

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES MOULINS

Séance spéciale du conseil de la Municipalité régionale de comté Les Moulins tenue en la salle de réunion de la MRC Les Moulins située au 148, rue Saint-André à Terrebonne, le 14 octobre 2010, sous la présidence de monsieur Jean-Marc Robitaille.

Sont présents Messieurs Richard Marcotte, Jean-Luc Labrecque, Michel Lefebvre, Normand Pagé, Clermont Lévesque, Stéphane Berthe, mesdames Marie-Josée Beaupré, Denise Paquette.

RÈGLEMENT N° 97-31 Règlement modifiant le règlement n° 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins afin de définir une nouvelle aire d'affectation industrielle au Sud de l'autoroute 640 à Terrebonne

CONSIDÉRANT QUE le règlement 97 adoptant le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC Les Moulins est entré en vigueur le 18 décembre 2002;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la MRC Les Moulins peut modifier le SAR en suivant les dispositions prévues aux articles 48 à 53.12 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de la Ville de Terrebonne demande à la MRC Les Moulins, via la résolution numéro 282-06-2010, de revoir certains éléments du SAR afin de permettre le développement de nouveaux secteurs industriels, et ce, dans le sens des orientations plus amplement décrites dans un document préparé par la firme Plania ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins adoptait, le 6 juillet 2010, le projet de règlement n° 97-31 modifiant le règlement n° 97, déjà modifié par les règlements n° 97-1 à 97-9, 97-11 à 97-17, 97-19 à 97-26, 97- 28 et 97-29;

CONSIDÉRANT QUE l'avis préliminaire du ministre des Affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire, monsieur Laurent Lessard, s'est avéré non favorable relativement au projet de règlement 97-31, nécessitant donc des ajustements afin de répondre aux orientations gouvernementales ;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation, dans son ensemble, du projet de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne est aujourd'hui remise en question par l'importante présence d'un patrimoine naturel exceptionnel sur ces terrains de la Défense nationale à Terrebonne (ancien champ de tir Saint-Maurice) ;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du train de banlieue, et plus particulièrement de la gare régionale qui sera localisée à Mascouche, remet en question la pertinence de maintenir une aire d'affectation industrielle à proximité de ces infrastructures de transport collectif lourd;

CONSIDÉRANT QUE les autres aires à vocation industrielle identifiées au SAR s'avèrent presque entièrement construites ;

CONSIDÉRANT QUE l'offre de terrains vacants voués aux activités industrielles est, à court terme, sérieusement limitée par les remises en question du projet de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne et de l'aire industrielle située à proximité de la gare de train de banlieue à Mascouche ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins, dans une perspective de développement durable, veut maintenir et accroître le nombre d'emplois de qualité disponibles sur son territoire, offrant ainsi des opportunités d'emplois nécessitant un navettage minimal pour ses résidants ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins a amorcé un processus de réflexion qui devrait aboutir à une refonte de la stratégie industrielle sur l'ensemble de son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE, dans un premier temps, la MRC Les Moulins désire, par le présent règlement, assurer la croissance du nombre emplois sur son territoire en offrant, à court terme, de nouvelles superficies vouées aux activités industrielles ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Les Moulins et la Ville de Terrebonne ont identifié des terrains bordés au Nord par l'autoroute 640, à l'Ouest par l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne, à l'Est par la limite actuelle du périmètre d'urbanisation et au sud par l'aire d'affectation *Conservation* identifiant le Grand Coteau, comme étant un secteur offrant un potentiel de développement industriel très intéressant et qui permettra de répondre à la demande actuelle et des deux à cinq prochaines années ;

CONSIDÉRANT QUE l'environnement immédiat desdits terrains peut présenter des contraintes de nature anthropique (bruits occasionnés par l'autoroute 640, odeurs générées par les bassins aérés, etc.), ce qui limitent le développement d'activités urbaines sensibles, tel que les quartiers résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE la localisation de ces terrains permet un accès privilégié au réseau routier de niveau supérieur grâce à l'échangeur de la sortie 35 de l'autoroute 640, tout en évitant de traverser des zones résidentielles;

CONSIDÉRANT QU'un nouvel échangeur, qui sera localisé un peu plus à l'Ouest, est prévu et identifié au SAR depuis son entrée en vigueur le 18 décembre 2002, ce qui augmentera encore davantage l'accessibilité au réseau routier supérieur ;

CONSIDÉRANT QUE la proximité entre ce nouveau pôle d'emplois et les quartiers résidentiels existants et futurs situés tout autour devrait offrir des opportunités afin d'accentuer le développement des modes de transport alternatifs à l'automobile sur le territoire de la MRC Les Moulins;

CONSIDÉRANT QUE le développement industriel de ces terrains favorise l'amélioration, de façon permanente, des conditions de transport sur le territoire de la MRC, notamment en misant sur la réduction des distances lors des mouvements résidence-travail, correspondant ainsi à la GRANDE ORIENTATION 4 du SAR de la MRC Les Moulins ;

CONSIDÉRANT QUE le développement industriel de ces terrains s'inscrit en complémentarité avec les autres réalisations et projets de ce secteur (ex. : le CEGEP, Centre professionnel de formation, Cité des sports, projet de Grilli, projet de l'ancien Golf de CCQ) ainsi qu'avec les deux parcs industriels déjà aménagés à proximité (Parc industriel 640 – Côté Est et Parc industriel 640 – Côté Ouest);

CONSIDÉRANT QUE le développement industriel de ces terrains vise la création de nouveaux lieux d'emplois sur le territoire de la MRC, permettant ainsi de mettre en valeur les différents potentiels de la MRC Les Moulins en matière d'emplois, tel que décrit à la GRANDE ORIENTATION 3 du SAR de la MRC Les Moulins ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Richard Marcotte, appuyé par monsieur Stéphane Berthe et résolu unanimement:

QUE le règlement n° 97-31 soit et est adopté et qu'il soit STATUÉ ET DÉCRÉTÉ par ce règlement ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2

Le présent règlement peut être cité sous le titre «**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 97 ADOPTANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC LES MOULINS AFIN DE DÉFINIR UNE NOUVELLE AIRE D'AFFECTATION INDUSTRIELLE AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 À TERREBONNE**»

ARTICLE 3

La section 1.1.1.2.2.2 du SAR de la MRC Les Moulins, intitulée «LE SECTEUR SECONDAIRE», est modifiée par

A) le remplacement du sixième paragraphe, lequel se lit comme suit :

« Les six (6) parcs industriels de la MRC accueillent une part importante des entreprises manufacturières et des entreprises de services à la production. En juillet 2000, près de 300 entreprises étaient installées dans les parcs industriels, générant plus de 5 900 emplois. » ;

par le texte suivant :

« Les six (6) pôles industriels de la MRC présents en 2000 accueillent une part importante des entreprises manufacturières et des entreprises de services à la production. En effet, en juillet 2000, près de 300 entreprises étaient installées dans les parcs industriels, générant plus de 5 900 emplois. À la fin 2009 — début 2010, on y dénombrait 10 223 emplois répartis dans 457 entreprises. »

B) et par le remplacement du **tableau 13**, titré « Superficie de terrains dans les parcs industriels de la MRC des Moulins, 2000 », par le tableau suivant :

«

Tableau 13 : Les pôles industriels de la MRC Les Moulins, 2000 et 2009

	2000					2009				
	Mas-couche	Terrebonne	Lache-naie	La Plaine	Total MRC	Mas-couche	Terrebonne	Lache-naie	La Plaine	Total MRC
Superficie totale (hectares)	200	Léveillé 30 640 Est 220 640 Ouest ⁽¹⁾ 188 Cité Ind. n/a	136	28	802	168	Léveillé 18 640 Est 220 640 Ouest 140 Cité Ind. 800	78	72	1328
Superficie disponible (hectares)	71	Léveillé 0 640 Est 18 640 Ouest 46 Cité Ind. n/a	101	8	244	10	Léveillé 0 640 Est 0 640 Ouest 10 Cité Ind. 659	6	1	686
Superficie disponible viabilisée (ha)	11	Léveillé 0 640 Est 4 640 Ouest 23 Cité Ind. n/a	9	8	55	10	Léveillé 0 640 Est 0 640 Ouest 0 Cité Ind. 0	6	1	17
Nombre d'entreprises au total	70	Léveillé 17 640 Est 132 640 Ouest 19 Cité Ind. n/a	53	5	296	70	Léveillé 12 640 Est 204 640 Ouest 67 Cité Ind. 0 ⁽³⁾	90	14	457
Nombre d'emplois au total	988	Léveillé 814 640 Est 2568 640 Ouest 802 Cité Ind. n/a	732	26	5890	1101	Léveillé 430 640 Est 4510 640 Ouest 2055 Cité Ind. 0 ⁽³⁾	1822	55 +250 ⁽²⁾	10 223
Nombre d'entreprises manufacturières	40	Léveillé 10 640 Est 87 640 Ouest 11 Cité Ind. n/a	33	3	184	N/D	Léveillé N/D 640 Est N/D 640 Ouest N/D Cité Ind. 0 ⁽³⁾	N/D	N/D	N/D
Nombre d'emplois manufacturiers	678	Léveillé 755 640 Est 1891 640 Ouest 726 Cité Ind. n/a	503	21	4574	N/D	Léveillé N/D 640 Est N/D 640 Ouest N/D Cité Ind. 0 ⁽³⁾	N/D	N/D	N/D

Source : Centre local de développement économique des Moulins (CLDEM) et services municipaux d'urbanisme, juillet 2000 et fin 2009

Notes :

(1) Le pôle industriel 640 Ouest inclut le parc Armand-Bombardier

(2) Pour le pôle industriel du secteur La Plaine de Terrebonne, une seule entreprise (Écolait) emploie 250 des 305 travailleurs de ce pôle.

(3) Les données pertinentes ont été réparties avec celles des pôles industriels 640 – Côté Est et 640 - Côté Ouest

»

ARTICLE 4

La section 1.1.1.4.3 LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES DANS LA MRC LES MOULINS du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par :

A) le remplacement du cinquième paragraphe, qui se lit comme suit :

« De plus, la MRC constitue actuellement un des secteurs les plus dynamiques du Québec en matière de création d'emplois, avec une moyenne annuelle de 360 emplois manufacturiers et des centaines d'emplois à chaque année dans les commerces et services. Grâce aux filières du bois et des produits métalliques et au potentiel unique de développement des terrains de la Défense Nationale qui suscite l'intérêt de *Montréal International* pour accueillir des

entreprises internationales de grand gabarit et grâce à l'énorme potentiel de croissance des parcs industriels de Mascouche et des secteurs Lachenaie et La Plaine de Terrebonne, on estime que le nombre d'emplois manufacturiers augmentera à un rythme supérieur à la tendance observée au cours des dernières années. »

par le texte suivant

« De plus, la MRC constituait, au début des années 2000, un des secteurs les plus dynamiques du Québec en matière de création d'emplois, avec une création annuelle moyenne de 360 emplois manufacturiers et de centaines d'emplois dans les commerces et services. La création d'un pôle industriel d'envergure métropolitaine sur les terrains de l'ancien champ de tir Saint-Maurice de la Défense nationale à Terrebonne était envisagée lors de l'entrée en vigueur du SARR2 de la MRC Les Moulins en novembre 2002. Toutefois, à l'exception du prolongement des pôles 640 Est et 640 Ouest qui devaient éventuellement ne former d'un seul bloc avec le développement de la Cité Industrielle, force est de constater qu'en 2010, la réalisation de ce pôle industriel d'envergure métropolitaine n'est toujours pas débutée. En effet, la présence d'un patrimoine naturel exceptionnel sur les terrains de la Défense nationale remet en question l'ensemble de ce projet de développement de nature industrielle.

Néanmoins, l'attrait en matière de création d'emplois de la MRC Les Moulins demeure très important. En effet, grâce aux filières du bois et des produits métalliques et l'ajout d'un nouveau pôle d'emploi en bordure Sud de l'autoroute 640, à l'Ouest de la sortie 35 et à l'Est de l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne, on estime que le nombre d'emplois continuera à augmenter . » ;

B) par le remplacement du septième paragraphe, lequel se lit comme suit :

« En considérant les nombreux investissements industriels prévus dans tous les parcs industriels de la MRC au cours des prochaines années, du développement de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne, ainsi que d'une future zone de transbordement ferroviaire dans le parc industriel de Mascouche, auxquels se sont ajoutés depuis la fin des années '90 des investissements commerciaux et publics majeurs tels qu'un campus collégial, un centre hospitalier régional et, à court terme, un pôle récréatif et commercial à concept unique au Québec, sans oublier un train de banlieue pouvant relier les 2 municipalités de la MRC à Montréal, il y a tout lieu de croire que la MRC des Moulins connaîtra une croissance démographique supérieure à la situation observée au cours des dix (10) dernières années. Deux études récentes de l'économiste Pierre Bélanger et du groupe Géocom¹⁹ ont analysé les divers potentiels de développement de la MRC des Moulins : Une estimation de **850 logements par année**²⁰ est prévue pour la prochaine décennie. »

par le texte suivant :

« En considérant les nombreux investissements industriels réalisées dans toutes les aires industrielles de la MRC, et ce particulièrement depuis l'an 2000, en

plus de la création, en 2010, d'une nouvelle aire à vocation industrielle située à Terrebonne au Sud de l'autoroute 640 (à l'Ouest de la sortie 35 et à l'Est de l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne), auxquels se sont ajoutés, depuis la fin des années '90, des investissements commerciaux et publics majeurs tel qu'un campus collégial doublé d'un pôle récréatif, un centre hospitalier régional, sans oublier l'implantation d'un train de banlieue (mise en opération prévue vers l'été 2012) pouvant relier les 2 municipalités de la MRC à Montréal, il y a tout lieu de croire que la MRC Les Moulins connaîtra une croissance démographique supérieure à la situation observée au cours des années '90. Deux études de l'économiste Pierre Bélanger et du groupe Géocom¹⁹ avaient analysé les divers potentiels de développement de la MRC Les Moulins au début des années 2000: Une estimation de **850 logements par année**²⁰ avait alors été prévue pour la prochaine décennie. La réalité a révélé des données largement supérieures puisque, depuis l'entrée en vigueur du SARR - version 2 (le 18 décembre 2002), on a dénombré en moyenne entre 2000 et 2500 logements par année ».

ARTICLE 5

La section 1.1.2.1.1 UNE BASE D'EMPLOI EN CROISSANCE du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par le remplacement du troisième paragraphe, lequel se lit comme suit :

« Il convient aussi de souligner que les municipalités qui composent la MRC des Moulins ont fait procéder à des analyses de positionnement des parcs industriels déjà existants de la région et un développement industriel du type « Employee Oriented » devrait voir le jour à court terme. »

par le texte suivant :

« Il convient aussi de souligner que les municipalités qui composent la MRC des Moulins ont fait procéder à des analyses de positionnement des parcs industriels déjà existants de la région et un développement industriel du type « Employee Oriented » devrait voir le jour à court terme.

Cependant, en 2010, l'ensemble du projet industriel de type « Employee Oriented » est remis en question par la Ville de Terrebonne et la MRC. En effet, la présence d'un patrimoine naturel exceptionnel, composé notamment de nombreuses zones humiques occupant environ 35 % des terrains toujours vacants de ce site, incite à reconsidérer la pertinence d'effectuer un développement industriel sur ces lieux.

En contrepartie, la demande en espaces voués au développement industriel étant toujours très forte, une réflexion afin de redéfinir la stratégie industrielle sur l'ensemble du territoire de la MRC s'est donc avérée nécessaire.

Dans un premier temps, à l'été 2010, cette démarche a permis d'identifier un nouveau secteur susceptible d'accueillir, à court terme, cette importante demande pour la création de nouveaux lieux d'emplois. Ce secteur, situé sur le territoire de la Ville de Terrebonne (au Sud de l'autoroute 640, à l'Ouest de la

sortie 35 et à l'Est de l'usine de traitement des eaux usées) offre un excellent potentiel pour accueillir de nouvelles entreprises.

Secteur au sud de l'autoroute 640 et à l'Ouest de la sortie 35

Ce nouveau secteur d'emplois est localisé au Sud de l'autoroute 640, au Nord du Coteau et à l'Est de l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne, dans la portion Ouest du territoire municipal de Terrebonne. Nouvellement intégré au périmètre d'urbanisation à la fin 2010, ce secteur totalise approximativement 85 hectares. Cette superficie devrait donc permettre de poursuivre la création de nouveaux lieux d'emplois pour une période de deux à cinq années.

Les environs de ce site peuvent présenter des contraintes de nature anthropique (odeurs générées par les bassins aérés, bruits occasionnés par l'autoroute 640, etc.), ce qui pourrait y limiter le développement d'activités urbaines plus sensibles, tel que les résidences.

Cependant, nous sommes en présence d'éléments favorables à un développement industriel puisque le site bénéficie aussi d'un accès privilégié au réseau de transport routier supérieur. La liaison de ce secteur industriel à l'autoroute 640 est déjà assurée par le chemin de La Pinière et le boulevard des Plateaux qui mènent à l'échangeur de la sortie 35, lequel échangeur dessert également le parc industriel 640 – côté Est. Le parcours emprunté entre le nouveau secteur industriel et l'autoroute ne traverse aucune zone résidentielle. Il faut aussi souligner que la construction d'un nouvel échangeur à l'Ouest de la sortie 35 de l'autoroute 640, tel que prévu au SARR2, devrait améliorer encore plus l'accessibilité au site.

D'autre part, la présence de nombreuses réalisations et projets moteurs (ex. : Projet de Grilli, projet de l'ancien Golf CCQ, Cité du Sport, agrandissement du CEGEP en 2010, etc.) dans l'environnement immédiat dynamise l'ensemble de ce secteur de la Ville de Terrebonne. Les fonctions industrielles favoriseront la complémentarité avec les autres pôles d'emplois situés à proximité (Parc industriel 640 - côté Ouest et Parc industriel 640 - côté Est), ainsi que celle avec le pôle institutionnel (CEGEP, Centre de formation professionnelle, etc.)

On se doit de noter également que la proximité entre ce pôle d'emplois et divers secteurs résidentiels situés tout autour s'inscrit dans une volonté de promouvoir et favoriser l'utilisation des modes de transport alternatif à l'automobile.

Par conséquent, le développement de ce pôle industriel s'inscrit donc dans une logique d'aménagement. »

ARTICLE 6

La section 1.1.2.1.1.1 LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE EN TERMES D'EMPLOIS MANUFACTURIERS du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par l'ajout, à la fin du texte de ladite section, du texte suivant :

« En 2010, la MRC constate qu'une restructuration des aires de développement vouées aux entreprises manufacturières se doit d'être envisagée pour de multiples raisons. Dans un premier temps, le pôle industriel projeté de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne, axé sur les principes « *Employee Oriented* », ne semble pas pouvoir se concrétiser. Sa réalisation est, à l'été 2010, sérieusement remise en question suite à l'identification de milieux naturels, notamment par la présence de nombreuses zones humides sur les terrains vacants de la Défense nationale. Ces superficies, dans la perspective de préserver ce patrimoine naturel exceptionnel, font l'objet, en 2010, d'une réflexion sur un éventuel changement de vocation.

Dans un deuxième temps, la MRC remet en cause le développement de l'aire industrielle située à proximité de la future gare régionale de train de banlieue qui sera implantée à Mascouche en 2012. En effet, dans un souci d'assurer la réalisation d'une nouvelle vision d'aménagement et de développement axée sur les principes de TOD (*Transit Oriented Development*), le tout afin d'optimiser l'utilisation du sol, la pertinence de maintenir une aire de développement industriel à proximité de cet équipement de transport collectif lourd est grandement remise en question.

Ainsi, les réflexions s'amorcent sur de potentiels changements de vocation pour ces secteurs, qui auront pour effet de limiter l'offre de terrains voués aux activités industrielles sur le territoire de la MRC.

Un exercice de planification a donc été amorcé en 2010 afin de revoir la stratégie industrielle sur l'ensemble du territoire de la MRC et ce, afin d'assurer la poursuite de la croissance du nombre d'emplois. La première étape de ce processus de réflexion a consisté en l'identification d'un premier secteur susceptible d'être capable d'accueillir, dans un horizon à court terme, le développement industriel et la création de nouveaux lieux d'emplois.

Le résultat de cette première étape fut l'aménagement d'un nouveau pôle d'emplois au Sud de l'autoroute 640 (secteur situé à l'Ouest de la sortie 35, et borné à l'Ouest par l'usine de traitement des eaux usées de Terrebonne et au sud par le Grand Coteau). Ce nouveau secteur bénéficie d'attraits importants, notamment en termes d'accessibilité au transport routier supérieur, en plus de s'inscrire en complémentarité avec les secteurs environnants. »

ARTICLE 7

La section 1.1.2.1.2 UN SECTEUR INDUSTRIEL ÉMERGENT du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par :

A) l'ajout, à la fin du dernier paragraphe de ladite section, du texte suivant :

« Une mise à jour des éléments de la présente section s'avère importante puisqu'à l'été 2010, on retient ce qui suit :

- L'offre globale d'espaces industriels était de 772 hectares en 2000 et s'élève à 1 478 hectares pour la fin de l'année 2009.

Il est important de noter qu'une part importante des 1 478 hectares en 2009, soit environ 54 % (800 hectares) de cette superficie, est composée des terrains voués au développement de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne.

La répartition de ces superficies s'avère comme suit dans six (6) parcs industriels et le secteur de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne:

	2000	2009⁽¹⁾
Mascouche	200 ha	168 ha
Terrebonne (640 Est)	220 ha	220 ha
Terrebonne (640 Ouest)	188 ha	140 ha ⁽²⁾
Lachenaie (Est)	90 ha	0 ha ⁽³⁾
Lachenaie (Ouest)	46 ha	78 ha ⁽⁴⁾
La Plaine	28 ha	72 ha
Cité Industrielle	0 ha	800 ha
TOTAL	772 ha	1 478 ha

(1) En date de la fin décembre 2009

(2) Incluant le parc Armand-Bombardier (30 ha)

(3) La vocation industrielle initialement prévue pour les terrains du parc Industriel Lachenaie Est a été modifiée pour une autre vocation en 2007, avec l'entrée en vigueur du règlement 97-12.

(4) Cette superficie a été ajustée à la hausse, car il y avait une erreur dans la donnée.

Note : Les superficies du Parc industriel Léveillé à Terrebonne ne sont pas considérées pour l'offre globale, autant en 2000 qu'en 2009. En effet, la vocation de ce secteur est déjà autre qu'industrielle et les industries qui y sont présentes seront appelées, à terme, à se relocaliser.

- Toutefois, des réflexions s'amorcent sur de potentiels changements de vocation pour le secteur de la Cité industrielle et internationale à Terrebonne, puisque des études ont révélé que les terrains de la Défense nationale offraient un patrimoine naturel exceptionnel.

Ainsi, l'offre d'espaces industriels (en prenant compte de cette remise en question du potentiel industriel des terrains de la Défense nationale) n'est plus que de 578 hectares selon les données obtenues à la fin de 2009.

- Une mise à jour des données relatives au développement industriel sur le territoire de la MRC a permis de constater que, si l'on exclue les terrains de la Défense nationale, près de 95 % des superficies désignées à des fins industrielles au SARR - version 2 sont déjà occupées.

En effet, seulement 27 hectares des 578 hectares désignés à l'affectation industrielle (à l'extérieur des terrains voués au projet de la Cité industrielle) s'avèrent encore disponible à l'été 2010

- Le projet *d'Eurasian and Intertanning* a avorté;
- Le concept de zone de transbordement a été abandonné par la Ville de Mascouche;
- L'aire industrielle de Mascouche définie au SARR – version 2 en 2002 a été réduite de 32 ha en 2007 pour laisser place à un développement de fonctions urbaines de type TOD.»

ARTICLE 8

La section 1.4.3.1 LES AIRES INDUSTRIELLES du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par l'ajout, suite au dernier paragraphe, des nouveaux paragraphes suivants :

« Suite aux remises en question en 2010 du potentiel de vocation industrielle des terrains de la Défense nationale à Terrebonne et des terrains adjacents à la rue Blériot situés à proximité de la future gare régionale de train de banlieue sur le territoire de la Ville de Mascouche, la MRC a amorcé une réflexion sur la localisation de nouvelles aires industrielles susceptibles d'être capables d'accueillir le développement industriel futur sur le territoire de la MRC Les Moulins.

Pour répondre aux besoins à court terme, cet exercice de planification a tout d'abord mené, à l'automne 2010, à la création d'une nouvelle aire industrielle en bordure Sud de l'autoroute 640, à l'Ouest de l'échangeur 35 et à l'Est de l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne. Avec la proximité d'un axe de transport routier de niveau supérieur, accessible au moyen d'un premier échangeur déjà existant (sortie 35) et d'un autre échangeur prévu dans un avenir rapproché, sans compter la présence d'institutions d'enseignement (CEGEP, CFP) et d'autres parcs industriels, cette nouvelle aire industrielle bénéficie d'atouts très intéressants pour la création d'emplois. »

ARTICLE 9

La section 2.1.3.2 LES PROBLÈMES DE DESSERTE DES PÔLES du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par l'ajout, suite au troisième paragraphe de la partie titrée A) LES PARCS INDUSTRIELS, du nouveau paragraphe suivant :

« La nouvelle aire industrielle située en bordure Sud de l'autoroute 640 (à l'Ouest de la sortie 35 de l'autoroute et à l'Est de l'usine de traitement des eaux usées) bénéficie présentement d'un accès rapide à l'autoroute 640 au moyen du chemin de La Pinière et du boulevard des Plateaux, lesquels donnent accès à l'échangeur de la sortie 35. Le parcours emprunté entre cette aire industrielle et l'autoroute 640 ne traverse aucun quartier résidentiel, limitant ainsi les conflits liés à la circulation lourde générée par le pôle industriel. De plus, la venue d'un nouvel échangeur sur l'autoroute 640, tel que proposé au SARR2, devrait également améliorer encore davantage l'accessibilité au site et ainsi

profiter aux entreprises de ce pôle d'emplois. »

ARTICLE 10

La section 2.1.3.3 L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA DEMANDE EN TRANSPORT du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée par le remplacement du troisième paragraphe de la partie titrée A) LES PÔLES GÉNÉRATEURS D'ACHANLADAGE, lequel se lit comme suit :

« À cet effet, les deux (2) échangeurs qui permettent l'accessibilité de ce vaste parc au réseau autoroutier ne pourront répondre aux besoins lorsque l'ensemble de ce secteur industriel aura atteint son plein potentiel de développement. L'approche de développement privilégiée pour la Cité industrielle de type « Employee Oriented » s'avère innovateur de par son approche et implique une plus grande facilité de communication entre le secteur industriel et les lieux d'habitation du personnel de ces entreprises. »

par le texte suivant :

« À cet effet, les deux (2) échangeurs qui permettent l'accessibilité de ce groupe d'espaces industriels et institutionnel ne pourront répondre aux besoins lorsque l'ensemble de ces secteurs aura atteint son plein potentiel de développement. Si l'on considère le développement de la Cité industrielle, en plus de l'ajout, en 2010, d'une nouvelle aire industrielle au Sud de l'autoroute 640, la demande en transport dans cette portion du territoire de la MRC Les Moulins sera accentuée. L'approche de développement privilégiée pour cette nouvelle aire industrielle implique une plus grande facilité d'interconnectivité entre les emplacements industriels et les différentes institutions avec les lieux d'habitation du personnel de ces entreprises et de la clientèle des institutions. ».

ARTICLE 11

Pour le thème 2 LA PLANIFICATION DES TRANSPORTS TERRESTRES, l'orientation particulière 9, intitulée « Améliorer l'accessibilité à la Cité industrielle et internationale de Terrebonne et au complexe de golf de la PGA », inscrite dans le SAR de la MRC Les Moulins à la section 2.3 LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES ET LES PROPOSITIONS, est modifiée par le remplacement, dans la partie « Évaluation des options », du point B, qui se lit comme suit :

« B- La construction d'un échangeur sur l'autoroute 640 doit être planifiée dès maintenant, afin d'éviter que le développement industriel ne soit freiné par des problèmes d'accessibilité au réseau supérieur. L'approche privilégiée pour la Cité industrielle, un parc de type innovateur au Québec (« Employee Oriented »), implique une certaine proximité entre les lieux de travail et les lieux de résidence. Cette proximité est impossible sans un accès autoroutier supplémentaire. De plus, l'annonce en mai 2002 de l'implantation d'un complexe de golf avec une académie de golf internationale justifie davantage une telle implantation » ;

par le texte suivant :

« B- La construction d'un échangeur sur l'autoroute 640 doit être planifiée dès maintenant, afin d'éviter que le développement industriel ne soit freiné par des problèmes d'accessibilité au réseau supérieur. L'approche privilégiée pour la Cité industrielle, un parc de type innovateur au Québec (« *Employee Oriented* »), implique une certaine proximité entre les lieux de travail et les lieux de résidence. Cette proximité est impossible sans un accès autoroutier supplémentaire. De plus, l'annonce en mai 2002 de l'implantation d'un complexe de golf avec une académie de golf internationale justifie davantage une telle implantation. Également, le développement d'un nouveau pôle d'emplois au Sud de l'autoroute 640 et adjacent du côté Ouest à l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne, pourra bénéficier d'un accès supplémentaire au réseau routier supérieur, ce qui permettra de répartir la charge des autres échangeurs déjà aménagés. »

ARTICLE 12

La carte 22A LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée tel qu'illustré à l'**ANNEXE A** du présent règlement.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, cette modification de la carte 22A vise la création d'une nouvelle aire d'affectation *Industrielle* aux dépens de l'aire d'affectation *Périurbaine* sur les terrains compris dans un quadrilatère délimité par l'autoroute 640 au Nord, par l'aire de *Conservation* (Grand Coteau) au Sud, par l'aire d'*Usages contraignants* (usine de traitement des eaux usées de la Ville de Terrebonne) à l'Ouest et par l'aire *Urbaine* déjà présente à l'Est. La modification vise aussi à inclure à l'intérieur du périmètre d'urbanisation cette aire *Industrielle* nouvellement créée.

ARTICLE 13

La carte 22B IDENTIFICATION DES AIRES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN du SAR de la MRC Les Moulins est modifiée tel qu'illustré à l'**ANNEXE B** du présent règlement.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, cette modification de la carte 22B vise à agrandir le périmètre d'urbanisation en y incluant les terrains formant un quadrilatère délimité par l'autoroute 640 au Nord, le Grand Coteau au Sud, par l'usine de traitement des eaux usées à l'Ouest et par le périmètre urbain déjà existant à l'Est.

ARTICLE 14

Le tableau PA-1 du Plan d'action du SAR de la MRC Les Moulins est modifié par le retrait de la zone de réserve 16 partie nord et par l'ajustement des totaux suite à ce retrait.

Le tableau PA-1 se lira désormais comme suit :

Tableau PA-1 : Les zones de réserve urbaine
Superficies non développées des zones de réserve en date d'octobre 2009

Localisation de la zone	# de zone ¹	Superficie (ha)		Nombre de logements potentiels
		Brute	Nette ²	
Terrebonne (Secteur Terrebonne)	1	0	0	0
Terrebonne (Secteur Terrebonne)	2	0	0	0
Terrebonne (Secteur Terrebonne)	3	107,5	69,9	979
Terrebonne (Secteur Lachenaie) – Prioritaire via règlement 97-29	4	-	-	-
Mascouche	5	23,6	15,3	214
Mascouche (ajusté par rg 97-2)	6	37,8	24,6	344
Mascouche	7	0	0	0
Mascouche	8	8,7	5,7	80
Terrebonne (Secteur Lachenaie)	9	0	0	0
Terrebonne (Secteur Lachenaie)	10	0	0	0
Terrebonne (Secteur Lachenaie)	11	0	0	0
Terrebonne (Secteur La Plaine)	12	0	0	0
Terrebonne (Secteur La Plaine)	13	0	0	0
Terrebonne (Secteur La Plaine)	14	0	0	0
Terrebonne (Secteur La Plaine)	15	46,0	29,9	419
Terrebonne (Secteur Terrebonne) – Partie sud désignée prioritaire via règlement 97-1	16 (partie sud)	-	-	-
Partie nord exclue via règlement 97-31	16 (partie nord)	-	-	-
Mascouche (rg 97-2, puis 97-5) – Seigneurie Du Chêne (anciennement Cité Radiale) – Prioritaire via règlement 97-29	17	-	-	-
TOTAL MRC LES MOULINS		223,6	145,3	2 036

Source : Selon les données recueillies de la part des villes de Terrebonne et Mascouche

ARTICLE 15

La carte PA-1, intitulée Plan d'action, accompagnant le SAR de la MRC Les Moulins est modifiée tel qu'illustré en l'**ANNEXE C** du présent règlement.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, cette modification de la carte PA-1 vise à agrandir les périmètres d'urbanisation en y incluant les terrains formant un quadrilatère délimité par l'autoroute 640 au Nord, par le Grand Coteau au Sud, par les terrains de l'usine de traitement des eaux usées à l'Ouest et par les périmètres urbains déjà existant à l'Est. La modification vise aussi la suppression de l'aire de réserve numéro 16 (partie nord).

ARTICLE 16

Le présent règlement entrera en vigueur selon la Loi.

Jean-Marc Robitaille, préfet

Danielle Messier, secrétaire-trésorière adjointe

ANNEXES DU RÈGLEMENT 97-31

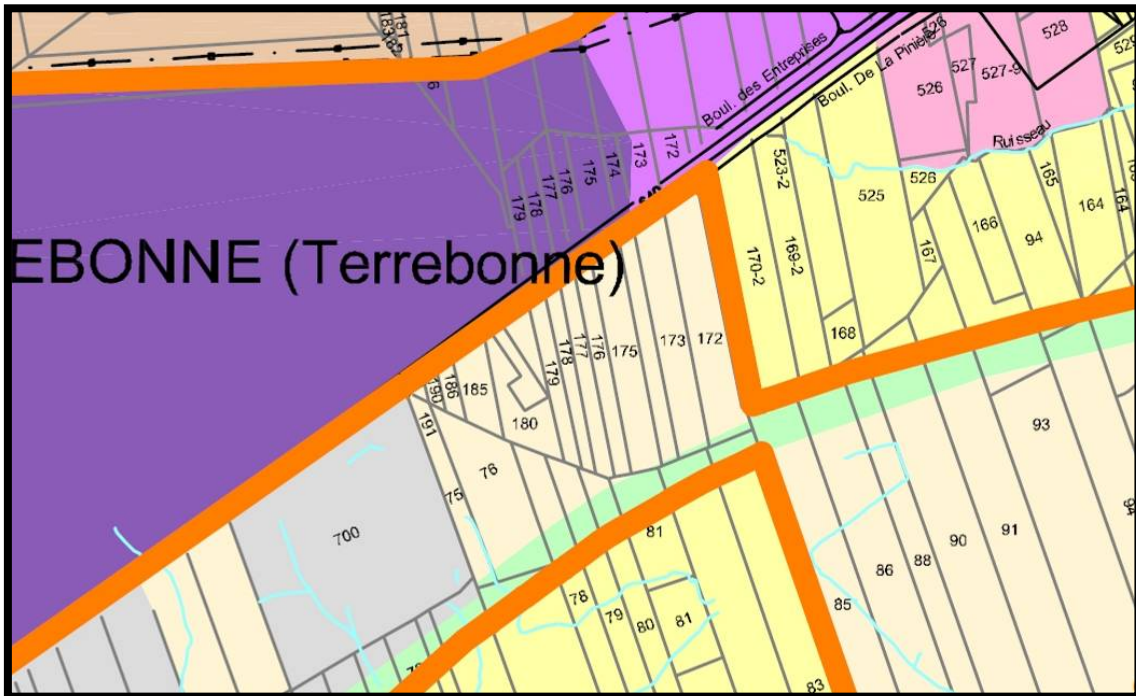
Règlement 97-31 ♦ ANNEXE A

MODIFICATION À LA CARTE 22A DU SAR

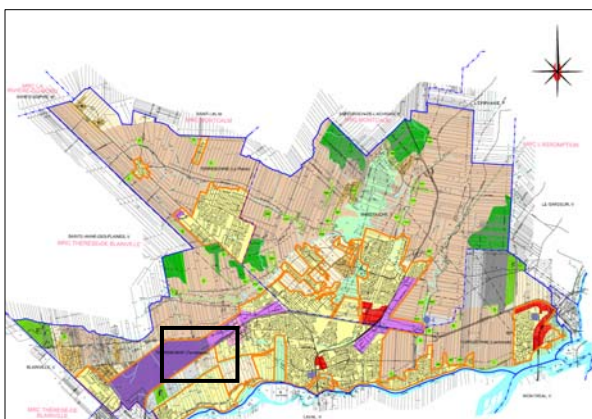
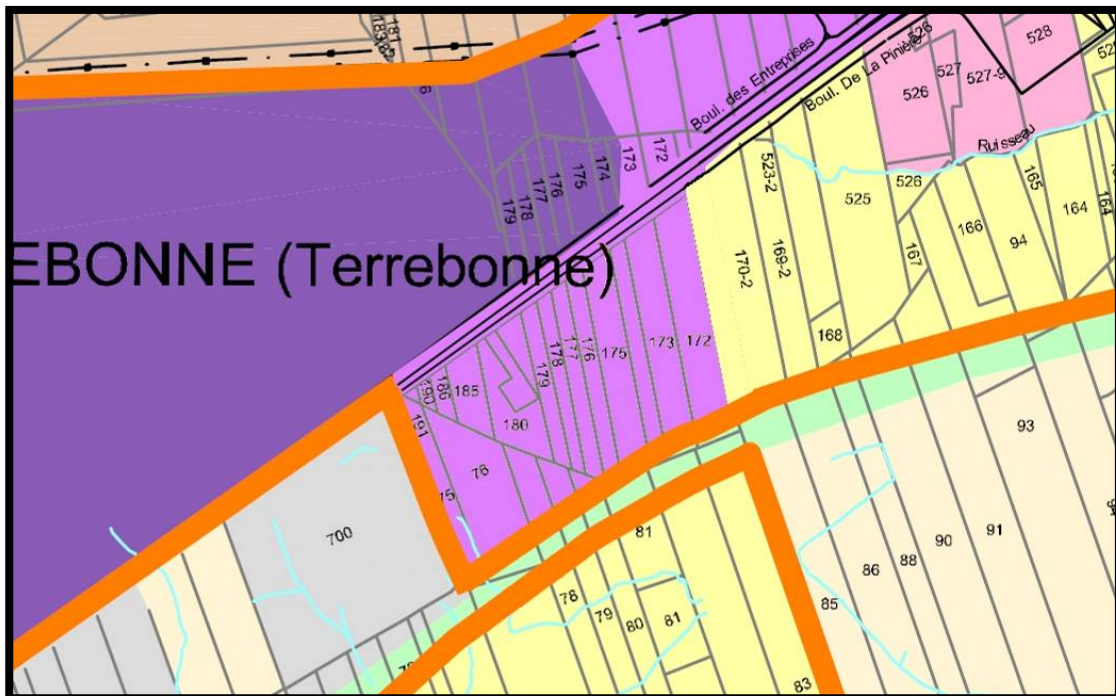
Objet : Création d'une nouvelle aire Industrielle aux dépens de l'aire Périurbaine et agrandissement des limites du périmètre d'urbanisation

Extrait de la carte 22A : Les grandes affectations du territoire

AVANT



APRÈS



- Aire d'affectation Industrielle
- Aire d'affectation Périurbaine
- Limites du périmètre d'urbanisation

Préparé par Mathieu Gaudette
Vérifié par Chantal Laliberté, urbaniste
Le 7 octobre 2010

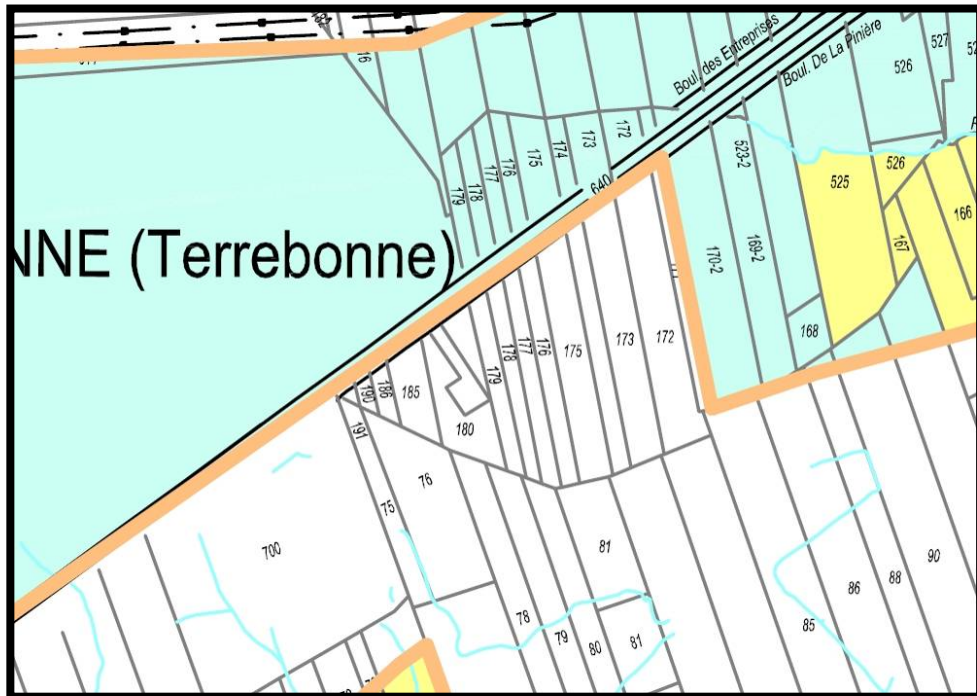
Règlement 97-31 ♦ ANNEXE B

MODIFICATION À LA CARTE 22B DU SAR

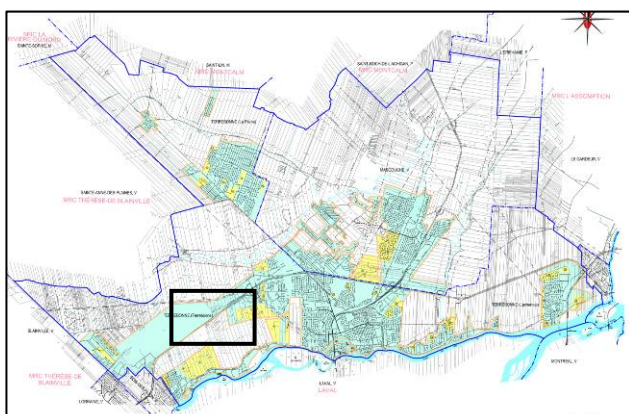
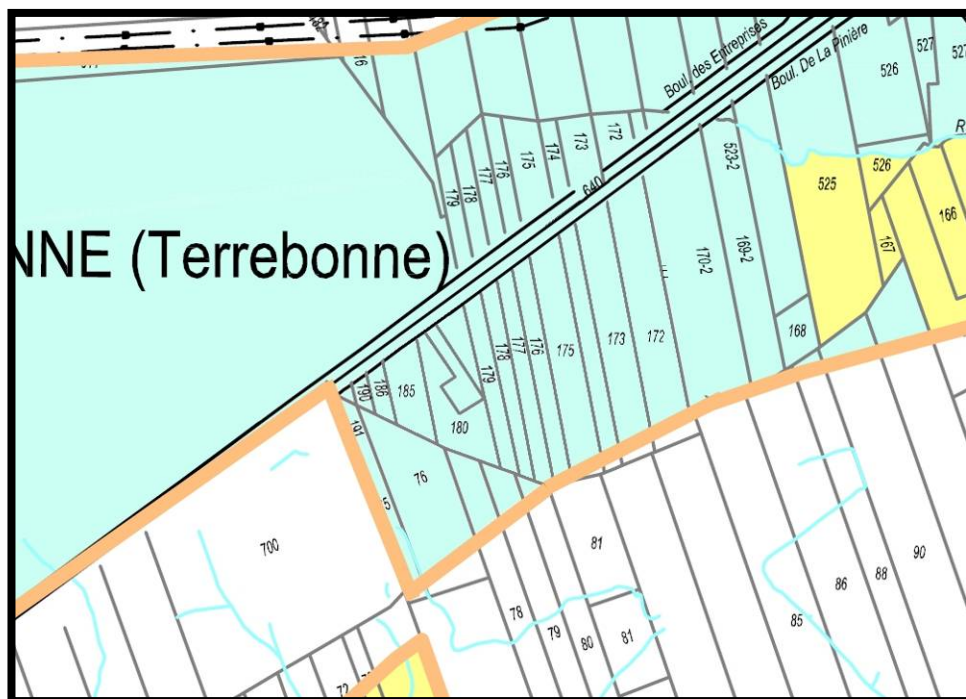
Objet : Agrandissement des périmètres d'urbanisation et des limites de ce dernier

Extrait de la carte 22B : Identification des aires de développement urbain

AVANT



APRÈS



 **Périmètre d'urbanisation**

 **Limite du périmètre d'urbanisation**

Préparé par Mathieu Gaudette
Vérifié par Chantal Laliberté, urbaniste
Le 7 octobre 2010

