question l'importance de protéger les meilleures terres agricoles, celles qui ont un haut potentiel de rendement.

Mais, comme 88% du territoire de Mirabel est dédié à l'agriculture, puisque protégé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), Mirabel doit composer avec les contraintes de cette loi et c'est la rigidité de celle-ci que nous remettons en question.

Aujourd'hui alors que les espaces non protégés par la LPTAA sont pratiquement épuisés à Mirabel, le développement autant en milieu urbain que rural, se trouve dans un certain cul-de-sac et tout le monde risque d'en payer le prix, y compris le milieu agricole.

3.1 L'agriculture en milieu périurbain

Nous pourrions parler longtemps de l'état de l'agriculture à Mirabel, qui somme toute, ressemble à la réalité québécoise décrite dans le rapport Pronovost (CAAAQ).

Toutefois, une réalité lui est propre, celle de se pratiquer dans une zone agricole en milieu périurbain qui vit les situations suivantes⁴ :

- Une pression de l'urbanisation sur les terres agricoles qui conduit au mitage des terres et à une raréfaction des terres disponibles. L'accroissement de la déprise agricole entraîne souvent l'apparition de friches.
- Une valeur foncière des terres est bien plus élevée que celle correspondant au potentiel de production agricole à cause de la spéculation.

⁴ Rapport de projet : Mise en valeur de la zone agricole en milieu périurbain, UPA, Août 2008.

- La proximité d'un grand bassin de consommateurs (favorisant la vente en circuit-court, la diversification des activités agricoles et la diminution des coûts de transport).

Les avantages de l'agriculture en milieu périurbain pour un producteur agricole dépendent du secteur de production :

- les productions avec un circuit court de mise en marché (ex. : producteurs maraîchers, horticoles) bénéficient d'un grand avantage : la proximité d'un grand bassin de clients et de main-d'œuvre;
- les autres productions (ex. : la plupart des productions animales, les grandes cultures) ne jouissent pas d'avantages propres à la production agricole, mais plutôt au niveau personnel, grâce à la proximité des services et des loisirs.

Le principal désavantage de l'agriculture en milieu périurbain est la difficulté de cohabitation, que ce soit pour les plaintes liées aux activités agricoles, aux dommages dans les champs causés par les VHR et les déchets abandonnés ou la difficulté de circuler sur les routes avec la machinerie agricole. Dans la région de Mirabel, les producteurs sont, dans une grande proportion, fortement préoccupés par le prix élevé des terres et la pression urbaine sur les terres agricoles.

3.2 Le droit de produire

À Mirabel, comme à plusieurs endroits au Québec, les activités liées à une production agricole intensive, engendrent plusieurs problèmes de cohabitation sur le territoire :

- les plaintes concernant les bruits, poussières, odeurs;
- la pulvérisation et les épandages surveillés par les voisins;
- les agrandissements de bâtiments contestés par les voisins;
- la circulation dans les rangs où se mélangent différents types d'usagers (voitures, camions, vélos et machineries agricoles).

Dans le cas où on désirerait construire en bordure de rang et mixer les usages, il est impératif que les producteurs agricoles aient le droit de produire en territoire agricole, avec toutes les activités que le type de production requiert (épandage, pulvérisation, récolte mécanique, etc.). Bref, le producteur agricole doit avoir le droit de faire du bruit, de la poussière et des odeurs, si sa production agricole le nécessite.

C'est pourquoi, on devrait maintenir et bonifier, s'il y a lieu, la LPTAA en ce qui a trait aux « *recours relatifs à certains inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture (articles 79.17 à 79.19.2 et 100)* » afin de s'assurer que les producteurs agricoles continuent d'avoir le « droit de produire » sans être restreints, un droit qui aurait préséance sur tout autre règlement applicable.

3.3 La synergie avec le milieu

Dans le cadre de l'application de ce « droit de produire », nous proposons qu'on procède à la création d'un comité régional décisionnel qui ferait office d'ombudsman et dont l'unique mission consisterait à trancher dans les situations litigieuses qu'occasionneraient le « droit de produire ». Cette façon de faire assurerait la synergie appropriée entre les différents ministères et intervenants du milieu.

Voici notre suggestion pour la composition de ce comité interdisciplinaire décisionnel régional :

- 1 représentant de chacune des MRC de la région administrative;
- Le directeur régional du Ministère de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation (MAPAQ);
- Le directeur régional du Ministère du développement économique de l'innovation et de l'exportation (MDEIE);
- Le directeur régional du Ministère des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire (MAMROT);
- Le directeur régional du Ministère du développement durable et de l'environnement (MDDE).

Cette proposition possède l'immense avantage de ramener les décisions aux niveaux local et régional là où les intervenants « connaissent » la réalité du milieu, d'autant plus que ceux-ci sont en lien direct avec les citoyens concernés qu'ils proviennent du secteur rural ou urbain.

Le modèle « mur à mur » mis en place, il y a trente ans lors de la création de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a servi adéquatement l'agriculture traditionnelle, mais cette réalité ne peut plus s'appliquer maintenant puisque l'agriculture et l'agroalimentaire ont changé de façon significative au cours des dix (10) dernières années et il en sera de même pour les années à venir. Les lois du marché nécessitent une adaptation continue de la part des producteurs, des transformateurs et des instances gouvernementales qui les appuient et les chapeautent.

3.4 La pérennité du territoire agricole

Afin d'assurer la pérennité à long terme de l'agriculture, de l'agroalimentaire, de communautés et des territoires ruraux de l'ensemble du Québec, plusieurs facteurs favorables à l'atteinte de cet objectif doivent être rapidement mis en place ou bonifiés selon la situation vécue dans chacune des régions du Québec.

Analysé sous l'angle économique, le facteur le plus déterminant de cette pérennité potentielle passe par un développement multidisciplinaire des villes et municipalités qui doivent pouvoir compter autant sur les investissements agricoles, agroalimentaires, commerciaux, industriels, résidentiels et, dans notre cas, aéroportuaires pour assurer à leurs citoyens un taux de taxation abordable en lien avec des services municipaux adéquats.

Il n'en reste pas moins que, paradoxalement, pour pérenniser les meilleures terres agricoles à Mirabel, il faut sacrifier une partie du territoire agricole, si on veut continuer d'offrir un cadre de vie intéressant et des services à sa population en milieu rural. Nous croyons fondamentalement qu'il est possible de faire du DÉZONAGE CIBLÉ dans zones de moindre impact (classe de sols 4, 5, 6 et 7 ainsi que dans des secteurs déstructurés), afin d'avoir le moins de conséquence sur la pérennité du territoire agricole. Le but de la LPTAA devrait être de protéger les sols cultivables au lieu de protéger un territoire qui a été défini en bloc, comprenant des terres non arabes.

Statistiques du rapport annuel de la CPTAQ 2008-2009 :

Nombre d'hectares exclus depuis la révision

- *Mirabel: 3 ha*
- *Autres MRC de la couronne nord de Montréal (moyenne) : 64 ha*

Nombre d'hectares inclus depuis la révision

- *Mirabel: 45 ha*
- *Autres MRC de la couronne nord de Montréal (moyenne) : 33 ha*

3.5 La multifonctionnalité du territoire agricole

Pour pouvoir mieux occuper un territoire agricole, il faut reconsidérer entièrement la l'industrie agricole et repenser le rôle de l'agriculture dans notre société. De part ses multiples fonctions économiques, sociales, environnementales et spatiales, l'agriculture peut et doit supporter le développement du milieu rural.

La recommandation #43 du rapport de la CAAAQ va d'ailleurs dans ce sens :

« Que le territoire rural serve d'assise au développement rural, dans une perspective de multifonctionnalité de l'agriculture et d'occupation dynamique du territoire. À cette fin que la CPTAQ établisse une liste d'activités admissibles à certaines conditions dans la zone verte (...) ».

De plus dans la même recommandation, le rapport suggère que :

« la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (...) révisé ses règles d'application afin que soient également autorisées dans la zone agricole permanente des activités de production agricole et de transformation qui utilisent une faible superficie de terre (...) qui combinent des activités agricoles et des activités complémentaires ou dont les promoteurs en souhaitent pas se consacrer à temps plein à l'agriculture (...) ».

Ce n'est que par une mixité des activités sur le territoire que nous pourrions redynamiser nos milieux ruraux et assurer aussi une meilleure viabilité aux entreprises agricoles de nos territoires.

3.6 La mise en valeur des terres agricoles de classe 2 et 3

Dans son rapport annuel 2008-2009, la CPTAQ nous confirmait que sur les 42 313 hectares de superficie agricole à Mirabel, seulement 29 532 hectares étaient exploités ce qui laisse 12 781 hectares non occupés par des exploitations agricoles.

Même si nous ne connaissons pas avec précision la qualité des sols inoccupés, il est très probable que plusieurs milliers d'hectares pourraient être utilisés à des fins agricoles si l'on forçait légèrement la main des propriétaires actuels dont plusieurs spéculent.

Une méthode incitative de location de ces terres agricoles de classe 2 et 3 à des producteurs agricoles consisterait à introduire, sur l'ensemble du Québec, une « taxe municipale agricole qui représenterait une augmentation de 100 % du taux d'imposition régulier » laquelle serait appliquée aux propriétaires non agriculteurs (spéculateurs qui refusent de louer leurs terres à des agriculteurs). Les villes ou les municipalités verseraient les sommes perçues à leur MRC respectives pour ainsi augmenter le budget du Pacte rural de la MRC.

3.7 Le développement structuré dans les zones agricoles de classe 4, 5, 6 et 7

Comme nous le mentionnions précédemment, une diversité des usages sur le territoire de Mirabel permet de maintenir un taux de taxe avantageux pour ses citoyens et ce, incluant le secteur agricole.

À cet effet, l'utilisation des zones agricoles de classe 4, 5, 6 et 7 inexploitées ou sous exploitées, à d'autres fins que l'agriculture, permettrait une source de revenus additionnels pour les propriétaires et un impact fiscal et économique (création d'emplois donc de richesse) avantageux pour la communauté concernée.

Certains diront que cela risque de changer le paysage agricole, et pour cause. Selon la tendance actuelle, le Gouvernement du Québec n'aura d'autre choix que de miser sur un paysage agricole authentique... et vide de citoyens ou de compter sur une revitalisation de l'économie des villes et des régions animées par des citoyens qui y gagnent leur vie, qui s'impliquent activement et qui façonnent un milieu de vie où il fait bon vivre.

Recommandations pour l'occupation du territoire agricole :

- Maintenir et bonifier, s'il y a lieu, la LPTAA en ce qui a trait aux « *recours relatifs à certains inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture (articles 79.17 à 79.19.2 et 100)* » afin de s'assurer que les producteurs agricoles continuent d'avoir le « droit de produire » sans être restreints, un droit qui aurait préséance sur tout autre règlement applicable;
- Procéder à la création d'un comité régional interdisciplinaire décisionnel qui ferait office d'ombudsman et dont l'unique mission consisterait à trancher dans les situations litigieuses occasionnées par « le droit de produire »;
- Il est important de faire la différence entre un territoire agricole et des terres agricoles fertiles. Dans cette optique, il est essentiel de réviser en profondeur la LPTAA afin de permettre :
 - La protection des terres qui ont un véritable potentiel agricole (classe 2 et 3);
 - De faciliter l'utilisation des terres à potentiel agricole à une échelle qui se rapproche de plus près du consommateur;
 - La cohabitation à l'intérieur de la zone agricole, des activités agricoles avec d'autres activités afin d'accroître et de créer une richesse qui sera bénéfique à toute la collectivité.
- Il faut partager différemment les pouvoirs associés à la mise en valeur de la zone agricole en :
 - Réservant à une autorité provinciale le contrôle de l'utilisation des terres agricoles à fort potentiel (classe 2 et 3);
 - Remettant à la MRC, la responsabilité de contrôler et de réglementer le développement de la zone agricole pour les classes 4, 5, 6 et 7, selon un cadre défini.

4. L'occupation « durable » du territoire

4.1 La protection de l'environnement

Assurer la croissance et la prospérité de Mirabel tout en préservant et en valorisant les milieux naturels représente un défi auquel nous sommes confrontés, un peu comme toutes les MRC du Québec. Il est évident que nous désirons laisser un milieu sain et une qualité de vie aux générations futures qui habiteront ce territoire. Mais pour se faire, des efforts doivent être faits à tous les niveaux et surtout à la grandeur du Québec : instances gouvernementales, intervenants du milieu, les citoyens corporatifs et toute la population. C'est le cumul de tous ces efforts qui fera vraiment une différence en définitive. D'autre part, les priorités qu'auront choisies les Québécois devront être soutenues par un cadre législatif approprié et des mesures fiscales visant à réduire les coûts excédentaires qu'entraîne la mise en place d'initiatives dans une optique de développement durable.

La protection de l'environnement passe d'abord par la préservation de nos ressources naturelles :

- La protection des ressources en eau de surface et souterraine;
- La création et la préservation de corridors fauniques et de massifs forestiers;
- La mise en valeur des milieux protégés (parcs, zones forestières et milieux humides).

En ce qui a trait à la protection des ressources, le gouvernement a un important rôle à jouer afin de soutenir le développement durable dans les communautés. Ce rôle visera à favoriser des actions concrètes :

- Promouvoir et encourager la pratique d'une forme d'agriculture plus respectueuse de l'environnement;
- Faire une gestion intégrée des réseaux de transports routiers et des services de transport collectifs;
- Préserver le patrimoine bâti;
- Mettre en place des mesures fiscales et légales visant à favoriser, entre autres :
 - L'utilisation d'énergie « verte »;
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre;
 - La récupération, le recyclage et la valorisation des rejets;
 - La pérennisation et l'harmonisation des corridors d'activités;
 - L'éco-aménagement (par exemple, l'intégration de zones tampons);
 - L'éco-construction (unités d'habitation durables);
 - La mise en valeur des milieux protégés afin qu'ils deviennent des leviers, et non des obstacles, au développement local.

Le CLD, la Ville et la MRC de Mirabel, encouragent et subventionnent déjà, des organismes qui font des actions concrètes et intéressantes pour favoriser l'aménagement écologique du territoire, notamment la Corporation pour la protection de l'environnement à Mirabel (protection du Bois de Belle-Rivière, aménagement de zones tampons, plantation d'arbres, etc.) ainsi que le Club conseil Profit-eau-Sol et Abrinord (aménagement des bandes riveraines des bassins versants des rivières du territoire). Le CLD de Mirabel continuera de soutenir et de favoriser ce genre d'initiatives.

4.2 Les limites du transport collectif

Avec un territoire aussi vaste que l'île de Montréal, parsemé d'une dizaine de secteurs, il est utopique de penser, qu'à moins de changements majeurs, on pourra demander aux Mirabellois de faire le virage vers le transport en commun à court ou même à moyen terme. Il faut savoir au départ que 92 % des travailleurs n'ont d'autres choix que d'utiliser l'automobile pour se rendre à leur lieu de travail puisque le transport en commun n'est pas accessible pour eux. Même s'il existe des taxis collectifs dans certains secteurs de la ville et une ligne d'autobus à St-Janvier, il est difficilement imaginable d'habiter à Mirabel sans avoir au moins une voiture familiale pour parcourir la distance entre le travail, les services de proximités, les institutions locales ou régionales, etc.

La ville de Mirabel, comme membre de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), doit contribuer financièrement au financement du transport en commun du grand Montréal, bien que peu d'usagers puissent vraiment en bénéficier. Dans leur planification du transport en commun dans la grande région de Montréal, la CMM et le Gouvernement du Québec doivent trouver un mode de tarification juste et équitable en relation au bénéfice reçu par les habitants et qui tiennent compte de l'instabilité du prix du pétrole. De ce fait, le citoyen, qui bénéficie du transport collectif métropolitain, devrait assumer une juste part des coûts (actuellement, seulement 28 % des coûts d'exploitation sont assumés par l'utilisateur alors qu'en 1987 ils en assumaient 48 %).

La question de l'accessibilité aux transports collectifs est d'autant plus préoccupante à Mirabel, lorsqu'on sait que tout récemment la CPTAQ a refusé l'implantation d'une gare dans le secteur de Saint-Janvier à proximité de la zone habitée en préférant un site plus éloigné où il faut absolument prendre sa voiture pour s'y rendre. Ce genre de décision prise en silo par un organisme dont l'unique but est de protéger le territoire agricole, et non favoriser le développement durable et l'intérêt collectif, est discutable.

De plus, si on désire vraiment réduire les gaz à effet de serre et favoriser l'utilisation du transport collectif, il ne faudrait pas considérer l'implantation d'une gare comme un quelconque projet de développement commercial. Puisqu'il s'agit d'un service public et essentiel, au même titre d'une route ou des égouts, la CPTAQ devrait considérer l'implantation d'une gare selon d'autres critères que ceux actuellement en vigueur.

Pour une véritable adhésion de la population aux transports collectifs, à Mirabel comme ailleurs, il faudra que ceux-ci soient disponibles, flexibles, confortables et polyvalents. Et même si on y arrive, on peut quand même douter de l'intérêt qu'auront plusieurs à utiliser les transports collectifs, ne serait-ce que pour éviter de faire des détours, perdre du temps ou sacrifier leur intimité. Pour plusieurs la voiture est synonyme de liberté. Pour vraiment diminuer les gaz à effet de serre, il faut aussi trouver des moyens de transport individuels novateurs, moins énergivores que les véhicules que nous connaissons de nos jours.

4.3 L'économie d'énergie et la transition énergétique

Comme partout ailleurs au Québec, nous devons faire le constat de notre vulnérabilité face aux aléas du prix des énergies fossiles en ce qui a trait au transport. De plus, étant donné l'importance de l'agriculture (serriculture) dans l'économie locale, nous sommes d'autant plus vulnérables face à la variation des prix de l'énergie.

Sans pour autant avoir la réponse au problème, nous ne pouvons qu'être en faveur de politiques favorisant l'utilisation d'énergies plus « vertes » sur lesquelles nous aurons un minimum de contrôle des coûts.

D'un autre côté, les initiatives visant l'économie d'énergie qui sont promues, par exemple par l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec, Hydro-Québec ou Gaz Métropolitain, sont des pas de fait dans la bonne direction. Il faut continuer d'encourager de telles initiatives.

Recommandations pour l'occupation durable du territoire :

- Mettre en place non seulement des mesures incitatives, mais un cadre légal et fiscal, favorisant la protection des ressources naturelles afin de laisser un habitat sain aux générations futures;
- Faire une gestion intégrée des réseaux de transports routiers et des services de transport collectifs;
- Encourager l'utilisation d'énergies plus « vertes » à tous les niveaux.

Notre contribution

La mission d'un CLD est de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux dans une démarche commune tournée vers l'action en vue de favoriser le développement de l'économie et la création d'emplois sur son territoire dans le cadre d'un partenariat entre le gouvernement et la communauté locale.⁵

Le travail de notre équipe est de faciliter les initiatives des promoteurs et de favoriser l'implantation de projets à Mirabel. Dans une optique de développement durable des communautés et d'une occupation dynamique du territoire de Mirabel, nous souhaitons :

- Continuer à épauler les promoteurs, entreprises et organismes du territoire dans leurs projets;
- Encourager les promoteurs à innover, à se dépasser et à considérer le bien-être de la collectivité dans leur projet;
- Supporter davantage les promoteurs ayant des projets durables et structurants pour Mirabel;
- Animer le milieu et favoriser l'émergence de projets collectifs pour répondre aux besoins locaux.

Il faut savoir que la mise en place de conditions favorables, tels que recommandés dans ce document, faciliteront grandement notre travail.

⁵ Site Internet de l'association des CLD du Québec, www.acldq.qc.ca.

Conclusion

Nous concluons en citant un passage du mémoire que Solidarité rurale du Québec avait déposé dans le cadre de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire du Québec qui résume bien notre point de vue et nos orientations quant à l'occupation du territoire à Mirabel :

« (...) la multifonctionnalité des territoires ruraux qui signifie la prise en compte de toutes les fonctions du territoire, à savoir le territoire comme un espace de vie, un espace d'habitation et de loisirs et un espace de production permettant de tirer des bénéfices économiques. Cette multifonctionnalité appelle à la conciliation et à la cohabitation entre ses différentes fonctions nécessaires pour un développement territorial harmonieux exploitant tous les potentiels tant humains qu'environnementaux. Un développement territorial équilibré mise sur :

- *Une économie territoriale viable et prospère qui offre des emplois et un niveau de vie digne à sa population, une économie diversifiée moins tributaire d'une dépendance à un secteur;*
- *Une société dynamique sur les plans démographique et culturel, possédant un bassin de population et de services qui permet d'offrir le choix d'un cadre de vie agréable tant en milieu rural qu'en milieu urbain;*
- *Un territoire vu comme une ressource plurielle de production, un espace de vie, de paysages et de loisirs;*
- *Un espace autorégulé par sa population et ses représentants dans des domaines et des champs de compétences mettant à profit la cohésion locale pour dégager des consensus adaptés aux besoins spécifiques de la communauté.*

Pour contribuer à l'occupation du territoire, pour optimiser la mise en valeur des actifs parfois singuliers des territoires, les politiques publiques doivent cohérentes et adaptées aux réalités locales (...) »⁶

Bref, l'occupation dynamique du territoire de Mirabel n'exige qu'une seule chose : de la latitude, afin de permettre au territoire d'être multifonctionnel.

⁶ Contribution de l'agriculture au développement rural et à l'occupation des territoires du Québec : un autre modèle est possible, Mémoire présenté au CAAAQ, Solidarité rurale du Québec, Juin 2007, p.9.

Références

- Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), Québec, mars 2006.
- Rapport sur la protection du territoire agricole et le développement régional, Bernard Ouimet, Avril 2009.
- Rapport de la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois (CAAAQ), 2008.
- Mémoire présenté au CAAAQ, CLD de Mirabel, Juin 2007.
- Mémoire présenté au CAAAQ, MRC de Mirabel, Juin 2007.
- Mémoire présenté au CAAAQ, Solidarité rurale du Québec, Juin 2007.
- Mémoire présenté à la CMM, Projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM, MRC de Mirabel, Avril 2005.
- La multifonctionnalité des territoires ruraux, Bernard Vachon, Janvier 2009.
- Perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, www.stat.gouv.qc.ca.
- Profil socio-économique 2005 de Mirabel, CLD de Mirabel.
- Profil socio-économique 2009 de Mirabel, CLD de Mirabel.
- Rapport annuel 2008-2009, CPTAQ.
- Rôle des habitats pour la conservation de la biodiversité en milieu agricole, Bert Klein, Faune Québec, janvier 2010.
- Statistiques sur l'abandon scolaire par MRC, PREL, Michel Perron, 2005-2007.
- Rapport du projet : Mise en valeur de la zone agricole en milieu périurbain, UPA, août 2008.
- Politique nationale de la ruralité 2007-2014, MAMR.
- Site Internet du Conseil régional de l'environnement des Laurentides, www.crelaurentides.org.
- Relever le défi du développement durable du territoire du Québec, Déclaration de l'Ordre des urbanistes du Québec, Septembre 2009.
- Site Internet de l'association des CLD du Québec, www.acldq.qc.ca.