

Chapitre 5

L'industrie et le commerce

5.1 Les définitions

Le présent chapitre traite de la localisation et de l'aménagement de terrains dont la vocation principale est liée à la présence actuelle ou projetée d'entreprises industrielles de faible à fort gabarit, d'activités para-industrielles (transport de marchandises, institut de recherche scientifique, laboratoires en science et technologie...), ou encore, d'établissements commerciaux nécessitant de grandes superficies. Une nomenclature de ces catégories d'usages est présentée au chapitre 17 portant sur les grandes affectations du territoire.

5.2 La problématique

5.2.1 Les besoins en espace pour les usages commerciaux et industriels

Au premier schéma d'aménagement, la MRC de La Mitis reconnaissait une aire aéroportuaire et industrielle dans le secteur de l'aéroport. Par le biais de ce document, l'implantation des nouvelles activités industrielles était également orientée vers les périmètres urbains, sans distinction de localisation préférentielle, ainsi que vers les territoires agro-forestiers, selon des conditions liées à la constitution des sols, de l'homogénéité agricole des secteurs, de la dégradation du paysage et des impacts sur les milieux environnants. En conformité à ce schéma, les municipalités ont déterminé un ensemble de zones industrielles totalisant près de 12 749 hectares. Or, plusieurs de ces zones n'ont jamais été réellement propices à accueillir des industries en raison de leur localisation relative. Une forte proportion des superficies retenues était située en zone agricole protégée (zone verte) sans que des autorisations de la part de la CPTAQ puissent être obtenues. D'autre part, quelques-unes souffraient d'une certaine inaccessibilité routière aux véhicules lourds ou pouvaient difficilement être desservies par des réseaux d'aqueduc et d'égout.

Même si de multiples endroits du territoire demeuraient admissibles aux usages industriels, ceci ne semble pas avoir influencé positivement l'épanouissement de l'entrepreneuriat local. En effet, malgré les superficies abondantes, peu d'espaces ont été viabilisés puisqu'ils ne correspondaient pas nécessairement aux besoins des entrepreneurs. Tel qu'explicité dans les enjeux du chapitre deux, ces besoins varient selon le type et le stade d'évolution des entreprises.

Celles qui sont petites ou embryonnaires recherchent d'abord un lieu facilement accessible, physiquement et financièrement, et situé préférentiellement à proximité de leur lieu de résidence. Puis les grandes entreprises ou celles qui acquièrent un certain niveau de maturité, cherchent à prendre de l'expansion dans les environs. En regard de cette problématique, il apparaît judicieux de planifier davantage en fonction des besoins de l'industrie.

Le domaine du commerce connaît aussi une évolution de ses besoins. Dans un contexte de concurrence de plus en plus élargie, les établissements commerciaux tendent à prendre de l'expansion en terme de gabarit. Ils cherchent également à s'approprier de vastes espaces situés de manière centrale par rapport à la clientèle régionale et étant facilement accessibles via les grands axes routiers. Leurs propriétés d'implantation (dimension des terrains et des bâtiments) s'apparentent alors à celles requises par le domaine manufacturier. La gestion de la localisation des activités commerciales suscite donc une réflexion presque similaire à celle des activités de transformation.

5.2.2 Les inconvénients inhérents aux activités industrielles

La plupart des activités industrielles, principalement celles reliées à la transformation des ressources naturelles, engendrent certains inconvénients liés à leur présence. Celles-ci émettent à l'occasion du bruit, des odeurs, des vibrations, des éclats de lumière, du gaz, des poussières ou autres types de nuisances. En plus de ces inconvénients directs, la pratique d'une activité industrielle risque d'induire des conséquences indirectes indisposant le voisinage comme la circulation de camions lourds. D'un point de vue esthétique, une implantation industrielle peut également susciter des problèmes d'insertion, de par les volumes architecturaux imposants que les bâtiments peuvent présenter ainsi que l'aménagement des cours pour le mouvement de véhicules et l'entreposage de marchandises. La détermination d'un site à vocation industrielle doit donc s'effectuer en considérant également les interactions probables avec le voisinage et l'insertion dans le paysage des bâtiments et aires d'entreposage.

5.3 Les principes d'intervention

La MRC de La Mitis retient les principes d'intervention suivants concernant les activités industrielles et commerciales :

- Réserver, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, des aires d'expansion commerciales et industrielles pour répondre aux besoins de développement pour une période minimale de quinze (15) ans ;
- Privilégier les sites sis à proximité des infrastructures de transport et bénéficiant de services d'approvisionnement et d'épuration des eaux ;

- Orienter préférentiellement les usages industriels lourds dans les parcs industriels conçus à cette fin ;
- Orienter préférentiellement les commerces et services à rayonnement régional à l'intérieur de l'agglomération de Mont-Joli ;
- Prévenir ou atténuer les inconvénients générés par la présence d'activités industrielles.

5.4 La stratégie de mise en oeuvre

Trois gestes complémentaires sont mis à contribution pour répondre à ces principes d'intervention, soit des règles déterminant des zones industrielles et commerciales dans les règlements municipaux, la détermination d'une grande affectation industrielle et l'instauration de mesures de prévention et d'atténuation des impacts.

5.4.1 La localisation des usages industriels, para-industriels et commerciaux

En conformité avec les principes ci-haut mentionnés, les municipalités sont conviées à régir les emplacements industriels, para-industriels et commerciaux selon les modalités suivantes :

- a) Les nouvelles industries lourdes et les activités para-industrielles sont dirigées vers les endroits compris dans la *grande affectation industrielle* déterminée au présent schéma.
- b) Les commerces de détail et les services professionnels à rayonnement régional ou à fort gabarit sont favorablement invités à se localiser à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Mont-Joli, considéré comme pôle régional. L'adoption de cette stratégie souscrirait par le fait même à la revitalisation du centre-ville, à la consolidation du centre commercial Les Galeries Mont-Joli, ainsi qu'au développement de l'artère Gaboury (Route 132).
- c) Les industries intermédiaires et les commerces avec entreposage extérieur doivent être orientés vers des zones spécifiquement délimitées à ces fins, à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation ou dans un îlot déstructuré à caractère industriel identifié au présent schéma. Ces zones doivent être situées à l'écart de zones à dominance résidentielle et ne pas induire un transit élevé de camionnage lourd dans les secteurs centraux de villages.

- d) Les industries légères, les activités para-industrielles et les commerces sans entreposage peuvent, quant à eux, être dirigés aux endroits jugés opportuns à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.
- e) Les commerces à caractère récréatif ou touristique sont, quant à eux, orientés préférentiellement dans un endroit compris dans la *grande affectation récréative* ou dans un segment de corridor touristique compris dans une *grande affectation urbaine* (axe récréo-touristique du littoral).
- f) En ce qui concerne les ateliers d'art et d'artisanat, ceux-ci seraient admissibles comme usage principal dans les zones industrielles ou commerciales, ou encore, comme usage complémentaire à une résidence.

Malgré les conditions explicitées précédemment, les municipalités pourront toutefois autoriser de manière spécifique des usages industriels et/ou para-industriels hors d'un périmètre d'urbanisation dans les situations suivantes :

- a) Le site est déjà occupé par une activité industrielle, para-industrielle et bénéficiant de droits acquis à l'égard de l'utilisation projetée ;
- b) Le site a déjà fait l'objet des autorisations requises en vertu de toutes lois et règlements applicables à l'égard de l'utilisation projetée au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma;
- c) L'activité est complémentaire à un usage principal existant ;
- d) L'activité est susceptible de revitaliser un milieu rural conformément à la *Politique nationale sur la ruralité* et aucun site adéquat n'est disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité concernée en raison de l'un ou plusieurs des facteurs suivants :
 - la dimension de l'emplacement requis en terme de superficie au sol;
 - la nécessité d'un éloignement des secteurs habités pour des raisons de quiétude, de santé ou de sécurité publique (forte émission de bruit, de poussière, risque d'explosion) ;
 - la nécessité de la proximité d'un cours d'eau, d'une source de matière première, d'une infrastructure de transport, d'un équipement public, ou d'une activité complémentaire ;

Nonobstant les motifs évoqués ci-haut, l'autorisation d'un usage industriel, para-industriel ou commercial à l'intérieur des affectations agricoles et agroforestières du présent schéma ne devrait être accordée que s'il est démontré que les impacts sur le territoire et les activités agricoles sont faibles, corrélativement aux critères énoncés à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

5.4.2 La grande affectation industrielle

La grande affectation industrielle a pour objet d'attribuer à certaines parties du territoire une vocation prioritaire et unique à cette fin. Les espaces concernés par cette affectation sont identifiés géographiquement sur le plan 17.1 *Les grandes affectations du territoire*. Des ensembles de terrains, principalement regroupés au sein des trois pôles industriels retenus au concept d'organisation spatiale, sont ainsi affectés en raison de leur envergure et de leur fonction à l'échelle régionale. Ces sites sont les suivants :

- a) la zone projetée à proximité de l'échangeur autoroute 20 / Route 298 ;
- b) la zone comprenant les entreprises Lulumco et Félix Huard à Sainte-Luce;
- c) le parc industriel de Mont-Joli ;
- d) la zone industrielle de l'aéroport de Mont-Joli ;
- e) le site de la fonderie Norcast et des terrains qui y sont adjacents à Mont-Joli ;
- f) le site de l'Institut Maurice-Lamontagne à Mont-Joli ;
- g) la zone industrielle de Sainte-Flavie ;
- h) le site de la compagnie Bowater et les aires d'expansion de celle-ci à Price ;
- i) le site de la compagnie Cédrico à Price et Grand-Métis;
- j) les deux sites des usines Boiseries du Saint-Laurent à Métis-sur-Mer ;
- k) la zone industrielle de Saint-Octave-de-Métis ;
- l) la zone industrielle de Saint-Gabriel-de-Rimouski ;
- m) la zone industrielle de La Rédemption.

La MRC de La Mitis reconnaît ces espaces comme étant propices à l'accueil et à l'agrandissement des industries de moyen à fort gabarit, d'usages para-industriels (transport, recherche scientifique) et de commerces de gros. À l'inverse, les usages autres que ceux-ci sont à proscrire à l'intérieur de cette grande affectation. La vocation de l'aire d'affectation industrielle située à la Pointe-aux-Cenelles doit être réservée à des fins d'entreposage et d'entretien de navires ainsi qu'à des fins de recherche scientifique reliée aux sciences de la mer. Concernant les activités et les constructions sur le lot 3 755 001, la municipalité de Sainte-Flavie devra établir des critères ou des normes d'implantation visant à minimiser les impacts visuels par rapport à la route de la Mer ainsi que les propriétés privées avoisinantes. Parmi ces mesures, elle devra prescrire une hauteur maximale de 10 mètres pour tout bâtiment ainsi qu'une distance séparatrice minimale de 75 mètres de l'emprise actuelle de la route 132 à l'égard de tout bâtiment et de tout entreposage.

5.4.3 Les mesures de prévention et d'atténuation des impacts

Afin de minimiser les inconvénients pouvant résulter de l'opération d'une activité industrielle, des mesures de mitigation sont à instaurer. En terme de localisation, les nouvelles implantations industrielles devraient tenir compte de l'interface avec le voisinage, soit par le biais d'un zonage discriminatoire ou soit par l'imposition de

distances séparatrices minimales. Le niveau de discrimination ou la longueur des distances doit être proportionnel au niveau d'impact potentiel en terme de nuisances et de risques pour la santé et la sécurité publique. Pour certaines industries à impact ou risque élevé, l'aménagement d'écrans tampons s'avère nécessaire, tel qu'exposé au chapitre 6.

Pour atténuer le bruit, les odeurs, les poussières et autres nuisances provenant d'une activité existante ou future, il est également recommandé aux municipalités de prescrire l'implantation de clôtures, murets, haies ou rangées de végétaux (arbres et arbustes) au pourtour des espaces industriels. Aux endroits contigus à des usages vulnérables, comme les habitations et les lieux touristiques, ces gestes devraient être exigés par voie normative.

Les mêmes types d'interventions méritent d'être exigés dans les cas où un impact visuel est constaté ou anticipé. Par exemple, lorsqu'une entreprise s'exécute en bordure d'une voie routière, particulièrement quand il s'agit de la Route 132, un écran de végétaux s'avère d'emblée nécessaire.