

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 7 novembre 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Lots 6 314 524 et 6 505 543 — 2024-101

Monsieur [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 17 octobre 2024 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents que nous avons concernant les lots cités en objet. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

Toutefois, il nous est impossible de vous envoyer quelques fichiers, car ils sont protégés par le secret professionnel. Effectivement, d'après l'article 9 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, toutes personnes tenues par la loi au secret professionnel ne peuvent, même en justice, divulguer les renseignements confidentiels qui leur ont été révélés en raison de leur état ou profession, à moins qu'elles n'y soient autorisées par celui qui leur a fait ces confidences ou par une disposition expresse de la loi.

Par ailleurs, des décisions en lien avec votre demande se trouvent dans les dossiers numéro : **162119**, **177772** et **323266**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire le numéro ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) GR 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 643-2261
www.cptaq.gouv.qc.ca

Longueuil

1010, rue de Sérigny, 7^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5G7
Téléphone : 450 442-7100 (local)
1 800 361-2090 (extérieur)
www.cptaq.gouv.qc.ca

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.



Manon Côté

Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

RAPPORT D'ANALYSE

DOSSIER NUMÉRO: 162119

Longueuil, le 2 novembre 1989

CODE GÉOGRAPHIQUE: 73650

1. IDENTIFICATION

DEMANDEUR

Jean-Pierre Caradant
2646-2143 Québec Inc.

████████████████████

██████████

██████████

████████████████████

Co-proprétaire

DEMANDEUR

Robert Ghetti
Corporation Immobilière
Banco Inc.

████████████████████

██████████

██████████

████████████████████

Co-proprétaire

MANDATAIRE

Clarkson, Tétrault
Me Julien Lanctôt
«Le Windsor»

1170 Peel

Montréal

H3B 4S8

████████████████████

Avocat

MANDATAIRE

Cegestco International
Luc Lahaie, directeur

7566 boul. Pie IX

Montréal

H2A 2G8

████████████████████

Consultant

MUNICIPALITÉ

Mirabel (V)

14111, rue St-Jean
C.P. 60

Ste-Monique

JON 1R0

514-476-0360

Yves Lacroix

Directeur général

M.R.C.

Mirabel

14111, rue St-Jean
C.P. 60

Ste-Monique

JON 1R0

514-476-0360

Martine Savard

Secrétaire-trésorière

FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

NO DE LOT: 52

SUPERFICIE VISÉE: 34,08 hectares

CADASTRE: Mirabel

DIVISION D'ENREGISTREMENT: Deux-Montagnes

LES RENSEIGNEMENTS OBTENUS NOUS INDIQUENT QUE LE PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE N'EST PROPRIÉTAIRE D'AUCUN LOT OU TERRAIN CONTIGU À CE LOT.

2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie résume les renseignements fournis par le demandeur ou d'autres intervenants en rapport avec cette demande.

2.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR LE DEMANDEUR À L'APPUI DE LA DEMANDE

- Titre de propriété
- Plan parcellaire
- Résolution du comité consultatif d'urbanisme
- Expertise agro-forestière
- Projet d'implantation d'une usine

2.2 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIF(S) DU DEMANDEUR

Le demandeur s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation d'y implanter une usine de fabrication de panneaux «Fibro et Ciment» pour laquelle, au moins les deux tiers de la superficie visée serait requise.

On réfère la commission au projet d'implantation soumis au dossier.

2.3 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Aucun renseignement nouveau n'a été porté à notre connaissance au cours de l'analyse.

2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La corporation municipale indique à la Commission qu'elle appuie la demande sans fournir de motifs.

Elle indique également que le projet soumis nécessiterait des modifications à sa réglementation d'urbanisme.

3. DONNÉES BIOPHYSIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

Ces données proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel des sols, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Afin de procéder à l'évaluation de cette demande, nous avons utilisé:

- les photographies aériennes du 9 juin 1983
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole des sols
- la carte de l'inventaire forestier
- la carte de potentiel forestier des sols

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

3.1 LE POTENTIEL AGRICOLE DES SOLS DU SECTEUR ET DU LOT

Selon les données de l'Inventaire des Terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 2 - 4 - 5 et 7 et les sols présentent des contraintes de fertilité, de drainage, de pierrosité et d'affleurements rocheux ou de sol mince.

Le potentiel agricole des sols que l'on retrouve sur le lot est majoritairement constitué de sols de classe 7.

3.2 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation des documents de référence, le terrain visé par la demande serait en partie recouvert de friche et en partie recouvert de boisé comportant de 25 à 65% d'érables à sucre et l'on y retrouverait également un long chemin d'accès et une aire de stationnement.

3.3 L'UTILISATION DES LOTS ADJACENTS

Selon l'interprétation des documents de référence, l'utilisation des lots adjacents au terrain visé se caractérise par:

- AU NORD : voie ferrée et terres cultivées principalement
- AU SUD : poste d'Hydro-Québec et terres recouvertes de friche et de boisé
- À L'EST : boisé comportant de 66 à 100% d'érables à sucre
- À L'OUEST : boisé comportant de 25 à 65% d'érables à sucre et chemin public

De plus, il n'y a pas d'établissement de production animale dans le secteur.

3.4 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu agro-forestier où l'on retrouve principalement des grandes cultures, de l'élevage et des espaces boisés avec érablière.

3.5 LA DISPONIBILITÉ D'AUTRES EMBLEMES

Selon l'interprétation de la photographie aérienne du 9 juin 1983, on retrouve plusieurs espaces vacants à l'intérieur de la zone non agricole voisine.

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Dans cette partie, nous élaborons une synthèse à partir des éléments d'analyse que nous jugeons pertinents et nous prenons en considération les critères énumérés dans la loi et qui s'appliquent à la présente demande. Enfin, nous concluons sur les effets de la demande sur la protection du territoire et les activités agricoles.

Selon l'inventaire des Terres du Canada, la parcelle visée est majoritairement représentée par des sols de classe 7 et les lots adjacents vers l'est, vers l'ouest et vers le sud, sont également représentés par des sols de la même classe.

Quant aux lots voisins retrouvés vers le nord, ils sont majoritairement constitués de sols de classe 2 et ils sont principalement cultivés.

Selon l'interprétation de la photographie aérienne du 9 juin 1983 et selon la carte d'inventaire forestier de 1984, la parcelle visée est en partie recouverte de friche et en partie recouverte de boisé comportant de 25 à 65% d'érables à sucre et l'on y retrouverait également, un long chemin d'accès et une aire de stationnement gravelée.

La dite parcelle est limitée vers le nord par une voie ferrée, vers le sud par un poste d'Hydro-Québec et un espace en friche, vers l'ouest par un boisé comportant de 25 à 65% d'érables et vers l'est par un boisé comportant de 66 à 100% d'érables.

Elle s'inscrit particulièrement à l'intérieur d'un important secteur boisé, où l'on note la présence de massifs forestiers comportant de fortes concentrations d'érables à sucre.

Selon l'expertise agro-forestière soumise au dossier, il appert cependant que les lots adjacents vers l'est, seraient actuellement recouverts de friche.

Il appert également, que la parcelle visée offrirait un potentiel nul pour l'agriculture, à l'exception des peuplements 1 et 6 qui représenteraient un potentiel acéricole intéressant d'environ 500 entailles.


Il ressort également du dit document, que le projet soumis aurait peu ou pas d'impact sur le milieu environnant, compte tenu de l'absence d'érablières adjacentes au site visé.

Cependant, il m'apparaît que le projet soumis pourrait avoir un effet d'entraînement sur les lots voisins et contribuer ainsi à accroître la pression industrielle sur les activités agricoles et acéricoles retrouvées dans le milieu avoisinant.

De plus, nonobstant le fait que la parcelle visée offre peu ou pas d'intérêt pour la culture du sol, il appert que celui-ci comporte de faibles limitations pour la croissance de forêts commerciales et ce, selon la carte de potentiel forestier des sols (classe 3).

À noter également, que selon l'interprétation de la photographie aérienne du 9 juin 1983, on retrouve plusieurs espaces vacants à l'intérieur de la zone non agricole voisine sise à l'ouest du site visé.

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,

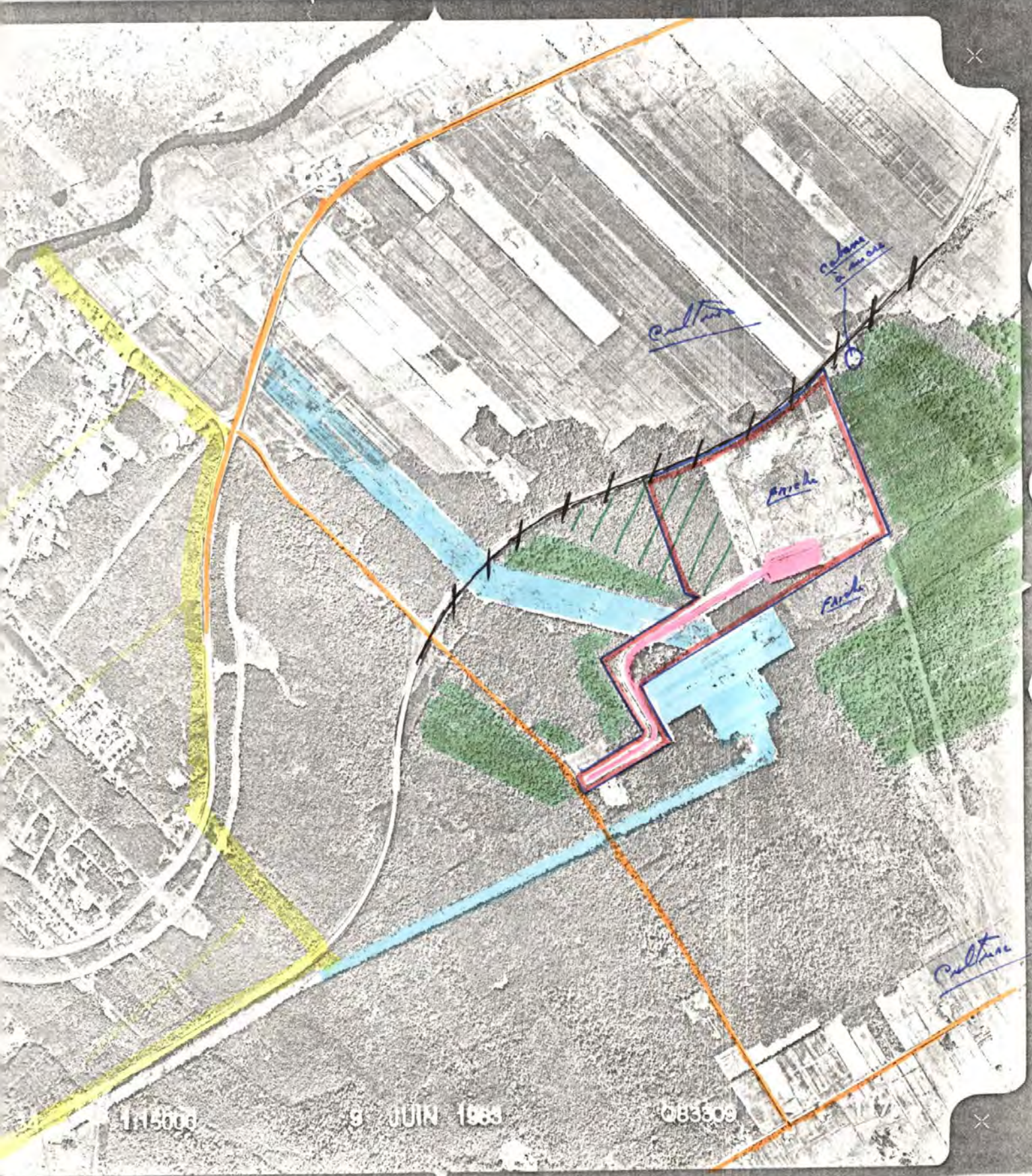

GEORGES ÉTHIER,
Agronome

GE/s1

N.B. : Ce rapport d'analyse ne constitue pas la décision de la Commission. La décision de la Commission sera prise lors de l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.

MUNICIPALITE. *M. Mirabel (U)*.....
 NO. DE PHOTO. *Q83309-117*.....

DOSSIER. *162119*.....
 ECHELLE. *1:15000*.....



- | | | | |
|---|--|---|------------------------------|
|  | LOT ORIGINAL |  | Voie Ferrée. |
|  | PARTIE VISEE |  | champs & stationnement. |
|  | ZONE NOU AGRICOLE |  | Poste & lignes Hydro-Québec. |
|  | Forêt concentration
d'arbres à m. c. s. | | |
|  | Bois de 25 à
65% d'arbres. | | |
| | ETABLISSEMENT AGRICOLE | | |
| | RESIDENCE | | |
| | ROUTE | | |



VILLE DE MIRABEL

14111, RUE SAINT-JEAN
CASE POSTALE 60
SAINTE-MONIQUE
MIRABEL, Q.C. J0N 1R0

Le 5 octobre 1989

Commission de Protection du Territoire Agricole
200A, Chemin Ste-Foy
QUEBEC (Québec)
G1R 4X6

Objet : Demande de Jean-Pierre Caradant & autres
pour le lot 52 du cadastre de Mirabel
Secteur Saint-Canut

A qui de droit,

Concernant le sujet cité en rubrique, et dans le cadre des dispositions pertinentes de la Loi sur la protection du territoire agricole, nous vous faisons parvenir ci-inclus les documents mentionnés en annexe à la présente.

Recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

La greffière,

Martine Savard, avocate

MS/jm

p.j.

cc: MM. Jacques Riou, directeur Service urbanisme
et permis

Jean-Pierre Caradant & autres, demandeur
Me Julien Lanctot/Clarkson, Tétrault/
mandataire

Liste de documents annexés à une lettre adressée à la Commission de protection du territoire agricole:

Dossier: Jean-Pierre Caradant & autres

- Copie certifiée conforme d'une résolution du conseil municipal de la Ville de Mirabel, relativement à ladite demande.
- L'original (copie blanche) de la demande d'autorisation.
- Copie d'un certificat de localisation pour le(s) lot(s) visé(s).
- Copie d'un (des) plan(s) montrant le(s) lot(s) visé(s) par la demande.
- Copie d'une promesse d'achat et/ou promesse de vente.
- Copie des titres de propriété pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.
- Copie d'un rapport adressé aux membres du conseil municipal par le directeur du service d'urbanisme et permis de la Ville.
- Autres
 - Résolution 59-08-89 du Comité consultatif d'urbanisme de la ville de Mirabel.
 - Expertise agro-forestière concernant le lot 52, rapport 89-7368
 - Annexe "B", projet d'implantation d'une usine de panneaux fibro & ciment à Mirabel.

PROVINCE DE QUEBEC
COMTE D'ARGENTEUIL
VILLE DE MIRABEL

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCES-VERBAUX DE LA VILLE DE
MIRABEL

La résolution suivante a été adoptée à une séance
régulière tenue le trois octobre mil neuf cent
quatre-vingt-neuf

RESOLUTION No 652-10-89

Recommandation à la Commission de
protection du territoire agricole,
relative à une demande de Jean-Pierre
Caradant & autres.

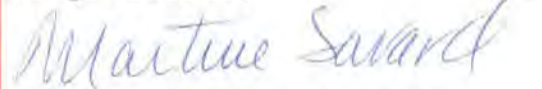
Il est proposé par monsieur le conseiller Guy
Laurin, appuyé par monsieur le conseiller John
Keays et résolu unanimement:

De recommander à la Commission de protection
du territoire agricole d'approuver une demande
faite par monsieur Jean-Pierre Caradant & autres le
11 juillet 1989, afin d'obtenir l'autorisation
d'utiliser à des fins non agricoles le lot 52 du
cadastre de Mirabel, afin d'implanter une usine de
fabrication de panneaux "Fibro-ciment";

Que dans l'éventualité où cette demande serait
accordée par la Commission de protection du terri-
toire agricole du Québec, ce conseil entreprenne le
processus de modification à sa réglementation d'ur-
banisme afin d'autoriser les usages nécessaires à
la réalisation du projet sur le lot visé, selon des
normes restant à préciser, et le tout conditionnel-
lement à l'obtention de toutes les approbations
légalles requises et aux conditions habituellement
applicables.

Certifié copie conforme ce quatre octobre mil neuf
cent quatre-vingt-neuf

La greffière,



Martine Savard, avocate



DEMANDE D'AUTORISATION

NOTE: Il est très important que ce formulaire soit soigneusement complété et que tous les documents exigés y soient joints, afin d'accélérer le traitement de votre demande. Tout formulaire incomplet sera retourné au demandeur, et cette demande pourra être refusée.

1. Veuillez indiquer par un crochet la nature de votre demande. (Guide no 1)

- utilisation non agricole lotissement aliénation
 gravière, sablière exclusion inclusion

2. NOM DU DEMANDEUR (Guide no 2)

Nom: Jean-Pierre Caradant et /AL... Numéro d'assurance-sociale: [REDACTED]
 Adresse: [REDACTED] Occupation principale: [REDACTED]
 Municipalité: [REDACTED] Téléphone: Rés.: [REDACTED]
 Code postal: [REDACTED] Bur.: 274-5579

3. NOM DU PROPRIÉTAIRE EN TITRE (Si différent du demandeur) (Guide no 3)

Nom: MEME Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: _____ Occupation principale: _____
 Municipalité: _____ Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: _____ Bur.: _____

4. MANDATAIRE (Guide no 4)

Clarkson, Tétrault
 Nom: Me Julien Lanctot Numéro d'assurance-sociale: _____
Le Windsor
 Adresse: 1170 Peel Occupation principale: Avocat
Montréal, Qc., Téléphone: Rés.: (514) 397-4178
 Code postal: H3B 4S8 Bur.: _____

5. Localisation du ou des lot(s) visé(s) par la demande (Guide no 5)

Municipalité: St-Canut
 Comté: Deux Montagnes
 Nom du cadastre: Lot #52 Paroisse de Mirabel
 Division d'enregistrement: Deux Montagnes

Numéro du lot	Nom de la concession ou du rang	Superficie totale du lot		
		possédé par le propriétaire	visé par la demande	
1.				
2.	52	St-Canut Paroisse Mirabel	34.080 Ha.	34.080 Ha
3.				
TOTAL			34.080 Ha.	34.080 Ha

NOTE: Vous devez joindre à votre demande une photocopie ou duplicata du (des) titre(s) de propriété pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.

6. Description du (des) lot(s) visé(s) par la demande.

- A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) lot(s) et mentionner s'il y a lieu la superficie de chacun de ces usages: résidence, commerce, industrie, récréation, agriculture: type de production ou de culture: friche, boisé, érablière, céréales, autres... Indiquer également ces usages sur le plan exigé à la section 10.

voir rapport Agronomique ci-joint en ANNEXE "A"

- B) Décrire toutes les constructions et ouvrages existants sur le ou les lot(s): maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	#52	Aménagement rue en gravier	34,080 Hectares
2.		stationnement et déboise-	
3.		ment.	

- C) En rapport avec chacun des lots, donner les principales caractéristiques physiques de (des) lot(s) visé(s) par la demande: marécage, boisé (type de peuplement), colline, rivière, relief accidenté, route, servitude... Vous devez également indiquer ces renseignements sur le plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	#52	Plat et partiellement aménagé incluant une servitude
2.		d'électricité voir PLAN ANNEXE "C"
3.		

- D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) installés ou prévus par un règlement municipal et desservant le(s) lot(s) visé(s). Mentionner le numéro du règlement et la date de son adoption et indiquer la localisation de ces services sur le plan requis à la section 10.

Acqueduc existante dans la ligne EST du terrain # de règlement:

en date du:

- E) Si le propriétaire en titre possède un (des) lot(s) contigu(s) à celui (ceux) visé(s) par la demande, même si il(s) est (sont) séparé(s) par un chemin public, préciser le numéro, la superficie, l'usage et localiser le(s) sur le plan exigé par la section 10.

NON APPLICABLE

7. Description des lots des propriétaires voisins.

- A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux lots faisant l'objet de la demande.

	Numéro du lot	Usages (si agricole, indiquer le type de production): pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine et autres usages non agricoles.
AU NORD	P 50-198	Voie Ferrée C.N.
AU SUD	P 53	Hydro Québec Poste Lafontaine
À L'EST	P 50-80	Terre en Friche
À L'OUEST	P 50-73	Rue Dupuis

- B) Si le ou les lot(s) visé(s) par la demande longe(nt) un chemin public, préciser l'usage fait sur le lot situé de l'autre côté de ce chemin.

NON APPLICABLE

8. Dire à quelle(s) fin(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande. (Raisons ou motifs). (Guide no 8).

Implantation d'une usine de fabrication de panneaux "FIBRO-CIMENT" pour laquelle au moins les 2/3 du terrain sera requis.

Voir rapport d'implantation ci-joint en ANNEXE "B"

9. Demande d'autorisation à des fins de développement résidentiel.

NOTE: La section 9 ne doit être complétée que si votre demande constitue une demande d'autorisation applicable à des fins de développement résidentiel (Plusieurs résidences).

- a) Identifier l'étendue totale du projet.
- b) Identifier en **vert** sur un plan la superficie visée par la demande.
- c) Fournir la date d'enregistrement des subdivisions.
- d) Fournir la date d'acceptation des rues par la municipalité et identifier les services installés. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- e) Identifier en **jaune** sur le plan les rues construites et la date des travaux. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- f) Préciser sur le plan la localisation des services d'aqueduc, d'égouts sanitaires, et les lignes de distribution électrique et téléphonique.
- g) Identifier en **rouge** sur le plan chaque lot vendu et mentionner la date d'enregistrement des actes de vente (fournir une copie ou photocopie de tous les contrats portant un certificat d'enregistrement).
- h) Identifier en **bleu** sur le plan les lots construits.
- i) Identifier en **orange** sur le plan les lots faisant l'objet de promesses de vente signées avant un décret de région agricole. Fournir une copie de la promesse de vente, ainsi qu'une photocopie d'un chèque encaissé avant le décret de région agricole.

10. Plan

Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé à l'échelle illustrant:

- a) l'ensemble de la propriété appartenant au propriétaire concerné par la demande avec localisation des bâtiments;
- b) l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- c) les lots adjacents à l'emplacement à l'étude, ainsi que leurs utilisations, tel que demandé à la **section 7**;
- d) s'il s'agit de l'exploitation d'une **gravière, sablière**, il y aurait lieu de préciser:
 - 1) la superficie en exploitation;
 - 2) la superficie à exploiter;
 - 3) la profondeur de prélèvement;
 - 4) le programme de réaménagement prévu.

NOTE: Il est suggéré de confectionner un plan à l'échelle en identifiant correctement les points cardinaux (nord, sud, est, ouest). Vous pouvez également joindre au plan toute photographie, copie de plan de cadastre ou tout autre document qui serait de nature à faciliter l'étude de votre demande.

11. Représentations additionnelles:

Vous aurez l'opportunité de faire des représentations écrites additionnelles, si vous le jugez à propos: à cet effet, vous serez avisé, sur réception de votre demande, de la date prévue pour l'audition de celle-ci, et du délai qui vous sera alors alloué pour faire parvenir ces représentations.

AUDITION PUBLIQUE

La commission peut rendre une décision sur toute demande sans la présence du demandeur ou de toute(s) personne(s) intéressée(s):

Lorsque le territoire faisant l'objet de la demande est situé dans une zone agricole décrétée, la commission **doit**, tenir une audition publique si le demandeur ou toute personne intéressée en fait la demande (art. 60).

Si vous désirez être entendu en audition publique, veuillez cocher cette case:

DÉCLARATION

Je déclare que les informations fournies dans le présent formulaire, ainsi que dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur _____

Date

11/07/89

Signature du propriétaire _____

Date _____

(si autre que le demandeur)

Signature du mandataire _____

Date _____

(s'il y a lieu)

PROVINCE DE QUEBEC
COMTE D'ARGENTEUIL
VILLE DE MIRABEL

EXTRAIT DU LIVRE DES PROCES-VERBAUX DU COMITE CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA VILLE DE MIRABEL

La résolution suivante a été adoptée à une séance tenue le
vingt-huit août mil neuf cent quatre-vingt-neuf

RESOLUTION NO 59-08-89

**DEMANDE A LA C.P.T.A. - IMPLANTATION D'UNE
USINE DE FABRICATION DE PANNEAUX "FIBRO-
CIMENT", DANS LE SECTEUR SAINT-CANUT**

Attendu que la compagnie CEGESTCO
INTERNATIONAL adresse une demande d'utilisation non
agricole à la Commission de protection du territoire
agricole dans le but d'implanter une usine de panneaux
"fibro-ciment" sur le lot 52 du cadastre de Mirabel, dans
le secteur Saint-Canut;

Attendu que cette demande doit être ac-
compagnée d'une résolution du Conseil municipal;

Attendu que la réalisation de ce projet
nécessite, en plus d'une autorisation de la Commission de
protection du territoire agricole, une modification des
instruments d'urbanisme de la Ville de Mirabel;

Attendu que l'emplacement visé par la
présente demande (ancien site projeté pour l'implantation
d'un pénitencier) présente des caractéristiques physiques
intéressantes pour ce type d'industrie;

Attendu que le site visé est relativement
éloigné des milieux résidentiels;

IL EST PROPOSE PAR monsieur Pierre-Paul
Meloche, APPUYE PAR monsieur Georges Franc, ET RESOLU
UNANIMEMENT de:

Recommander au Conseil municipal d'appuyer
cette demande à la Commission de protection du territoire
agricole, et de modifier les règlements d'urbanisme
nécessaires à la réalisation de ce projet advenant une
réponse positive de la Commission de protection du
territoire agricole.

Certifié copie conforme ce vingt-neuf septembre mil neuf
cent quatre-vingt-neuf

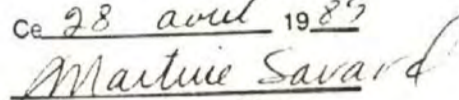
Le secrétaire-trésorier
du Comité consultatif d'urbanisme,



Sylvain Royer, T.Sc.A., B.Sc.A.

Certifié copie conforme

Ce 28 août 1989



Martine Savard, greffière



DEMANDE D'AUTORISATION

NOTE: Il est très important que ce formulaire soit soigneusement complété et que tous les documents exigés y soient joints, afin d'accélérer le traitement de votre demande. Tout formulaire incomplet sera retourné au demandeur, et cette demande pourra être refusée.

1. Veuillez indiquer par un crochet la nature de votre demande. (Guide no 1)

- utilisation non agricole
 lotissement
 aliénation
 gravière, sablière
 exclusion
 inclusion

142, 119.

2. NOM DU DEMANDEUR (Guide no 2)

Nom: Jean-Pierre Caradant et al Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: [REDACTED] Occupation principale: _____
 Municipalité: [REDACTED] Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: [REDACTED] Bur.: _____

3. NOM DU PROPRIÉTAIRE EN TITRE (Si différent du demandeur) (Guide no 3)

Nom: Jean-Pierre Caradant et al Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: [REDACTED] Occupation principale: _____
 Municipalité: [REDACTED] Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: [REDACTED] Bur.: _____

4. MANDATAIRE (Guide no 4)

Nom: Clarkson, Tétreault, avocats Numéro d'assurance-sociale: _____
 a/s Me Julien Lanctôt
 Adresse: 1170, Peel Occupation principale: _____
 Municipalité: Montréal, Qc. Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: H3B 4X8 Bur.: (514) 397-4100

5. Localisation du ou des lot(s) visé(s) par la demande (Guide no 5)

Municipalité: Mirabel
 Comté: Argenteuil
 Nom du cadastre: Mirabel
 Division d'enregistrement: Deux-Montagnes

	Numéro du lot	Nom de la concession ou du rang	Superficie totale du lot	
			possédé par le propriétaire	visé par la demande
1.	52	Concession de la Rivière Nord	34.08 ha	34.08 ha
2.				
3.				
		TOTAL	34.08 ha	34.08 ha

NOTE: Vous devez joindre à votre demande une photocopie ou duplicata du (des) titre(s) de propriété pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.

6. Description du (des) lot(s) visé(s) par la demande.

- A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) lot(s) et mentionner s'il y a lieu la superficie de chacun de ces usages: résidence, commerce, industrie, récréation, agriculture: type de production ou de culture: friche, boisé, érablière, céréales, autres... Indiquer également ces usages sur le plan exigé à la section 10.

(VOIR RAPPORT ANNEXE)

- B) Décrire toutes les constructions et ouvrages existants sur le ou les lot(s): maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan exigé à la section 10.

Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	X	X-
2.		
3.		# 102, 119.

- C) En rapport avec chacun des lots, donner les principales caractéristiques physiques de (des) lot(s) visé(s) par la demande: marécage, boisé (type de peuplement), colline, rivière, relief accidenté, route, servitude... Vous devez également indiquer ces renseignements sur le plan exigé à la section 10.

Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	
2.	
3.	

- D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) installés ou prévus par un règlement municipal et desservant le(s) lot(s) visé(s). Mentionner le numéro du règlement et la date de son adoption et indiquer la localisation de ces services sur le plan requis à la section 10.

- E) Si le propriétaire en titre possède un (des) lot(s) contigu(s) à celui (ceux) visé(s) par la demande, même si il(s) est (sont) séparé(s) par un chemin public, préciser le numéro, la superficie, l'usage et localiser le(s) sur le plan exigé par la section 10.

7. Description des lots des propriétaires voisins.

- A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux lots faisant l'objet de la demande. (VOIR RAPPORT ANNEXE)

	Numéro du lot	Usages (si agricole, indiquer le type de production): pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine et autres usages non agricoles.
AU NORD	(VOIR RAPPORT ANNEXE)	
AU SUD		
À L'EST		
À L'OUEST		

- B) Si le ou les lot(s) visé(s) par la demande longe(nt) un chemin public, préciser l'usage fait sur le lot situé de l'autre côté de ce chemin.

8. Dire à quelle(s) fin(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande. (Raisons ou motifs). (Guide no 8).

Implantation d'une industrie spécialisée dans la fabrication de panneaux de béton isolés.

9. Demande d'autorisation à des fins de développement résidentiel. (NIL)

NOTE: La section 9 ne doit être complétée que si votre demande constitue une demande d'autorisation applicable à des fins de développement résidentiel (Plusieurs résidences).

- a) Identifier l'étendue totale du projet.
- b) Identifier en **vert** sur un plan la superficie visée par la demande.
- c) Fournir la date d'enregistrement des subdivisions.
- d) Fournir la date d'acceptation des rues par la municipalité et identifier les services installés. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- e) Identifier en **jaune** sur le plan les rues construites et la date des travaux. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- f) Préciser sur le plan la localisation des services d'aqueduc, d'égouts sanitaires, et les lignes de distribution électrique et téléphonique.
- g) Identifier en **rouge** sur le plan chaque lot vendu et mentionner la date d'enregistrement des actes de vente (fournir une copie ou photocopie de tous les contrats portant un certificat d'enregistrement).
- h) Identifier en **bleu** sur le plan les lots construits.
- i) Identifier en **orange** sur le plan les lots faisant l'objet de promesses de vente signées avant un décret de région agricole. Fournir une copie de la promesse de vente, ainsi qu'une photocopie d'un chèque encaissé avant le décret de région agricole.

169, 119.

10. Plan (VOIR RAPPORT ANNEXE)

Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé à l'échelle illustrant:

- a) l'ensemble de la propriété appartenant au propriétaire concerné par la demande avec localisation des bâtiments;
- b) l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- c) les lots adjacents à l'emplacement à l'étude, ainsi que leurs utilisations, tel que demandé à la section 7;
- d) s'il s'agit de l'exploitation d'une **gravière, sablière**, il y aurait lieu de préciser:
 - 1) la superficie en exploitation;
 - 2) la superficie à exploiter;
 - 3) la profondeur de prélèvement;
 - 4) le programme de réaménagement prévu.

NOTE: Il est suggéré de confectionner un plan à l'échelle en identifiant correctement les points cardinaux (nord, sud, est, ouest). Vous pouvez également joindre au plan toute photographie, copie de plan de cadastre ou tout autre document qui serait de nature à faciliter l'étude de votre demande.

11. Représentations additionnelles:

Vous aurez l'opportunité de faire des représentations écrites additionnelles, si vous le jugez à propos: à cet effet, vous serez avisé, sur réception de votre demande, de la date prévue pour l'audition de celle-ci, et du délai qui vous sera alors alloué pour faire parvenir ces représentations.

AUDITION PUBLIQUE

La commission peut rendre une décision sur toute demande sans la présence du demandeur ou de toute(s) personne(s) intéressée(s):

Lorsque le territoire faisant l'objet de la demande est situé dans une zone agricole décrétée, la commission **doit**, tenir une audition publique si le demandeur ou toute personne intéressée en fait la demande (art. 60).

Si vous désirez être entendu en audition publique, veuillez cocher cette case;

DÉCLARATION

Je déclare que les informations fournies dans le présent formulaire, ainsi que dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur _____ Date _____

Signature du propriétaire _____ Date _____

(si autre que le demandeur) CLARKSON TETRAULT

Signature du mandataire Julien Lanctôt Date 27 septembre 1989

CLARKSON TETRAULT par Julien Lanctôt

162119

COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE

EXPERTISE AGRO-FORESTIERE
CONCERNANT LE LOT 52
MUNICIPALITE DE MIRABEL

RAPPORT: 89-7368

SEPTEMBRE 89

Urgel Delisle et Associés

Ingénieurs Consultants en Agriculture

COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE

EXPERTISE AGRO-FORESTIERE
CONCERNANT LE LOT 52
MUNICIPALITE DE MIRABEL

Préparé par: Richard Dupéré, ing.

Révisé par: 
Réjean Racine, ing. et agr.

Rapport: 89-7368

1989 09 13

TABLE DES MATIERES

1.	MANDAT ET NATURE DE LA DEMANDE	1
2.	RENSEIGNEMENTS GENERAUX	1
2.1	Requérants et propriétaires actuels	1
2.2	Fiche technique du lot visé	1
3.	MISE EN SITUATION	1
4.	DONNEES BIOPHYSIQUES	2
4.1	Milieu environnant	2
4.2	Terrains visés par la demande	3
4.2.1	Zonage	3
4.2.2	Utilisation du sol	3
4.2.2.1	Inventaire forestier	4
4.2.3	Caractéristiques des sols et potentiel agricole	5
4.3	Utilisation des terrains adjacents	7
5.	IMPACTS D'UNE TELLE DEMANDE SUR L'AGRICULTURE LOCALE ET REGIONALE	7
ANNEXES		
ANNEXE 1:	VUE D'ENSEMBLE (PLAN PHOTOMOSAIQUE, ECHELLE 1:2500)	
ANNEXE 2:	MILIEU ENVIRONNANT (PLAN PHOTOMOSAIQUE, ECHELLE 1:20,000)	
ANNEXE 3:	SONDAGES PEDOLOGIQUES	
ANNEXE 4:	PHOTOGRAPHIES	
ANNEXE 5:	RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES	

1. MANDAT ET NATURE DE LA DEMANDE

Le 5 juillet 1989, M. Jean-Pierre Caradant mandatait la firme Urgel Delisle et Associés dans le but de préparer une expertise agro-forestière devant accompagner une demande auprès de la Commission de protection du territoire agricole. Cette demande vise à utiliser à des fins autres qu'agricoles le lot 52 situé en la municipalité de Mirabel, en vue de l'implantation d'une industrie spécialisée dans la fabrication de panneaux de béton isolés.

2. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

2.1 Requérants et propriétaires actuels

Jean-Pierre Caradant et al

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.2 Fiche technique du lot visé

Numéro de lot:	52
Rang:	Concession de la rivière Nord
Comté:	Deux-Montagnes
Cadastre:	Mirabel
Superficie visée par la demande:	34,08 ha

3. MISE EN SITUATION

Jusqu'en 1988, la partie visée par la demande faisait partie des terres expropriées de Mirabel et appartenait donc au gouvernement fédéral. Le lot 52 a été déboisé en vue d'y implanter une institution carcérale. Quelques infrastructures ont été mises en place, notamment l'aqueduc et les égouts, une voie d'accès et un terrain de stationnement en gravier. Le

projet, par la suite, a été abandonné et lors de la rétrocession des terres en 1988, ce lot a été acquis par les demandeurs en vue d'y implanter une industrie lourde.

Selon les demandeurs, l'accès facile au milieu, les infrastructures existantes (aqueduc, égout, stationnement), la proximité du chemin de fer, du réseau d'Hydro Québec et plus loin de l'aéroport de Mirabel sont autant de facteurs qui contribuent à rendre ce site très intéressant pour l'implantation de l'usine.

4. DONNEES BIOPHYSIQUES

Les renseignements contenus dans cette section et illustrés en annexe proviennent de documents de référence (cartes pédologiques, cartes de potentiel agricole, cartes cadastrales, photographies aériennes, etc...) et d'une visite effectuée sur le terrain le 31 juillet 1989.

4.1 Milieu environnant

La partie visée par la demande (lot 52) est située dans une zone boisée et rocheuse à environ 4 km au Nord de l'aéroport de Mirabel. Comme le démontre la photomosaïque de l'annexe 1, le milieu agricole environnant est considéré comme étant moyennement dynamique. Au Nord de la partie visée s'étend une bande de terre d'environ 1 km de largeur où l'on retrouve exclusivement des cultures de foin et des pâturages (95%) et quelques terres cultivées en céréales (5%). Certains producteurs y font l'élevage de bovins de boucherie et de chevaux. Cette bande de terre cultivée se trouve limitée au Nord par le massif boisé des Laurentides, au Sud-Ouest par un développement résidentiel et au Sud-Est par la zone boisée présentant des affleurements et contrant ainsi un obstacle naturel à l'expansion des terres.

On doit aussi noter la présence d'une industrie minière (pierre de silice) dans la zone boisée due aux caractéristiques géologiques du sous-sol. Ces caractéristiques seront expliquées ultérieurement dans la section 4.2.3 du présent rapport.

Au Sud de la zone boisée et ce, dans un rayon immédiat d'environ 2 km, on retrouve un milieu agricole peu dynamique composé de quelques producteurs de bovins de

boucherie et d'éleveurs de chevaux. Une partie des terres sont laissées en friche herbacée (zone Sud-Ouest) et le reste est cultivé soit en foin (75%) ou en céréales (10%). Plus loin vers le Sud-Est, l'agriculture devient plus dynamique et l'amélioration de la qualité des sols entraînent une utilisation plus intensive des terres, soit pour la culture de céréales ou de maïs.

De façon générale, le secteur étudié se situe dans un milieu agricole peu dynamique pour ce qui est des terres situées dans un rayon de quelques kilomètres. La partie en demande se situe dans un massif boisé, entourée à l'Ouest par un développement domiciliaire, au Nord par le massif boisé des Laurentides et au Sud par l'aéroport de Mirabel.

4.2 Terrains visés par la demande

4.2.1 Zonage

Les terrains visés par la présente demande sont évidemment situés en zone agricole permanente.

4.2.2 Utilisation du sol

Le plan photomosaïque présenté à l'annexe 2 démontre l'utilisation actuelle de ce lot. Comme on peut le remarquer, une forte proportion de la parcelle en demande a été déboisée mais depuis une friche arbustive s'y est développée. Le reste du lot est constitué d'une route d'accès et d'un terrain de stationnement ainsi que d'une bande boisée entre la route d'accès et un poste d'Hydro Québec.

En périphérie de la partie en demande, on retrouve un boisé ayant un certain potentiel acéricole. Un inventaire forestier plus détaillé a donc été effectué et celui-ci est présenté à la section suivante.

4.2.2.1 Inventaire forestier

Un inventaire détaillé des peuplements existants sur la parcelle a été effectué sur le terrain.

Peuplement 1:

D'une superficie de 1.3 ha, le peuplement 1 est composé d'érables à sucre (36%), d'érables rouges (30%), de pruches (20%) et d'hêtres à grandes feuilles (14%). La hauteur moyenne de ce peuplement est de 18 m tandis que le diamètre moyen des tiges se situe à environ 16 cm.

Le potentiel acéricole actuel de ce peuplement se situe à 178 entailles/ha.

Peuplement 2:

Le peuplement 2 est composé de peupliers faux-trembles (55%), de bouleaux à papier (30%) et d'érables rouges (15%). Ce peuplement occupe une superficie de 1 ha. La hauteur moyenne du peuplement est de 12 m tandis que le diamètre moyen des tiges se situe aux alentours de 12 cm. Il n'y a aucun potentiel acéricole dans ce peuplement.

Peuplement 3:

Le diamètre moyen des tiges de ce peuplement est de 12 cm et la hauteur moyenne est de 12 m. Ce peuplement composé d'érables rouges (60%) et de peupliers faux-trembles (40%), est d'une superficie de .6 ha. Compte tenu de la nature du boisé, le potentiel acéricole est très limité.

Peuplement 4:

D'une superficie d'environ .3 ha, ce peuplement est composé de pruches (55%), d'hêtres à grandes feuilles (20%), d'érables à sucre (15%) et de bouleaux jaunes (10%). La hauteur moyenne est de 16 m tandis que le diamètre moyen des tiges se situe aux alentours de 18 cm.

Peuplement 5

Le peuplement 5 est composé d'érables rouges, d'érables à sucre, de hêtres et de bouleaux jaunes. Le diamètre moyen se situe à 18 cm et la hauteur moyenne à 16 mètres. Le potentiel à court terme est limité; à long terme, moyennant d'importants travaux sylvicoles, ce potentiel pourrait être amélioré.

Peuplement 6

Le peuplement 6 d'environ 2 ha est constitué majoritairement d'érables à sucre et possède un potentiel acéricole d'environ 225 entailles.

Quant aux peuplements adjacents à la parcelle, sur ses côtés Ouest et Sud, ils ne possèdent aucun potentiel acéricole.

4.2.3 Caractéristiques des sols et potentiel agricole

D'après les cartes des sols du comté de Deux-Montagnes, la parcelle en demande fait partie des sols de la série Perrot. Ces sols sont composés d'une terre franche superficielle, possédant un drainage adéquat et sont surtout caractérisés par une pierrosité excessive. Cette série Perrot est elle-même issue de la série de grès Postdam qui forme la couche

géologique sous-jacente. Tel que mentionné précédemment, ces sols sont excessivement pierreux et ne peuvent en général être utilisés que pour des superficies boisées. Cette formation géologique est légèrement surélevée par rapport aux secteurs environnants qui eux sont constitués de dépôts marins ou lacustres.

La carte pédologique mentionnée précédemment de même que l'inventaire du potentiel des sols illustrent une poche représentant environ 17% de la superficie de la parcelle en demande en argile Ste-Rosalie possédant un potentiel 2. Le reste de la parcelle, soit 83% de la superficie en demande est classé comme ayant un potentiel 7, c'est-à-dire un sol de forte pierrosité inutilisable soit pour la culture, soit pour les plantes fourragères vivaces.

L'inventaire réalisé au terrain, de même que les sondages pédologiques effectués nous indiquent que la pochette d'argile Ste-Rosalie est inexistante en pratique. On retrouve en effet d'après nos sondages un sol identique au reste de la parcelle, c'est-à-dire fortement pierreux et inutilisable pour l'agriculture. Il est fort probable qu'étant donné les moyens dont disposaient les pédologues pour effectuer leur travail à l'époque de la confection de ces cartes, jumelés à l'échelle très grande à laquelle ils opéraient, expliquent ce léger écart quant à la précision. Il faut souligner d'autre part que l'on retrouve juste au Nord de la voie ferrée un secteur boisé qui est extrêmement rocheux comme l'illustre la photo fournie en annexe.

En résumé, nous sommes d'avis que l'ensemble de la parcelle faisant l'objet de la demande est constituée d'un sol très rocheux et ayant un potentiel nul pour l'agriculture.

Les mêmes informations recueillies sur le terrain nous permettent également d'affirmer que l'on rencontre des caractéristiques identiques sur les sols situés des côtés Ouest, Sud et Est de la parcelle en demande. L'argile Ste-Rosalie est localisée au Nord de la voie ferrée.

4.2.4 Topographie et drainage

Comme il est mentionné précédemment, la partie en demande est située sur un dépôt rocheux dépassant de plusieurs mètres de hauteur les terres avoisinantes. Celles-ci possèdent un relief relativement plat à légèrement ondulé. Le drainage du sol est bon sur la partie en demande mais il devient plus difficile sur les terres argileuses adjacentes à la zone boisée.

4.3 Utilisation des terrains adjacents

La photomosaïque de l'annexe 2 donne, entre autres, l'utilisation des terrains adjacents. Celle-ci est la suivante:

Au Nord:	Périmètre bordé par le chemin de fer.
Lots 50-74,75...:	Culture de foin et de céréales.
Au Sud:	Lot 53, station hydro-électrique d'Hydro Québec, boisés.
A l'Ouest et à l'Est:	Boisés.

5. IMPACTS D'UNE TELLE DEMANDE SUR L'AGRICULTURE LOCALE ET REGIONALE

La lecture des articles précédents permet de faire une analyse globale de la présente demande. C'est ainsi que sur le plan potentiel agricole du lot et des lots avoisinants, il faut admettre que le potentiel agricole de la parcelle elle-même comme les abords Sud, Est et Ouest est inexistant pour des fins agricoles. Seuls les terrains situés au Nord de la voie ferrée qui sont actuellement cultivés possèdent un potentiel agricole intéressant, notamment un potentiel 2. Sur ce point, il faut considérer que la présente demande n'aurait aucun impact négatif sur le potentiel des sols.

Il s'ensuit évidemment que les possibilités d'utilisation de ce lot à des fins agricoles sont inexistantes à moins de vouloir y implanter une plantation quelconque.

Tel que mentionné précédemment, l'utilisation à des fins autres qu'agricoles pour l'implantation d'une industrie lourde risque d'avoir peu ou pas d'impact sur les lots avoisinants étant donné qu'ils ne sont pas cultivables ni à moyen, ni à court, ni à long terme et que la qualité des boisés qu'on y retrouve est de médiocre à très faible. Il faut souligner ici que l'usine projetée ne toucherait pas aux peuplements no. 1 et no. 6 qui possèdent un potentiel acéricole théoriquement intéressant.

Tel que présenté sur la photomosaïque apparaissant à l'annexe 1, l'inventaire effectué au terrain démontre qu'il n'y a pas de relevé d'exploitations animales à proximité du site visé et conséquemment, l'autorisation demandée n'aurait pas d'impact négatif sur cet aspect de l'agriculture.

L'industrie lourde projetée sur ce site requiert une superficie de terrain considérable. Elle requiert également la présence d'une voie ferrée pour le transport des intrants et des extrants. Il faut, de plus, les services d'égout et d'aqueduc de même qu'une source d'énergie pour produire les éléments visés. On doit noter que dans ce secteur, on retrouve une source importante d'électricité de par la localisation du poste électrique voisin, de même que la présence d'un réseau de gaz naturel situé à quelque 6 km des lieux.

S'il est théoriquement possible de trouver un emplacement permettant de localiser une usine près d'une voie ferrée et à proximité des sources d'énergie, il est beaucoup plus difficile de réduire au strict minimum les impacts sur l'agriculture. Il faut admettre que dans ce dernier cas, la parcelle visée n'a aucun potentiel ni à court, ni à moyen, ni à long terme et que l'impact sur l'agriculture locale et régionale nous apparaît des plus limité.

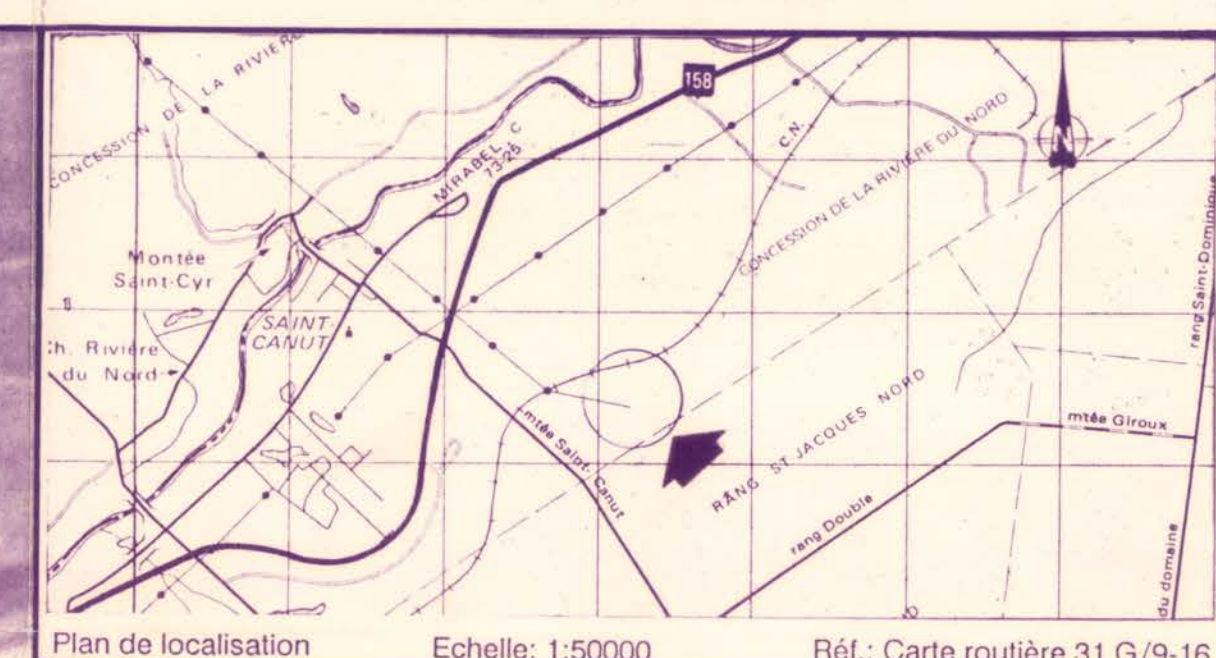
Sur le plan homogénéité du milieu, il nous apparaît évident qu'il n'y a pas d'exploitation agricole comme telle sauf les quelques érablières présentes dans le secteur et qui sont exploitées évidemment de façon saisonnière. Il n'y a aucune exploitation agricole comme telle qui serait affectée par ledit projet.

Compte tenu de la nature de l'industrie, de sa localisation dans un milieu relativement isolé, nous considérons que l'effet sur la préservation des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région, sur un plan agricole, ne serait pas affecté par ledit projet.

Compte tenu des considérations précédentes, nous croyons que l'autorisation demandée a peu ou pas d'impact sur l'agriculture pou peu qu'elle soit limitée à la superficie en demande et que les peuplements 1 et 6 ne soient pas affectés par le projet.

1989 09 13

ANNEXE 1
VUE D'ENSEMBLE
(PLAN PHOTOMOSAIQUE, ECHELLE 1:2500)



LEGENDE

POTENTIEL AGRICOLE
Classes

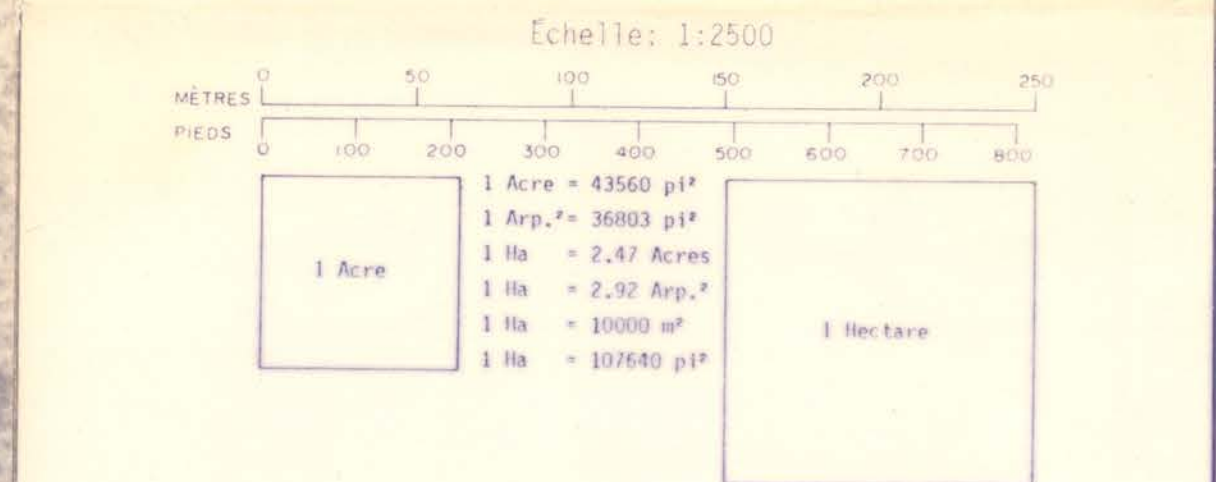
- 2: Sols comportant des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures ou imposent des pratiques modérées de conservation.
- 4: Sols comportant de graves limitations qui restreignent le choix des cultures ou imposent des pratiques spéciales de conservation.
- 5: Sols qui sont l'objet de limitations très graves et ne conviennent qu'à la production de plantes fourragères vivaces mais susceptibles d'amélioration.
- 7: Sols inutilisables soit pour la culture soit pour les plantes fourragères vivaces.

Sous-classes

- F: Basse fertilité
- P: Pierrosité
- R: Sol mince sur roche consolidée
- W: Excès d'humidité

DIVERS

- Limite de type de sol (selon carte)
- Limite de potentiel agricole (selon carte)
- Partie visée par la demande
- ① Trou de sondage
- ⊕ Peuplement
- ⊞ Photographie
- x- Clôture



Cadastré localisé de façon approximative
Réf. photo.: Q83309 #112, Québec, Juin 1983

No	Date	Revision	Par	App.

CEGESTCO INTERNATIONAL

PROJET: IMPLANTATION D'UNE INDUSTRIE LOURDE

TITRE: Vue d'ensemble

ÉCHELLE APPROXIMATIVE: 1:2500

Préparé par: J. Bisson Dessiné par: F. Mazuch Vérifié par: U. Delisle

Urgel Delisle et Associés
Ingénieurs Consultants en Agriculture

Plan no: 89-7366
Annexe 1
Date: 22/09/89

ANNEXE 2
MILIEU ENVIRONNANT
(PLAN PHOTOMOSAIQUE, ECHELLE 1:20,000)



No	Date	Revision	Par	App
CEGESTCO INTERNATIONAL				
PROJET		Implantation d'une industrie lourde		
TITRE		Milieu environnant		
ÉCHELLE APPROXIMATIVE : 1:20000				
Préparé par	J. Bisson	Dessiné par	F. Mazuch	Validé par
				U. Deltisle
 Urgel Deltisle et Associés Ingénieurs-Consultants en Agriculture				Plan no. 89-7368 Date: 11/08/89

Réf. photo.: Photomosaïque 31 G/9 202 Annexe 2

----- Partie visée par la demande

ANNEXE 3
SONDAGES PEDOLOGIQUES

		Trou de sondage											
Profondeur (cm)		1	2	3	4	5							Profondeur (cm)
		M+S+RA	S	A+L	S	G+S							
20			G	G	G								20
40		LS+G+	R	R	R	R							40
60	(2')												60
80													80
100													100
120	(4')												120
140													140
160													160
180	(6')												180
200													200
220													220
240	(8')												240
260													260
280													280
300	(10')												300
320													320
340													340
360	(12')												360
380													380

Légende:

A:	Argile	MO:	Matière organique
L:	Loam	O:	Sol organique
S:	Sable	R:	Présence de roches
G:	Gravier	Fe:	Oxyde de fer
////:	Profondeur finale du sondage	Eff:	Effondrement des parois
		M:	Sphaignes
		Ra:	Racines

ANNEXE 4
PHOTOGRAPHIES

NOTE: La localisation de photographies est montrée sur le plan photomosaïque de l'annexe 1.







ANNEXE 5

RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

NOTE AU LECTEUR:

Le présent document est tiré d'extraits d'une étude de marché préparée par MM. Gilles Levert et Luc Lahaie de CEGESTCO INTERNATIONAL. Nous avons tiré de ce document confidentiel les aspects techniques et socio-économiques qui nous ont semblé pertinents à la présente demande.

1989 09 20



CEGESTCO INTERNATIONAL

DIV. 97726 CANADA LTÉE

~~1800 boulevard St-Martin est, Suite 705, Trois-Rivières, Québec H7G 4R6, Tél. (514) 666-0400~~
7566 boul. Pie IX, Montréal, Qc.,
H2A 2G8 Tél. : (514) 725-9161

GESTION
CONSULTATION
FINANCEMENT

ANNEXE "B"

PROJET D'IMPLANTATION

D'UNE USINE DE

PANNEAUX FIBRO & CIMENT

A

MIRABEL

Préparé par: L. Gilles Levert, Adm.A
Luc Lahaie

Juillet 1989

STRICTEMENT CONFIDENTIEL

STRICTEMENT CONFIDENTIEL

1

1.0 INTRODUCTION

La présente étude de faisabilité technique et financière a été entreprise suite à deux études précédentes portant sur le potentiel de marché et les opportunités présentes dans l'industrie canadienne de la construction pour les matériaux de fibro-ciment.

Les conclusions de ces études sont positives et démontrent un potentiel élevé pour ces matériaux qui présentent des avantages marqués en termes de qualité et de prix.

Les promoteurs ont donc décidé unanimement de poursuivre le développement du projet et de procéder à l'implantation d'une usine de fibro-ciment au Québec.

Certaines hypothèses ont été établies dès le départ afin de déterminer la technologie à employer. D'autres hypothèses reliées à la localisation ont été également établies par les promoteurs.

A partir de ces contraintes, nous avons développé un modèle d'usine à capacité moyenne, nous en avons établi les coûts d'opération directs et indirects, et déduit la rentabilité financière.

Le présent document constitue donc le fruit de nos recherches et calculs et présente un portrait que nous avons voulu réaliste et conservateur de l'opération au Québec d'une usine de fibro-ciment à technologie américaine.

4.0 TECHNOLOGIE DE PRODUCTION

Les panneaux de fibro-ciment sont essentiellement constitués de longues fibres de bois trempées dans une solution de silicate de sodium et enrobées de ciment Portland. On peut cependant distinguer deux technologies de production disponibles en Europe et aux USA.

Les opérations de préparation du bois, de production des fibres et de mélange des fibres et du ciment Portland sont les mêmes en Europe et aux USA.

La seule différence réside au niveau du pressage du fibro-ciment dans les moules et du système de stockage intermédiaire durant le processus d'hydratation du ciment.

Les opérations finales, c'est-à-dire le démoulage et la finition des panneaux sont semblables dans un cas comme dans l'autre.

4.1 Technologie européenne

Dans le desing européen, le tapis de fibro-ciment en provenance du malaxeur est déposé dans une forme en une épaisseur de 18 à 25 cm. Ce tapis est introduit dans une presse primaire qui en réduit l'épaisseur entre 10 et 18 cm. On ompile ensuite dix de ces formes avec le tapis pré-pressé entre 10 et 18 cm, et on place un poids de béton d'environ deux (2) tonnes métriques pour en terminer le prossage à l'épaisseur voulue. Le processus d'hydratation dans ce cas prend 12 heures. Dans ce système également, les moules sont à côtés fixes, et on doit se munir d'un jeu complet de moules pour chaque épaisseur de panneau que l'on désire fabriquer.

4.2 Technologie américaine

Dans le design américain, le tapis de fibro-ciment est compressé à son épaisseur désirée en une seule opération, et chaque pile de 10 panneaux est retenue physiquement par une paire de tiges métalliques jusqu'à ce que le durcissement initial soit complété quatre (4) heures plus tard.

Les moules quant à ceux sont munis de côtés amovibles insérés automatiquement par la presse. On utilise donc toujours les mêmes fonds de formes et ce ne sont que les côtés qui sont changés en fonction de l'épaisseur désirée.

4.3 Choix de technologie

Ces différences au niveau des techniques de pressage amènent des conséquences qui sont importantes au niveau de la qualité du produit, mais aussi au niveau de ses coûts directs et indirects.

A- Qualité du produit:

Dans le système européen, alors que le matelas de fibro-ciment n'est que partiellement pressé au moment de l'empilage des for-

mes et la mise sous pression, il est extrêmement difficile de contrôler l'épaisseur finale de chaque panneau individuel. Cette épaisseur peut en fait varier de 5 mm, en plus, ce qui pour un panneau de 50 mm représente une tolérance de 10%.

Le système américain permet un meilleur contrôle sur l'épaisseur des panneaux, puisque chaque matelas est comprimé à son épaisseur finale et solidement maintenu à cette épaisseur par des tiges métalliques boulonnées.

Or, il a été reconnu à l'étude de marché (1) que les décideurs s'attendent et exigent que les dimensions des panneaux soient constantes et que les tolérances d'épaisseur soient minimales (+ 3 mm - 0 mm).

Donc, pour des raisons de qualité de production et de coût des moules, nous opterons pour la technologie de production américaine dans cette étude. Quant au reste des opérations de production, elles sont semblables dans les deux (2) cas et ne nécessitent pas de choix technologique.

5.0 LOCALISATION DE L'USINE

5.1 Hypothèses de localisation

De concert avec les promoteurs du projet, il a été convenu de situer le projet au sud du Québec, sur l'axe Montréal-Ottawa. Les raisons qui militent en faveur de cette localisation générale tiennent d'une part de la proximité du marché de Montréal (et de façon relative de celui de Toronto et du nord-est des USA) et des approvisionnements forestiers abondants en provenance des régions du nord de Montréal, de la Gatineau et de l'est de l'Ontario d'autre part.

Les promoteurs ont également convenu de localiser l'usine hors de Montréal afin de bénéficier d'un niveau de subvention fédérale équivalent au moins au palier 11) ou 111).

Il a été convenu enfin de localiser l'usine dans un parc industriel muni des infrastructures requises à la production. A partir de ces différentes hypothèses, le choix se restreint à deux localisations particulières, soient Mull-Gatineau et Mirabel.

Quant aux besoins spécifiques du projet, ils sont les suivants:

- Superficie de terrain: 180,000 m (2,000,000 pi)
- Capacité portante; 20 tonnes métriques au mètre carré ou 4 000 livres au pied carré.
- Services: aqueduc, égout, ou fosse septique et gaz naturel (si disponible)

TABLEAU 5.1SPECIFICATIONS GENERALES DES BATIMENTS

BATIMENT	SUPERFICIE	HAUTEUR LIBRE	CARACTERISTIQUES
Bureaux	135m.c.	3.0 m	Isolé, chauffé, climatisé
Usine	2 000m.c.	6.5 m	Isolé et chauffé
Entrepôt	3 700m.c.	3.0 m	Non-isolé non-chauffé
Laboratoire	15m.c.	2.7 m	Isolé, chauffé climatisé
TOTAL DES SURFACES COUVERTES	5 850m.c.	-----	-----

STRICTEMENT CONFIDENTIEL

10

5.3 Région de Mirabel

Cette région se situe à 30 km au nord-ouest de Montréal et à 550 km de Toronto. On y trouve deux (2) parcs industriels dont un n'est pas adéquat (manque d'espace et de services). Le terrain industriel de Mirabel présente les caractéristiques suivantes:

TABLEAU 5.3CARACTERISTIQUES D'UN TERRAIN DE MIRABEL

Superficie totale	3,668.026 pi.ca.
Superficie requise	2,000,000 pi.ca.
Voie ferrée	Accessible
Service d'eau	Disponible
Accès	Rte 158 et Rue Dupuis
Zonage à venir	Industriel lourd

Le terrain de Mirabel rencontre les critères du projet. De plus, cette zone est considérée de niveau III par le programme PDIR. Ceci implique que le niveau de subvention fédéral peut atteindre 25% des actifs admissibles.

STRICTEMENT CONFIDENTIEL

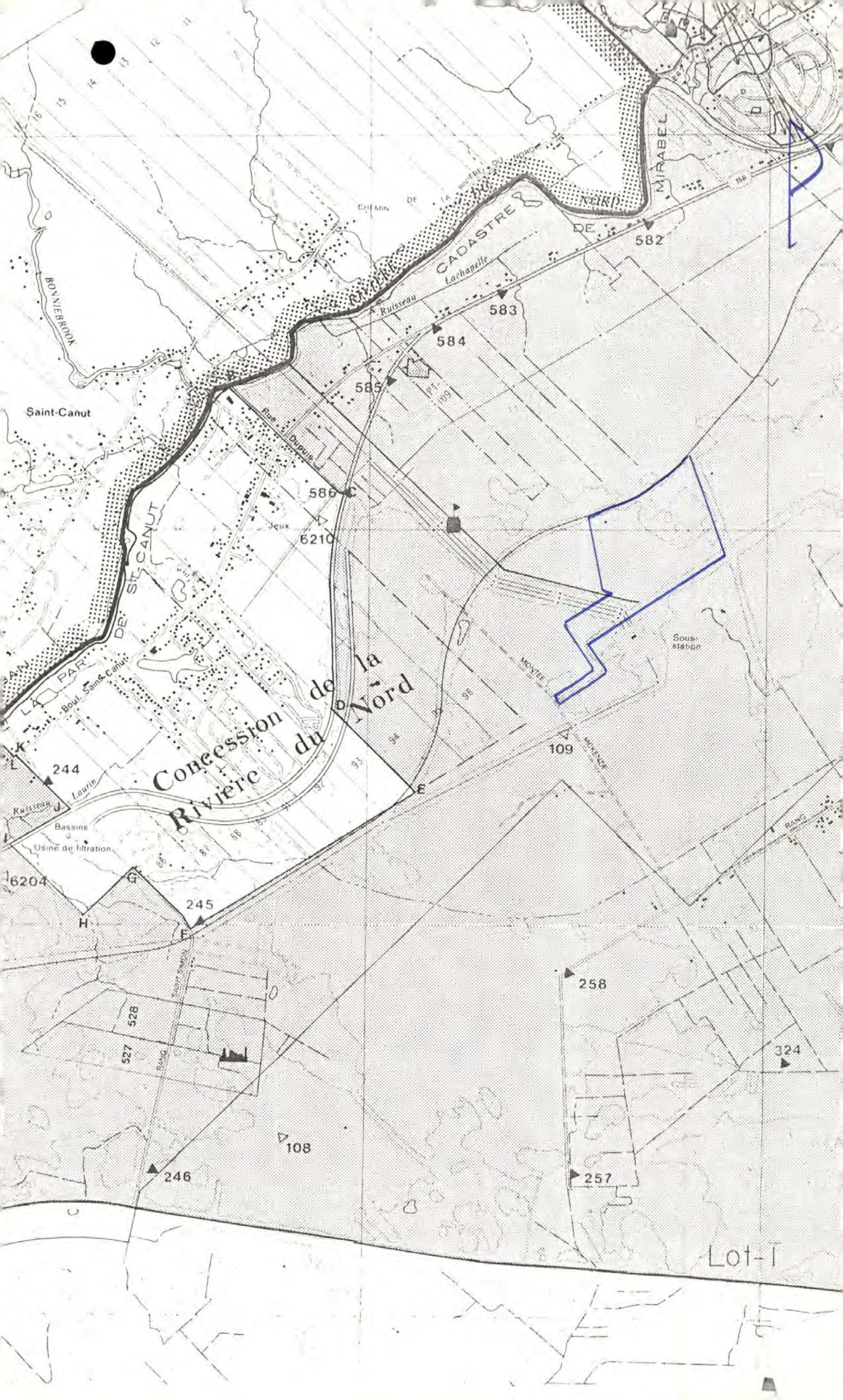
11

5.4 Choix de la localisation

Plusieurs alternatives se présentent en regard de la localisation. En effet, il y a possibilité de construire une usine neuve à Gatineau ou à St-Canut de Mirabel.

Parmi ces alternatives, celle qui nous apparaît la plus logique et la dernière, est le choix de Mirabel. Plusieurs raisons motivent le choix de la région de Mirabel.

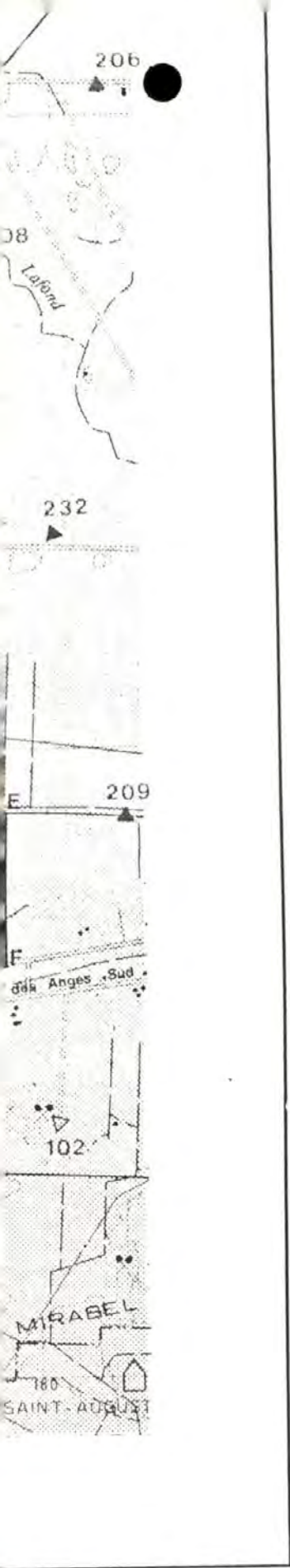
La principale était l'emplacement géographique stratégique par rapport aux principaux marchés du Québec. La seconde était la qualité des infra-structures existantes y compris l'aménagement d'une rue et d'une bonne partie du terrain. La troisième était la proximité de voies rapides existantes et futures. (autoroute 15, Rte 158, autoroute 50 et autoroute 13.)



Concession de la Rivière du Nord

Lot-I





MUNICIPALITÉ DE :

MIRABEL (V)

8.0 - 7325 (B)

DATE : 1980 - 07 - 24

05-1600

Q83309-117



**GOUVERNEMENT DU QUÉBEC
COMMISSION DE PROTECTION
DU TERRITOIRE AGRICOLE**

**DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES MUNICIPALITÉS**

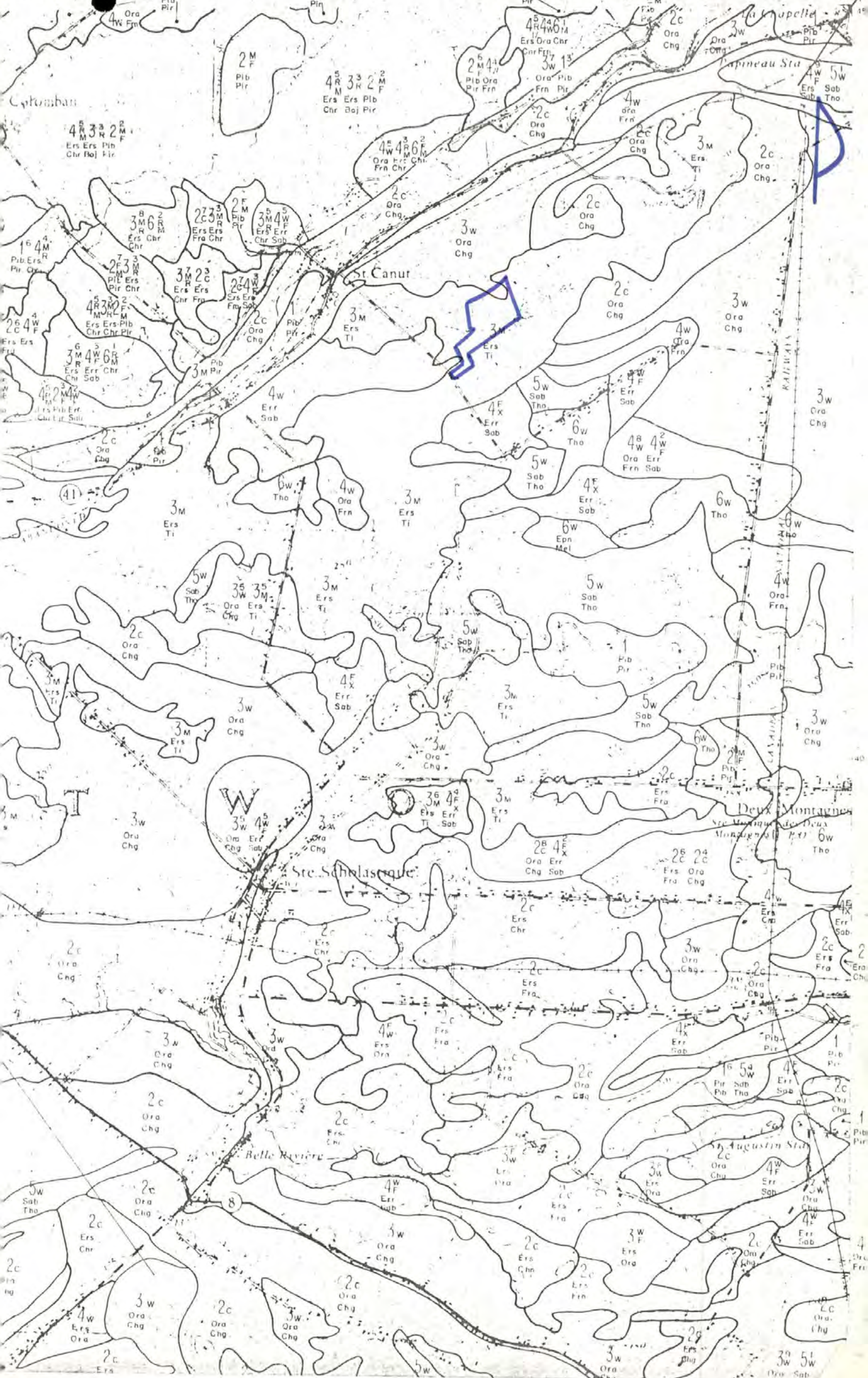
provient du Service de Cartographie,
Forêts du Québec.

D ASSEMBLAGE

31-G-16 S.-E.	31-H-13 S.-O.
31-G-9 N.-E.	31-H-12 N.-O.
31-G-9 S.-E.	31-H-12 S.-O.

Mise à jour

ANNEE 86			
Janvier		Juillet	
Février		Août	
Mars		Septembre	
Avril	•	Octobre	
Mai		Novembre	
Juin		Décembre	



Capelle

Papineau Sta

St. Canur

Ste. Scholastique

Belle Riviere

Augustin Sta

Deux Montagnes

St. Marguerite de Deux Montagnes

RAILWAYS

LAVAL

LAVAL

LAVAL

LAVAL

LAVAL

2F

2F

2M

2M

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

2c

Pib Pir

Pib Pir

Pib Pir

Pib Pir

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

Ora Chg

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

4R3R2M

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Ers Ers Pib

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

Chr Noj Pir

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

3M6R

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M

273M



- avec pin gris avec pruche avec sapin et/ou épinette blanche (plantation)
- Pinède rouge (le pin rouge occupe plus de 75% de la partie résineuse)
- avec thuya (cèdre) avec épinette noire et/ou épinette rouge avec mélèze avec pin blanc avec pruche (plantation)
- Pinède à pin gris (le pin gris occupe plus de 75% de la partie résineuse)
- avec thuya (cèdre) avec épinette noire et/ou épinette rouge avec mélèze avec pin rouge avec pin blanc et/ou pin rouge avec pruche avec sapin et/ou épinette blanche (plantation) Plantation de pin sylvestre
- Cédrrière (le thuya occupe plus de 75% de la partie résineuse)
- à épinette noire et/ou épinette rouge à mélèze à pin blanc et/ou pin rouge à pin rouge à pin gris à pruche à sapin et/ou épinette blanche (plantation de thuya)
- Prucheraie (la pruche occupe plus de 75% de la partie résineuse)
- à thuya (cèdre) à épinette noire et/ou épinette rouge à mélèze à pin blanc et/ou pin rouge à pin rouge à pin gris à sapin et/ou épinette blanche (plantation)
- Mélézain (le mélèze occupe plus de 75% de la partie résineuse)
- à thuya (cèdre) à épinette noire et/ou épinette rouge à pin blanc et/ou rouge à pin rouge à pin gris à pruche à sapin et/ou épinette blanche (plantation de mélèze européen) (plantation de mélèze japonais) (plantation de mélèze laricin)

- à feuillus d'essences tolérantes
- Plantation d'érable à sucre de bouleau jaune de peuplier de peuplier hybride

TERRAIN FORESTIER IMPRODUCTIF

- Dénué et semi-dénué sec
- Dénué et semi-dénué humide
- Aulnaie

TERRAIN NON FORESTIER

- Eau (rivières et lacs)
- Ligne de transport d'énergie (emprise)
- Terrain agricole
- Emplacement urbain, camping, villégiature, centre de ski, terrain de golf, etc

PERTURBATION

- Coupe partielle
- Coupe partielle en damier
- Coupe partielle par bande
- Coupe partielle plus épidémie légère
- Chablis partiel
- Epidémie légère
- Brulis partiel

DÉFOLIATION

⊖ 0-50% ⊕ 50-100%

ORIGINE

- Coupe totale
- Brulis
- Chablis totale
- Epidémie sévère
- Friche
- Plantation

CLASSES D'ÂGE

FORÊT RÉGULIÈRE		FORÊT ÉTAGÉE	
CLASSES	TIGES DE	CLASSES	
10 (ans)	0-20 ans	70-30 (ans)	30-70 (ans)
30 "	21-40 "	90-30 "	30-90 "
50 "	41-60 "	120-30 "	30-120 "
70 "	61-80 "	90-50 "	50-90 "
90 "	81-100 "	120-50 "	50-120 "
120 "	101 et plus	120-70 "	70-120 "

FORÊT IRRÉGULIÈRE

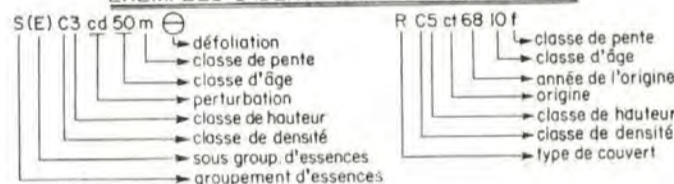
- Jin (jeune inéquienne) { Peupl à dominance de feuill. tolérants; majorité des tiges entre 0 et 90 ans
Autres peuplements; majorité des tiges entre 0 et 60 ans
- Vin (vieux inéquienne) { Peupl à dominance de feuill. tolérants; majorité des tiges ont plus de 90 ans
Autres peuplements; majorité des tiges ont plus de 60 ans

CLASSES DE PENTE

CLASSES	% DE PENTE	SYMBLES CARTO.
Légère	0 à 30 %	aucun
Moyenne	31 à 40 %	m
Forte	41 à 50 %	f
Abrupte	51 % et plus	a
Superficie entourée de pentes > 51%		s

N.B. : Les classes de pente sont indiquées dans les forêts publiques seulement.

EXEMPLES D'IDENTIFICATIONS FORESTIÈRES



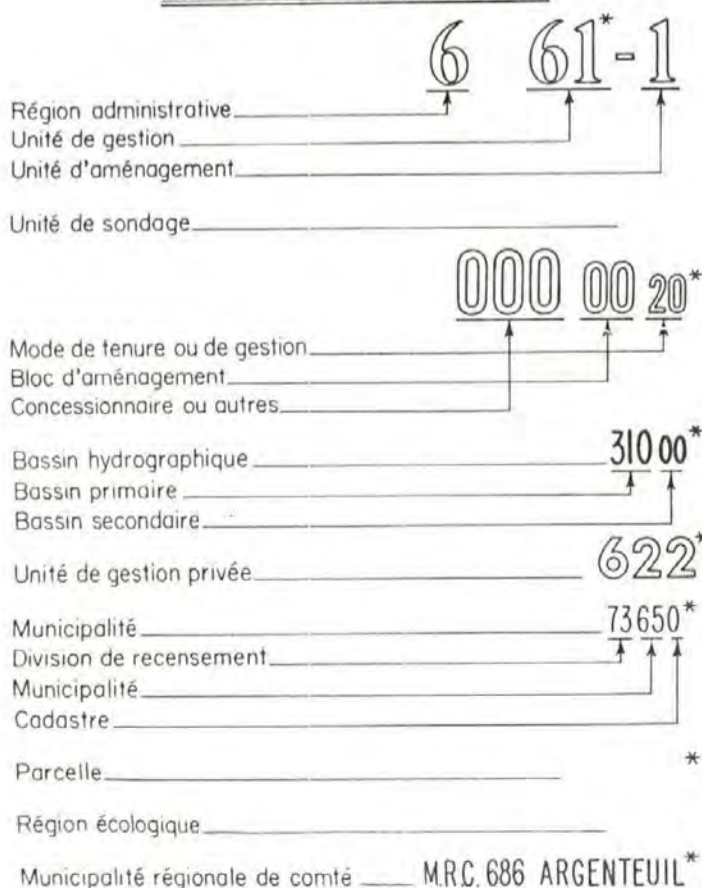
GRILLE DENSITÉ-HAUTEUR

HAUTEUR \ DENSITÉ	HAUTEUR					
	1	2	3	4	5	6
A 80%	A1	A2	A3	A4	A5	6
B 60%	B1	B2	B3	B4	B5	6
C 40%	C1	C2	C3	C4	C5	6
D 25%	D1	D2	D3	D4	D5	6

CARTO FOREST EXÉCUTÉE PAR BUR D'ING. FOR. BLAIS MC NEIL ET ASS. SIGNATURE *Blais*

CARTO FOREST EXÉCUTÉE PAR BUR D'ING. FOR. SIGNATURE

COMPOSANTES TERRITORIALES



Carte forestière { Photographie aérienne : 1983
Année de publication : 1984
Année de révision :

Divisions territoriales en date du : 15/4/84
Déclinaison magnétique : 15° ouest
Équidistance des courbes : 10 mètres

TABLEAU D'ASSEMBLAGE

31-G-15	31-G-16	31-H-13
S.E.	S.O.	S.E.
N.E.	N.O.	N.E.
31-G-10	31-G-9	31-H-12
S.E.	S.O.	S.E.
N.E.	N.O.	N.E.
31-G-7	31-G-8	31-H-5

31 G / 9 N.E.

* Signifie que la composante est donnée en exemple, qu'elle n'est pas unique, et qu'une consultation de la carte est nécessaire pour les identifier et les localiser.



CEGESTCO INTERNATIONAL

DIV. 97726 CANADA LTEE

~~1600, boulevard St-Martin est, Suite 705, Tour XAX
Laval, Québec, H7G 4P8 / Tél. (514) 668-6460~~
7566 boul. Pie 1X, Montréal, Qc.,
H2A 2G8 Tél.: (514) 725-9161

GESTION
CONSULTATION
FINANCEMENT

ANNEXE "B"

PROJET D'IMPLANTATION

D'UNE USINE DE

PANNEAUX FIBRO & CIMENT

A

MIRABEL

Préparé par: L. Gilles Levert, Adm.A
Luc Lahaie

Juillet 1989

STRICTEMENT CONFIDENTIEL

1.0 INTRODUCTION

La présente étude de faisabilité technique et financière a été entreprise suite à deux études précédentes portant sur le potentiel de marché et les opportunités présentes dans l'industrie canadienne de la construction pour les matériaux de fibro-ciment.

Les conclusions de ces études sont positives et démontrent un potentiel élevé pour ces matériaux qui présentent des avantages marqués en termes de qualité et de prix.

Les promoteurs ont donc décidé unanimement de poursuivre le développement du projet et de procéder à l'implantation d'une usine de fibro-ciment au Québec.

Certaines hypothèses ont été établies dès le départ afin de déterminer la technologie à employer. D'autres hypothèses reliées à la localisation ont été également établies par les promoteurs.

A partir de ces contraintes, nous avons développé un modèle d'usine à capacité moyenne, nous en avons établi les coûts d'opération directs et indirects, et déduit la rentabilité financière.

Le présent document constitue donc le fruit de nos recherches et calculs et présente un portrait que nous avons voulu réaliste et conservateur de l'opération au Québec d'une usine de fibro-ciment à technologie américaine.

2.0 SOMMAIRE EXECUTIF

Il existe deux technologies de fabrication des panneaux de fibro-ciment. Elles se différencient au niveau des opérations de pressage. Le système européen utilise des moules à côtés fixes et un système de pressage par blocs, alors que le système américain utilise des moules à côtés amovibles et une presse hydraulique de grande puissance.

Les promoteurs ont opté pour le système américain qui garantit une meilleure qualité et nécessite un investissement moindre au chapitre des moules.

La localisation retenue pour l'implantation du projet est la ville de Mirabel ou Nord de Montréal. Nous y proposons la construction d'un immeuble industriel pleinement adopté à la fabrication de ce nouveau produit.

Le coût du projet se résume comme suit:

- Terrain	██████████	.\$
- Bâtisse	██████████	.\$
- Equipements et accessoires de production	██████████	\$
- Mobilier de bureau	██████████	\$
- Frais de premier établissement	██████████	.\$
- Fonds de roulement	██████████	.\$
- Frais de démarrage	██████████	.\$
	██████████	\$

3.0 HISTORIQUE DU PROJET

Il y a déjà plusieurs années que des québécois s'intéressent aux matériaux de construction à base de fibrociment. La Direction des biens de consommation au ministère de l'Industrie et du Commerce du Québec a toujours été convaincu de la pertinence de les fabriquer localement. En effet, les matières premières requises, le ciment Portland et le bois, abondent au Québec, et l'industrie de la construction nord-américaine recherche constamment de nouveaux matériaux qui puissent augmenter la qualité de nos constructions tout en réduisant les coûts.

Afin d'intéresser les industriels et promoteurs québécois à ce produit, La Direction des biens de consommation ou MIC fut l'instigateur de plusieurs missions exploratoires en France, en Hollande et en Yougoslavie, missions au cours desquelles les canadiens invités ont pu se familiariser avec la technologie, les produits et les diverses utilisations des produits dans l'industrie de la construction en Europe.

La firme Cegestco International détient une expertise dans l'implantation de projet similaire, puisqu'elle a complété les mandats d'implantation de la compagnie Miron Inc. à Laval et plus récemment du Centre des Maçons du Québec à Terrebonne.

1- ETUDE DU MARCHÉ POTENTIEL POUR LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION A BASE DE FIBRE VEGETALE ET CIMENT PORTLAND,

Cette première phase d'analyse consistait à examiner le marché actuel aux Etats-Unis, marché qui a été développé et qui est desservi par deux producteurs de la Georgie.

Sur la base des recherches effectuées, on a pu conclure que le fibro-ciment représente une alternative fort valable aux systèmes de toiture conventionnels, de par sa valeur structurale, sa résistance au feu, son insonorisation, ainsi que son coût.

Il a également été possible de conclure à l'existence d'un marché potentiel important, non seulement pour la construction de toitures industrielles et commerciales, mais probablement aussi pour d'autres applications, tels planchers, murs, coffrages, etc....

L'étude du marché actuel aux USA a permis, de plus, d'établir certains facteurs déterminants et contraignants en rapport avec la qualité du produit (technologie et know-how), le développement de nouvelles applications, et la commercialisation initiale du produit.

De façon générale, les conclusions de l'étude du marché sont positives, pourvu que les conditions déterminantes et contraignantes soient respectées.

A cet égard, et comme le développement de nouvelles applications apparaissait essentiel à la poursuite du projet, les promoteurs décidèrent de procéder à une étude en profondeur des diverses applications possibles, afin de déterminer précisément lesquelles de ces utilisations présentent une opportunité réelle en termes de technique, qualité de construction et coût global.

Entretemps, la commercialisation du produit fut amorcée et un premier projet majeur sera construit, début septembre 85, qui utilise le fibro-ciment comme matériau de toiture.

En effet, Ports Canada est à construire un hangar de près de 12 000 mètres carrés, qui met à contribution certains matériaux nouveaux dont le fibro-ciment.

Ports Canada désire ainsi réduire le coût de construction, mais également augmenter la durabilité et la qualité générale de ses hangars.

Dans ce cas-ci, le produit spécifié est un panneau de fibro-ciment de 6.35 cm d'épaisseur, combiné à un panneau-particules de 1.40 cm d'épaisseur devant servir de surface de clouage pour la membrane d'étanchéité. Le fibro-ciment est muni d'une couche d'apprêt blanc, côté intérieur. L'assemblage panneau-à-panneau est de type Permachannel permettant une portée de 1.50 mètres, avec charge vive de 390 kg au mètre carré (80 livres au pied carré.)

L'économie réalisée par Ports Canada est considérable. En utilisant un platelage de fibro-ciment, le coût de la toiture est réduit de 25 à 50% comparativement à l'alternative suivante, même si le matériau est importé de Georgie, et que l'on doit acquitter les douanes et les taxes provinciales et fédérales.

4.0 TECHNOLOGIE DE PRODUCTION

Les panneaux de fibro-ciment sont essentiellement constitués de longues fibres de bois trempées dans une solution de silicate de sodium et enrobées de ciment Portland. On peut cependant distinguer deux technologies de production disponibles en Europe et aux USA.

Les opérations de préparation du bois, de production des fibres et de mélange des fibres et du ciment Portland sont les mêmes en Europe et aux USA.

La seule différence réside au niveau du pressage du fibro-ciment dans les moules et du système de stockage intermédiaire durant le processus d'hydratation du ciment.

Les opérations finales, c'est-à-dire le démoulage et la finition des panneaux sont semblables dans un cas comme dans l'autre.

4.1 Technologie européenne

Dans le desing européen, le tapis de fibro-ciment en provenance du malaxeur est déposé dans une forme en une épaisseur de 18 à 25 cm. Ce tapis est introduit dans une presse primaire qui en réduit l'épaisseur entre 10 et 18 cm. On empile ensuite dix de ces formes avec le tapis pré-pressé entre 10 et 18 cm, et on place un poids de béton d'environ deux (2) tonnes métriques pour en terminer le pressage à l'épaisseur voulue. Le processus d'hydratation dans ce cas prend 12 heures. Dans ce système également, les moules sont à côtés fixes, et on doit se munir d'un jeu complet de moules pour chaque épaisseur de panneau que l'on désire fabriquer.

4.2 Technologie américaine

Dans le design américain, le tapis de fibro-ciment est compressé à son épaisseur désirée en une seule opération, et chaque pile de 10 panneaux est retenue physiquement par une paire de tiges métalliques jusqu'à ce que le durcissement initial soit complété quatre (4) heures plus tard.

Les moules quant à ceux sont munis de côtés amovibles insérés automatiquement par la presse. On utilise donc toujours les mêmes fonds de formes et ce ne sont que les côtés qui sont changés en fonction de l'épaisseur désirée.

4.3 Choix de technologie

Ces différences au niveau des techniques de pressage amènent des conséquences qui sont importantes au niveau de la qualité du produit, mais aussi au niveau de ses coûts directs et indirects.

A- Qualité du produit:

Dans le système européen, alors que le matelas de fibro-ciment n'est que partiellement pressé au moment de l'empilage des for-

mes et la mise sous pression, il est extrêmement difficile de contrôler l'épaisseur finale de chaque panneau individuel. Cette épaisseur peut en fait varier de 5 mm, en plus, ce qui pour un panneau de 50 mm représente une tolérance de 10%.

Le système américain permet un meilleur contrôle sur l'épaisseur des panneaux, puisque chaque matelas est comprimé à son épaisseur finale et solidement maintenu à cette épaisseur par des tiges métalliques boulonnées.

Or, il a été reconnu à l'étude de marché (1) que les décideurs s'attendent et exigent que les dimensions des panneaux soient constantes et que les tolérances d'épaisseur soient minimales (+ 3 mm - 0 mm).

Donc, pour des raisons de qualité de production et de coût des moules, nous opterons pour la technologie de production américaine dans cette étude. Quant au reste des opérations de production, elles sont semblables dans les deux (2) cas et ne nécessitent pas de choix technologie.

5.0 LOCALISATION DE L'USINE

5.1 Hypothèses de localisation

De concert avec les promoteurs du projet, il a été convenu de situer le projet au sud du Québec, sur l'axe Montréal-Ottawa. Les raisons qui militent en faveur de cette localisation générale tiennent d'une part de la proximité du marché de Montréal (et de façon relative de celui de Toronto et du nord-est des USA) et des approvisionnements forestiers abondants en provenance des régions du nord de Montréal, de la Gatineau et de l'est de l'Ontario d'autre part.

Les promoteurs ont également convenu de localiser l'usine hors de Montréal afin de bénéficier d'un niveau de subvention fédérale équivalent au moins au palier 11) ou 111).

Il a été convenu enfin de localiser l'usine dans un parc industriel muni des infrastructures requises à la production. A partir de ces différentes hypothèses, le choix se restreint à deux localisations particulières, soient Hull-Gatineau et Mirabel.

Quant aux besoins spécifiques du projet, ils sont les suivants:

- Superficie de terrain: 180,000 m (2,000,000 pi)
- Capacité portante; 20 tonnes métriques au mètre carré ou 4 000 livres au pied carré.
- Services: aqueduc, égout, ou fosse septique et gaz naturel (si disponible)

TABLEAU 5.1

SPECIFICATIONS GENERALES DES BATIMENTS

BATIMENT	SUPERFICIE	HAUTEUR LIBRE	CARACTERISTIQUES
Bureaux	135m.c.	3.0 m	Isolé, chauffé, climatisé
Usine	2 000m.c.	6.5 m	Isolé et chauffé
Entrepôt	3 700m.c.	3.0 m	Non-isolé non-chauffé
Laboratoire	15m.c.	2.7 m	Isolé, chauffé climatisé
TOTAL DES SURFACES COUVERTES	5 850m.c.	-----	-----

5.3 Région de Mirabel

Cette région se situe à 30 km au nord-ouest de Montréal et à 550 km de Toronto. On y trouve deux (2) parcs industriels dont un n'est pas adéquat (manque d'espace et de services). Le terrain industriel de Mirabel présente les caractéristiques suivantes:

TABLEAU 5.3

CARACTERISTIQUES D'UN TERRAIN DE MIRABEL

Superficie totale	3,668.026 pi.ca.
Superficie requise	2,000,000 pi.ca.
Voie ferrée	Accessible
Service d'eau	Disponible
Accès	Rte 158 et Rue Dupuis
Zonage a venir	Industriel lourd

Le terrain de Mirabel rencontre les critères du projet. De plus, cette zone est considérée de niveau 111 par le programme PDIR. Ceci implique que le niveau de subvention fédéral peut atteindre 25% des actifs admissibles.

5.4 Choix de la localisation

Plusieurs alternatives se présentent en regard de la localisation. En effet, il y a possibilité de construire une usine neuve à Gatineau ou à St-Canut de Mirabel.

Parmi ces alternatives, celle qui nous apparaît la plus logique et la dernière, est le choix de Mirabel. Plusieurs raisons motivent le choix de la région de Mirabel.

La principale était l'emplacement géographique stratégique par rapport aux principaux marchés du Québec. La seconde était la qualité des infrastructures existantes y compris l'aménagement d'une rue et d'une bonne partie du terrain. La troisième était la proximité de voies rapides existantes et futures. (autoroute 15, Rte 158, autoroute 50 et autoroute 13.)

REGION DE MIRABEL-AVANTAGES:

- 1- Près de Montréal, donc accessibilité à plus de biens et services à meilleur prix. Par exemple, le Ciment Portland y est de [REDACTED] \$ la tonne métrique moins cher à Mirabel qu'à Gatineau. Ceci peut représenter une économie de plus de [REDACTED] \$ par année à pleine production.
- 2- Coûts de terrains très inférieur, coût des taxes plus bas d'environ 75%, coût de l'eau inférieur de 75%.

Dans le cas qui nous occupe, l'économie pourrait se chiffrer à plus de [REDACTED] \$ à l'achat du terrain (comparé à Gatineau) et à plus de [REDACTED] \$ par année de taxes diverses.

- 3- Niveau d'aide fédérale supérieur à Mirabel que dans l'Outaouais. Il est difficile d'en évaluer précisément l'impact avant que le PDIR se penche sur le projet, mais si l'on considère par exemple un investissement de 6 millions \$ incluant 2.5 millions \$ d'actifs admissible, la différence entre 25% et 17.5% représente un montant de 275 000 \$ de subvention ou de financement sans intérêt.

BATIMENT

Le projet requiert beaucoup de surface d'usine et d'entrepôt. Une construction neuve implique une dépense d'environ [REDACTED] \$.

Notons enfin qu'il ne semble pas y avoir d'obstacle majeur à l'implantation de l'usine de fibro-ciment à Mirabel. La région est située à la porte des approvisionnements de matières premières (bois et ciment) ; elle est bien pourvue de main-d'oeuvre industrielle (reliée principalement aux textiles); les salaires y sont dans la moyenne provinciale, et le niveau d'activité syndicale relativement bas.

Quant à l'immeuble lui-même, il sera d'excellente qualité de construction (planchers et murs de béton), pourvu de systèmes électriques et mécaniques adéquats et de système anti-pollution respectant les normes du ministère de l'environnement.

Pour les fins de calculs de la faisabilité du projet, nous utiliserons donc les données reliées à l'implantation de l'usine de Mirabel.

8.0 STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

L'organigramme présenté au tableau 8.1 montre la structure fonctionnelle de l'entreprise au moment du départ de la production.

Les opérations sont dirigées par un directeur général qui répond de son administration au conseil d'administration et ultimement à l'assemblée générale.

L'entreprise est structurée en trois départements: l'administration, les ventes et la production.

L'administration et les ventes sont sous la responsabilité directe du directeur général, alors que la production est sous la supervision d'un directeur d'usine. Ce département est sous-divisé en trois sections; la production comme telle, la maintenance et le contrôle de la qualité.

Au départ de l'usine, les cinq postes de cadre sont occupés soit; 1 directeur général, 1 directeur d'usine, 1 comptable et 2 vendeurs. Les postes de soutien sont aussi comblés à ce moment, soit; 1 secrétaire-réceptionniste, 1 commis-comptable, 1 dessinateur et 1 estimateur.

Quant au niveau d'emploi à la production, il évolue au cours des trois premières années en fonction des ventes.

Lors de la première année, 17 employés sont affectés à la production directe, dont 1 travailleur spécialisé (contremaître), 5 travailleurs semi-spécialisés, et 11 travailleurs non-spécialisés.

La section contrôle de la qualité emploie 1 travailleur spécialisé (technicien de laboratoire) dès la première année. La section maintenance emploie dès le départ trois (3) travailleurs spécialisés (électricité, mécanique, hydraulique) et un travailleur semi-spécialisé.

Le niveau de création d'emploi de la première année est donc de 31 emplois.

A la troisième année, au moment où l'usine s'approche de sa capacité pratique de production sur un quart de travail, des emplois sont créés à la section production et à la section maintenance.

Ainsi, comme le démontre le tableau 8.2, un emploi spécialisé s'ajoute à la production (contremaître à la finition et l'expédition) de même que sept (7) emplois non-spécialisés. Il s'ajoute aussi trois (3) emplois semi-spécialisés à la maintenance pour monter le niveau d'emploi à 42 emplois.

APPLICATIONS DU PRODUIT

7.0 PLANCHERS ET TOITURES DE TYPE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

7.1 Introduction

Cette application est constituée principalement de pontages métalliques et systèmes similaires. Comme il s'agit là du principal marché des producteurs américains de fibro-ciment, il convient de vérifier si cette application demeure concurrentielle dans notre marché, compte tenu de nos normes construction et d'isolation particulières ainsi que des coûts de construction rencontrés chez-nous.

Pour fins de comparaison, nous avons retenu trois systèmes de construction de plancher (pontage métallique, système Hambro

et fibro-ciment), et deux systèmes de toitures (pontage métallique et fibro-ciment.)

7.2

PLANCHERS

L'exemple-type d'un plancher en pontage métallique et béton que nous avons utilisé est tiré d'une construction récente d'une polyclinique médicale à Charlesbourg. Les détails et coûts de construction nous ont été fournis par la firme Techno-Structure Inc., de Québec. Les spécifications techniques reliées à ce design sont les suivantes:

Charge	;	100 livres au pied carré dans les corridors, et 50 livres au pied carré ailleurs.
Charge Morte	;	65 livres au pied carré
Espacement des poutrelles	;	42 pouces c/c
Béton	;	épaisseur de 3" , 20 MPA
Déflexion limité	;	1/360 de la portée

La figure 4.1 présente le détail d'une telle construction.

L'exemple de systèmes Hambro apparaît à la figure 4.2 et répond aux mêmes contraintes de charge et déflexion que l'exemple précédente. Les coûts reliés à ce design nous ont été fournis par la firme Les Aciers Canam Inc. de Québec, principal fournisseur des systèmes Hambro dans la région.

L'alternative fibro-ciment que nous avons retenus apparaît à la figure 4.3 et elle répond aux mêmes spécifications de charge et déflexion. Elle fait appel à des panneaux de fibro-ciment de quatre pouces d'épaisseur qui sont embouvetés sur les quatre côtés.

Les panneaux sont retenus par des attaches de type E-Z qui sont soudées aux poutrelles (trois attaches par panneau). La surface supérieure des panneaux est finie en usine au moyen d'un coulis de béton et le dessous est muni d'une couche d'apprêt de peinture appliquée en usine également. Afin d'accommoder la longueur des panneaux qui est de 96 pouces, et tout en respectant les contraintes de charge et de déflexion, les poutrelles sont espacées de 48 pouces c/c . Ceci entraîne une économie de 15% par rapport à la structure du pontage métallique.

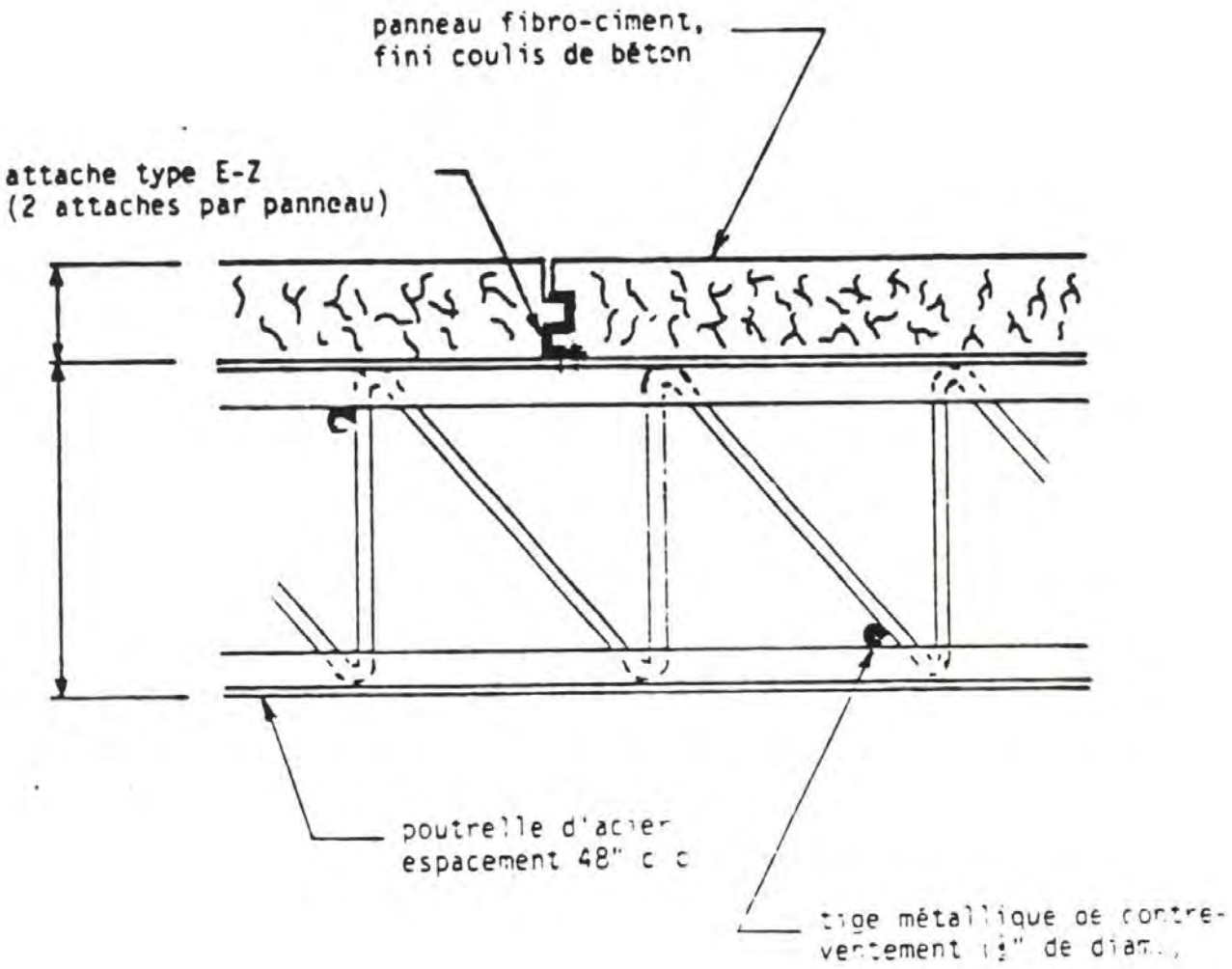
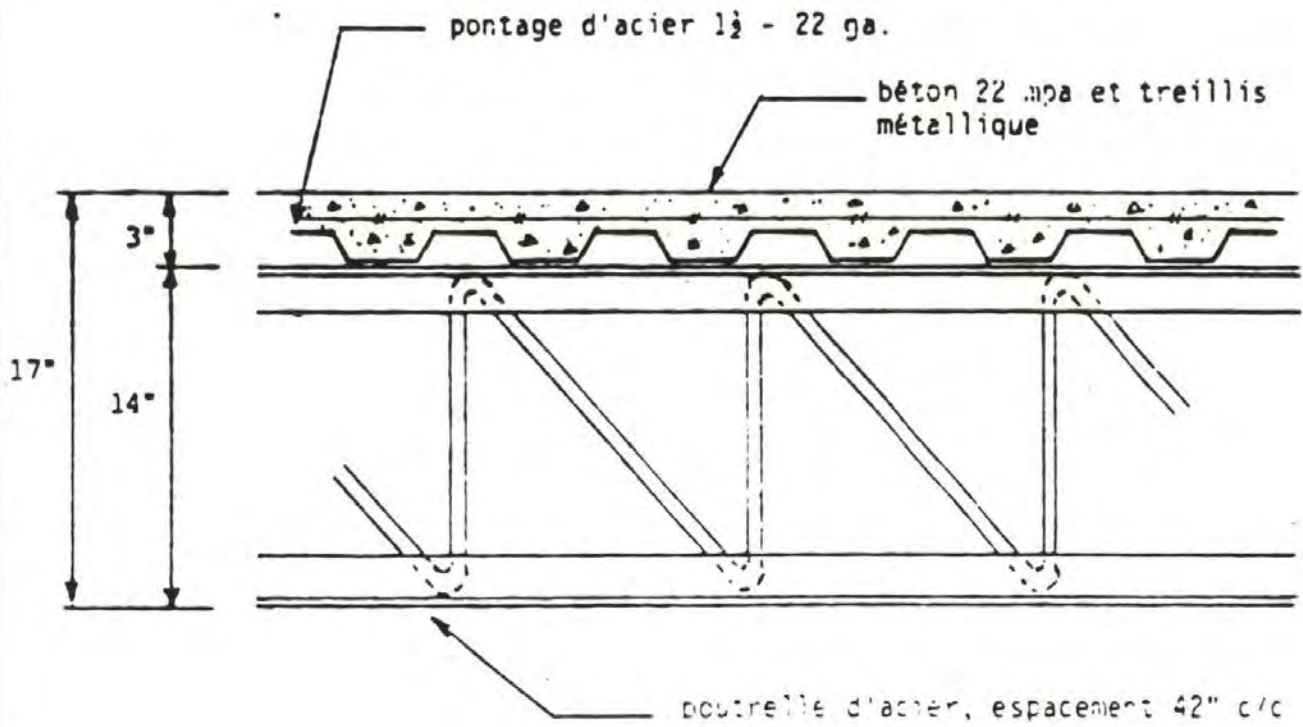
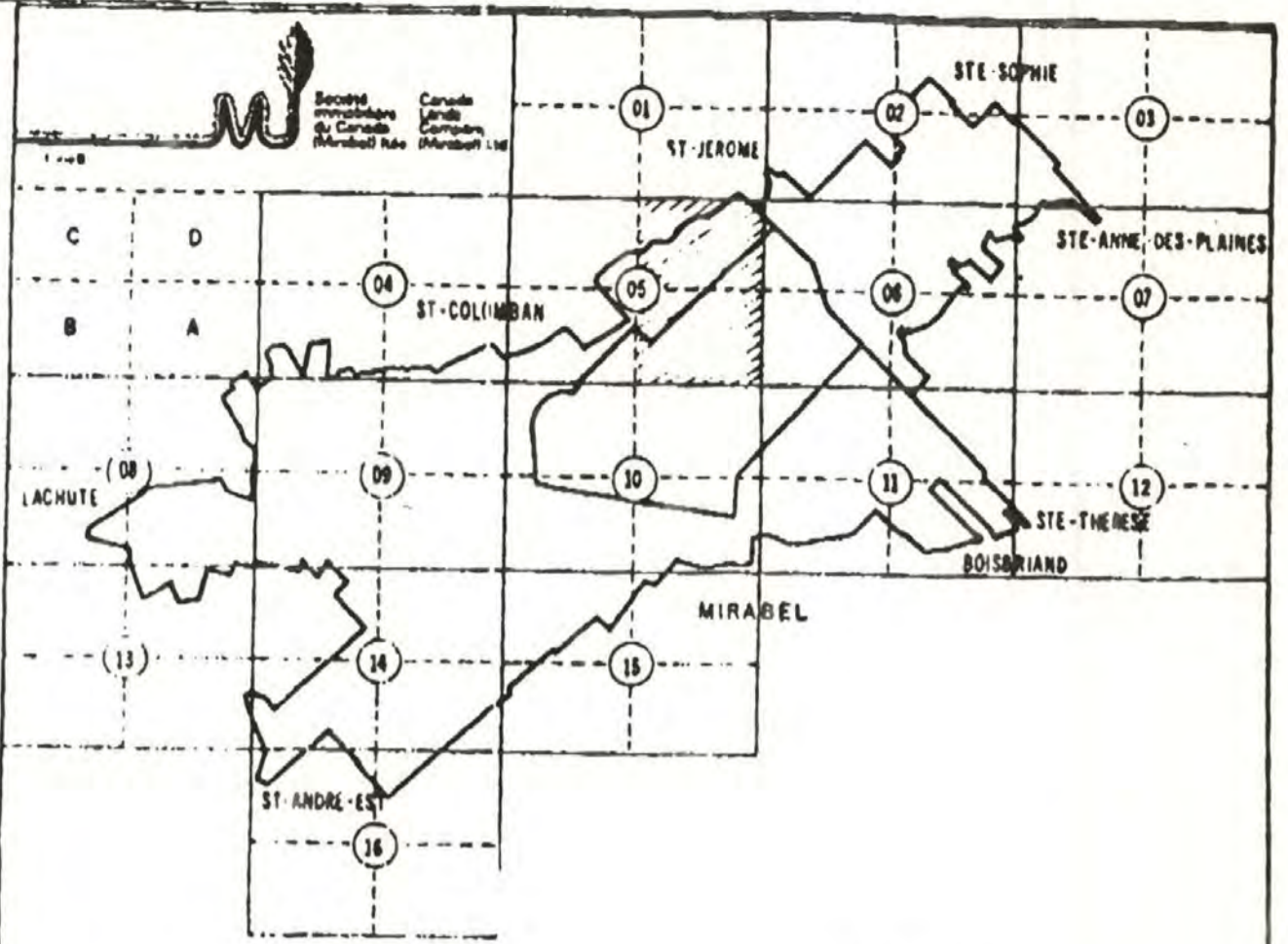


FIG. 4.3 : PLANCHER A POUTRELLES METALLIQUES ET FIBRO-CIMENT



— FIG. 4.1 : PONTAGE METALLIQUE ET DALLE DE BETON



NOTES

LES VISIEMENTS ET COORDONNEES SONT D'APRES LE SYSTEME DE PROJECTION M.T.M. ET ONT COMME ORIGINE LE MERIDIEN CENTRAL 75° 30' OUEST (ZONE 9)

LES MESURES INDIQUEES SUR CE DOCUMENT SONT EN METRES. ON DOIT UTILISER L'EQUIVALENC (1p. = 0,3048) POUR CONVERTIR AU SYSTEME ANGLAIS.

FACTEUR ECHELLE COMBINE 0,999 909

LEGENDE

- | | | |
|-----------------------|--|----------------|
| POINTS GEODESIQUES | | REPERS |
| 1 ^{er} ORDRE | | PERMANENT |
| 2 ^e ORDRE | | SEMI-PERMANENT |
| 3 ^e ORDRE | | |
| 4 ^e ORDRE | | |

SUJET	
PLAN DE LOCALISATION	
LOT(S) <div style="text-align: center; font-size: 24px;">52</div>	SECTEUR SAINT-CANU 05/A et 05/C CADASTRE MIRABEL DIVISION D'ENREGISTREMENT DEUX-MONTAGNES MUNICIPALITE VILLE DE MIRABEL
PREPARE PAR M ^{re} Huberdeau MINUTE: J.H.-B-1351 ARPEUTEUR-GEOMETRE DATE A MIRABEL LE 2 ^e mai 1987	COPIE CONFORME A L'ORIGINAL ARPEUTEUR-GEOMETRE DATE A MIRABEL LE 28 ^e Juin 1988
DESS. PAR VER. PAR	1 5 9 2



CEGESTCO INTERNATIONAL

DNV 97726 CANADA LTEE

GESTION
CONSULTATION
FINANCEMENT

1600, boulevard St-Martin est, Suite 705, Tour "A"
Level, Québec, Q7C 4R8, Tél.: 514 668-3450

7566 boul. Pie IX, Montréal, Qc.,
H2A 2G8 Tél.: 725-9161

Montréal le 10 juillet 1989

Conseil Municipal
Ville de Mirabel
Mirabel, Québec

A l'attention de: Monsieur Jacques Riou, Directeur Service de
l'Urbanisme, Mirabel.


Cher Monsieur,

Nos clients, les compagnies 2646-2143 Québec Inc. propriété de M. Jean Pierre Caradant et Corporation Immobilière Banco Inc., représenté par M. Robert Ghetty ont fait l'acquisition récemment d'un terrain, le lot 52 à St-Canut voisin du poste Lafontaine d'Hydro Québec dans le but d'y implanter une usine de fabrication de panneaux FIBRO-CIMENT.

Nous demandons au conseil Municipal de supporter notre demande d'utilisation à des fins autre qu'agricole le terrain ci-haut mentionné par une résolution dans la forme requise par la CPTAQ. Au support de la demande de nos clients qui nous ont donnés mandat d'agir dans ce dossier nous vous soumettons une DEMANDE D'AUTORISATION et une description du projet intitulée PROJET D'IMPLANTATION D'UNE USINE DE PANNEAUX FIBRO-CIMENT.

Nous vous informons que la firme URGEL DELISLE & ASSOCIES a été mandaté pour faire une expertise agronomique au support du dossier pour présentation à la CPTAQ.

Bien à vous.


Luc Lahaie, directeur

/dr

BOIS FRANCS BRANDON INC.

173, RUE SAINT-JEAN, SAINT-GABRIEL-DE-BRANDON (QUEBEC) CANADA J0K 2N0
 Téléphone: (450) 835-0904 Télécopieur/ FAX: (450) 835-9897

**BORDEREAU DE TRANSMISSION PAR TÉLÉCOPIEUR
 FAX TRANSMITTAL SHEET**

À / To: Commission de la Protection
du Territoire Agricole
 DE / FROM: 2446-2143 Quebec inc
 DATE: 15/2/2002
 OBJET / SUBJECT: Département

NOMBRE DE PAGES (Y COMPRIS CELLE-CI) : _____
 NUMBER OF PAGES (INCLUDING THIS ONE) : _____

MESSAGE: Bonjour

Suite à la discussion que j'ai eue
avec l'un de vos représentants cette semaine,
Voici notre position concernant le dossier
323266 rattaché au lot 52 cadastre: Mirabel
circonscription foncière: Deux Montagnes
Municipalité et MRC: Mirabel.

Envoyez toutes correspondances: 173 St-Jean,
St-Gabriel de Brandon QC J0K 2N0

TEL: 1-450-835-0904

FAX: 1-450-835-9897

AVIS DE CONFIDENTIALITÉ

CONFIDENTIALITY NOTICE

Ce message télécopié est destiné à l'usage exclusif du destinataire identifié ci-dessus. Tout usage, copie ou distribution d'un message télécopié qui ne vous est pas destiné est donc strictement interdit. Veuillez communiquer avec l'expéditeur pour signaler toute erreur de transmission.

This facsimile is for the exclusive use of the person whose name appears above. Any use, reproduction or distribution of a faxed document which is not addressed to you is strictly prohibited. Please contact the sender to report any transmission error.

2848-2503 QUÉBEC INC.

173, RUE SAINT-JEAN, CP 1750, SAINT-GABRIEL-DE-BRANDON (QUÉBEC) J0K 2N0 CANADA
TÉLÉPHONE : (450) 835-0904 TÉLÉCOPIEUR / FAX : (450) 835-9897

Puisque :

- 1) La demanderesse s'est desistée du dossier sans nous en aviser au préalable.
- 2) La demanderesse nous avait informé dès le départ, qu'elle aimait mieux s'occuper du dossier. Puisque avant même, ainsi qu'après que nous ayons fait l'acquisition du lot 52 la ville nous avait confirmé à maintes reprises que le lot 52 était zonné apte à recevoir toutes entreprises rattachées au secteur du bois ainsi qu'à plusieurs autres types d'industries.
- 3) La ville de Marsabél nous avait même référé à une décision de la CPTAQ rendue en 1990 et 1991 confirmant leur propos.
- 4) La ville de Marsabél nous laisse savoir qu'elle s'est desistée car elle ne voulait ^{pas} avoir à répondre aux différentes questions soulevées par la CPTAQ dû à un manque de temps de leur part et pour laquelle une décision avait déjà été rendu par le passé et pour laquelle elle nous avait été favorable.

Page _____

2848-2503 QUÉBEC INC.

173, RUE SAINT-JEAN, CP 1750, SAINT-GABRIEL-DE-BRANDON (QUÉBEC) J0K 2N0 CANADA
 TÉLÉPHONE : (450) 835-0904 TÉLÉCOPIEUR / FAX : (450) 835-9697

5) Étant donné que la ville de Mirabel et la MRC Mirabel se désiste, même si il nous avait avise au départ vouloir mener le dossier a terme étant donné que l'information qui il nous avait donné et confirme a maintes reprises que le lot 52 était zoné RU mais à destination industriel incluant le secteur du bois.

6) Basé sur les faits que la ville de Mirabel, la MRC, et qui une décision de la CPTAQ confirme la destination du lot 52. Nous aimerions avoir une rencontre au préalable avec un représentant de la CPTAQ ou la commission pour tenter de clarifier la situation et de permettre a la commission de prendre une décision la plus éclairée que possible:

En esperant avoir de vos nouvelles sous peu afin de régler la situation la plus vite possible car nous avons déjà des projets d'implantations d'entreprises pour le printemps 2002.

Paul Beaulieu

P.S. A noter que le lot 52 est un terrain rocailleux inapte a toutes cultures et que c'est l'une des principales raisons sur laquelle la CPTAQ s'était basé pour rendre sa décision en 1990 et 1991.

Page ____



Mirabel, le 7 janvier 2002

Monsieur Clément Desrosiers
COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE
25 boulevard La Fayette, 3^{ième} étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Objet : Dossier no 323266
MRC de Mirabel
N/Réf. : X6 112 103

Monsieur,

La présente fait suite à notre conversation téléphonique de ce jour relativement au sujet cité en rubrique.

Nous vous confirmons que la Ville de Mirabel vous autorise à procéder à la fermeture de ce dossier.

Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire à la présente et veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur,

Jacques Riou, T.P., urbaniste
JR/cb

c.c. MM. Yves Lacroix, directeur général
Marcel Lorrain, directeur général adjoint
Suzanne Mireault, greffière

Québec, le 10 décembre 2001

Monsieur Hubert Meilleur
Préfet
Municipalité régionale de comté de Mirabel
14111, rue Saint-Jean
Mirabel (Québec) J7J 1Y3

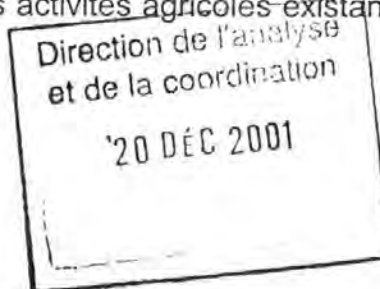
Monsieur le Préfet,

Le 20 août 2001, la Municipalité régionale de comté de Mirabel a adopté le projet de règlement N° PS-118 de manière à modifier son schéma d'aménagement révisé. Ce projet vise à créer une aire d'affectation industrielle sur le lot 52, dans le secteur de Saint-Canut, à même l'aire d'affectation rurale.

Ce projet de règlement n'est pas conforme aux orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation, de protection du territoire et des activités agricoles, d'optimisation des retombées des investissements publics et privés consentis pour les espaces industriels et de sécurité des personnes et des biens.

Le ministère des Affaires municipales et de la Métropole constate que la municipalité régionale de comté n'a pas justifié cette modification du schéma. Il considère, d'une part, que ce projet ne consolide pas les zones urbaines ou industrielles existantes, n'oriente pas l'extension urbaine vers les parties du territoire où cela est le plus économique et respectueux de l'environnement et ne s'inscrit pas dans une approche intégrée du développement pour l'agglomération montréalaise. D'autre part, il estime que le projet pourrait s'implanter dans une zone industrielle existante.

Le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation considère que cette modification engendrerait des impacts négatifs sur le maintien et le développement des activités agricoles existantes dans un milieu dynamique.



.../2

Enfin, le ministère de la Sécurité publique a de sérieuses réserves face à l'adoption de ce projet de règlement puisque la création d'une telle aire industrielle permettrait l'établissement d'entreprises qui pourraient représenter des risques pour la sécurité des personnes et des biens.

Si, malgré ces objections, la Municipalité régionale de comté de Mirabel souhaitait tout de même poursuivre avec un règlement de modification, elle devra démontrer qu'il n'y a pas parmi les espaces industriels vacants dans son territoire un site susceptible de recevoir ces usages industriels et que le changement d'affectation ne favorisera pas une déstructuration des lots agricoles adjacents. Elle devra également adopter un objectif spécifique de sécurité publique relativement à la protection des personnes et des biens.

Dans le cadre plus large de la révision prochaine de votre schéma d'aménagement, la municipalité régionale de comté pourra également approfondir la problématique de ses espaces industriels.

Je vous invite à contacter les représentants des ministères concernés qui pourront vous fournir toute l'assistance nécessaire. Monsieur Louis Massicotte, de la Direction de l'aménagement et du développement local, est également disponible pour vous fournir plus d'informations et vous assister dans votre démarche, si vous en éprouviez le besoin. Il peut être joint au (418) 691-2015, poste 3885.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La ministre,

(ORIGINAL SIGNÉ)

LOUISE HAREL



Service de l'aménagement
et de l'urbanisme

Mirabel, le 10 décembre 2001

Monsieur Clément Desrosiers
COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE
25 boulevard La Fayette, 3^{ième} étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Objet : Dossier no 323266
MRC de Mirabel
N/Réf. : X6 112 103

Monsieur,

La présente fait suite à notre conversation téléphonique du 6 décembre dernier relativement au sujet cité en rubrique.

Nous vous confirmons que la MRC de Mirabel ne donnera pas suite à votre lettre du 12 novembre dernier et concernant une demande d'exclusion du lot 52 du cadastre de Mirabel.

Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire à la présente et veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur,

Jacques Riou, T.P., urbaniste
JR/cb

c.c. MM. Yves Lacroix, directeur général
Marcel Lorrain, directeur général adjoint
Suzanne Mireault, greffière



Communauté métropolitaine
de Montréal

Montréal, le 19 novembre 2001

1002, rue Sherbrooke Ouest
Bureau 2400
Montréal (Québec)
H3A 3L6

☎ 514-350-2550
☎ 514-350-2599

Commission de la protection du territoire agricole
Service juridique
25, boulevard LaFayette
3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Objet : V/dossier 323266 – MRC de Mirabel
Lot 52 du cadastre de Mirabel

Madame, Monsieur,

En réponse à la correspondance qui m'était adressée le 26 septembre dernier dans le cadre du dossier en titre, il me fait plaisir de vous transmettre une copie attestée de la résolution CE01-0146 adoptée le 13 novembre 2001 par le comité exécutif de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LA SECRÉTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ,

Nicole Lafond, avocate

NL/ic

p.j. 1



Communauté métropolitaine
de Montréal

EXTRAIT du procès-verbal de la réunion du comité exécutif
tenue le 13 novembre 2001

CE01-0146

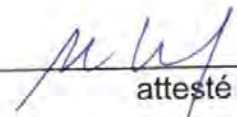
Il est

RÉSOLU

D'informer la CPTAQ que dans le cadre du dossier 323266, la demande de la MRC de Mirabel visant à obtenir l'exclusion de la zone agricole du lot 52 du cadastre de Mirabel afin de permettre des activités industrielles regroupant des industries axées sur la transformation du bois a indirectement une incidence métropolitaine, puisqu'elle vise à obtenir une exclusion de la zone agricole permanente pour un territoire isolé du milieu urbain, ce que la CMM n'encourage pas à priori.

Par ailleurs, la CMM a formulé à la ministre des Affaires municipales et de la Métropole (résolution CE01-00119) son avis relativement à la modification du schéma d'aménagement concernant le même projet.


Nicole Lafond
Secrétaire de la Communauté


attesté

Longueuil, le 12 novembre 2001

Municipalité régionale de comté de Mirabel
14111, rue Saint-Jean
Secteur Sainte-Monique
Mirabel (Québec)
J0N 1R0

OBJET : Dossier 323266 – M.R.C. de Mirabel

Mesdames, Messieurs,

Afin de pouvoir continuer l'étude de votre demande d'exclusion de la zone agricole du lot 52, du cadastre de Mirabel, d'une superficie de 34 hectares, la Commission désire obtenir des informations additionnelles. En effet, pourquoi créer un nouveau parc industriel, alors que votre territoire en est déjà doté d'un ? Pourquoi désire-t-on une exclusion de la zone agricole, alors qu'il est bien admis que le zonage ponctuel (spot zoning) est difficilement défendable en matière d'aménagement du territoire ?

Par ailleurs, la M.R.C. de Mirabel s'intégrant au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, nous ne trouvons pas d'inventaire des espaces vacants dans les parcs industriels de votre M.R.C. et de la communauté en zone non agricole, et plus particulièrement pour ceux de la Rive-Nord de la C.M.M.. Avant toute exclusion de la zone agricole de la part de la Commission, il nous faut connaître s'il y a disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture du projet. De plus, l'article 65.1 de la L.P.T.A.A. permet à la Commission de rejeter une telle demande d'exclusion pour le seul motif que de tels espaces sont disponibles.

L'inventaire des bâtiments d'élevage d'animaux ainsi que leur localisation devraient être effectués dans un rayon de 2 kilomètres du site visé.

...2/

Est-ce que les activités forestières et sylvicoles sont suffisamment nombreuses dans votre région pour justifier les aménagements complémentaires désirés ?

Pourquoi les bénéficiaires des autorisations numéros 162119 et 177772 ne s'en sont-ils pas prévalus ?

M. Paul Bécotte, mentionné dans la résolution municipale, est-il apparenté de quelque façon à 2646-2143 Québec inc. ou à Jean-Pierre Caradant ou à Corporation immobilière Banco inc., parties demandereses aux dossiers numéros 162119 et 177772 ?

Quelles sont les possibilités de l'érablière qu'on retrouve en partie sur les lieux ?

À la réception de ces informations, l'étude du dossier sera reprise dans le but de l'émission d'une orientation préliminaire par la Commission.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.



Clément Desrosiers, analyste
Direction des services professionnels – Secteur Ouest



1:20000



- Limite municipale
- Zone non agricole
- Lot originaire
- Terrain visé 34ha
- Limite de propriété

- Résidence
- Ferme/bâtiment agricole
- Commerce, industrie, institution

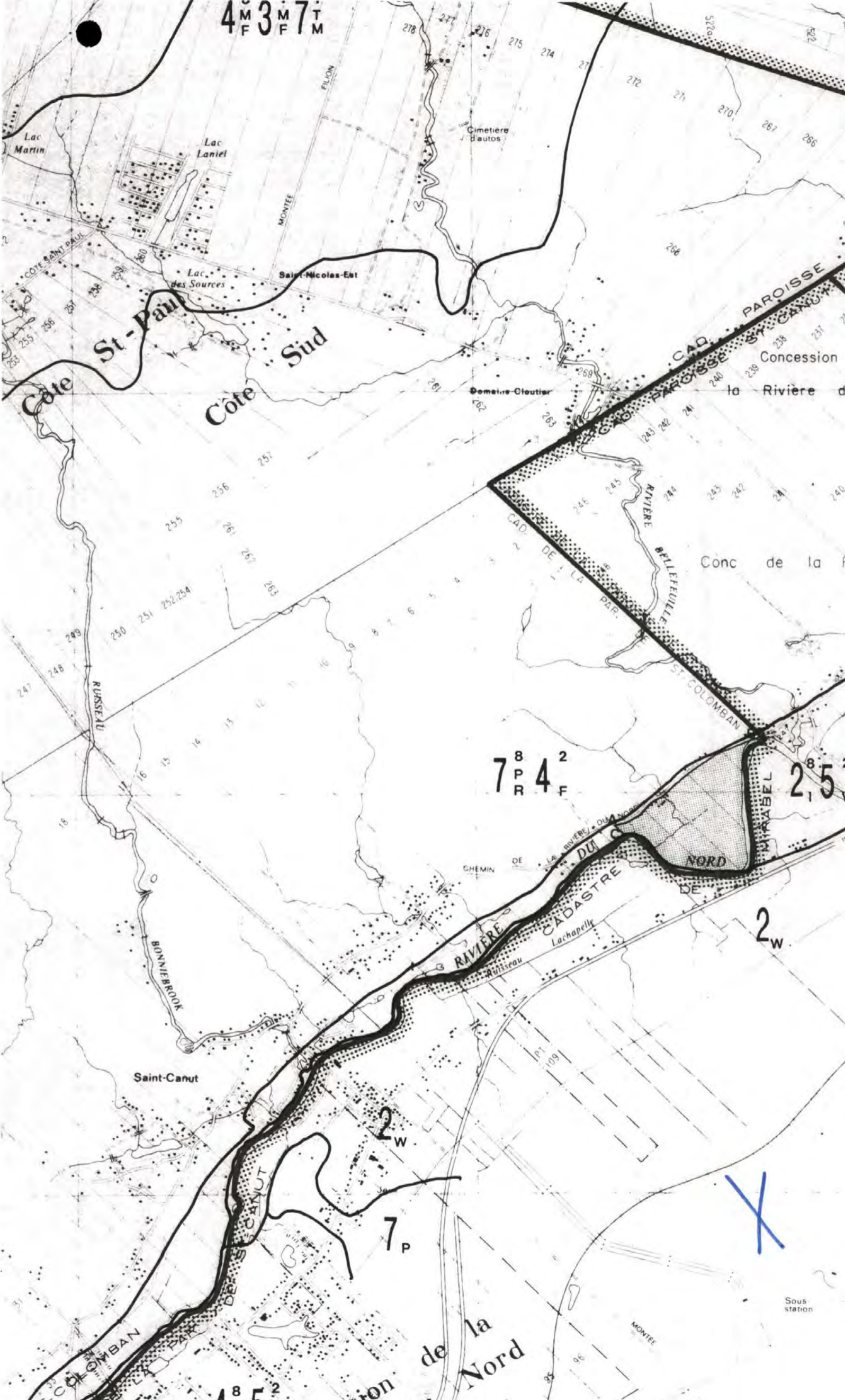
Décision de la Commission:

Autorisation

Refus

Sols d. 7

4^M3^M7^T
F F M



Lac Martin

Lac Lanier

Lac des Sources

Saint-Nicolas-Est

Cimetière Cloutier

Saint-Canut

Sous station

Côte St-Paul

Côte Sud

CAD. PAROISSE
PAROISSE ST-CANUT

Concession
la Rivière d

Conc de la F

7⁸4²
P R F

2⁸5²
1 F

2_w

2_w

7_P

Concession de la
Nord

X

T-COLOMBAN
DE LA PAR

DE ST-CANUT

RIVIÈRE DU NORD
RIVIÈRE BELLEFLEUR
RUSSEAU

CADASTRE
Lochapelle

NORD

2_w

MONTEE

MONTEE

FILION

RUSSEAU

BONIBROK

CHEMIN DE

LA RIVIÈRE DU NORD

CADASTRE

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

RUSSEAU

520a

520

278

277

276

275

274

273

272

271

270

269

268

267

266

268

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

255

256

257

258

259

260

261

262

263

250

251

252

253

254

247

248

249

250

251

252

253

254

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

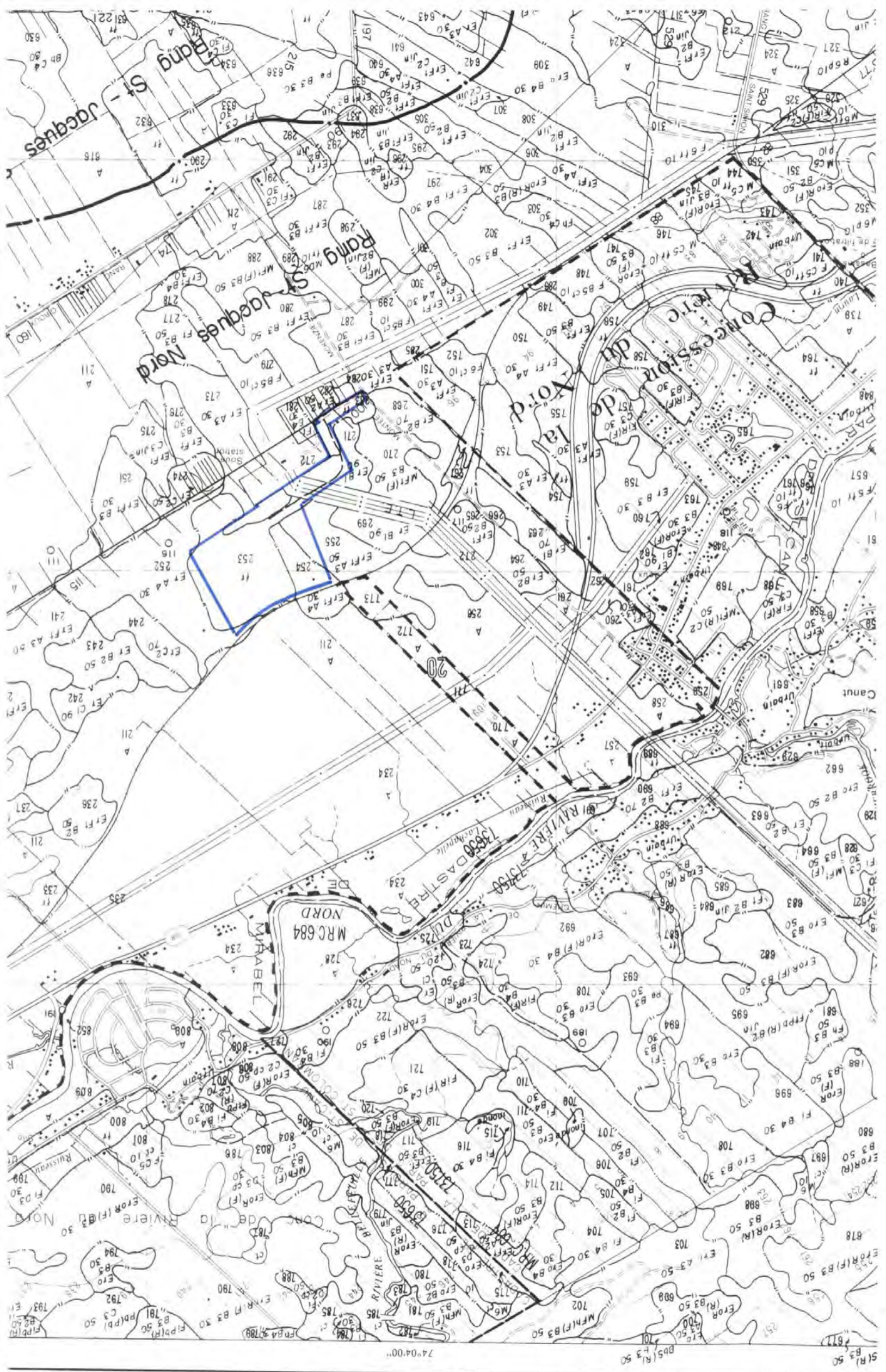
5

4

3

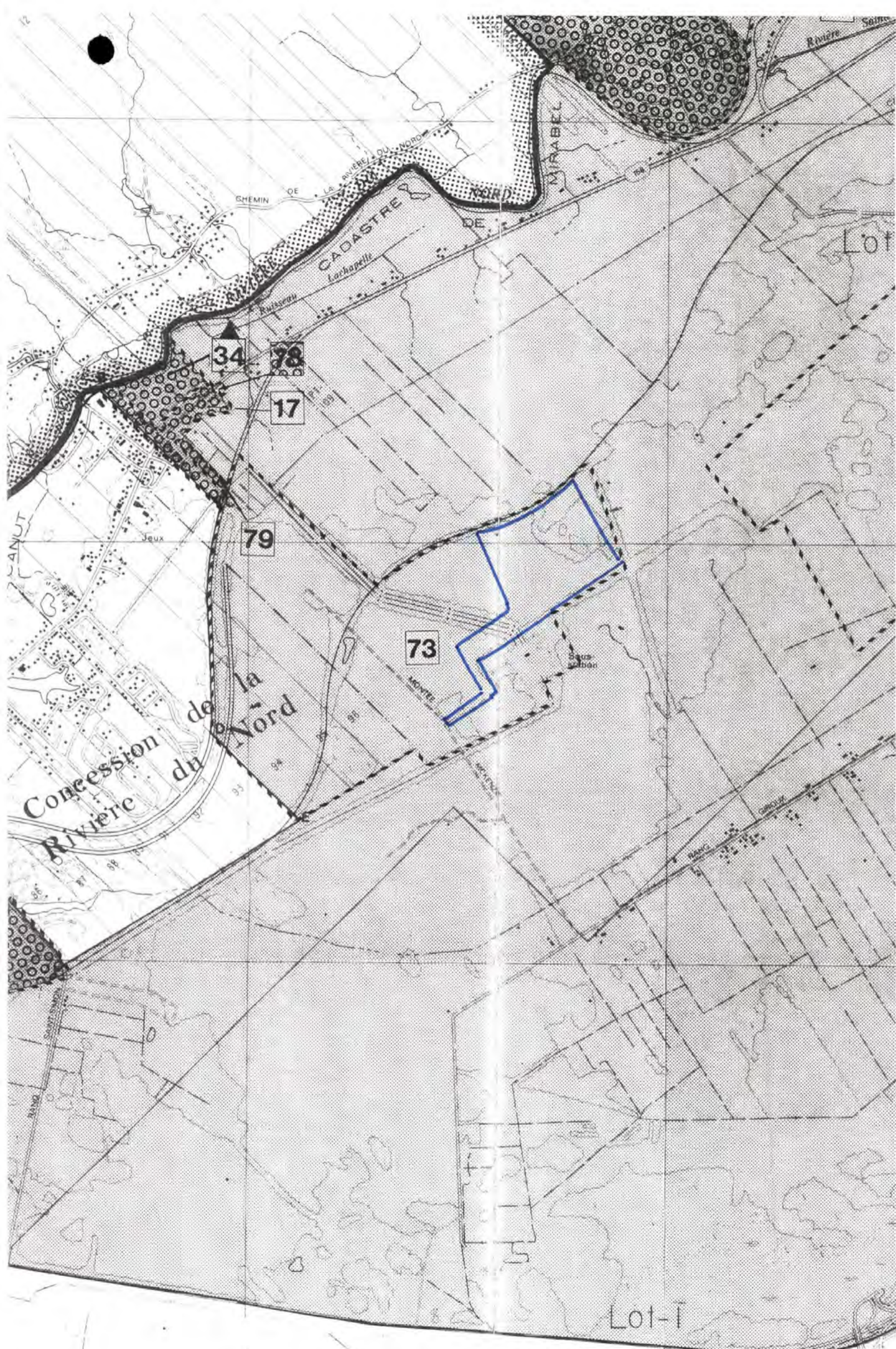
2

1

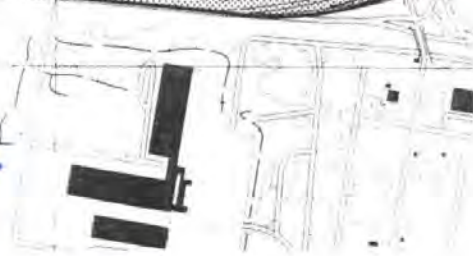


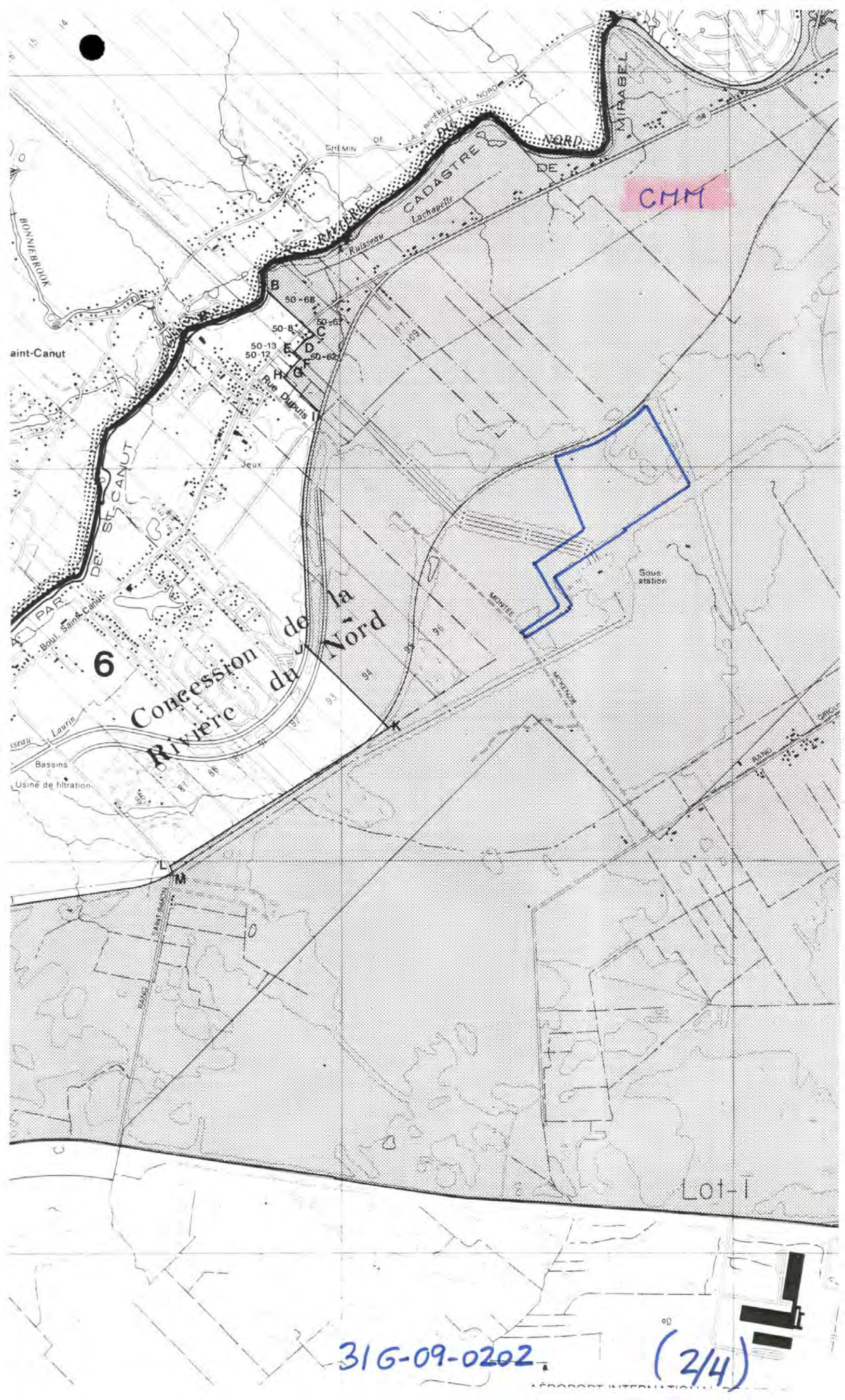
74°04.00"

51°R B3 50



NEGO





CMM

Saint-Canut

6

Concession du Nord
Rivière du Nord

CADASTRE de Lachapelle

MIRABEL

Sous-station

Lot-I

316-09-0202

(2/4)



MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ
DE MIRABEL

*à l'étude au
M.A.M.*

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ D'ARGENTEUIL

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU
CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MIRABEL TENUE
LE 20 AOÛT 2001

*À laquelle étaient présents tous les membres du conseil municipal, à l'exception de M. le
conseiller Silfred Savoie..*

La séance fut présidée par M. le préfet Hubert Meilleur.

MM. LES CONSEILLERS GÉRALD FORGET ET JACQUES LAURIN
DÉCLARENT QU'ILS ONT UN INTÉRÊT DANS LA QUESTION EN
DÉLIBÉRATION SUIVANTE (RÉSOLUTION MRC-71-2001), COMTE TENU
QU'ILS POURRAIENT AVOIR D'ÉVENTUELLES OPPORTUNITÉS
D'AFFAIRES.

**MRC-71-2001 Adoption du projet de règlement numéro PS-118 modifiant le
schéma d'aménagement de la MRC de Mirabel, de façon à
créer une aire d'affectation industrielle sur le lot 52 du
cadastre de Mirabel au détriment de l'aire d'affectation rurale
dans le secteur de Saint-Canut. (XB 100 N)**

Il est proposé par M. le conseiller Guy Laurin, appuyé par M. le conseiller
Réal Castonguay et résolu unanimement :

*D'adopter le projet de règlement numéro PS-118 modifiant le schéma d'aménagement
de la MRC de Mirabel de façon à créer une aire d'affectation industrielle sur le lot 52 du
cadastre de Mirabel au détriment de l'aire d'affectation rurale dans le secteur de Saint-Canut.*

D'adopter également le document numéro D-PS-118 préparé le 7 août 2001
par M. Jacques Riou, directeur du Service de l'aménagement et de l'urbanisme, qui
indique la nature des modifications que la ville de Mirabel devra apporter à son
règlement de zonage advenant la modification du schéma;

*De créer une commission du conseil de la MRC, afin de soumettre à la consultation les
modifications envisagées par ce projet de règlement. Cette commission sera présidée par le
préfet et formée de tous les membres du conseil. La secrétaire-trésorière agira à titre de
secrétaire de la commission;*


Que cette consultation ait lieu par la tenue d'une seule assemblée publique qui
aura lieu le 1^{er} octobre 2001, à 19 h, à l'Hôtel de Ville de Mirabel, au 14111, Saint-
Jean, secteur de Sainte-Monique, Ville de Mirabel

Et finalement, de demander à la ministre des Affaires municipales et de la
Métropole du Québec son avis sur la modification proposée par le projet de règlement.

MM. LES CONSEILLERS GÉRALD FORGET ET JACQUES LAURIN
S'ABSTIENNENT DE VOTER SUR CETTE RÉSOLUTION.

Certifié copie conforme ce vingt-et-un août 2001,

La secrétaire-trésorière,


Me Suzanne Mireault, LL.B. o.m.a.

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MIRABEL

L'AN DEUX MILLE UN

PROJET DE
RÈGLEMENT No PS-118 Modifiant le schéma d'aménagement de la MRC de
Mirabel de façon à créer une aire d'affectation
industrielle sur le lot 52 du cadastre de Mirabel au
détriment de l'aire d'affectation rurale dans le secteur
de Saint-Canut.

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la Loi sur
l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), la Municipalité régionale de
comté de Mirabel a adopté un schéma d'aménagement pour l'ensemble de son
territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Commission de protection du territoire agricole du
Québec a autorisé l'utilisation du lot 52 du cadastre de Mirabel à des fins autres
qu'agricoles, par une décision rendue le 9 février 1990 dans son dossier numéro
162119;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de la ville de Mirabel juge qu'il
est dans l'intérêt de cette M.R.C. et de la Ville de Mirabel de modifier le schéma
d'aménagement de façon à créer une aire d'affectation industrielle sur le lot 52 au
détriment de l'aire d'affectation rurale dans le secteur de Saint-Canut.;

LE 20 août 2001, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

Modification de l'affectation des sols

1. La carte no 1.1 faisant partie intégrante du volume 2 du schéma
d'aménagement est modifiée en créant une aire d'affectation industrielle sur le lot 52
d'une superficie de 34,08 hectares au détriment de l'aire d'affectation rurale dans le
secteur de Saint-Canut, tel que montré sur un plan préparé le 7 août 2001 et joint
comme annexe 1 au présent projet de règlement pour en faire partie intégrante.

Modification du volume 1

2. Le chapitre 5 concernant les « Programmes particuliers d'urbanisme » est
modifié en ajoutant à l'article 5.0.2 le paragraphe suivant :

☞ *un nouveau parc industriel privé dans le secteur de Saint-Canut
d'une superficie de 34,08 hectares situé sur le lot 52 du cadastre de
Mirabel qui présente un potentiel de plusieurs centaines d'emplois.*

Entrée en vigueur

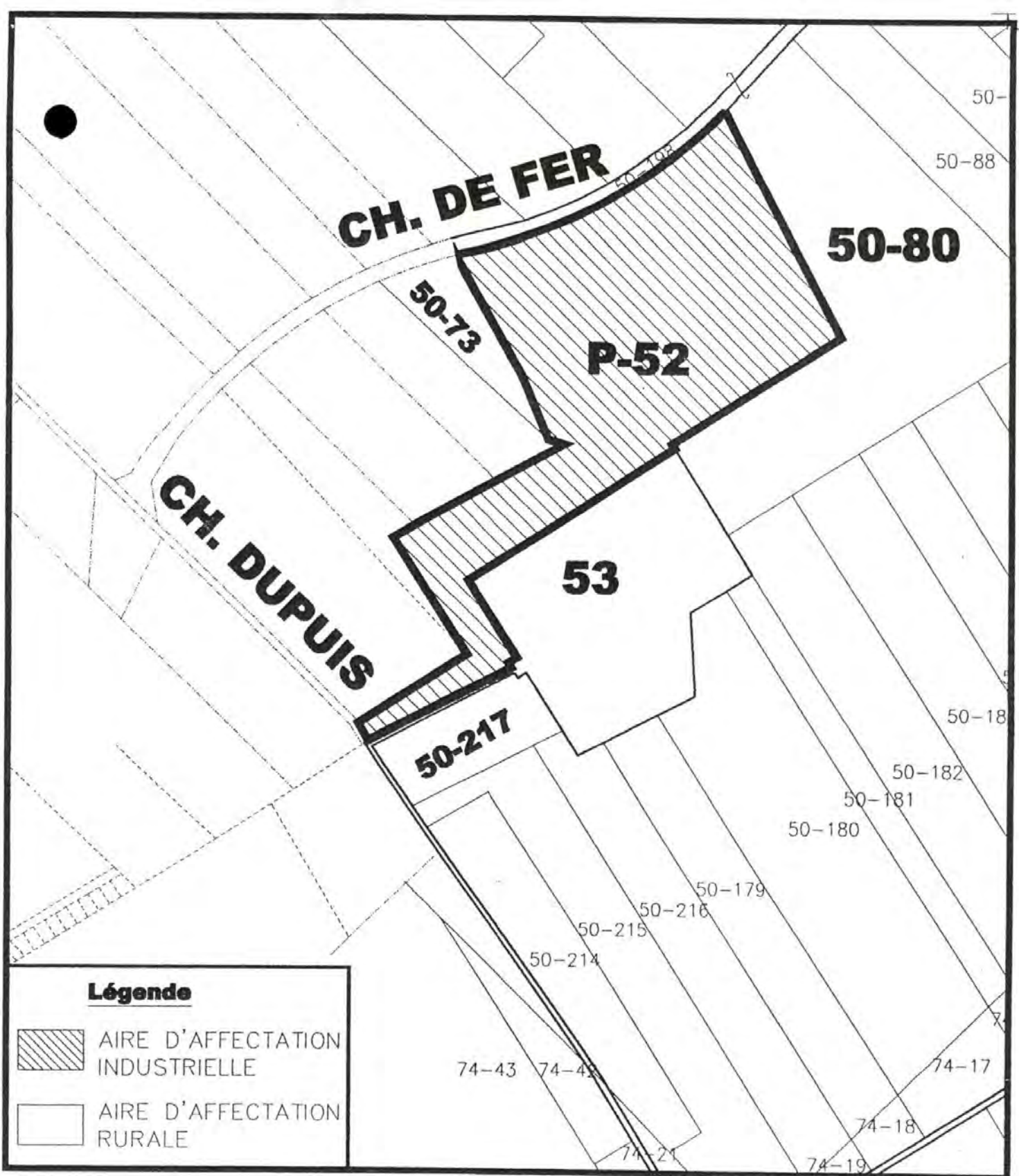
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Certifié copie conforme
ce 22 2001

Clément Thibodeau
Secrétaire-Trésorier adjoint


HUBERT MEILLEUR, PRÉFET


SUZANNE MIREAULT



Légende



AIRE D'AFFECTATION INDUSTRIELLE



AIRE D'AFFECTATION RURALE

PROJET

CREATION DE L'AIRE D'AFFECTATION INDUSTRIELLE AU DETRIMENT DE L'AIRE D'AFFECTATION RURALE

M.R.C. DE MIRABEL

SECTEUR		ST-CANUT		Echelle.
DESSINÉ PAR:		APPROUVÉ PAR:		NIL
D. GUAY		J. BOUCHARD		
DATE	NOM DE FICHER INFORMATIQUE.		Plan No	
7 août 2001	k:\ACAD\GENE\URBANISME\ aire affectation ind. st-canut		1 de 1	

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MIRABEL

Document no D-PS. 118

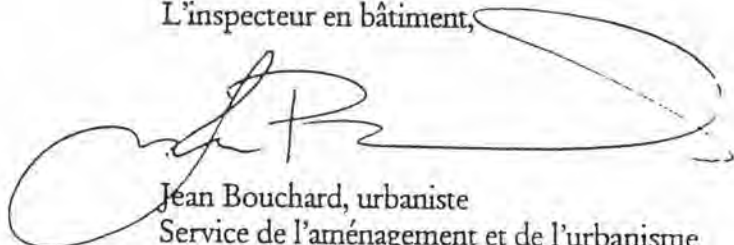
Projet de règlement visé : numéro PS- 118 modifiant le schéma d'aménagement de la MRC de Mirabel visant à créer une aire d'affectation industrielle au détriment de la zone d'affectation rurale dans le secteur de Saint-Canut.

Le règlement de zonage no U-947 devra être amendé afin de modifier les usages permis dans la zone RU 2-1.

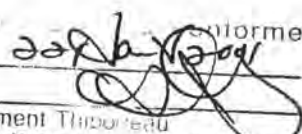
Le tout en conformité avec la carte no 2.1 de l'annexe cartographique du schéma d'aménagement de la MRC de Mirabel annexée au présent règlement PS- 118 comme annexe « 1 » pour en faire partie intégrante.

Le 7 août 2001

L'inspecteur en bâtiment,



Jean Bouchard, urbaniste
Service de l'aménagement et de l'urbanisme

Ce document est conforme
ce 
Clément Thiboutou
Secrétaire adjoint

14111, rue Saint-Jean
Mirabel (Québec) J7J 1Y3
Tél.: (450) 475-8653
Télec.: (450) 475-7195



Commission de protection
du territoire agricole
du Québec

D É C I S I O N

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 74005 - 228635
Lots(s) : 50-188, P.51
Superficie visée : 18,8148 hectares
14,14 hectares
Cadastre : Mirabel
Circonscrip. foncière : Deux-Montagnes
Municipalité : Mirabel
M.R.C. : Mirabel

NOM DES PARTIES

:

UNIMIN CANADA LTÉE

partie DEMANDERESSE

- et -

ANTONIN HUOT
ANNIE LONGPRÉ
J.P. LONGPRÉ
MICHÈLE LONGPRÉ

partie MISE EN CAUSE

MEMBRE PRÉSENT


: MARCEL OSTIGUY, commissaire

DATE DE LA DÉCISION

: 22 novembre 1996

LA DEMANDE

Unimin Canada ltée, s'adresse à la



Commission afin d'être autorisé à acheter de monsieur Antonin Huot le lot 50-188, au cadastre de Mirabel, d'une superficie de 18,6 hectares, celui-ci gardant un droit d'aliénation sur un lot contigu (lot 50-88). Elle requiert donc l'autorisation visant l'aliénation de ce lot.

En échange, Unimin Canada Ltée est prête à céder à monsieur Antonin Huot une superficie équivalente de terrain, constituée d'une éablière, et demande à la Commission l'autorisation de lotir et d'aliéner en faveur de ce dernier deux parties du lot 51 et une partie du lot 50-188, au susdit cadastre, pour une superficie totalisant 18,8148 hectares.

Elle demande de plus l'autorisation d'utiliser à d'autres fins que l'agriculture une partie du lot 51, au susdit cadastre, d'une superficie évaluée à 3,94 hectares et représentant la superficie sur laquelle la demanderesse a agrandi l'exploitation de sa carrière de grès, entre le 27 novembre 1990 et l'été 1995.

Finalement, elle demande l'autorisation d'utiliser à d'autres fins que l'agriculture la moitié nord du lot 50-188, d'une superficie de 10,2 hectares, de façon à agrandir à même cette superficie la carrière de grès qu'elle exploite sur le lot voisin (lot 51).

L'AVIS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité de Mirabel indique à la Commission qu'elle appuie la présente demande par la résolution 577-11-95 adoptée le 21 novembre 1995. Elle précise que la demande ne contrevient pas à la réglementation d'urbanisme.

Représentations écrites

La Commission a pris connaissance des représentations écrites faites par la famille Longpré par deux lettres datées du 6 juillet 1996.

À l'appui de la demande, la requérante a soumis un volumineux rapport d'expertise agroforestière préparé par Urgel Delisle et associés ingénieurs, consultants en agriculture et environnement.

L'AUDITION PUBLIQUE

Une audition publique ayant été requise, celle-ci s'est tenue à Longueuil le 5 mars 1996.

Les témoignages et représentations peuvent se résumer comme suit:

- M. Répan Racine, ing. et agronome de la firme Urgel Delisle et

- associés a commenté amplement le rapport d'expertise déposé à l'appui de la demande;
- il a insisté particulièrement sur le fait que la carrière est en exploitation depuis 1917;
 - le matériel que l'on retrouve dans le secteur sert principalement aux fabricants de verre du Québec;
 - il existe très peu de compétition dans ce domaine;
 - il a de plus démontré le sérieux de la demande par un plan de réaménagement et des mesures de mitigation proposées aux pages 8-4 à 8-6 du rapport Urgel Delisle et associés;
 - Me Biron a expliqué que l'exploitation doit se faire là où sont les matériaux;
 - la partie du lot 50-188 a été échangée avec l'agriculteur Antonio Huot aurait une valeur supérieure au marché des terres agricoles;
 - la présente demande consiste à un agrandissement et non à une nouvelle exploitation;
 - Me Biron conclut que l'espace recherché est vital pour la poursuite des opérations de la carrière de grès (sable de silice) et si la demanderesse ne peut avoir accès à la partie du lot 50-188, les coûts de l'exploitation seront prohibitifs et elle risque de ne plus être concurrentielle;
 - la plaidoirie de Me Biron a principalement porté sur les droits acquis que détendrait la requérante en vertu des droits miniers et de l'article 104 de la loi sur l'ensemble du lot 51.

LES MOTIFS

Il appert des renseignements contenus au dossier que le lot 50-188 recèle un potentiel agricole majoritairement constitué de sols de classe 2, ce qui implique que l'article 69.0.8 de la loi, accordant une protection accrue aux meilleurs sols, trouve son application.

Cet article se lit comme suit:

« À compter de l'entrée en vigueur d'un décret approuvant un plan de zone agricole comprenant un secteur exclusif, la Commission ne peut autoriser, dans ce secteur, l'utilisation à

des fins autres que l'agriculture, le lotissement ou l'aliénation d'un lot, la coupe d'ébâbles ou d'attribuer un permis d'enlèvement de sol arable, à moins qu'il lui soit démontré qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la corporation municipale, d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande et que celle-ci est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole compte tenu des dispositions des paragraphes 1 à 8 du deuxième alinéa de l'article 62»

Comme la demande vise l'agrandissement d'une carrière de pierre, ou du moins un terrain supplémentaire pour permettre à la demanderesse de continuer son exploitation adéquatement et efficacement, il va de soi que celui-ci ne peut se faire que sur une superficie contiguë au terrain déjà occupé par la carrière.

La Commission reconnaît que la superficie visée est tout à fait appropriée et disponible pour les fins recherchées.

Par ailleurs, bien que l'étape préliminaire de l'article 69.0.8 de la loi ait été franchie, la demanderesse devait tout de même démontrer que sa demande est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole, compte tenu des dispositions des huit premiers paragraphes du deuxième alinéa de l'article 62.

La Commission constate que le terrain visé possède un excellent potentiel agricole. Cependant, comme il y aura d'une part un échange de terrain de superficie égale entre la requérante et l'agriculteur mis en cause, et que d'autre part seule une partie sera utilisée aux fins d'exploitation de la carrière, la moitié sud du lot étant laissée en location à monsieur Huot pour une utilisation agricole tout comme les terrains situés au sud de la carrière, appartenant à Unimin, qui sont présentement loués au même agriculteur. Dans ce contexte, l'autorisation recherchée aurait peu d'effets sur la protection du territoire agricole.

Le massif boisé visé par l'échange de terrain comprend une ébâblière mature dans la partie nord qui a un potentiel de 1 775 entailles pouvant aller jusqu'à 3 000.

Dans un milieu agricole généralement homogène et actif comme celui-ci, où domine l'industrie laitière, la céréaliculture, l'arboriculture et l'élevage, la Commission se doit d'être d'autant plus prudente avant de permettre l'exploitation d'une carrière qui généralement se veut incompatible avec une saine protection du territoire agricole.

Par ailleurs, après avoir étudié l'ensemble du

dossier et les documents au soutien de la demande, et entendu la preuve, la Commission croit que l'autorisation recherchée peut être accordée en autant que certaines conditions bien précises soient respectées et que l'exploitation se continue selon les règles de l'art en semblable matière.

Quant aux prétentions de la demanderesse à l'effet que tout le lot 51 bénéficierait de droits acquis, cette dernière s'appuie à cet égard sur les dispositions des articles 101 et 104 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Or, compte tenu des motifs précités et de la décision qui suit, la Commission juge qu'il devient académique de trancher cette question.

Par ailleurs, la Commission n'a été également saisie que d'une demande d'autorisation sur une partie du lot 51, d'une superficie de 3,94 hectares. Statuer sur la question des droits acquis sur l'ensemble du lot 51 ne constitue pas une question d'attribution de sa juridiction à l'occasion de l'étude de la présente demande. La Commission se prononcerait alors *ultra petita*.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION:

AUTORISE l'aliénation, en faveur de Unimin Canada Ltée, du lot 50-188, au cadastre de Mirabel, de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, représentant une superficie de 18,6 hectares.

AUTORISE, en faveur de Antonin Huot, le lotissement et l'aliénation de deux parties du lot 51, de superficie respective de 18 156 mètres carrés et 669,1 mètres carrés et une partie du lot 50-188, aux susdits cadastre et circonscription foncière, d'une superficie de 1 323 mètres carrés totalisant 18,8148 hectares.

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, de la moitié nord du lot 50-188, desdits cadastre et circonscription foncière, d'une superficie approximative de 10,2 hectares.

Les superficies autorisées cidessus sont illustrés sur un plan de la firme Urgel Delisle et associés, daté du 22 novembre 1994, portant le numéro 7771-01.

AUTORISE l'utilisation à des fins autres que l'agriculture d'une partie du lot 51, desdits cadastre et circonscription foncière, d'une superficie approximative de 3,94 hectares.

Cette dernière superficie étant située en partie au sud-est de la carrière existante et en partie au nord-ouest de ladite carrière.

/lg

MARCEL OSTIGUY



Communauté métropolitaine
de Montréal

Montréal, le 2 octobre 2001

Commission de la protection du territoire agricole
Service juridique
25, boulevard LaFayette
3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

1002, rue Sherbrooke Ouest
Bureau 2400
Montréal (Québec)
H3A 3L6

514-350-2550
514-350-2599

Objet : V/dossier 323266 – MRC de Mirabel
Lot 52 du cadastre de Mirabel

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de la correspondance que vous m'adressiez le 26 septembre 2001, reçue à nos bureaux le 1^{er} octobre dernier, concernant l'objet en titre.

Je vous informe que votre demande sera soumise à l'attention des membres du comité exécutif de la Communauté métropolitaine de Montréal lors d'une prochaine réunion.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LA SECRÉTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ,

Nicole Lafond, avocate

NL/ic

c.c. M. Pierre Bélanger

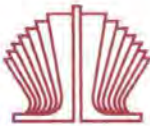
Dossier 323266 (2001-09-26)

La M.R.C. de Mirabel s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'exclusion de la zone agricole du lot 52, au cadastre de Mirabel, de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, d'une superficie de 34,08 hectares.

Le site visé servirait de parc industriel axé principalement sur l'industrie de la transformation du bois (sciage, séchoir à bois, usine de composantes, etc.).

Le lot visé a déjà fait l'objet d'autorisations accordées par la Commission à ses dossiers 162119 et 177772, permettant l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture, de même que le lotissement et l'aliénation, de l'ensemble du lot 52.

La compagnie, propriétaire du lot, désire rassembler sous un même toit des entreprises de transformation du bois. Selon elle, le site répondrait parfaitement à ces usages grâce aux infrastructures déjà en place, telles que la présence d'un chemin de fer au nord et les installations d'une centrale d'Hydro-Québec au sud.



Mirabel, le 4 septembre 2001

Commission de protection du
Territoire agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^{ième} étage
Québec (Québec) G1R 4X6


Objet : Demande de la MRC de Mirabel
Lot 52 du cadastre de Mirabel
N/Réf. : X6 112 103

Madame, Monsieur,

Concernant le sujet cité en rubrique, et dans le cadre des dispositions pertinentes de la Loi sur la protection du territoire agricole, nous vous faisons parvenir ci-inclus les documents mentionnés en annexe à la présente.

Recevez, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.

L'inspecteur en bâtiment,



Jean Bouchard, urbaniste
JB/cb

p.j.

c.c. Me Suzanne Mireault, greffière

Hemis au service de Gestion des Dossiers

10 SEP 2001

C.P.T.A.Q.

ANNEXE

Le 4 septembre 2001

Liste des documents annexés à une lettre adressée à la Commission de protection du territoire agricole :

Dossier : MRC de Mirabel
Résolution no 577-08-2001

- () Copie certifiée conforme d'une résolution du conseil municipal de la Ville de Mirabel, à laquelle est annexé un formulaire décrivant les activités demandées telles que prévues à l'article 62 de la loi et faisant partie intégrante de ladite résolution.
- () Copie certifiée conforme d'une résolution de la Municipalité régionale de comté de Mirabel.
- () Original de la demande d'autorisation.
- () Copie de l'accusé de réception.
- () Chèque visé ou mandat poste _____ au montant de [REDACTED] \$.
- () Copie d'un certificat de localisation pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.
- () Copie d'un plan montrant les lots visés par la demande.
- () Copie d'une promesse d'achat et/ou promesse de vente.
- () Copie des titres de propriété pour les lots visés par la demande.
- () Copie d'un rapport adressé aux membres du conseil municipal par M. Jean Bouchard, urbaniste à la Ville de Mirabel.
- () Projet de règlement de zonage.
- () Lettre d'appui signée par Jean-Luc Riopel, directeur général du Centre local de développement.
- () Avis de conformité de la MRC de Mirabel.
- () Autres

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MIRABEL

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ D'ARGENTEUIL

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU
CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MIRABEL TENUE
LE 20 AOÛT 2001

*À laquelle étaient présents tous les membres du conseil municipal, à l'exception de M. le
conseiller Silfred Savoie..*

La séance fut présidée par M. le préfet Hubert Meilleur.

MM. LES CONSEILLERS GÉRALD FORGET ET JACQUES LAURIN
DÉCLARENT QU'ILS ONT UN INTÉRÊT DANS LA QUESTION EN
DÉLIBÉRATION SUIVANTE (RÉSOLUTION MRC-72-2001), COMTE TENU
QU'ILS POURRAIENT AVOIR D'ÉVENTUELLES OPPORTUNITÉS
D'AFFAIRES.

**MRC-72-2001 Demande à la Commission de protection du territoire
agricole, d'exclure de la zone agricole le lot 52 du cadastre de
Mirabel, dans le secteur de Saint-Canut. (XB 112)**

CONSIDÉRANT QUE la MRC de Mirabel a reçu une demande formulée par
M. Paul Bécotte, relativement à l'exclusion du lot 52 du cadastre de Mirabel de la
zone agricole, dans le secteur de Saint-Canut;


Il est proposé par M. le conseiller Guy Laurin, appuyé par M. le conseiller
Réal Castonguay et résolu unanimement :

De demander à la Commission de protection du territoire agricole d'exclure de
la zone agricole le lot 52 du cadastre de Mirabel, en bordure du chemin Dupuis, dans
le secteur de Saint-Canut, le tout en fonction du FORMULAIRE relatif à une
demande à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)
complété en août 2001 par le Service de l'aménagement et de l'urbanisme de la
municipalité.

MM. LES CONSEILLERS GÉRALD FORGET ET JACQUES LAURIN
S'ABSTIENNENT DE VOTER SUR CETTE RÉSOLUTION.

Certifié copie conforme ce vingt-et-un août 2001,

La secrétaire-trésorière,


Me Suzanne Mireault, LL.B. o.m.a.

Remis au service de Gestion des Dossiers

10 SEP. 2001
C.P.T.A.Q.

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ D'ARGENTEUIL

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA VILLE DE MIRABEL TENUE LE 27 AOÛT 2001

À laquelle étaient présents tous les membres du conseil municipal, à l'exception de M. le conseiller Daniel Gauthier.

La séance fut présidée par M. le maire Hubert Meilleur.

M. LE CONSEILLER GÉRALD FORGET DÉCLARE QU'IL A UN INTÉRÊT DANS LA QUESTION EN DÉLIBÉRATION SUIVANTE (RÉSOLUTION 577-08-2001), COMTE TENU QU'IL POURRAIT AVOIR D'ÉVENTUELLES OPPORTUNITÉS D'AFFAIRES.

577-08-2001 Appui à la Municipalité régionale de comté de Mirabel relatif à une demande à la Commission de protection du territoire agricole, afin d'exclure de la zone agricole le lot 52 du cadastre de Mirabel, dans le secteur de Saint-Canut. (X6 112 103)

CONSIDÉRANT QUE la MRC de Mirabel a reçu une demande formulée par M. Paul Bécotte, relativement à l'exclusion du lot 52 du cadastre de Mirabel de la zone agricole, dans le secteur de Saint-Canut;

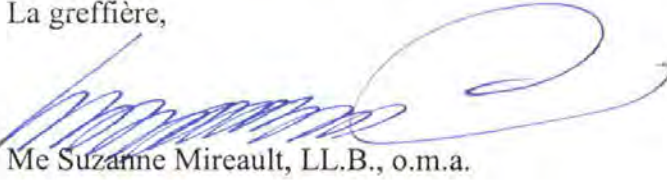
Il est proposé par M. le conseiller Guy Laurin, appuyé par M. le conseiller Réal Castonguay et résolu unanimement :

Que la Ville de Mirabel appuie la Municipalité régionale de comté de Mirabel relativement à une demande à la Commission de protection du territoire agricole afin d'exclure de la zone agricole le lot 52 du cadastre de Mirabel, en bordure du chemin Dupuis, dans le secteur de Saint-Canut, le tout en fonction du FORMULAIRE relatif à une demande à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) complété en août 2001 par le Service de l'aménagement et de l'urbanisme de la municipalité.

M. LE CONSEILLER GÉRALD FORGET S'ABSTIENT DE VOTER SUR CETTE RÉSOLUTION.

Certifié copie conforme ce vingt-neuf août deux mille un

La greffière,



Me Suzanne Mireault, LL.B., o.m.a.

Remis au service de Gestion des Dossiers

10 SEP. 2001
C.P.T.A.Q.



Mirabel, le 20 août 2001

NOTE

DESTINATAIRE : M. Jacques Riou, directeur
Service d'Urbanisme et permis

OBJET : Mise en valeur du lot 52
Secteur St-Canut - Mirabel

Monsieur,

La présente se veut un appui à la démarche de la Ville de Mirabel visant à bonifier la mise en valeur du Lot 52. Tout d'abord, il faut considérer que ce terrain possède certaines caractéristiques qui le rendent « unique » sur l'ensemble du territoire de Mirabel soit :

- sa capacité portante de 6 000 livres/p.c.;
- la voie ferrée du CN borne le terrain du côté nord;
- une conduite d'aqueduc d'un diamètre de 18 pouces longeant le terrain (côté est);
- la zone urbaine se situe à plus d'un (1) kilomètre.

En tenant compte de ces facteurs, du taux d'occupation des parcs industriels municipaux qui s'élève à 65 % et que volontairement la Ville de Mirabel applique un zonage restrictif dans ses propres parcs industriels, le Lot 52 possède tous les atouts appropriés pour accueillir toutes les catégories d'entreprises dont particulièrement celles qui :

- nécessitent aucune visibilité;
- utilisent de grandes surfaces à des fins d'entreposage;
- pourraient avoir un impact sur la population lors de leur activité de production.

Espérant que les efforts de la Ville de Mirabel porteront fruit à court terme, je demeure disponible pour vous accompagner dans toutes vos démarches éventuelles.

Recevez mes meilleures salutations.

Le directeur général

Jean-Luc Riopel
JLR/jff

c.c. M. Yves Lacroix, directeur général
M. Marcel Lorrain, directeur général adjoint
Mme Suzanne Mireault, greffière

Centre local de développement

14026, boul. du Curé-Labelle
Mirabel (Québec) J7J 1A1
info@cldmirabel.qc.ca
Site internet : www.cldmirabel.qc.ca
Tél. : 450 435-2800 Téléc. : 450 435-3177

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MIRABEL

DEMANDE D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE

1. Identification

Municipalité régionale de comté de Mirabel
14111, rue Saint-Jean
Mirabel (Québec) J7J 1Y3

Remis au service de Gestion des Dossiers

10 SEP. 2001

C.P.T.A.Q.

2. Description du projet

La M.R.C. de Mirabel désire exclure de la zone agricole le lot 52 du cadastre de Mirabel d'une superficie de 34,08 hectares.

Le lot visé a déjà obtenu le 9 février 1990 l'autorisation de la Commission pour l'utilisation à d'autres fins que l'agriculture (numéro 162119) ainsi que le lotissement et l'aliénation le 20 février 1991 (numéro 177772).

Le site servirait de parc industriel à destinations multiples aménagé par le propriétaire. Ce parc serait principalement axé sur l'industrie de la transformation du bois (sciage, séchoir à bois, usine de composantes, etc.).

3. Démonstration du besoin

Depuis les autorisations de la Commission, plusieurs projets industriels, avec l'aide du milieu des gens d'affaires, ont été soumis à la M.R.C. de Mirabel mais aucun ne s'est réalisé.

La compagnie 2446-2143 Québec inc., par l'entremise de son propriétaire M. Paul Bécotte, désire rassembler sur un même toit des entreprises de transformation du bois. Ce site répondrait parfaitement à ces usages grâce aux infrastructures déjà en place tel que la présence d'un chemin de fer, au nord et les installations d'une centrale d'Hydro-Québec, au sud.

Le lot visé est déjà déboisé depuis de nombreuses années. Il faisait partie des terres expropriées de Mirabel et était donc la propriété du gouvernement fédéral. À cette époque (1988), ce lot avait été aménagé en vue d'y implanter une installation carcérale et quelques infrastructures ont donc été mises en place, notamment, l'aqueduc et les égouts, une voie d'accès et un terrain de stationnement en gravier.

La M.R.C. de Mirabel attribuerait une affectation industrielle à ce site, car le sol en cause est d'une qualité presque nulle pour l'agriculture (classe 7). Il ne créera pas de préjudice grâce à l'agriculture environnante et n'aura pas d'effet d'entraînement, compte tenu du présent contexte.

De part les divers services qu'offrent ce site, la Ville de Mirabel se doterait d'un parc industriel qui répondrait aux besoins grandissants de l'industrie du bois. Ce parc industriel serait situé en dehors des périmètres d'urbanisation afin de préserver le caractère résidentiel.

Le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Mirabel énonce des objectifs précis dans le but de promouvoir les activités économiques génératrices d'emploi, entre autres, d'attirer des investissements aux endroits où ils n'entreront pas en conflit avec certains usages incompatibles et de rentabiliser certains sites laissés par le gestionnaire fédéral. La présente demande vise donc à attendre ses objectifs.

4. Disponibilité d'autres espaces appropriés aux fins visées par la demande

La qualité du sol presque nulle pour l'agriculture à cet endroit favoriserait un tel projet. Les infrastructures en place lui assurent un avantage évident. Aucun autre site sur le territoire ne peut satisfaire à la fois les entreprises de transformation du bois regroupées en un même endroit ayant toutes les infrastructures et le réseau routier à leur disponibilité et la population, en lui assurant le maintien d'une qualité du milieu adéquat.

5. Emplacement visé par la demande et le propriétaire

- Lot 52
- Chemin Dupuis
- Cadastre de Mirabel
- Ville de Mirabel
- M.R.C. de Mirabel
- Superficie visée : 34,08 hectares (superficie totale du lot)
- Propriétaire : 2446 2143 Québec inc. (M. Paul Bécotte) ✓
- 173, Saint-Jean – C.P. 1750, Saint-Gabriel de Brandon
- Le propriétaire possède seulement le lot 52

6. Localisation de l'emplacement visé par la demande

(Voir le plan ci-joint) Matrice graphique

7. **Utilisation actuelle de l'emplacement visé**


- Le lot visé est vacant et laissé à l'abandon par le Gouvernement fédéral depuis 1988.
- Aménagement d'un chemin d'accès et d'un stationnement en gravier.
- Un réseau d'aqueduc et d'égout aménagé sur le site mais non desservi par le réseau municipal.

8. **Description du milieu environnant**

- Aucune utilisation actuellement (terrain vacant)
- Centrale électrique à proximité (poste Lafontaine)
- Chemin de fer, au nord
- Présence de carrières et de sablières
- Situé à 1 km du village de Saint-Canut
- Secteur environnant boisé (érablières) et culture maraîchère.

9. **Conformité au zonage et au schéma d'aménagement**

La demande d'exclusion pour le lot 52 est conforme au règlement de zonage U-947 de la Ville de Mirabel. Le lot visé se situe dans la zone RU 2-1, en vertu dudit règlement. Dans cette zone, les usages industriels y sont permis.

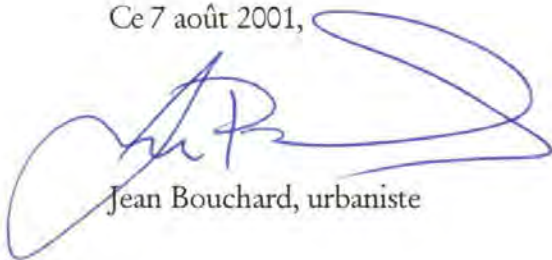
Le présent projet est cependant pas conforme au schéma d'aménagement de la Ville de Mirabel puisque le lot visé se situe dans une aire d'affectation rurale. 

Nous annexons à la présente demande un projet d'amendement au schéma d'aménagement dans le but de rendre conforme ledit projet.

10. **Demande d'audition publique**

La M.R.C. de Mirabel informe la Commission qu'elle désire obtenir une audition publique dans le présent dossier.

Ce 7 août 2001,



Jean Bouchard, urbaniste

LISTE DES DOCUMENTS OU INFORMATIONS TRANSMISES AVEC LA DEMANDE D'EXCLUSION

Documents devant obligatoirement accompagner la demande
pour que la Commission puisse étudier le dossier :

Cochez (✓) pour vous assurer que le dossier est complet

Si la demande est formulée par une MRC ou une communauté urbaine :

- une **résolution de la MRC ou de la communauté urbaine**, motivée en fonction de l'article 62 de la loi, incluant notamment la prise en compte des objectifs du schéma d'aménagement, du document complémentaire et, le cas échéant, des mesures de contrôle intérimaire;
- le **dossier de demande dûment complété**, reprenant chacune des rubriques identifiées au « cahier de charges » et répondant à chacune des questions formulées;
- un **plan** localisant le ou les emplacements objets de la demande d'exclusion, de même que les propriétés en cause, et illustrant les caractéristiques du milieu;
- pour chaque municipalité dont le territoire est touché :**
 - une **résolution municipale** formulant une recommandation motivée en fonction de l'article 62 de la loi, incluant notamment une indication des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole de la municipalité;
 - l'**avis du fonctionnaire municipal autorisé** relatif à la conformité au règlement de zonage municipal et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire.

Si la demande est formulée par une municipalité :

- la **recommandation favorable de la MRC ou de la communauté urbaine**, sous forme de résolution, motivée en fonction de l'article 62 de la loi, incluant notamment la prise en compte des objectifs du schéma d'aménagement, du document complémentaire et, le cas échéant, des mesures de contrôle intérimaire;
- une **résolution de la municipalité**, motivée en fonction de l'article 62 de la loi, incluant notamment une indication des espaces appropriés disponibles hors de la zone agricole de la municipalité;
- l'**avis du fonctionnaire municipal autorisé** relatif à la conformité au règlement de zonage municipal et, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire;
- le **dossier de demande dûment complété**, reprenant chacune des rubriques identifiées au « cahier de charges » et répondant à chacune des questions formulées;
- un **plan** localisant le ou les emplacements objets de la demande d'exclusion, de même que les propriétés en cause, et illustrant les caractéristiques du milieu.

Paiement du tarif applicable :

un chèque payable à l'ordre du *Ministre des Finances du Québec*, selon le tarif applicable au moment de la transmission de la demande à la Commission.

Audition de la demande :

demande d'audition publique audition « ex parte »

Autres documents joints :

1. *Extrait du schéma d'aménagement et du*
2. *réglement de zonage, copies des Décisions de*
3. *la CPTA, Matrice CoceptHique, critères de décisions de l'article 62, projet d'amendement au schéma d'aménagement, Résolution M.R.C.*

Avis de l'Union des producteurs agricoles :

Conformément aux dispositions de la loi, la Commission devra demander l'avis de l'Union des producteurs agricoles relativement à cette demande.

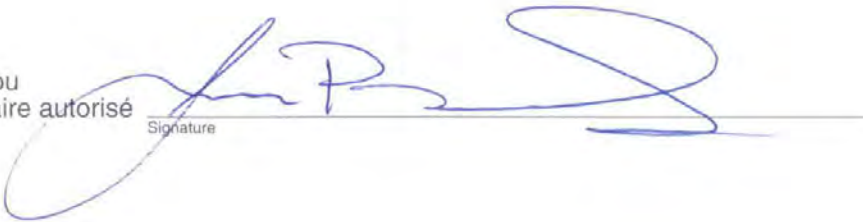
Cet avis est-il joint au présent dossier de manière à réduire le délai de traitement de la demande? Si oui, cochez (✓)

Copies additionnelles fournies :

copies additionnelles des documents relatifs à la demande d'exclusion formulée, pour les fins de la demande d'avis à la MRC ou à la communauté urbaine, de même qu'à la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles, si ces avis n'accompagnent pas le dossier.

Officier ou mandataire autorisé

Signature



A M J
Date 01/08/07

Annexe 3
TABLEAU DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

DISPOSITIONS	ZONE	ZONE	ZONE	ZONE
	RU 2-1	RU 2-2	E 2-3	ZOP 2-4 (7)
USAGES PERMIS (permis: •, ou énumérés)				
Usages d'habitation (1)		Ad,B[2]d		
Logement supplémentaire (4.12 d)		•		
Parcs de maisons mobiles (10.9)				
Bâtiments mixtes (10.3)(1)				
Services professionnels ou commerciaux à domicile (10.5)	A,B	A,B		
Entreprises artisanales (10.6)		•		
Agriculture	•	•	•	
Usages commerciaux	G1,G2,G3,G4 G5,G6,G8,G9, G10,G11	F6, G9,G11	A,G3,G4,G9	
Marchés agricoles (10.2)				
Usages industriels	B,E1,E2**		E1,E2	
Bâtiments industriels à occupants multiples (2.1 f)				
Usages publics	A	A	A	
Services publics	A,B	A	A,B	B,F
IMPLANTATION				
Types d'implantation (permis:•)(2)				
Détaché	•	•	•	
Jumelé				
Ligne latérale zéro				
Contigu				
Taux d'implantation maximal				
C.O.S. minimal (3.4)				
C.O.S. maximal (3.4)				
Marges minimales (3.5)				
Avant	12,0	12,0*	10,0	
Latérales(3)	4,5/4,5	4,5/4,5*	7,5/7,5	
Arrière	7,5	7,5*	11,0	
ARCHITECTURE				
Toits plats (prohibés: •)(4.9)				
Hauteur minimale (4.10)	3,5	3,5(4)		
Hauteur maximale (4.10)	15,0	10,0		
Nombre d'étages min. (4.10)	1	1(4)		
Nombre d'étages max. (4.10)	2	2(4)		
Matériaux restreints (4.13 a)				
Espaces bureaux. min. (4.13 b)				
Bât. acc. prohibés (4.13 d)				
Disp. arch. compl. (4.13 e)				
Secteur villageois (4.14)				
Projets intégrés (10.7)				
ESPACES EXTERIEURS ET STATIONNEMENT				
Stationnement en marge avant: dist. min. (5.6 a)				
Facteur de réduction du stationnement (7.7)				
Entreposage extérieur (5.11)	•	•	•	•
Véhicule lourd (5.12)	•	•	•	•
Enseignes illuminées de l'intérieur (8.7)	•	•	•	•

U-997
(01-02-98)

U-997
(01-02-98)

U-997
(01-02-98)

* Dans les secteurs de zone « A » correspondants aux zones concernées et identifiées aux feuillets no. 5-5, 7-14, 4 et 13, les marges sont les suivantes : avant : 6 m – latérales : code A – arrière : 7,5 m

** Limité aux usines de béton et d'asphaltes

FORMULAIRE

RELATIF À UNE DEMANDE À LA COMMISSION
DE LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC (CPTAQ)

DATE DE LA DEMANDE 7-08-2001

DEMANDE FAITE PAR M.R.C. Mirabel.

LA PRÉSENTE DEMANDE CONSISTE À L'UTILISATION DU(DES) LOT(S) 52
DU CADASTRE DE Mirabel. SECTEUR St-Camut

À DES FINS:

NON AGRICOLE

ALIÉNATION

LOTISSEMENT

Demande d'exclusion.

Recommandation de la municipalité en fonction des éléments suivants :



I Les critères de décision prévus à l'article 62 de la loi dont la municipalité doit tenir compte à l'égard du lot, du milieu, des activités agricoles, de la disponibilité d'autres emplacements, tels que :

a) le potentiel agricole du lot et des lots avoisinants;

Selon les cartes de potentiel agricole le lot visé est de classe 7

b) les possibilités d'utilisation du lot à des fins d'agriculture;

presque nulle



FORMULAIRE RELATIF À UNE DEMANDE À LA CPTAQ

c) 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;

Secteur Boisé, les activités agricoles se limite à de grande culture (aucune conséquence)

d) 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;

présence d'une porcherie à moins de 300 mètres

e) 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 définie par Statistique Canada;

le site visé est le seul emplacement disponible à recevoir des entreprises de transformation de bois.

f) l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole;

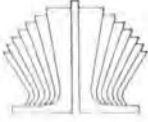
le projet visé ne mettrait pas en péril les entreprises agricoles environnantes

g) l'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol dans la municipalité et dans la région;

ne s'applique pas.

h) la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;

aucune possibilité de pratiquer l'agriculture à cet endroit



FORMULAIRE RELATIF À UNE DEMANDE À LA CPTAQ

i) 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'utilité publique;

La M.R.C. tient à créer ce parc industriel pour concentrer les industries de transformation de bois au même endroit

j) les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie.

Ne s'applique pas.

* Deux critères FACULTATIFS peuvent s'ajouter :

un avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire transmis par une municipalité régionale de comté ou par une communauté.

Non conforme. Mais dépôt d'un projet d'amendement au schéma d'aménagement

les conséquences d'un refus pour le demandeur.

D'être propriétaire d'un lot qui a déjà obtenu l'autorisation de la Commission mais que les outils d'aménagements non pas été modifiés en conséquence

II **LA CONFORMITÉ DE LA DEMANDE AUX DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET, LE CAS ÉCHÉANT, AUX MESURES DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE:**

Conforme au règlement de zonage U 947 de la Ville de Mirabel.

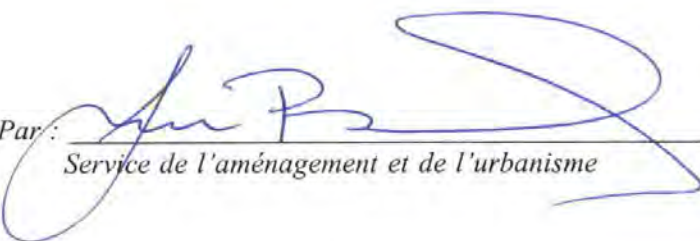


FORMULAIRE RELATIF À UNE DEMANDE À LA CPTAQ

III SI LA DEMANDE VISE L'IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE UTILISATION À DES FINS AUTRES QUE L'AGRICULTURE, LA RECOMMANDATION DOIT ÉGALEMENT COMPRENDRE UNE INDICATION SUR L'EXISTENCE D'ESPACE APPROPRIÉ DISPONIBLE AILLEURS DANS LA MUNICIPALITÉ ET HORS DE LA ZONE AGRICOLE;

Aucun espace disponible pour un tel projet

Complété à Mirabel, ce 7-08-2001

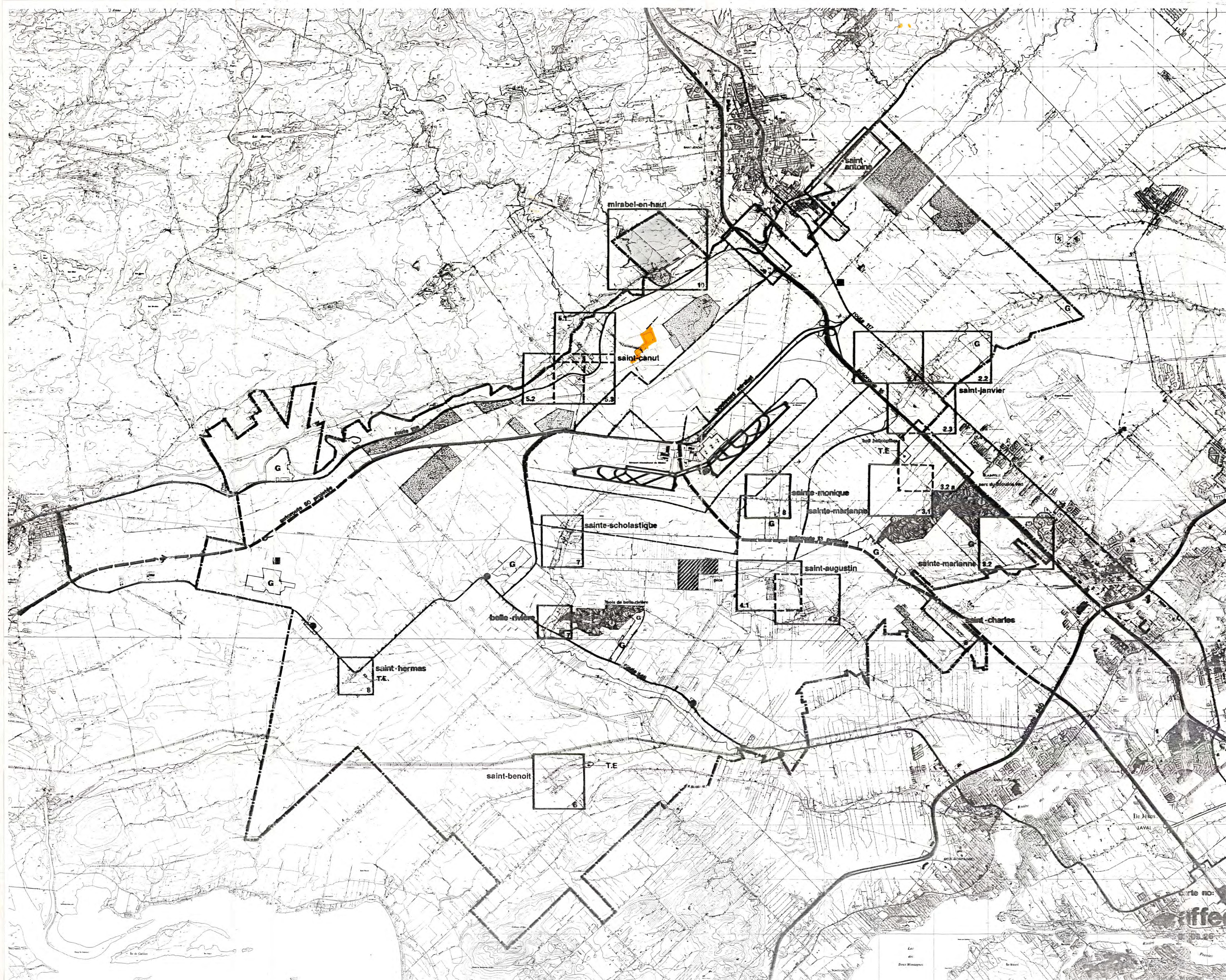
Par: 
Service de l'aménagement et de l'urbanisme

[...DONNEE\URBANISM.CPT]

ville de mirabel

schéma d'aménagement

de la municipalité régionale de comté



RÉVISION

82.12.22	S-32
Date	Règlement

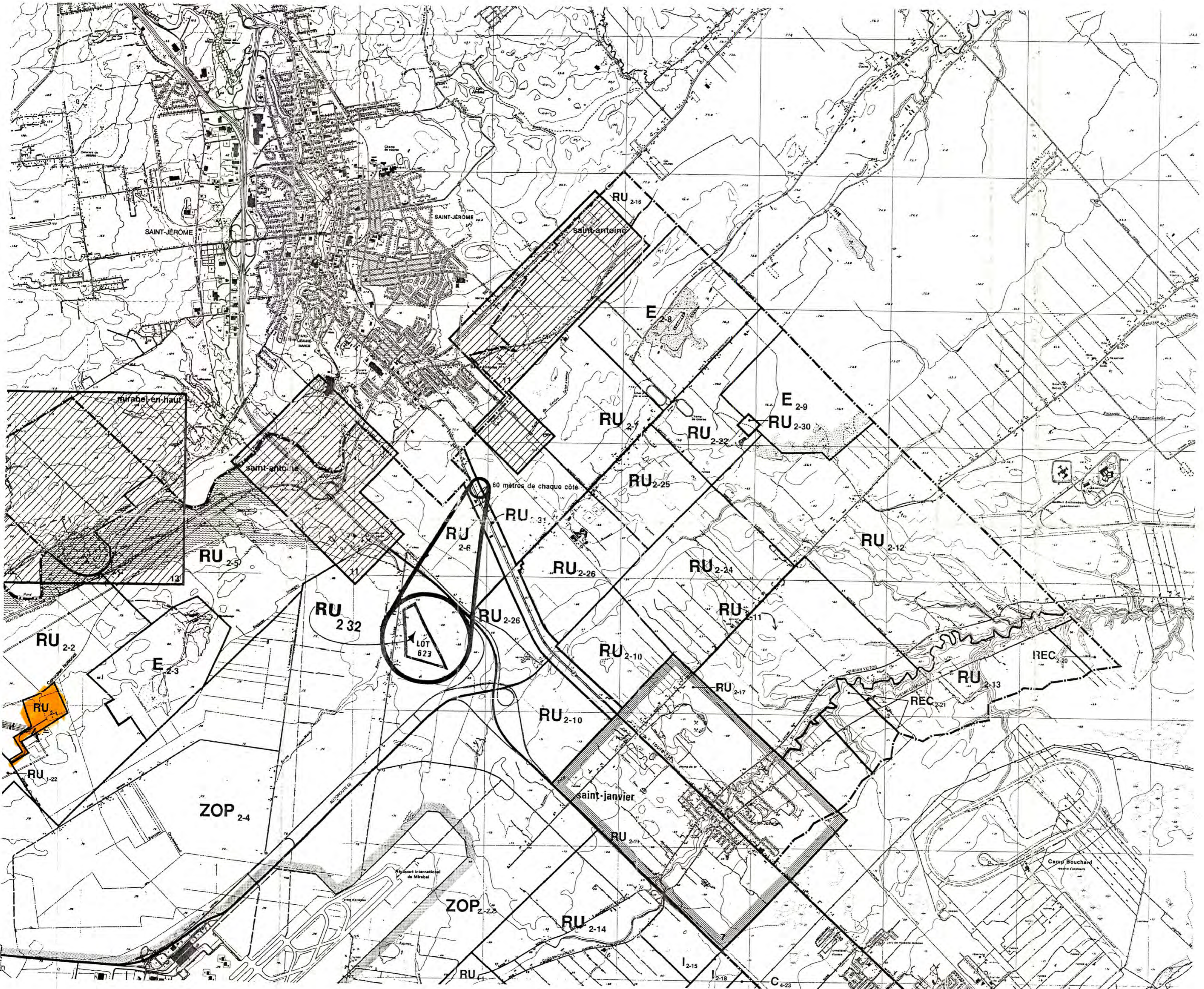
- légende**
- affectations du sol**
- résidentiel à basse densité
 - commerce urbain
 - industriel
 - parc régional
 - terrain de golf
 - aire de traitement et d'élimination
 - zone rurale
 - commerce ou industrie en milieu rural
 - municipalité et mrc
 - zone opérationnelle de l'aéroport (actuelle)
 - zone opérationnelle de l'aéroport (ultime)
 - secteur faisant l'objet d'un p.p.u. avec no de carte correspondant

SCHEMA D'AMENAGEMENT TERRITORIALE 1986
 LA SOCIÉTÉ DE PLANNIFICATION
 URBAIN DE LA RIVE-NORD
 DE MONTREAL
 177, rue SURELLE
 St-Eustache (Qué.)
 J8E 3Y2
 Tél: (514) 491-7777

Carte no: **1.1**
affectation des sols



Landry urbaniste inc.



- H** Habitation (résidentiel)
C Commercial
P Public
I Industriel
U Utilitaire
VIL Villégiature
RU Rural
REC Récréatif
E Extraction
TE Traitement et élimination
ZOP Zone opérationnelle

- Limite de ville
 — Limite de zone
 -.- Limite de secteur
- ▨ Zone agricole
 ▨ Territoire inondable
 Aire de protection (M.A.C.)



Révisions

U-976	31.08.97	E2-3, RU2-2
U-997	01.02.98	RU2-30, RU2-22, E2-9
U-997	01.02.98	RU2-31, RU2-26, RU2-10

Règlement Date Zone/secteur

Annexe 4 du règlement de zonage no.
 Maire _____
 Greffier _____

L'Agence
 de planification urbaine et régionale
 (514) 725-2770

Echelle 0 1000 5000
 Dessiné 0 500 1000 1500 m
 Vérifié Marc Pilon, urbaniste
 Date 27 janvier 1997

voir feuillet 1

voir feuillet 4

323-266-3