

CHAPITRE 5 : L'INDUSTRIE

CHAPITRE 5 : L'INDUSTRIE

5.1 MISE EN SITUATION

La fonction industrielle se révèle encore peu développée sur le territoire de la MRC mais a connu une croissance soutenue tout particulièrement depuis les 20 dernières années. Alors qu'en 1981, on comptait 71 établissements et 1 671 emplois dans le secteur manufacturier, on dénombre en 2001, 198 établissements et 3 860 emplois¹⁴.

Ces établissements se répartissent dans seize zones ou parcs industriels compris dans dix municipalités. Comme on pourra le constater au tableau 7, ces zones et parcs industriels n'ont pas tous la même importance en terme de superficie, certains étant de faible taille (10 ha dans l'une des zones de Rigaud, 21 ha à Vaudreuil-sur-le-Lac), d'autres de taille plus grande (Coteau-du-Lac :162 ha, Vaudreuil-Dorion :705 ha, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot :105 ha). Quelques-unes de ces zones et parcs sont occupés en grande partie (zone de la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest à Rigaud, zone du chemin Harwood à Vaudreuil-Dorion, zone d'entreposage aux Cèdres), mais la majorité offre encore des terrains disponibles pour le développement industriel. De plus, une bonne proportion de ceux-ci est desservie ou desservable facilement par les services d'aqueduc et d'égout.

La majorité des zones et parcs industriels de Vaudreuil-Soulanges est le siège non seulement d'industries manufacturières mais aussi d'entrepôts, de commerces encombrants (reliés bien souvent à la construction), de services techniques (automobile, plomberie, chauffage etc.) et de services d'utilités publiques (garage municipal, sous-station d'Hydro-Québec). Seules quelques zones et parcs industriels (Coteau-du-Lac et Rivière-Beaudette) sont consacrés exclusivement à l'industrie manufacturière.

Une autre caractéristique de certaines zones et parcs industriels de la MRC est leur situation géographique en bordure de l'une des grandes autoroutes qui traversent le territoire. Sur les 16 zones et parcs, huit sont situés en bordure soit de l'autoroute 20, soit de l'autoroute 40 et offrent ainsi une très bonne visibilité.

¹⁴ Statistiques obtenues du CLD de Vaudreuil-Soulanges, juillet 2001.

Modification
Règl. 167-6
en vigueur le
06.03.2008**Tableau 7 - Les parcs et zones industriels**Modification
Règl. 167-7
en vigueur le
09.06.2008*Espaces vacants zonés industriels dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (juin 2007)*

N°	Municipalité	Nom du parc	Superficie totale		Superficie disponible 2004		Superficie disponible 2007		
			ha	pi ²	ha	pi ²	ha	pi ²	
I	Vaudreuil-Dorion	1	Du Carrefour	23,22	2 500 000	0,00	0	0,00	0
		2	Henri-Ford	66,15	7 120 858	37,16	4 000 005	36,00	3 875 541
		3	Relais du Routier	43,97	4 732 589	43,97	4 732 589	23,85	2 567 509
		4	Loyola-Schmidt	34,90	3 756 870	8,95	962 971	5,02	540 086
		5	Des Artisans	28,68	3 086 871	8,78	945 285	8,78	945 285
		6	Du Plateau	94,20	10 139 916	58,36	6 282 135	58,94	6 344 365
		7	De la Gare	36,16	3 892 226	31,96	3 440 003	0,00	0
		8	Joseph-Carrier	188,84	20 327 625	102,00	10 979 178	53,88	5 800 000
		9	Fatal	42,03	4 524 321	42,03	4 524 321	26,52	2 854 702
II	Vaudreuil-sur-le-Lac	10	Vaudreuil-sur-le-Lac	21,00	2 260 418	17,00	1 829 862	16,72	1 800 000
III	Saint-Lazare	11	Saint-Lazare	52,00	5 597 225	36,00	3 875 002	14,84	1 597 126
IV	Les Cèdres	12	Industries Soulanges	149,99	16 145 841	10,00	1 076 389	0,00	0
		13	Aéroport	69,83	7 516 460	44,88	4 830 952	0,00	0
		14	Montée Pilon	19,99	2 151 881	13,99	1 506 316	1,39	150 000
		15	Saint-Féréol-Ouest	30,41	3 272 977	21,28	2 291 084	0,00	0
V	Coteau-du-Lac	16	Alta	161,99	17 437 508	107,00	11 517 366	0,00	0
VI	Les Coteaux	17	Phase I	9,20	989 979	3,00	322 927	0,00	0
		18	Phase II	15,44	1 661 623	15,44	1 661 623	15,44	1 661 623
		19	Phase III	65,52	7 052 973	65,52	7 052 973	65,03	7 000 000
VII	Rivière-Beaudette	20	Rivière-Beaudette	94,00	10 118 060	46,00	4 951 391	46,00	4 951 391
VIII	Rigaud	21	Coopérative	20,00	2 152 779	12,00	1 291 667	7,31	786 495
		22	Séguin	29,00	3 121 529	15,00	1 614 584	4,24	456 826
		23	Agathe	75,00	8 072 920	70,00	7 534 726	54,81	5 900 258
		24	Ville de Rigaud	10,00	1 076 389	4,00	430 556	0,00	0
IX	N-D-de-l'Île-Perrot	25	N-D-de-l'Île-Perrot	105,00	11 302 088	96,00	10 333 338	5,37	578 225
X	Pincourt	26	Pincourt	46,00	4 951 391	46,00	4 951 391	0,00	0
XI	Saint-Zotique	27	69 ^e Avenue	0,00	0	0,00	0	76,01	8 182 422
			1 532,50	164 963 317	956,30	102 938 634	520,59	55 991 854	

SOURCE : Cueillette de données et compilation, réalisées par le CLD Vaudreuil-Soulanges, juin 2007.**5.2 PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE**

Le développement industriel a été longtemps une affaire relevant des municipalités locales. Toutefois la MRC s'est dotée en 1986 d'une corporation de développement économique dont le mandat était, entre autres, de promouvoir le développement industriel. Depuis, cette corporation a été remplacée par le Centre local de développement (CLD) de Vaudreuil-Soulanges qui offre des services d'encadrement aux

entreprises incluant celles de l'économie locale, des services de promotion et de prospection et des services d'animation économique.

Ce développement se doit d'être canalisé dans une solide structure de planification, notamment dans le but de faire profiter à la région d'une économie d'agglomération, et

de contrôler les risques pour l'environnement inhérents à un grand nombre d'activités industrielles. Cette préoccupation environnementale se justifie ici d'autant plus qu'une portion importante du territoire est à l'état naturel ou utilisée à des fins agricoles et que l'autre portion est urbanisée ou en voie de l'être.

Modification
Règl. 179
en vigueur le
12.12.2005

Un autre aspect important de la problématique industrielle de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est celui de son positionnement face à certaines tendances qui se manifestent, notamment le déménagement d'entreprises reliées au transport hors de l'île de Montréal et l'acheminement par train ou par camion de nombreux produits provenant d'Asie. Or le territoire de la MRC se trouve dans une position stratégique pour le développement d'entreprises reliées au transport intermodal si l'on considère les points suivants :

Présence des autoroutes 40, 540 et 20 et éventuellement de l'autoroute 30;

- *Présence de deux chemins de fer (CN et CP) reliant Montréal à Toronto et à l'est et l'ouest canadien et américain;*
- *Proximité du port de Montréal et de celui de Valleyfield, tous deux greffés sur la Voie maritime du Saint-Laurent;*
- *Disponibilité de grandes superficies vacantes pour l'industrie adjacentes aux grands axes routiers et ferroviaires;*
- *Présence de centres de transbordement intermodaux sur le territoire ou à proximité.*

Modification
Règl. 179
en vigueur le
12.12.2005

5.3 LES ORIENTATIONS RETENUES

La MRC de Vaudreuil-Soulanges reconnaît que le volet industriel et que le contrôle des risques pour l'environnement, reliées aux activités industrielles, sont des responsabilités d'envergure régionale. Elle constate aussi que le développement industriel sur son

territoire est intimement lié à l'expansion du transport, du transbordement et de la logistique à valeur ajoutée. À cet effet, deux orientations sont retenues :

- 1) *Adopter une politique industrielle axée sur le développement économique durable (approche fondée sur une planification stratégique de développement, notamment en ce qui concerne la localisation des usages, et visant à protéger les ressources tout en privilégiant l'efficacité économique).*
- 2) *Régir l'implantation des entreprises de transport et de transbordement et favoriser l'implantation de celles comprenant des activités à valeur ajoutée (entreprises qui font du conditionnement de marchandises).*

5.4 LES STRATÉGIES RETENUES

Pour répondre à la première orientation, les stratégies suivantes sont retenues :

- 1) Développer deux pôles industriels régionaux, soit ceux des agglomérations de Vaudreuil-Dorion et de Coteau-du-Lac

Ainsi, en raison de leurs potentiels, le présent schéma révisé voue le parc industriel de Vaudreuil-Dorion (le long de l'autoroute 40) et l'aire de Coteau-du-Lac aux typologies industrielles suivantes :

VAUDREUIL-DORION : industries légères de fabrication, services aux entreprises, places d'affaires et centres de distribution; en raison de sa visibilité, le parc industriel et les entreprises qui s'y établissent devront dégager une image prestigieuse; une section restreinte et peu visible du parc présente toutefois une vocation semblable à celle de Coteau-du-Lac.

Modification
Règl. 179
en vigueur le
12.12.2005

COTEAU-DU-LAC : industries « lourdes » (grosses structures non polluantes), industries pouvant nécessiter de l'entreposage extérieur extensif et entreprises pour lesquelles l'image et la visibilité ne constituent pas des atouts importants. Ce pôle pourra éventuellement être agrandi lorsque les besoins le justifieront. L'aire d'expansion projetée¹⁵ pourra servir dans l'intervalle à l'agriculture.

Les municipalités concernées doivent répondre adéquatement à cette stratégie dans leurs instruments d'urbanisme, notamment en prévoyant la mise en valeur ainsi que l'expansion de ces aires. Les municipalités doivent privilégier une expansion contiguë aux axes autoroutiers.

2) Consolider et développer des aires industrielles et commerciales de nuisance

La création de ces aires vise à offrir une alternative aux entreprises ne pouvant se plier aux exigences des zones industrielles et commerciales situées à l'intérieur des aires urbaines ou aux exigences des pôles industriels régionaux. Ces aires conviennent donc à l'implantation d'entreprises générant des nuisances, ne requérant pas de services et recherchant des terrains peu chers.

De telles aires sont prévues à Vaudreuil-Dorion, Saint-Lazare et Les Cèdres.

3) Consolider les aires industrielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Moyennant le respect de certaines conditions relatives à la protection de l'environnement, notamment l'interdiction des activités industrielles à risques élevés, des restrictions relatives à l'entreposage extérieur etc., l'aménagement de bandes tampons pour protéger les usages résidentiels, récréatifs et institutionnels, les municipalités peuvent prévoir des aires industrielles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

4) Contrôler les activités industrielles comportant des risques pour l'environnement.

Ce contrôle réglementaire vise à réduire les risques pour la communauté de Vaudreuil-Soulanges. Ce contrôle sera fondé sur les principes suivants :

¹⁵ Terrain de la compagnie Alta.

- Le contrôle réglementaire porte sur les implantations, les constructions et les activités des entreprises utilisant des matières dangereuses ou produisant des déchets dangereux.
- Les dépenses encourues pour l'exercice de ce contrôle seront assumées selon le principe « pollueur-payeur », de sorte que les entreprises requérant un contrôle environnemental périodique en défraieront les coûts.

5) Évaluation spécifique des cas particuliers

- Le présent schéma révisé prévoit une analyse «cas par cas» pour toutes les entreprises pouvant démontrer l'importance pour leur implantation ou leurs activités de critères de localisation particuliers. Lorsque jugé d'intérêt public régional, le schéma révisé peut être amendé de façon sporadique et exceptionnelle pour répondre à la problématique particulière de ces entreprises.
- De même, l'implantation d'une entreprise spécifiquement interdite à l'article 19.8.1.1 du document complémentaire peut être autorisée lorsque justifiable pour la communauté et lorsque l'entreprise peut démontrer que les impacts environnementaux découlant de ses activités sont acceptables.
- Dans tous les cas, les pré-requis à un amendement au schéma révisé doivent comprendre une démonstration des préjudices causés au projet par le respect du schéma révisé, la volonté de la municipalité concernée d'accueillir le projet et une étude d'implantation.

Modification
Règl. 179
en vigueur le
12.12.2005

Encadrer l'implantation des entreprises de transport et de transbordement à l'intérieur des aires industrielles. Pour l'implantation de telles entreprises, les municipalités doivent prioriser les activités à valeur ajoutée réalisées à l'intérieur de bâtiments et exercer des contrôles sur les superficies minimales d'implantation, sur le pourcentage minimal d'occupation des terrains par les bâtiments, sur la qualité du bâti et sur les aménagements extérieurs.

Les aires industrielles et les noyaux commerciaux

Plan 15

Légende

- Aire industrielle
- Artère ou noyau commercial

MISE À JOUR

DATE	AMENDEMENT	PAR
06-03-08	règlement 167-6 annexe B	C.M.



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Entrée en vigueur le 25 octobre 2004

Source topographique:
Ministère des Ressources
naturelles du Québec

Production:
M.R.C. Vaudreuil-Soulanges

C:\Mes documents\Révision Schéma\SAR\sar en vigueur.apr

