Chapitre 5

Les espaces industriels

TABLE DES MATIÈRES

5. LES ESPACES INDUSTRIELS 5-1

5.1 La problématique générale 5-1

5.2 Les problématiques spécifiques 5-1

5.3 Les principaux défis et axes d'interventions 5-2

5.4 Les orientations 5-3

5.5 Les aires d'affectation industrielle 5-3
5.5.1 L'aire d'affectation industrielle territoriale 5-3
5.5.2 Les aires d'affectation industrielle (non territoriale) 5-4

5.6 Les règles de conformité 5-5

5.7 L'agrandissement d'une affectation industrielle ou la création de nouveaux espaces industriels sur le territoire de la MRC 5-7

LISTE DE PLAN

Plan 5-1 Localisation du parc industriel territorial

5. Les espaces industriels

L'industrialisation est la pierre d'assise du développement économique. La transformation des matières premières en produits finis ou semi-finis demeure l'enjeu crucial de la création d'emploi et de la richesse individuelle et collective. Sans industrie, une communauté doit nécessairement s'appuyer sur d'autres attraits pour la création ou le maintien des emplois. Si une municipalité est placée dans une telle situation, on risque davantage de constater une fluctuation saisonnière du taux d'emploi pour cette communauté[1].

Le développement de l'économie au Québec repose sur ce qu'il est convenu de nommer le « modèle québécois ». Ce modèle renferme deux caractéristiques particulières. Premièrement, le rôle actif de l'État dans la vie économique. Deuxièmement, la concertation entre les différents paliers de gouvernance et les acteurs économiques pour la création d'un consensus socioéconomique.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) se veut un instrument de concertation territoriale pour le développement économique. Par le biais de plusieurs espaces dédiés à l'industrialisation, le SADR offre aux promoteurs industriels une somme de localisation qui permet de conclure positivement leur processus de décision en matière d'implantation industrielle.

En ce domaine, les promoteurs ont besoin de connaître les avantages comparatifs des différents espaces prévus pour l'industrialisation. Ils désirent également se localiser sur un site de moindres impacts pour l'environnement naturel et social (acceptabilité).

5.1 La problématique générale

Le milieu industriel évolue au centre de la mondialisation des échanges économiques. Produire plus vite, au moindre coût, tout en soutenant le renouvellement continuel des produits est en quelque sorte des problèmes vécus au quotidien. Dans un monde d'hyper compétitivité, les entreprises doivent bénéficier des avantages d'une localisation adéquate pour faire face à la concurrence.

La localisation pour la fonction industrielle repose sur une série de considérants. Par exemple, l'industrie a besoin d'énergie pour fonctionner. Un espace industriel doit permettre à l'industrie d'obtenir l'énergie appropriée pour la production.

5.2 Les problématiques spécifiques

La fonction industrielle, dans la MRC de Rivière-du-Loup, est disséminée un peu partout sur le territoire. La concurrence intermunicipale pour l'implantation d'une industrie provoque une forme de surenchère qui risque de dissimuler la meilleure localisation pour l'entreprise. Cette concurrence coûte cher également à la municipalité qui obtient l'implantation de l'industrie, car elle doit consentir aux avantages qu'elle a négociés. En

[1] Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans).

matière de localisation industrielle, les bonnes pratiques militent pour une approche régionale (territoriale).

Les activités industrielles ont toujours apporté leur lot de problèmes de voisinage. On aime bien l'usine, car elle offre des emplois, mais on aime moins le bruit, les poussières et les odeurs qui parfois s'en dégagent.

Ces problèmes de voisinage ont évolué au fil du temps, les critères de localisation de l'industrie ayant changé, il est possible maintenant de mieux encadrer leur localisation. Néanmoins, certaines industries seront toujours présentes dans les périmètres d'urbanisation. Cela limite leur développement et occasionne davantage de problèmes de voisinage. Cette problématique est traitée dans les chapitres 3 et 4 *(L'agglomération louperivoise et Le milieu villageois*).

L'image de l'industrie a bien changé également. Il est bien terminé le temps où l'on rejetait directement dans l'environnement les résidus de la production industrielle. La société tolère difficilement une industrie polluante qui n'apporte pas de solutions concrètes pour remédier aux problèmes.

5.3 Les principaux défis et axes d'interventions

- S'assurer d'un choix d'espaces industriels publics pour tous les types d'entreprises;
- Un usage industriel sans compromis sur l'environnement naturel et social;
- L'exclusivité des espaces industriels pour l'industrie créatrice d'emplois;
- S'assurer de la fluidité pour le transport des marchandises;
- Le maintien et la création d'emploi;
- Parvenir à une image de marque pour le territoire de la MRC concernant le monde des affaires;
- Accroître le nombre de jeunes familles;
- S'assurer de nouvelles retombées fiscales;
- Vaincre la lourdeur de l'administration gouvernementale qui entraîne beaucoup d'incertitude et des délais déraisonnables.

Pour relever ces défis, il faut davantage contrôler l'offre de terrains publics pour l'implantation d'entreprises industrielles.

Il est possible d'influencer le processus de décision qui vise à dénicher le meilleur espace industriel pour une entreprise, en soutenant la comparaison entre tous les espaces industriels disponibles de la MRC.

Les axes d'interventions sont :

- La mise en place d'un parc industriel territorial (propriété publique);
- La délimitation des espaces industriels d'envergure;
- La caractérisation de certains sites industriels.

5.4 Les orientations

Afin de relever ces défis, la MRC se dote des orientations suivantes :

- Favoriser la mobilité des marchandises;
- Faciliter l'établissement optimal des industries;
- Favoriser l'investissement collectif pour permettre un effet de levier;
- Encourager la création d'emploi;
- Soutenir l'entrepreneuriat;
- Favoriser la mise en place d'incubateurs d'entreprises;
- Assurer un meilleur positionnement de nos sites industriels;
- Favoriser une meilleure attractivité du territoire.

5.5 Les aires d'affectation industrielle

La délimitation de l'aire d'affectation industrielle repose, en grande partie, sur la réglementation en vigueur des municipalités qui concerne les usages industriels autorisés. Le diagnostic sur ce sujet a permis d'établir que les espaces industriels en tenure publique sont nettement déficitaires. C'est pourquoi la MRC et le CLD sont à pied d'œuvre pour mettre en place une régie intermunicipale pour l'administration d'un parc industriel territorial. Il devrait, à terme, regrouper quatre sites dans trois municipalités. Pour le moment, il regroupe trois sites répartis dans trois municipalités[2].

L'utilisation actuelle et projetée du sol, pour l'implantation industrielle, a conduit la MRC vers une double affectation qui reflète une responsabilité partagée au niveau de la gouvernance, soit : l'aire d'affectation industrielle territoriale et une aire d'affectation industrielle (standard).

L'aire d'affectation industrielle autorise tous les usages industriels à impact léger et moyen de tenure publique ou privée.

5.5.1 L'aire d'affectation industrielle territoriale

L'aire d'affectation industrielle territoriale délimite le parc industriel territorial. Il s'agit d'un parc industriel éclaté sur trois sites sur le territoire de trois municipalités (Rivière-du-Loup, Saint-Arsène et Cacouna). Une régie intermunicipale qui comprend l'ensemble des municipalités de la MRC sera mise en place afin d'en assurer la gestion.

La principale caractéristique de ce parc réside dans l'offre de terrains publics en fonction d'une gamme élargie de possibilités d'accueil selon le genre d'entreprise.

Les trois sites (voir plan 5-1) reçoivent une spécialisation des usages industriels autorisés dans l'aire d'affectation industrielle territoriale :

[2] Trois sites sont actuellement identifiés au présent SADR (voir plan 14-1), un éventuel agrandissement du parc industriel de Rivière-du-Loup sera ajouté ultérieurement au parc industriel territorial.

- Site technologique à Rivière-du-Loup (usage industriel associé à l'utilisation des technologies);
- Site intermodal à Saint-Arsène (usage industriel avec des besoins de transport intermodal);
- Site à Cacouna (seul site où l'usage industriel à fort impact est autorisé sur le territoire de la MRC).

Le quatrième site (non affecté à ce SADR) sera développé ultérieurement. Il visera la continuité du parc industriel de Rivière-du-Loup (nomination officielle à venir).

5.5.2 Les aires d'affectation industrielle (non territoriale)

Afin de répondre aux différents défis, la MRC a également identifié comme aire d'affectation industrielle au SADR (voir plan 14-1), certains espaces industriels spécifiques ou à portée plus locale.

- Le site de Notre-Dame-du-Portage vise principalement à accueillir les entrepreneurs locaux n'ayant aucun autre endroit où se localiser sans engendrer de nuisance au voisinage dans l'aire urbaine;
- Le site de la rue du Carrefour, à Saint-Antonin, vise principalement à accueillir des entreprises en transport, des entrepreneurs généraux et diverses entreprises où la proximité de l'autoroute 85 est avantageuse;
- Le site de l'ancienne Mohawk, à Saint-Antonin, est très spécifique en raison de la présence d'un barrage sur la Rivière du Loup et d'une conduite hydraulique, autrefois utilisée par une entreprise de pâte et papier. Ce site est le seul pouvant répondre à un besoin particulier qui concerne l'utilisation de la force hydraulique pour une ou des industries;
- Le site du Parc industriel de Rivière-du-Loup est presque entièrement comblé (~90%) et représente l'un des principaux pôles d'emplois de la MRC. Diverses entreprises manufacturières, de transport, etc. ainsi que des incubateurs d'entreprises s'y retrouvent;
- Le site industriel sud de Rivière-du-Loup délimite le terrain de la multinationale Premier Tech (présence du siège social) où l'entreprise entrevoit d'y développer ses activités de recherche et développement;
- Le site industriel de la route de la Station, à Saint-Modeste, vise principalement à accueillir les entrepreneurs locaux n'ayant aucun autre endroit où se localiser sans engendrer des nuisances de voisinage dans l'aire urbaine;
- Le site industriel de Cacouna est distinct du site prévu par le parc industriel territorial (adjacent). Il vise principalement à accueillir les entrepreneurs locaux n'ayant aucun autre endroit où se localiser sans engendrer des nuisances de voisinage dans l'aire urbaine;
- Le site industriel de Saint-Arsène, au nord du site prévu par le parc industriel territorial. Il inclut majoritairement les terrains répondants aux besoins actuels et futurs de l'entreprise Transport Morneau Inc. (présence du siège social). Il renferme également de petites superficies pouvant accueillir certains entrepreneurs locaux n'ayant aucun autre endroit où se localiser sans engendrer des nuisances de voisinage dans l'aire urbaine;

- Le site industriel de L'Isle-Verte vise principalement à accueillir les entrepreneurs locaux n'ayant aucun autre endroit où se localiser sans engendrer des nuisances de voisinage dans l'aire urbaine;
- Le Parc industriel de Saint-Cyprien est un pôle industriel secondaire très important pour la région d'où la présence d'une entreprise innovante rayonnant au-delà du Québec (Moulage sous pression AMT). Il vise également à accueillir certains entrepreneurs locaux et extramunicipaux n'ayant aucun autre endroit où se localiser sans engendrer des nuisances de voisinage dans les aires urbaines.

5.6 Les règles de conformité

Chaque municipalité, où l'on retrouve une aire d'affectation industrielle illustrée sur le plan 14-1, devra élaborer une politique industrielle.

Dans le cas de l'aire d'affectation industrielle territoriale, une politique industrielle devra être élaborée par les municipalités membres de la régie intermunicipale qui a la responsabilité de la gestion de cet équipement.

Une politique industrielle

En matière de conformité, chaque municipalité concernée devra mettre en place une politique qui vise le maintien et la création d'emplois. Cette politique doit contenir, minimalement, les éléments suivants :

- Un diagnostic;
- Une analyse des avantages et des inconvénients des sites industriels;
- Des dispositions qui visent à évaluer les risques qui concernent la sécurité des personnes et des biens;
- Des mesures de suivi.

Cette politique devra évaluer la possibilité d'utiliser les dispositions contenues dans la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (Chapitre I-0.1) :

- Réduit les obstacles et les coûts d'implantation de l'industrie et favorise leur concentration;
- Facilite le transfert d'entreprises devenues incompatibles avec leur environnement;
- Limite la spéculation sur les terrains industriels et permet de récupérer la plus-value.

Dans le cas de l'aire d'affectation industrielle territoriale, la politique industrielle devra contenir une proposition de phasage du développement des différents sites.

Phasage d'un espace industriel

Le parc industriel territorial à Cacouna

Dans le cas de l'aire d'affectation industrielle territoriale de Cacouna, la municipalité pourra autoriser les groupes d'usages « commercial » et « industriel » prévus au tableau 14-2 seulement à l'intérieur de la phase I localisée sur le plan

5-2. Pour avoir accès à une superficie à l'extérieur de la phase I, la municipalité devra faire la démonstration à la MRC que les espaces développés équivalent à 50 % de tous les espaces à développer de la phase I au moment où la MRC a accordé la concordance au schéma d'aménagement révisé. L'accès à une superficie à l'extérieur de la phase I est subordonné à une modification du schéma d'aménagement.

À l'extérieur de cette phase I, les autres usages pourront être autorisés tel que prévus au tableau 14-2.

Il est possible de permuter une superficie de la phase I par une superficie offrant un potentiel équivalent dans l'aire d'affectation industrielle territoriale de Cacouna, pourvu que cette permutation s'effectue en continuité de la phase I délimitée au plan 5-2 et que les superficies en cause aient un potentiel de construction équivalent. Cette permutation est autorisée si une des conditions suivantes est respectée :

- la municipalité rencontre des difficultés à prolonger ses réseaux sanitaires dans une partie de la phase I (analyse avantage/coût défavorable);
- de nouvelles informations permettent de conclure que le développement sera plus avantageux (analyse avantage/coût favorable);
- la qualité du sol dans une partie de la phase I ne permet pas l'implantation de bâtiments autorisés (caractérisation des sols).

L'espace industriel de Saint-Modeste

Dans le cas de l'aire d'affectation industrielle de Saint-Modeste, la municipalité pourra autoriser les groupes d'usages « commercial » et « industriel » prévus au tableau 14-2 seulement à l'intérieur de la phase I localisée sur le plan 5-3. Pour avoir accès à une superficie à l'extérieur de la phase I, la municipalité devra faire la démonstration à la MRC que les espaces développés équivalent à 50 % de tous les espaces à développer de la phase I au moment où la MRC a accordé la concordance au schéma d'aménagement révisé. L'accès à une superficie à l'extérieur de la phase I est subordonné à une modification du schéma d'aménagement.

À l'extérieur de cette phase I, les autres usages pourront être autorisés tel que prévus au tableau 14-2.

Il est possible de permuter une superficie de la phase I par une superficie offrant un potentiel équivalent dans l'aire d'affectation industrielle de Modeste, pourvu que cette permutation s'effectue en continuité de la phase I délimitée au plan 5-3 et que les superficies en cause aient un potentiel de construction équivalent. Cette permutation est autorisée si une des conditions suivantes est respectée :

- la municipalité rencontre des difficultés à prolonger ses réseaux sanitaires dans une partie de la phase I (analyse avantage/coût défavorable);

- de nouvelles informations permettent de conclure que le développement sera plus avantageux (analyse avantage/coût favorable);
- la qualité du sol dans une partie de la phase I ne permet pas l'implantation de bâtiments autorisés (caractérisation des sols).

La fluidité du camionnage

En matière de fluidité pour la mobilité des marchandises, les municipalités devront prévoir dans leur planification des dispositions qui limitent l'implantation résidentielle en bordure des routes où transitent les marchandises, telles qu'illustrées au plan 12-4 du chapitre 12 *Les réseaux de transport, de télécommunication et d'énergie*.

Minimiser les impacts sur l'environnement et sur le voisinage

En matière d'impacts de l'activité industrielle sur l'environnement et sur les conflits de voisinage, les municipalités devront prévoir, dans leur planification, des dispositions qui visent à diminuer, voire éliminer ces impacts.

Les municipalités concernées par les usages industriels devront intégrer à leur planification les dispositions minimales contenues dans le chapitre 15 sur ce sujet.

5.7 L'agrandissement d'une affectation industrielle ou la création de nouveaux espaces industriels sur le territoire de la MRC

Une municipalité qui désire créer ou agrandir un nouvel espace industriel doit réaliser une étude d'opportunité.

Elle doit également effectuer un bilan de sa politique industrielle, tel que stipulé plus haut à la section 5.6.

L'agrandissement d'un espace industriel est possible si 50 % des espaces vacants sont comblés à partir de l'inventaire fourni au moment de la conformité au schéma d'aménagement et de développement révisé.

L'agrandissement d'une aire d'affectation industrielle nécessite la modification du schéma d'aménagement. Le conseil de la MRC doit, pour rendre sa décision, obtenir au préalable l'avis de la régie intermunicipale des parcs industriels territoriaux de la MRC de Rivière-du-Loup.