



**PROJET DE LOI N° 85 VISANT L'IMPLANTATION DE DEUX PÔLES
LOGISTIQUES ET D'UN CORRIDOR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AUX
ABORDS DE L'AUTOROUTE 30 AINSI QUE LE DÉVELOPPEMENT
DES ZONES INDUSTRIALO-PORTUAIRES
DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**

MÉMOIRE DE LA VILLE DE SAINT-CONSTANT
TRANSMIS AU MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'OCCUPATION DU
TERRITOIRE

15 AOÛT 2017

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte.....	3
1. La ville de Saint-Constant.....	4
A. Profil général	4
B. Infrastructures de transport et de logistique.....	5
C. Développement industriel.....	7
2. PL85 : les enjeux pour le territoire de Saint-Constant.....	12
A. Une configuration inadéquate.....	13
B. Une cohabitation des usages qui pose problème.....	15
C. Le site alternatif proposé par la ville de Saint-Constant.....	15
D. La vocation du site.....	16
CONCLUSION	18
ANNEXE	

MISE EN CONTEXTE

La Ville de Saint-Constant souhaite exprimer au gouvernement qu'elle appuie les principes défendus par le projet de Loi 85, notamment les initiatives visant :

- À établir un corridor de développement économique le long de l'autoroute 30,
- À mettre à la disposition de l'économie du Québec de nouveaux espaces à vocation industrielle notamment le long du nouveau tronçon de l'autoroute 30,
- À compenser chaque pi2 exclu de la zone agricole par un pi2 équivalent en zone blanche,
- À mettre en place un guichet unique visant à qualifier les sites industriels et à les rendre disponibles aux investisseurs dans un délai compétitif par rapport à nos concurrents nationaux et internationaux.

Le présent mémoire est un complément à celui de la MRC de Roussillon. La Ville de Saint-Constant endosse les recommandations de la MRC de Roussillon. En tant que territoire de municipalité ayant le plus de nouveaux territoires consentis en zone agricole par le gouvernement du Québec au sein du PL 85, la Ville de Saint-Constant souhaite, avec ce mémoire, faire des représentations spécifiques ayant pour but de bonifier la portée du projet de loi, notamment en proposant une alternative aux terrains proposés, et ce de manière à réduire ou à éliminer, dans la mesure du possible, les contraintes d'aménagement et de cohabitation avec les milieux construits environnants.

1. LA VILLE DE SAINT-CONSTANT

A. Profil général

Située en plein cœur de la MRC de Roussillon, Saint-Constant est une ville dynamique et en pleine croissance.

27 722	POPULATION 2017
57	SUPERCIFIE (Km2)
37	ÂGE MÉDIAN 2017 (ans)
10 500	MÉNAGES 2016
2 800	MÉNAGES AVEC REVENUS DE 100 000 \$ ET PLUS
20,2	DIPLÔMÉS UNIVERSITAIRES 2011 (%)
83 359 \$	REVENU MOYEN DES MÉNAGES 2010 (\$)
4 725	EMPLOIS 2011
407	ENTREPRISES ET COMMERCES 2016

Située au sud-ouest de l'île de Montréal, la Ville de Saint-Constant fait partie de la MRC de Roussillon, de la région administrative de la Montérégie de même que de la Communauté métropolitaine de Montréal. Si, avec ses 171 576 habitants, la population de la MRC occupe la quatrième position après les agglomérations de Montréal, de Laval et de Longueuil, la Ville de Saint-Constant occupe le second rang dans la MRC de Roussillon après la Ville de Châteauguay avec 27 772 habitants. Au plan géographique, la ville se trouve :

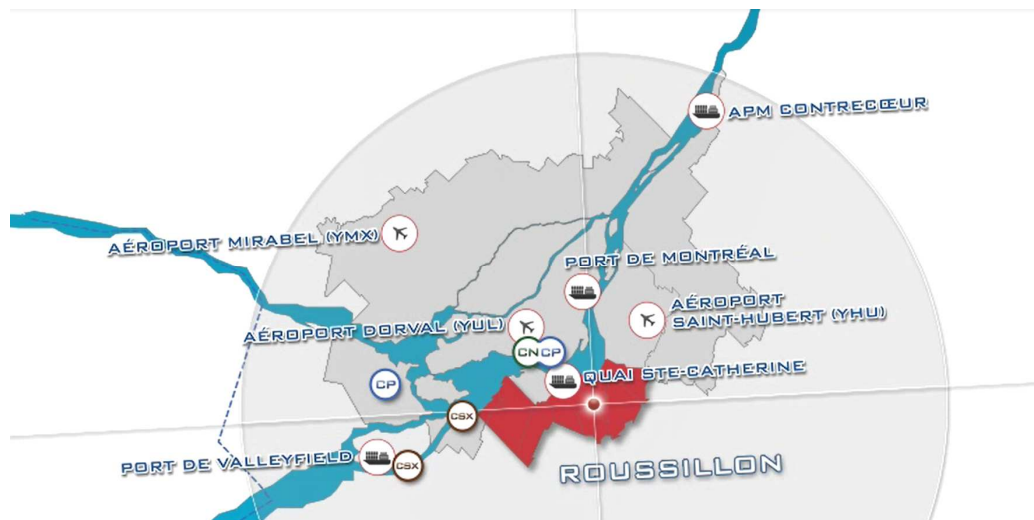
- À la croisée des autoroutes 15, 30, 730 et de la route 132
- Située entre le pont Champlain et le pont Mercier
- À moins de 45 minutes du poste frontalier de Lacolle
- Compte deux gares de trains de banlieue et un système de transport intégré
- À proximité du port de Sainte-Catherine
- À proximité des aéroports de Dorval et Saint-Hubert
- Au carrefour des réseaux ferroviaires du CN et du CP avec un fort potentiel d'interconnexion avec le réseau de CSXT

La Ville de Saint-Constant possède les mêmes caractéristiques que la MRC de Roussillon avec un milieu urbain bien développé entre la route 132 et l'autoroute 30 et un vaste arrière-pays agricole. Le territoire régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles occupe 79 % du territoire de Saint-Constant.

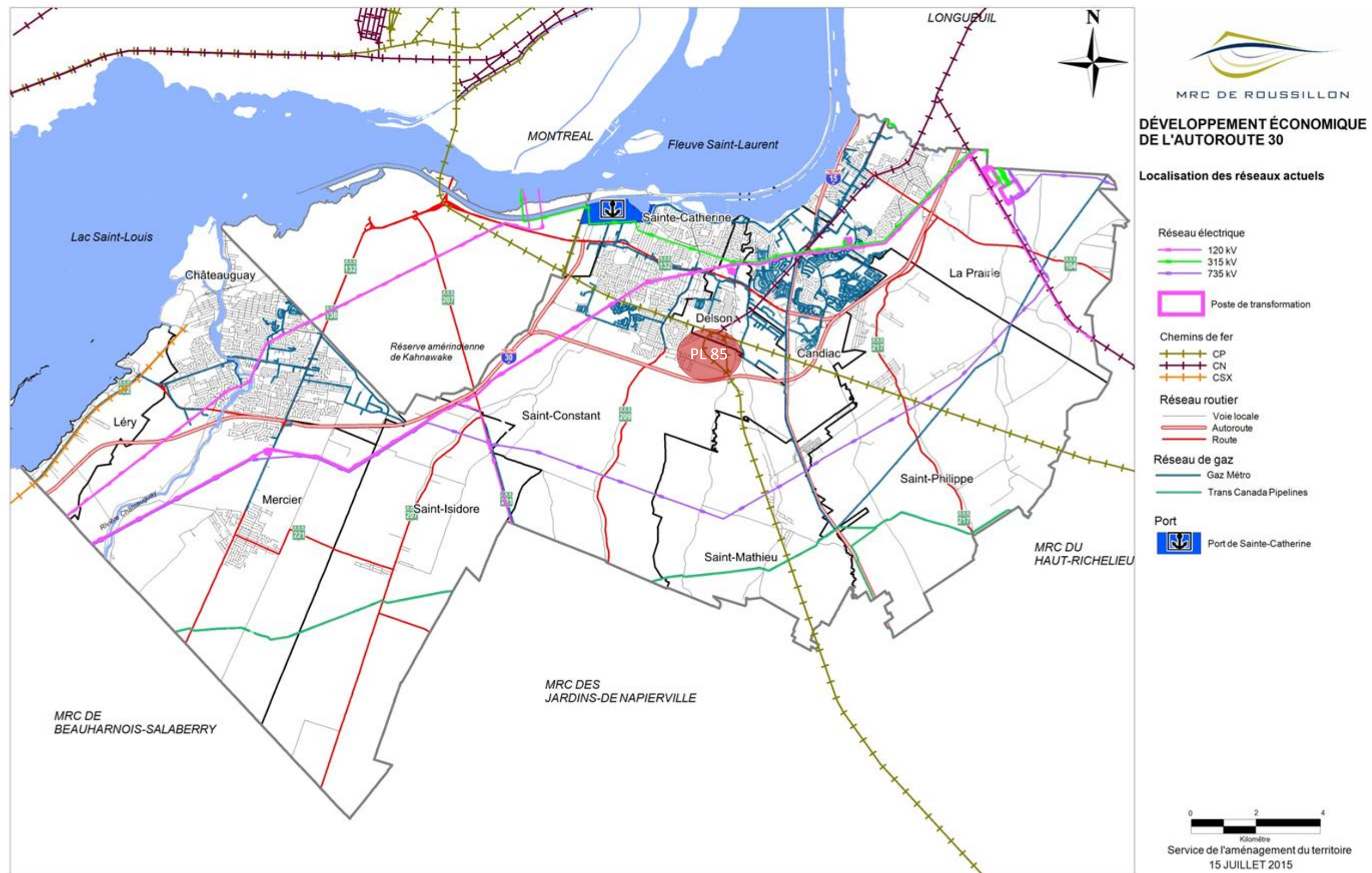
B. Infrastructures de transport et de logistique

À l'image du territoire de la MRC de Roussillon, la Ville de Saint-Constant possède un imposant patrimoine logistique qui lui donne un avantage concurrentiel de premier ordre envers tout ce qui a trait au transport multimodal.

La MRC de Roussillon est stratégiquement située au carrefour des autoroutes 30 et 15. Cette localisation exceptionnelle la positionne avantageusement en matière d'échanges dans les axes commerciaux nord-sud et est-ouest.



Le site identifié à Saint-Constant dans le PL85 est justement situé à proximité de cette jonction d'autoroutes, à 20 km de l'aéroport de Montréal Pierre Elliott Trudeau et à une distance comparable à celle de l'édifice du 1, place Ville-Marie au centre-ville de Montréal.



C. Développement industriel

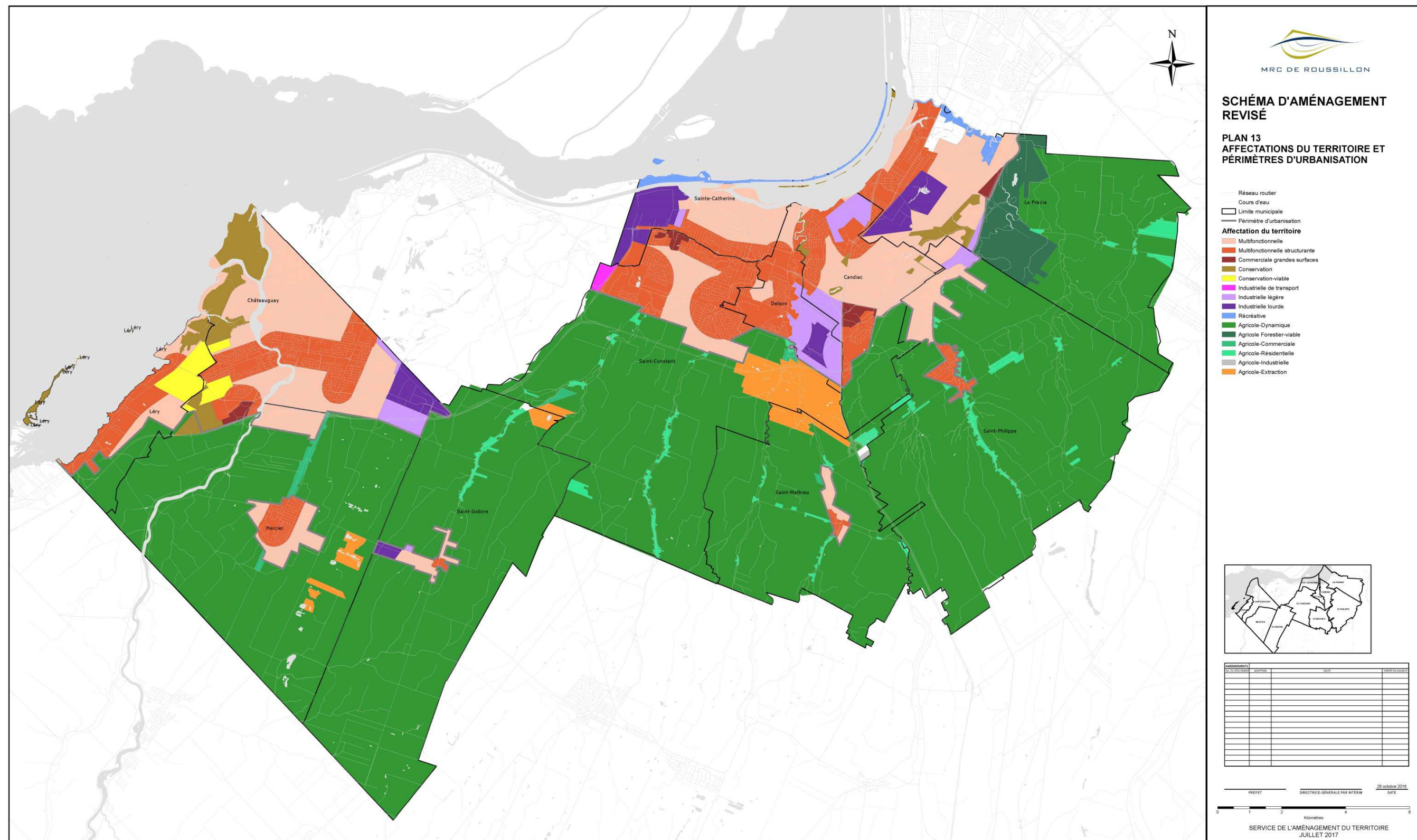
Au sein de la MRC de Roussillon, seules les Villes de Saint-Constant et de Léry ne possèdent pas de zone industrielle.

Les cinq municipalités partageant des limites municipales avec Saint-Constant ont toutes une zone affectée à des activités industrielles : Delson, Candiac, Saint-Mathieu, Saint-Rémi, Saint Isidore et Sainte-Catherine. Cet état de fait n'est pas surprenant lorsqu'on considère l'attractivité de ces territoires pour l'implantation d'entreprises des secteurs de la logistique et manufacturier.

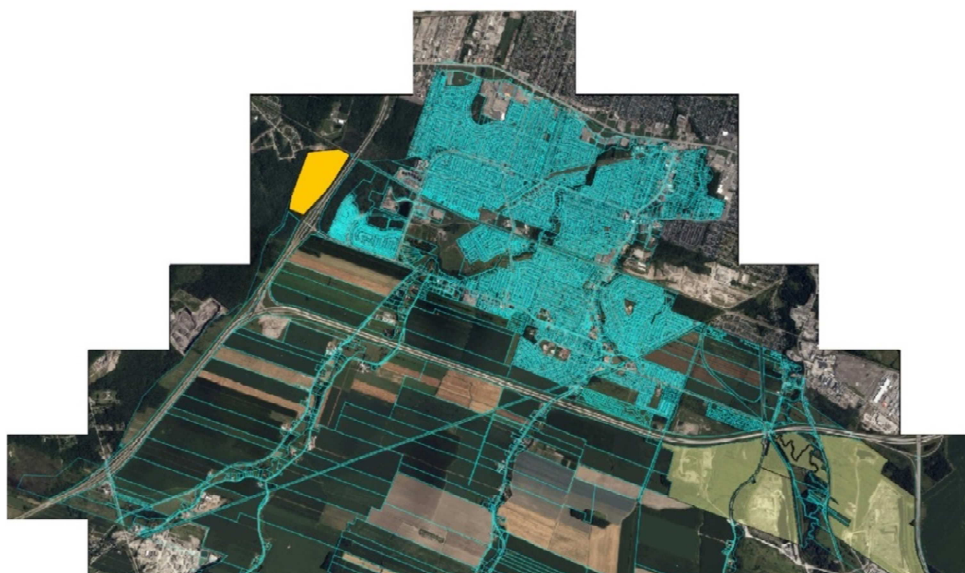
Superficies des parcs industriels

Municipalité	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
SECTEUR EST DE LA MRC	10 040 186	1 004
Parc industriel Montcalm à Candiac	1 356 730	136
Parc industriel Champlain à Candiac	671 316	67
Parc industriel de Delson	2 457 881	246
Parc industriel de La Prairie	2 856 734	287
Parc industriel de Sainte-Catherine	2 365 617	237
Zone industrielle de Saint-Philippe	331 908	33
SECTEUR OUEST DE LA MRC	2 250 470	225
Parc industriel de Châteauguay	1 990 470	199
Parc industriel de Saint-Isidore	260 000	26
MRC de Roussillon	12 290 656	1 229

Source : DAA Stratégie, Inventaire industriel et mise à jour du portrait et diagnostic économiques de Roussillon, septembre 2013.



Telle qu'identifiée à la carte ici-bas, la Ville de Saint-Constant avait une zone possédant l'affectation «Industrielle de transport» de 26,7 Ha sur l'A730, laquelle offrait un potentiel d'expansion exceptionnelle en vitrine autoroutière, desservie par une sortie d'autoroute et facilement accessible par voie ferrée (CP). Ce territoire en zone blanche et dont les usages permis étaient en ligne directe avec les objectifs visés du PL85, fait partie des terres ciblées au décret 498-2013 prévoyant le transfert de lots situés sur les territoires des villes de Châteauguay, Saint-Constant, Sainte-Catherine et de la municipalité de Saint-Isidore à Kahnawake.



En jaune foncé : lot zoné blanc transféré à Kahnawake / affectation : industriel de transport autorisé

En jaune pâle : lots zonés verts / affectation : agricole extraction

Comparativement à ses voisines immédiates, les villes de Delson et de Candiac, avec lesquelles Saint-Constant partage les mêmes avantages concurrentiels (localisation géographique, autoroutes, chemins de fer, etc.), le secteur industriel ne contribue qu'à 2 % des revenus fiscaux de Saint-Constant (essentiellement la cimenterie Lafarge Holcim) alors que c'est respectivement de 13 % et 10 % pour les deux autres villes, qui sont ainsi moins dépendantes du secteur résidentiel au plan budgétaire (AVISEO CONSEIL Stratégie & Économie, juillet 2017, p.33).

Espaces industriels disponibles

Tel que présenté dans le mémoire de la MRC de Roussillon, il reste peu d'espaces disponibles sans contrainte (56 ha) pour du développement industriel.

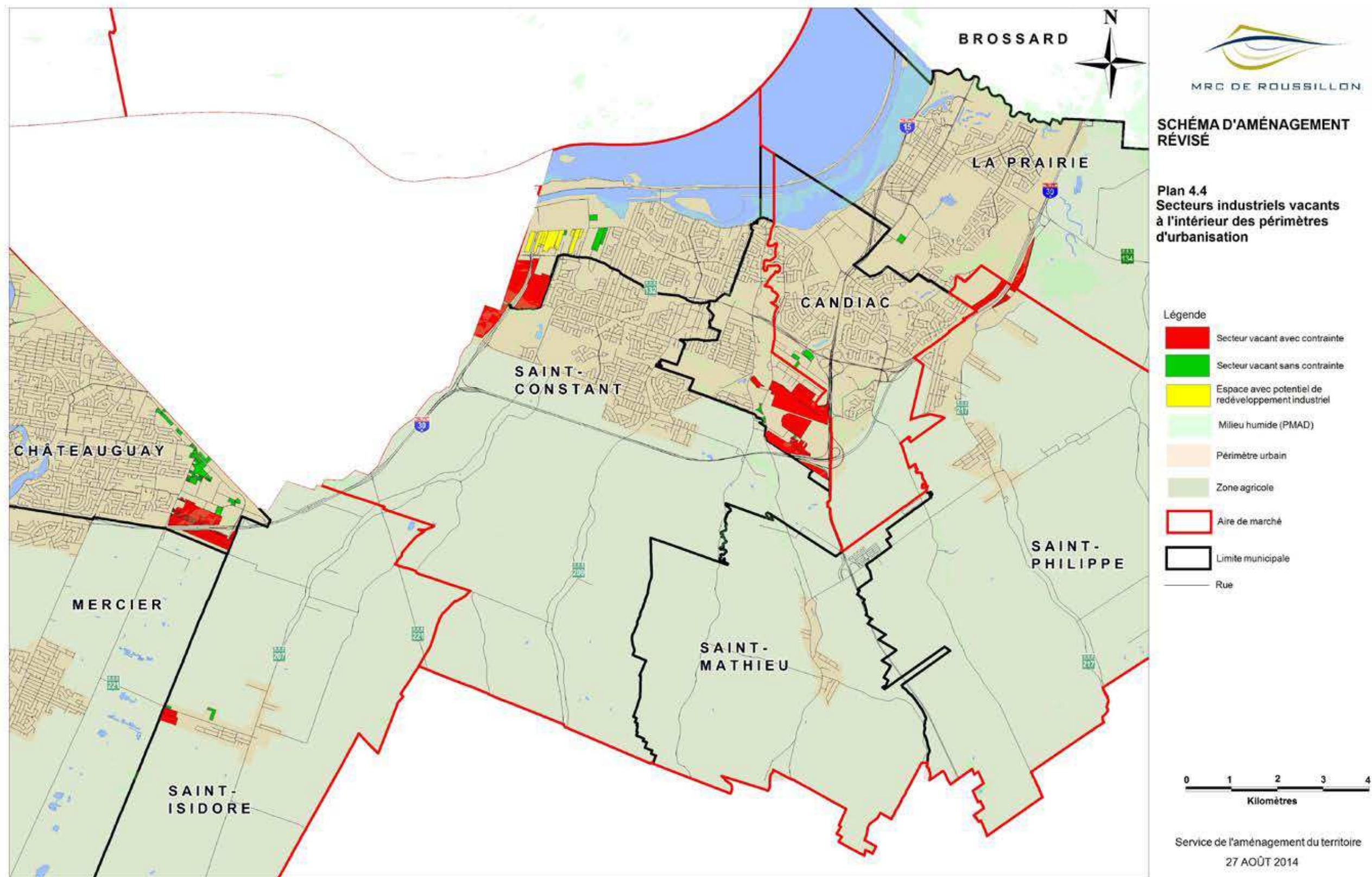
Considérant qu'il s'est consommé 102 hectares de terrains industriels en 10 ans avant que l'A30 ne soit complétée, il est réaliste d'affirmer que la région possède une faible capacité d'accueil pour les prochaines années. Cette capacité est d'autant plus limitée que :

- Les superficies disponibles sont dispersées sur le territoire de la MRC ;
- Elles ne sont pas de grande dimension (ex. : lot de moins d'un million de pieds carrés) ;
- La viabilisation des espaces industriels avec contrainte est plus élevée que ce que le marché est en mesure d'absorber (prix de revient au pi2 décontaminé > pi2 de terrain industriel sans contrainte disponible).

Qui plus est, il importe de considérer ce qui suit :

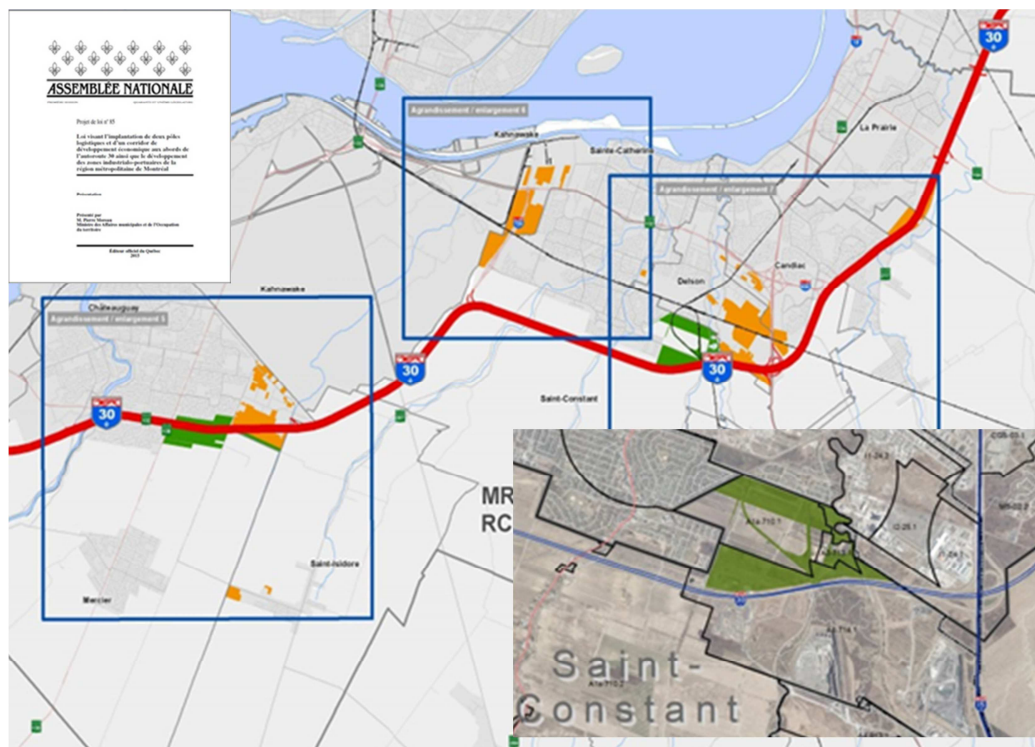
- La ville de Saint-Constant est située à l'entrée sud de la Communauté métropolitaine de Montréal (autoroutes 15 et 30) ;
- Le parachèvement de l'A30 augmente l'attractivité du territoire de Saint-Constant ;
- La localisation stratégique et la dotation exceptionnelle du territoire en infrastructures de transport multimodal et de logistique favorisent le développement de la filière logistique et l'attractivité de la Ville pour les entreprises du secteur manufacturier et agroalimentaire ;
- Le contexte de renégociation de l'ALENA conjugué à la signature de l'accord de libre-échange avec l'Europe milite en faveur de mettre à la disposition des entreprises les sites les plus avantageux pour leur compétitivité sur les marchés locaux tout comme à l'exportation.

Pour toutes ces raisons, il importe de mettre à profit et de capitaliser sur les avantages concurrentiels du territoire de Saint-Constant et de mettre en disponibilité des nouveaux espaces de grandes dimensions pour attirer des investissements et des entreprises dans l'intérêt économique de Saint-Constant, de Roussillon, de la CMM et du Québec.



2. PL85 : LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE DE SAINT-CONSTANT

Le PL85 prévoit doter la MRC de Roussillon de nouveaux espaces d'une superficie de 211,72 ha (en vert sur la carte ci-après) en zone agricole pour recevoir des projets industriels liés au secteur de la logistique. Bien qu'elle soit appréciable, un peu plus de la moitié de cette superficie, soit 109,75 ha, est située à Saint-Constant et stratégiquement localisée à la croisée des autoroutes 15 et 30 au sud de la métropole et des réseaux ferroviaires du CN et du CP.



L'octroi de ces espaces en milieu agricole pour du développement industriel démontre bien que le gouvernement reconnaît la valeur du positionnement stratégique du territoire de Saint-Constant pour l'économie du Québec. La Ville ne peut que s'en réjouir.

Il est toutefois essentiel d'aviser la Commission que la superficie proposée au PL85 est grevée de contraintes importantes au développement qu'il importe de tenir compte.

A. Une configuration inadéquate

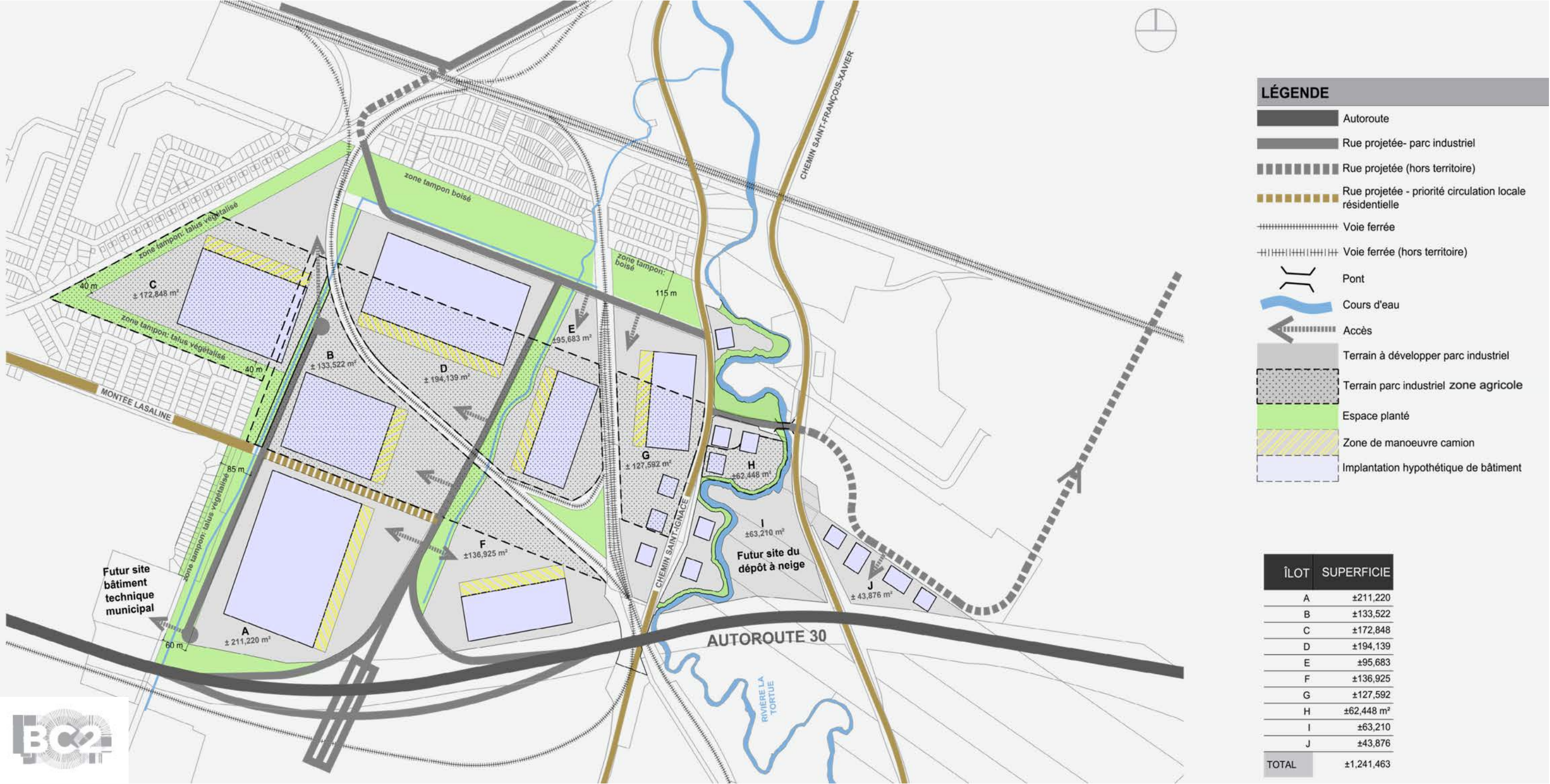
Premièrement, au centre des 109,75 ha identifiées au PL85 à Saint-Constant, se trouve une zone agricole enclavée totalisant 67,4 ha. Le site initial proposé par le gouvernement est non concurrentiel si celui-ci n'est pas complété par l'octroi de la zone enclavée d'une superficie de 67 ha. Comme le démontrent les deux images suivantes, la configuration du site limite le potentiel d'implantation d'entreprises et donc l'atteinte des objectifs du gouvernement.



Vue aérienne de Saint-Constant
En rouge : terrains proposés dans le PL85

Deuxièmement, le fait de maintenir cette zone agricole entraîne des difficultés d'aménagement qui affectent la compétitivité du site dans son ensemble pour accueillir des entreprises. La construction du réseau de transport interne au site (trame de rues) et le déploiement des infrastructures d'utilités publiques sont considérablement affectés.

Zone d'activité économique de Saint-Constant
Schéma de développement possible – superficie d'implantation maximale
Avril 2017



B. Une cohabitation des usages qui pose problème

Cet espace s'insère dans un cadre bâti existant, à vocation résidentielle, soulevant la question de la cohabitation harmonieuse des usages. Dans le cadre d'une saine pratique de la gouvernance de proximité, la Ville de Saint-Constant a choisi de tenir deux rencontres d'information avec les citoyens des quartiers limitrophes au site identifié sur le projet de loi 85 du Gouvernement du Québec et ses enjeux pour la Ville.

Ces deux rencontres ont été organisées les 9 mars et 20 avril 2017 auxquelles plus d'une cinquantaine de résidents des quartiers limitrophes au site ont participé. Les citoyens ont exprimé leurs craintes à l'égard d'une baisse de leur qualité de vie, d'un changement radical de leur contexte d'habitation et d'une baisse de la valeur de leurs habitations. La Ville a entendu les commentaires et a fait sienne la demande de ses citoyens d'identifier un site alternatif pour y localiser des activités industrielles et de logistiques. Il est à noter que la nécessité d'avoir une zone à vocation industrielle à Saint-Constant n'est aucunement remise en question par les citoyens des secteurs limitrophes, seule la localisation est remise en cause.

C. Le site alternatif proposé par la ville de Saint-Constant

Par conséquent, compte tenu des contraintes évoquées, la Ville de Saint-Constant a identifié un site alternatif pour le développement d'une zone industrielle profitant du même contexte géostratégique que le site actuel. Ce site est situé au sud de l'A30, entre la rue Saint-Pierre et le chemin de la Petite-Côte à Saint-Constant. Ce site est en partie déjà utilisé à des fins autres qu'agricoles par la présence de la cimenterie Holcim/Lafarge. Il permet l'aménagement d'une sortie d'autoroute comme le site identifié au PL85 et l'accessibilité ferroviaire tant par le CN, le CP et éventuellement CSXT est conservée, maintenant la vocation multimodale du site.

Si nous transposons le site du PL85 au nord de l'A30 sur le côté sud de celle-ci, nous obtenons une zone de 167 ha des plus cohérentes et accessibles pour le développement économique du Québec : à l'écart des milieux résidentiels, accessibles par deux rues principales (209 et Saint-Ignace) trois réseaux ferroviaires, avec la même sortie d'autoroute projetée. Ce site occuperait un terrain destiné à une affectation agricole d'extraction pour 94 ha et le reste du

terrain, soit 73 ha, sont cultivés par 4 propriétaires (Ferme Alain Page inc., Normand Lefebvre, Ferme Mario Robidoux et fils et Monique Foisy).



Vue aérienne de Saint-Constant

En jaune : terrains proposés au PL85 (109,75 ha)

En mauve : terrains enclavés maintenus en agriculture (67,4 ha)

En rouge : site alternatif proposé au gouvernement (167 ha)

D. La vocation du site

La Ville de Saint-Constant souhaite simplement renforcer la position défendue par la MRC de Roussillon à l'effet que :

- les sites proposés par le gouvernement puissent accueillir des entreprises du secteur de la logistique, du tertiaire moteur et manufacturier (section 2, article 1) et qu'également,
- un décret du gouvernement pris en vertu de la future Loi 85 puisse s'appliquer à la création d'une zone d'activité autour d'un secteur économique donné (section 3, article 5).

Sur cette voie, mais sans s'y limiter, la Ville a travaillé à l'identification d'un projet d'envergure dans le secteur agroalimentaire traduisant en un exemple concret, la vocation logistique et manufacturière possible du site de Saint-Constant : « Le PAMM : Pôle agroalimentaire multifonctionnel de la Montérégie ».



TREMPLIN ESSENTIEL VERS LE PLEIN POTENTIEL DE L'AGROALIMENTAIRE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

LA VISION

- + Créer un lieu qui rassemble les intervenants du milieu afin d'assurer une synergie et une valeur ajoutée à l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement du secteur agroalimentaire.
- + Développer un pôle d'incubation et d'innovation pour la relève et les exploitations orientées vers des productions agricoles innovantes.
- + Assurer des débouchés pour les différents produits via un marché de gros qui répond aux besoins de l'industrie.
- + Consolider les activités de transformation et de distribution agroalimentaires en permettant aux entreprises l'accès aux outils à la fine pointe de la technologie.
- + Permettre l'accès à la terre par la location de parcelles misant sur l'exploitation de productions à forte valeur ajoutée.

CONCLUSION

À l'instar de la MRC de Roussillon, la Ville de Saint-Constant appuie l'initiative gouvernementale et se réjouit de la reconnaissance qui est faite des qualités du territoire de Saint-Constant pour atteindre les objectifs du projet de loi no 85 et pour soutenir le développement économique du Québec.

Il importe de porter à l'attention des membres de la commission que la configuration de l'espace actuellement ciblé à Saint-Constant ne permet pas d'atteindre les objectifs que s'est fixés le gouvernement avec le projet de loi no 85. Le maintien d'une importante enclave de terres en cultures au centre de celui-ci ne permet pas une utilisation optimale du sol et un déploiement efficient des services publics et du réseau de transport interne requis sur le site.

Qui plus est, le site proposé s'insère également, sur deux de ses 4 côtés, à proximité de milieux résidentiels établis. Cet état de fait soulève la question de la cohabitation des usages et en ce sens milite en faveur de l'identification d'un site alternatif, proposant les mêmes qualités et potentiels pour les entreprises des secteurs de la logistique, du tertiaire moteur et manufacturier.

Le site alternatif proposé au sud de l'A30 nous semble optimal pour l'atteinte des objectifs du PL85 en plus d'éliminer les problématiques de cohabitation. Le site de Saint-Constant étant hautement attractif pour les entreprises à la recherche d'infrastructures multimodales, sa localisation au sud de l'A30, à distance des milieux habités, est alors plus fortement indiquée.

La Ville de Saint-Constant tient à remercier la Commission de l'aménagement du territoire et ses membres de lui avoir permis de présenter sa position en regard du projet de loi no 85 visant l'implantation de deux pôles logistiques et d'un corridor de développement économique aux abords de l'autoroute 30 ainsi que le développement des zones industrialo-portuaires de la région métropolitaine de Montréal.

Pour faire écho à la représentation de la MRC de Roussillon, comme le disait Blondel «L'avenir ne se prévoit pas, il se prépare ». Pour nous, considérant la compétition, Cornwall par exemple, puis la renégociation de l'ALENA et la signature de l'Accord économique et commercial global Canada-Union européenne, l'avenir c'est maintenant.

ANNEXE

PARC INDUSTRIEL DE SAINT-CONSTANT ÉVALUATION DES IMPACTS SUR LE MILIEU RÉSIDENTIEL – AVRIL 2017