

subdivision de diverses exploitations agricoles en fermes plus petites, phénomène qui se produit à la périphérie des villes. Ces fermes, qui souvent ne sont pas exploitées à leur pleine mesure, rapportent moins par acre que la grande exploitation et constituent pour les vergers environnants un foyer des maladies et des infections que causent les insectes.

On ne tient pas non plus à planter un verger qui met cinq ans et plus avant de produire des fruits à un endroit susceptible d'être englobé dans l'expansion urbaine. A supposer qu'un pomiculteur ait à replanter son verger pour maintenir sa production à son niveau le plus élevé, il ne le fera pas s'il prévoit pouvoir vendre sa terre à un très bon prix au cours des cinq années qui vont suivre à des fins d'expansion urbaine.

Le prix très élevé auquel se vendent les terrains destinés aux constructions urbaines et l'augmentation de l'impôt foncier incitent les fermiers à vendre leurs terres, car toute maison de type urbain construite à la campagne est une source de déficits pour la municipalité rurale. L'évaluation combinée que l'on peut faire de l'endroit où un particulier habite et où il travaille se trouve à comprendre les frais des services dont il a besoin. Mais, s'il s'agit d'une personne qui habite une municipalité rurale et qui travaille à la ville, la moitié de cette évaluation revient donc, en fait, à la ville et lorsque de telles personnes habitent une région rurale, il faut un plus grand nombre d'écoles et, par conséquent, on doit en construire de nouvelles dont les cultivateurs n'ont pas besoin. La population croissante exige un service de voirie plus élaboré, des routes protégées contre la poussière, le service d'agents de police et de pompiers et bien d'autres encore dont une municipalité rurale n'a pas besoin. C'est le cultivateur qui a l'évaluation immobilière la plus élevée et l'impôt qu'il doit payer se trouve donc augmenté par cette invasion urbaine dans les régions rurales.

Il arrive souvent que les terrains soient vendus à des spéculateurs qui ne les utilisent pas ou bien les louent pour une période de temps limitée. S'il n'est pas utilisé, le terrain, non seulement ne produit rien, mais devient un foyer de maladies et d'insectes qui ravagent les vergers des alentours. Si le terrain est loué, sa productivité est limitée du fait qu'un bail à court terme n'encourage aucunement l'utilisation de bonnes méthodes de culture dont les résultats ne se font sentir qu'après un certain nombre d'années.

Ainsi, le véritable danger ne réside pas dans l'occupation présente ou à venir des terres à culture fruitière, mais dans la mauvaise utilisation de toute la région de culture des fruits, qui ne pourra plus produire à cause de la façon arbitraire et irresponsable dont on établit prématurément les lotissements et dont les maisons sont disséminées sans discernement dans toute la région de culture des fruits.

Si l'expansion urbaine qui est prévue pour la région fruitière de Niagara se produisait à l'intérieur de zones limitées, il y aurait assez d'espace, et pour les villes, et pour la culture des fruits. Par exemple, si Hamilton quadruplait son étendue, c'est-à-dire si elle occupait quatre fois la superficie qu'elle occupe à l'heure actuelle, ce qui signifie, pour ceux d'entre vous qui connaissent la région, qu'elle engloberait les townships de Barton et de Saltfleet, et si toutes les autres villes et tous les autres villages portaient leur étendue au double de ce qu'elle est, et si cette expansion se produisait sans perte de terrain, autour des centres urbains qui existent déjà, la perte totale de sol propre à la culture des fruits tendres serait de 10,900 acres.