



MÉMOIRE DÉPOSÉ PAR LA VILLE DE BEAUHARNOIS

PROJET DE LOI 85- LOI FAVORISANT 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

AVRIL 2016

MISE EN CONTEXTE

La planification stratégique du développement durable

Beauharnois bénéficie d'un positionnement géographique privilégié. Bornée par le fleuve Saint-Laurent, soit le Lac Saint-Louis, elle est maintenant traversée d'est en ouest par l'autoroute 30, avec ses trois (3) sorties, dont une au cœur de son parc industriel. Après une attente de plus de 50 ans, Beauharnois est maintenant raccordée à la grande région de Montréal par un réseau routier supérieur adéquat. Beauharnois a su dûment planifier ce changement en adoptant en 2012 son Plan d'action en développement durable (PADD), intitulé **Beauharnois 20/20**, lequel cristallise sa vision du développement futur de son territoire.

Ce plan stratégique issu de 2 ans de consultations, d'études, d'analyses et de projections socio-économiques diverses a donné lieu en 2014 à la refonte intégrale de son plan d'urbanisme et des règlements qui l'accompagne. En vertu de cette démarche, la Ville a également assuré la concordance pleine et entière de sa réglementation avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Beauharnois-Salaberry, ce dernier étant lui-même conforme au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal. Toutes ces démarches prévues et imposées au monde municipal du Grand Montréal en vertu de la Loi sur l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1) ont été encadrées par le gouvernement du Québec, par l'entremise directe du ministère des Affaires municipales, des régions et de l'Occupation du territoire et par celle, indirecte, de tous les autres ministères potentiellement impliqués en la matière (Transport, Développement économique, Environnement, Sécurité publique, etc.). Il est par conséquent aisé pour la Ville de Beauharnois d'affirmer que la vision qu'elle a élaborée et mise en application en vue du développement durable de son territoire s'intègre déjà à la volonté élargie de développement du Grand Montréal préconisé par toutes les instances politiques impliquées, dont le gouvernement du Québec.

Cette conception stratégique du développement harmonieux et durable du territoire repose sur la concentration du développement industriel et commercial dans des zones clairement délimitées, isolées et sans incidences nuisibles pour les résidents. Elle s'appuie aussi sur le déploiement de zones résidentielles à proximité relative. Elle s'intègre ainsi parfaitement à la vision gouvernementale d'une occupation dynamique du territoire québécois et de lutte aux changements climatiques, et ce, en limitant l'émission de gaz à effet de serre et en visant à consolider et à dynamiser la zone agricole permanente de Beauharnois.

DES ACTIONS CONCRÈTES

La Ville de Beauharnois a connu au cours des dernières années une situation difficile due à la fermeture de plusieurs industries ayant engendré des milliers de pertes d'emplois.

La volonté de la Ville est de revenir sur la voie de la prospérité. La conjoncture récente a été propice à une revitalisation. En effet, le passage de l'Autoroute 30 ainsi que l'acquisition de terrains d'Hydro-Québec et de Rio Tinto Alcan ont présenté une grande opportunité pour le renouveau du développement industriel de la Ville. Pour ce faire, la Ville a adopté un règlement d'emprunt de 30 millions pour couvrir l'acquisition et l'aménagement des infrastructures requises pour accueillir les nouvelles entreprises dans son parc industriel.

Le développement du parc industriel s'articule autour de deux phases ayant des caractéristiques et des problématiques distinctes :

La phase 1 (Image 1), a été acquise par la Ville en 2011 de Rio Tinto Alcan qui fermait partiellement ses activités à Beauharnois (perte d'environ 200 emplois). Le terrain acquis est d'une superficie de 1 973 973,08 pieds carrés et l'accès y est assuré par les rues de l'Aluminerie et Robert McKenzie. Ces terrains sont à ce jour vendus à 90% (reste 536 177,) (ceci exclu la zone de conservation de 390 595, pieds carrés qui a été consentie pour la préservation de la rainette faux-grillon). Cinq nouvelles entreprises (OVH, Chloretec, Balances Leduc et Thibault, Construction et Expertise PG et les condos industriels Lalonde Brient) s'y sont installées. **Leur implantation a créé 174 nouveaux emplois** et 137 500 000 \$ d'investissements privés, permettant ainsi la résurrection de ce secteur industriel qui compte, à ce jour, **408 emplois** permanents. De ces cinq entreprises, on compte OVH.com (681 247 pieds carrés) qui est le plus important hébergeur de serveurs informatiques en Europe. Le complexe d'hébergement à Beauharnois comptera à échéance 360 000 serveurs, le mettant en tête de liste des plus importants hébergeurs en Amérique. La Ville a investi une somme de **2 125 850,40 \$** pour développer les services et les infrastructures de rue nécessaires à ces industries en plus de fournir à OVH les installations des salles de cuves reçues de RTA, d'une valeur de 1,8 M\$. Cette contribution supplémentaire et imprévue de la Ville a été nécessaire, et ce, en raison du désistement du gouvernement du Québec via les représentants d'investissement Québec qui n'ont trouvé aucun programme susceptible de recevoir la demande d'aide financière déposée par les propriétaires de l'entreprise OVH.com. La Ville de Beauharnois a donc dû, à la dernière minute, renoncer au prix de vente de 1,8 M\$ convenu avec l'entreprise pour compenser le manque à gagner découlant de l'absence d'une participation financière du gouvernement du Québec. Sans cette implication financière de la Ville, totalisant près de 4 millions \$, cette entreprise se

retrouverait aujourd’hui installée à Détroit et le Québec aurait perdu **115 emplois** et 125 millions d’investissements privés.

Pendant la même période, la Ville a négocié avec CSX Transportation le déplacement de la cour de triage situé en plein cœur de son principal quartier résidentiel vers le parc industriel. Ce déplacement jumelé à l’aménagement par CSX d’un pôle intermodal a représenté un investissement privé de près de 8 350 000 et à la création de **10 emplois**.

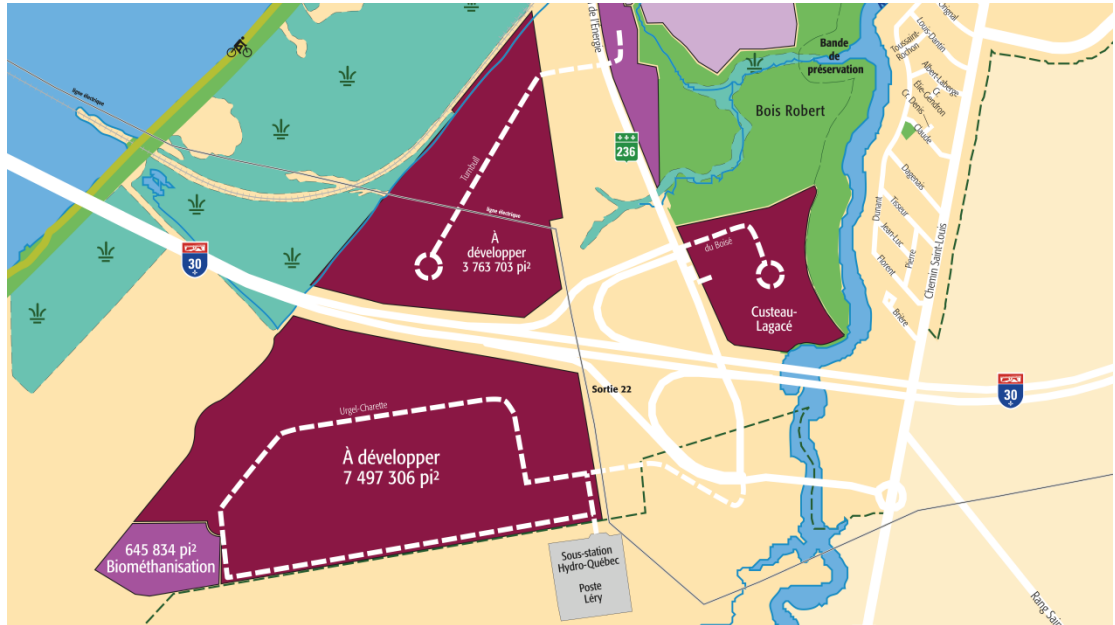
IMAGE 1. Phase 1 développement parc industriel de Beauharnois



La phase 2 (Image 2), s’est caractérisée par l’acquisition par la Ville de Beauharnois le 13 décembre 2012, d’une superficie de 13 847 878 pieds carrés d’Hydro-Québec au montant de 8 115 148,16 \$ (excluant les taxes applicables). La Ville investira quelque 20 M\$ pour compléter les infrastructures (eau-égouts-gaz-rue). La phase 2 inclue les rues Turnbull, Urgel-Charrette et du Boisé. Dans ce secteur, trois investissements sont actuellement confirmés soit Espace 30 du groupe Custeau-Lagacé-fonds de solidarité qui plantera un centre de service industriel (essence, diesel, restauration rapide, hôtel et commerce artériel), Transport Delson qui y plantera son centre administratif, ses entrepôts et son centre d’entretien et finalement BIOM usine de biométhanisation des MRC Beauharnois-Salaberry et Roussillon qui représente un investissement de 40 M\$ et une trentaine d’emplois. Des investissements de plus de 110 M\$ sont prévus pour la réalisation de ces trois projets.

Les travaux d'infrastructure sont maintenant pratiquement terminés, seul le déploiement du réseau gazier et électrique reste à être complété d'ici la fin de l'année en cours.

IMAGE 2. Phase 2 développement parc industriel de Beauharnois



Des résultats déjà assurés

Les projets déjà signés devraient générer des retombées économiques (Image 3) pour la Ville de près de 29 M\$ d'ici 2017. Pour la même période, le gouvernement du Québec encaissera plus de 78 M\$ en TVQ et en contributions sociales liées aux salaires versés durant la construction et plus de 10 M\$ en vente de terrain par Hydro-Québec et le ministère des Transports. Par la suite, les 1 479 employés devraient générer pour plus de 19 M\$ par année de contributions sociales au gouvernement du Québec auxquels il faudra évidemment ajouter les impôts payés par les entreprises installées à Beauharnois.

IMAGE 3. Retombées économiques

PROJET DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL / COMMERCIAL					RETOMBÉES DIRECTES POUR LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC - Période 2013-2017								
ENTREPRISE / PROJET	EMPLOIS DIRECTS CRÉÉS	INVESTISSEMENTS				CONTRIBUTION FINANCIÈRE DE LA VILLE DE BEAUHARNOIS				CONTRIBUTION FINANCIÈRE DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC			
		Secteur privé / Régie intermunicipale	Ville de Beauharnois	Gouvernement du Québec	TOTAL	Pour l'acquisition de terrains		Levée de servitude - MTQ	Total	Taxe de vente sur les investissements initiaux	100% des dépenses d'investissement coût		
						MTQ	Hydro-Québec				Impôt sur le revenu 15,00%	EMPLOYÉ (RRD, RQAP)	EMPLOYEUR (RRD, RQAP, FSSS, CSST)
										5,88%	12,09%		
PARC INDUSTRIEL - Site Rio Tinto Alcan													
Décontamination du site cédé à la Ville	n/a	7 835 000 \$			7 835 000 \$				- \$	679 749 \$	587 625 \$	230 506 \$	473 508 \$
Nouveaux investissements													
OVH.com ⁽¹⁾	115	125 000 000 \$			125 000 000 \$				- \$	10 844 749 \$	9 374 250 \$	3 677 206 \$	7 553 771 \$
Chloretec	10	8 000 000 \$			8 000 000 \$				- \$	694 064 \$	581 250 \$	228 005 \$	468 371 \$
Lalonde Brient (Secteur Sud)	15	1 800 000 \$			1 800 000 \$				- \$	156 164 \$	100 590 \$	39 458 \$	81 055 \$
Lalonde Brient (Secteur Nord)	4	600 000 \$			600 000 \$				- \$	52 055 \$	36 086 \$	14 155 \$	29 078 \$
Balances Leduc-Thibault	15	500 000 \$			500 000 \$				- \$	43 379 \$	15 000 \$	5 884 \$	12 087 \$
Construction & Expertise PG	15	1 600 000 \$			1 600 000 \$				- \$	138 813 \$	113 260 \$	44 428 \$	91 265 \$
Superficie disponible pour revente - 831 159 pi ² @ 2,50	à venir				à venir				- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
Zone de conservation imposée - 360 000 pi ²	-		20 000 \$		20 000 \$				- \$	1 995 \$	- \$	- \$	- \$
PARC INDUSTRIEL - Site NA/30													
Développement parc 13 500 000 pi ²	n/a		26 515 296 \$		26 515 296 \$	91 700 \$	8 115 148 \$		8 206 848 \$	2 300 414 \$	1 380 011 \$	541 332 \$	1 112 013 \$
Nouveaux investissements													
Biométhanisation (projet 2 MRC)	15	16 000 000 \$		14 000 000 \$	30 000 000 \$				- \$	2 602 740 \$	2 175 000 \$	853 180 \$	1 752 615 \$
Développement commercial ESPACE 30	500	40 000 000 \$	400 000 \$		40 400 000 \$		400 000 \$		400 000 \$	3 470 320 \$	2 348 160 \$	921 105 \$	1 892 147 \$
Transport Delson	80	36 000 000 \$			36 000 000 \$				- \$	3 123 288 \$	2 250 000 \$	882 600 \$	1 813 050 \$
Superficie disponible pour revente - 8 934 166 pi ² @ 33	à venir				à venir				- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
PARC INDUSTRIEL - Route 132													
CSX Transportation - Implantation gare intermodale	10	8 350 000 \$			8 350 000 \$				- \$	724 429 \$	626 250 \$	245 657 \$	504 632 \$
DEVELOPPEMENT COMMERCIAL BEAUCE-CADIEUX													
Projet du Groupe Harden	700	46 500 000 \$	1 885 000 \$		48 385 000 \$	1 885 000 \$			1 885 000 \$	4 034 247 \$	2 797 703 \$	1 097 446 \$	2 254 389 \$
TOTAL	1 479	292 185 000 \$	28 820 296 \$	14 000 000 \$	335 005 296 \$				10 491 848 \$	28 866 404 \$	22 385 185 \$	8 780 962 \$	18 037 982 \$
		87,22%	8,60%	4,18%					TOTAL	88 562 381 \$			

RECOMMANDATIONS

Aménagement : Le respect de l'autonomie locale

Ces résultats démontrent clairement que les municipalités sont capables de se prendre en main et de générer d'importantes retombées pour leur territoire aussi bien que pour l'ensemble du Québec. Il est primordial, monsieur le ministre de préserver cette autonomie des municipalités tout en leur assurant un support efficace. Le gouvernement de proximité que vous avez le mandat d'implanter est la base de cette autonomie essentielle au développement du Québec.

Recommandation 1

Que l'article 3 du projet de loi 85 devrait être modifié afin d'ajouter, au début de la phrase, les mots « Sur demande d'une municipalité, d'une municipalité régionale de comté ou de la Communauté métropolitaine de Montréal ».

Cette modification respecterait les compétences des gouvernements de proximité tout en permettant au gouvernement de supporter les municipalités en intervenant à leur demande pour accélérer les processus.

Cartographie

Malgré la transmission par la Ville de Beauharnois au ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire de cartes et d'informations détaillées sur les développements sur son territoire, le projet de loi 85 présente une cartographie erronée et désuète.

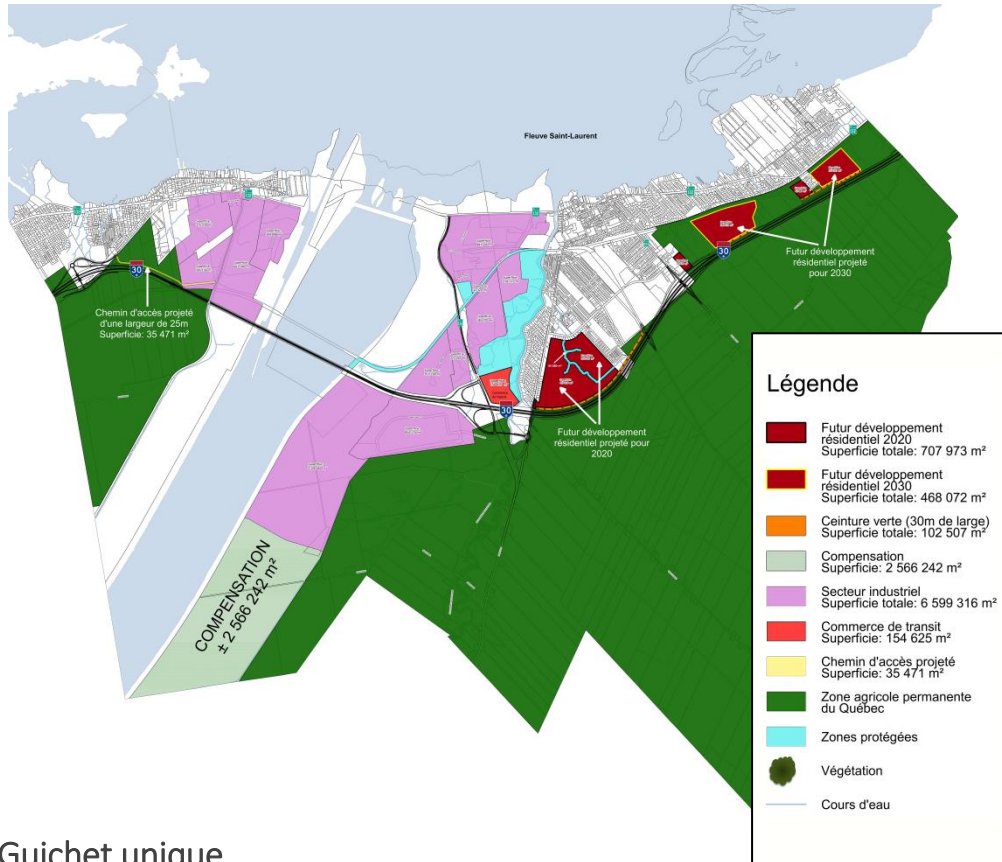
- 1- À la **sortie 26** de l'autoroute 30, le zonage a été modifié dès 2012 pour remplacer l'usage industriel par un usage mixte commercial et résidentiel. La municipalité refuse catégoriquement de modifier son zonage actuel qui de plus, respecte le PMAD en y prévoyant un stationnement incitatif et un développement résidentiel à forte densité (T.O.D.) La Ville a travaillé pendant 4 ans pour que CSX transfère ses activités de triage de ce secteur vers le parc industriel, ce qui, mentionnons-le a mis un terme à des opérations dangereuses et nuisibles pour la population en plein milieu de son périmètre urbain et à moins de 300 mètres d'écoles primaires.
- 2- À la **sortie 22** de l'autoroute 30, un projet commercial et de service aux entreprises industrielles est en cours de réalisation et ce secteur a fait l'objet de nombreuses discussions avec le ministère pour modifier les usages. On y prévoit une essencerie dotée d'un centre de service aux camions, 100 bureaux, un hôtel et des commerces de destination liés à l'automobile et au camionnage. Le projet prévoit 40 millions d'investissements et la création de **500 emplois**. Les travaux de construction sont amorcés et l'ouverture des premiers commerces est prévue pour l'automne 2016.
- 3- Près de la **sortie 17** de l'autoroute 30, un secteur industriel existe déjà et n'est pas identifié à la cartographie du projet de loi 85. De plus, pour ce secteur, on prévoit un raccordement à la sortie 17 par un chemin d'accès qui longe l'autoroute et qui est clairement identifié aux plans fournis par la Ville pour assurer une cohabitation convenable entre l'industrie et le résidentiel.

Recommandation 2

La carte identifiée et illustrant spécifiquement le territoire de la Ville de Beauharnois assujetti aux dispositions de l'article 3 du projet de loi 85 doit être modifiée pour tenir compte du plan et des règlements d'urbanisme de la Ville actuellement en vigueur, mais, surtout, des projets de développement déjà réalisés ou en cours de construction, à savoir :

- La zone commerciale à la hauteur de la sortie 22 de l'autoroute 30;
- La zone commerciale à la hauteur de la sortie 26 de l'autoroute 30;
- La zone assujettie à un plan d'aménagement d'ensemble PAE-105;

IMAGE 4. Espaces industriels disponibles et autres perspectives de développement



Guichet unique

La Ville ne peut qu'accueillir favorablement la volonté de Québec de mettre en place un guichet gouvernemental unique ayant pour mission de faciliter l'implantation d'entreprises à l'intérieur du territoire visé par le projet de loi 85. Cela pourrait aisément éviter des mésaventures similaires à ce que la Ville a vécu dans le cadre du projet OVH.Com, sans compter toutes les problématiques que les villes rencontrent au quotidien avec les directions régionales des divers ministères impliqués en la matière, qui pourraient aisément être aplanies et limitées avec la mise en place du guichet unique. À titre d'exemple, le dossier du parc industriel de Beauharnois a nécessité 10 000 échanges de courriels avec les divers intervenants provinciaux (transport et environnement) afin d'arrimer les particularités du milieu avec les attentes ministérielles. Près de 5 ans d'attente ont été totalisés pour mettre en place un projet créateur de 2 000 emplois. Il est donc important pour nous que ce guichet unique offre un réel parcours simplifié pour mettre en chantier rapidement les projets d'envergure en bordure de l'autoroute 30. Ce guichet ne doit surtout pas devenir une étape supplémentaire à franchir, ce qui retarderait encore davantage les projets.

Il nous apparaît également hasardeux et limitatif de confiner exclusivement le corridor de l'autoroute 30 aux entreprises du secteur de la logistique alors que le gouvernement accepte d'étendre les pouvoirs du guichet unique à tous les projets d'investissement

dans les zones industrialo-portuaires. Cela ne tient pas compte des particularités spécifiques à chacune des zones de développement industriel présentes le long de l'autoroute 30, comme la présence d'une centrale hydroélectrique à Beauharnois, ni de l'intérêt éventuel d'investisseurs intéressés par le positionnement géographique du Grand Montréal. La reconnaissance du caractère prioritaire des investissements dans les entreprises du secteur de la logistique ne doit pas pour autant empêcher la réalisation de projets visant d'autres secteurs, qu'ils soient liés ou non à la logistique des transports .

Il s'agit d'une concordance avec le deuxième paragraphe de cet article qui permet d'étendre à l'ensemble du territoire couvert par le projet de loi 85 le pouvoir de favoriser tous les projets d'investissement, et non pas seulement ceux liés aux entreprises du secteur de la logistique. Tel que libellé, cet article n'accorde ce pouvoir au gouvernement que « dans les zones industrialo-portuaires de la région métropolitaine de Montréal et, si le ministre le juge approprié, dans des zones industrialo-portuaires situées ailleurs au Québec ».

De même, le guichet gouvernemental unique, bien que relevant du ministère du Développement économique, de l'Innovation et des Exportations, doit asseoir autour d'une même table régionale les représentants des différentes instances provinciales susceptibles d'être impliquées dans le développement économique du territoire.

Il doit se positionner en tant que support aux instances locales et régionales vouées au développement économique du Grand Montréal, notamment en matière d'accès aux programmes de soutien financier offert par le gouvernement du Québec, de délivrance des diverses autorisations requises en vertu de la législation existante (transport, environnement, etc.) et, au besoin, d'intervention en matière d'aménagement du territoire et de dézonage agricole.

Le guichet unique ne doit surtout pas devenir une étape supplémentaire à franchir qui retarderait encore davantage les projets.

Recommandation 3

Le premier paragraphe de l'article 2 du projet de loi 85 devrait être modifié afin d'ajouter, après les mots « l'implantation d'entreprises du secteur de la logistique » les mots « et les projets d'investissements ».

Périmètre urbain et zone agricole

Déjà en 2011, la Ville de Beauharnois signifiait à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) son intérêt à procéder à un échange de secteurs relativement à des immeubles situés en zone agricole permanente. Dans le but avoué de consolider sa zone agricole au sud de l'autoroute 30 et dans une perspective de développement durable et d'occupation harmonieuse de son territoire à long terme, la Ville demandait à la CPTAQ d'exclure de la zone verte permanente trois secteurs rendus enclavés avec l'implantation de l'autoroute, au nord de celle-ci. En contrepartie, la Ville proposait l'inclusion à la zone verte permanente d'immeubles de superficie au moins équivalente localisés au sud de l'autoroute 30 et faisant partie du périmètre urbain de la Ville. Cet échange de terrain permettait également de consolider la zone agricole et supportait le plan de développement de la zone agricole (PDZA) adopté au niveau de la MRC Beauharnois-Salaberry. Cette démarche de la Ville reposait sur une projection des besoins en espaces résidentiels pour les 50 prochaines années, la Ville acceptant intrinsèquement de cette façon de limiter son développement résidentiel dans la bande de terrains situés entre le fleuve Saint-Laurent et l'autoroute 30. Un des principes justifiant cette démarche visait à doter la Ville des espaces requis pour accueillir à proximité relative de leur lieu de travail les employés des nouvelles entreprises qui s'installeraient à court et moyen terme à l'intérieur du parc industriel de Beauharnois.

Nous appuyons la volonté du gouvernement de permettre le transfert en zone verte de terrain de la zone blanche en contrepartie de l'intégration de terrain équivalent de la zone blanche en zone agricole. La Ville de Beauharnois demande toutefois au gouvernement du Québec de respecter les limites territoriales des municipalités et des MRC lors de l'échange de terrains requis pour l'obtention de l'autorisation d'un usage autre qu'agricole pour un immeuble situé dans la zone verte. C'est le principe de base d'un réel gouvernement de proximité, à savoir qu'aucune modification de son territoire ne puisse se faire sans son consentement.

Recommandation 4

Le deuxième paragraphe de l'article 7 du projet de loi 85 devrait être remplacé par le paragraphe suivant : « Les immeubles ainsi inclus doivent se situer à l'intérieur du territoire de la municipalité régionale de comté où se situe l'immeuble utilisé à des fins autres qu'agricoles en vertu de l'application des dispositions de l'article 5 ».