

CHAPITRE 6 : LE COMMERCE ET LES SERVICES

CHAPITRE 6 : LE COMMERCE ET LES SERVICES

6.1 MISE EN SITUATION ET PROBLÉMATIQUE

La fonction commerciale occupe plus de 10 000 personnes¹⁶ réparties dans plus de 1 500 établissements. Les concentrations les plus importantes se retrouvent sur l'île Perrot et à Vaudreuil-Dorion et plus particulièrement sur le boulevard Perrot dans la ville de L'Île-Perrot, sur le boulevard Cardinal-Léger dans la ville de Pincourt, le long de l'autoroute 20 dans le quartier Dorion et sur l'avenue Saint-Charles aux environs de l'autoroute 40 dans la ville de Vaudreuil-Dorion. Des artères commerciales de moindre importance se retrouvent à l'intérieur de certains noyaux villageois tels à Saint-Lazare, à Hudson, à Rigaud, à Saint-Zotique et à Coteau-du-Lac. Quelques centres de services destinés à la clientèle de passage ponctuent certains échangeurs des autoroutes 20, 540 et 40 tels ceux de Coteau-du-Lac, Vaudreuil-Dorion (boulevard Cité-des-Jeunes), Hudson et Rigaud (route 201). Enfin de petits noyaux commerciaux à faible rayonnement et ne comprenant parfois que quelques établissements sont implantés au cœur de la plupart des villages.

Une analyse comparative de la situation commerciale en 1986 et en 2001 permet de constater que cette fonction a progressé sur le territoire et tout particulièrement dans les municipalités ou les secteurs ayant connu une croissance démographique significative. À ce titre, citons les cas du secteur de l'île Perrot et des municipalités de Vaudreuil-Dorion, de Saint-Lazare et de Saint-Zotique.

Malgré l'évolution qu'a connu la fonction commerciale au cours des 15 dernières années, on se doit de souligner encore aujourd'hui la dépendance de la MRC par rapport à certains pôles extérieurs tels ceux du West-Island, de Montréal, de Salaberry-de-Valleyfield et de Hawkesbury. Cette constatation avait été signalée dans le premier schéma d'aménagement mais la situation ne semble guère s'être améliorée depuis. Selon une étude réalisée en 2000 par la firme Sondacom¹⁷, la demande intérieure pour les biens de consommation les services commerciaux est évaluée à 271,3 millions de dollars dans les seuls secteurs visés par l'étude; 40 % de cette demande intérieure est perdue chaque année en fuites commerciales au dépend de pôles situés à l'extérieur du territoire. Ces

¹⁶ Selon Développement des ressources humaines Canada

¹⁷ Sondacom : Profil d'achat, rapport d'enquête sur le comportement des consommateurs et consommatrices de la région de Vaudreuil-Dorion et de l'île Perrot, mars 2000.

fuites sont concentrées surtout dans les domaines de l'automobile, des meubles, des produits électroniques et informatiques et du vêtement.

L'attrait des grands centres commerciaux et des magasins à grandes surfaces situés sur l'île de Montréal et la grande mobilité de la population expliquent en grande partie la dépendance actuelle de la communauté de Vaudreuil-Soulanges au point de vue commercial.

Au chapitre des services publics, le territoire de la MRC compte sur une gamme d'établissements et organismes à caractère scolaire, culturel, hospitalier et gouvernemental. On y dénombre 46 établissements scolaires dont 20 sont de niveau préscolaire et/ou primaire, sept de niveau secondaire et quatre destinés à la formation professionnelle ou à l'enseignement aux adultes (voir liste des bâtiments scolaires en annexe du présent schéma révisé). Au chapitre de la culture, le territoire compte environ 20 établissements dont on trouvera la description au chapitre 11 du présent schéma révisé.

Dans le domaine de la santé, le territoire ne dispose d'aucun centre hospitalier, la population de Vaudreuil-Soulanges devant se rendre dans les hôpitaux situés à l'extérieur du territoire soit à Montréal, soit à Salaberry-de-Valleyfield, soit encore à Hawkesbury. Toutefois on y compte les établissements de santé suivants¹⁸ :

Établissement	Adresse	Nombre de lits
CLSC La Presqu'île Point de service de Vaudreuil-Dorion Point de service de Rigaud Point de service de Saint-Polycarpe	412, boul. Harwood, Vaudreuil-Dorion 59, rue Saint-Viateur, Rigaud 1199, chemin de l'Église, St-Polycarpe	
CHLD (publics) Centre du Haut-Saint-Laurent Coteau-du-Lac Centre d'accueil Laurent Bergevin	341, chemin du Fleuve, Coteau-du-Lac 200, boul. Perrot, L'Île-Perrot	75 83
CHSLD (privé non conventionné) Le Manoir Harwood	170, rue Boileau, Vaudreuil-Dorion	51

¹⁸ Données fournies par le ministère de la Santé et des Services sociaux, mars 2004.

On compte aussi 39 résidences privées d'hébergement offrant 498 chambres et 304 logements destinés aux personnes en perte d'autonomie. Parmi celles-ci, sept disposent de plus de 30 chambres ou logements :

Résidence privée (sans permis du MSSS)	Adresse	Nombre de chambres	Nombre de logements
La seigneurie de Rigaud	51, rue St-Viateur, Rigaud	36	
Les Jardins Vaudreuil	333, rue Querbes, Vaudreuil-Dorion		146
Manoir Cavagnal	404, Main Road, Hudson		92
Manoir Dorion	50, boul. Harwood, Vaudreuil-Dorion	37	
Résidence Esther-Blondin	75, rue Saint-Pierre, Rigaud	41	
Résidence Languedoc	2, rue Boileau, Vaudreuil-Dorion	75	
Résidence Le Beauvois	97, chemin St-François, Rigaud	66	

Quant aux services gouvernementaux, ils sont presque absents sur le territoire, les seuls services étant ceux de la Sûreté du Québec dont les postes sont prévus à Vaudreuil-Dorion et Saint-Clet. On sait que le service de police de l'ensemble des municipalités de la MRC est assuré depuis le 1^{er} juin 2002 par la Sûreté du Québec. Enfin, au chapitre du logement social, mentionnons qu'il n'existe sur le territoire que très peu d'effectifs pouvant satisfaire à la demande des personnes à faibles revenus.

6.2 LES ORIENTATIONS RETENUES

Afin de pallier aux problèmes de dépendance commerciale et d'éparpillement des services commerciaux et publics, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a retenu les orientations suivantes :

- 1) **Intensifier les artères et noyaux commerciaux existants de façon à accroître la diversité des commerces et leur attractivité.**
- 2) **Consolider les pôles commerciaux et de services existants en y privilégiant l'implantation des commerces de grandes surfaces, les institutions majeures au niveau scolaire, culturel, de la santé et les services gouvernementaux.**

6.3 LES STRATÉGIES RETENUES

Pour répondre à cette orientation, les stratégies suivantes sont retenues :

- 1) **Éviter de créer une multitude de petits espaces commerciaux sur le territoire de la MRC à l'extérieur des périmètres d'urbanisation des six pôles commerciaux et de services identifiés au concept du présent Schéma d'aménagement révisé.**

- 2) **Améliorer et dynamiser les artères et noyaux commerciaux existants situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.**
- 3) **N'autoriser l'implantation des commerces de grandes surfaces (plus de 4 000 m² de plancher), des institutions scolaires de niveau secondaire et collégial, des centres hospitaliers, des salles de spectacle et des services gouvernementaux qu'à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des six pôles de services identifiés au concept du présent Schéma d'aménagement révisé et qu'à la condition qu'une étude d'implantation¹⁹ ne soit déposée et approuvée par la MRC ou la municipalité, selon le cas.**

6.4 LES MOYENS RETENUS

Les municipalités devront avoir recours aux moyens suivants pour réaliser ces stratégies :

- Le plan d'urbanisme et le programme particulier d'urbanisme qui permettront de définir des orientations et un concept d'aménagement ainsi que des moyens concrets visant à dynamiser et à rendre plus attrayants les artères et noyaux commerciaux.
- Les règlements de lotissement, zonage et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale qui permettront de fixer les limites des zones commerciales et communautaires, les usages autorisés dans chacune d'elles, les normes d'implantation, les matériaux de revêtement, l'architecture des bâtiments, les règles concernant les aménagements extérieurs (paysagisme, stationnements) et l'affichage.

Les municipalités pourront aussi avoir recours aux programmes de promotion du territoire de la MRC, en partenariat avec le CLD de Vaudreuil-Soulanges, afin d'attirer de nouveaux investisseurs commerciaux et de nouveaux services publics.

Au niveau du logement social, les municipalités auront tout intérêt à planifier et à céder des espaces devant servir à loger les personnes à faibles revenus.

De plus, la MRC continuera de soutenir et de participer aux activités du CLD de Vaudreuil-Soulanges.

¹⁹ Tel que défini au document complémentaire du présent Schéma d'aménagement révisé .