

LISTE DES SECTIONS

THÈME 1 :	LA GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE.....	8
1.1	LA PROBLÉMATIQUE.....	8
1.1.1	LES PERSPECTIVES GÉNÉRALES.....	8
1.1.1.1	LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL	8
1.1.1.1.1	La taille des ménages	20
1.1.1.1.2	Le mode de tenure et le type de logements	21
1.1.1.1.3	Le niveau de scolarité.....	25
1.1.1.2	LA SITUATION ÉCONOMIQUE	26
1.1.1.2.1	Le revenu des familles.....	26
1.1.1.2.2	Typologie des entreprises de la MRC	28
1.1.1.2.3	Le volume global d'emplois.....	42
1.1.1.3	LES FLUX PENDULAIRES RÉSIDENCE – TRAVAIL.....	45
1.1.1.3.1	Le lieu de travail	48
1.1.1.3.2	Le pouvoir d'attraction des villes de la MRC	50
1.1.1.4	VERS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE URBAINE	52
1.1.1.4.1	Les séquences de développement	56
1.1.1.4.2	La mobilité.....	61
1.1.1.4.3	Les perspectives démographiques dans la MRC Les Moulins.....	62
1.1.1.4.4	L'évolution du profil de la population	69
1.1.1.5	LA STRUCTURE COMMERCIALE.....	76
1.1.1.5.1	Les grandes tendances en matière de commerce de détail	76
1.1.1.5.2	Caractérisation des implantations commerciales existantes	81
1.1.1.5.3	Part locale, fuites commerciales et potentiel futur.....	95
1.1.2	LA MRC LES MOULINS.....	98
1.1.2.1	LA MRC LES MOULINS, UN PÔLE ÉCONOMIQUE ÉMERGENT	98
1.1.2.1.1	Une base d'emplois en croissance	99
1.1.2.2	LE PLAN STRATÉGIQUE DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE	121
1.1.2.3	LE CRÉNEAU D'EXCELLENCE DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE	123
1.1.2.4	ENTENTE CADRE DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE	123
1.1.2.5	LE CENTRE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES MOULINS (CLDEM).....	126
1.1.2.6	LES EFFETS DE L'URBANISATION SUR LE MILIEU AGRICOLE.....	128
1.1.2.7	LA FISCALITÉ MUNICIPALE	130
1.1.3	SOMMAIRE DES ENJEUX	132
1.2	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	137
1.2.1	GRANDE ORIENTATION 1.....	138
1.2.2	GRANDE ORIENTATION 2.....	139
1.2.3	GRANDE ORIENTATION 3.....	140
1.3	LE CONCEPT D'ORGANISATION DE L'ESPACE.....	141
1.3.1	VISION 2002 - 2012.....	141
1.3.2	VISION 2012 - 2022.....	144
1.4	LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	149
1.4.1	LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION.....	149
1.4.1.1	LES PERSPECTIVES DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	149
1.4.1.1.1	Le contexte métropolitain	149
1.4.1.1.2	La MRC Les Moulins.....	163
1.4.1.1.3	Les besoins en espaces résidentiels	180
1.4.1.2	LES PERSPECTIVES DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	199
1.4.1.3	LE PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN IDENTIFIÉ AU PMAD DE LA CMM	201

1.4.2	LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE.....	202
1.4.2.1	LES AIRES URBAINES	208
1.4.2.2	LES AIRES D’AFFECTATION INDUSTRIELLE.....	210
1.4.2.3	LES AIRES D’AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE.....	212
1.4.2.3.1	Les aires d’affectation multifonctionnelle TOD et les aires TOD métropolitaines.....	213
1.4.2.4	LES AIRES D’AFFECTATION PÔLE D’EMPLOIS MIXTES	224
1.4.2.5	LES AIRES PÉRIURBAINES	224
1.4.2.5.1	Secteurs à développement champêtre	225
1.4.2.5.2	Secteurs à développement champêtre (2013)	228
1.4.2.6	LES AIRES DE CONSERVATION.....	228
1.4.2.7	LES AIRES AGRICOLES.....	230
1.4.2.8	LES AIRES AGROFORESTIÈRES	233
1.4.2.9	LES AIRES FORESTIÈRES.....	235
1.4.2.10	LES AIRES DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES	236
1.4.2.11	LES AIRES D’USAGES CONTRAIGNANTS	237
1.4.3	ANCIENNES AIRES D’AFFECTATIONS ELIMINEES SUITE À L’ENTRÉE EN VIGUEUR DU REGLEMENT 97-33R	
	238	
1.4.3.1	LES AIRES D’AFFECTATION INDUSTRIELLE D’ENVERGURE MÉTROPOLITAINE.....	238
1.4.3.2	LES AIRES D’AFFECTATION DE COMMERCE D’ENVERGURE RÉGIONALE.....	245
1.4.3.3	LES AIRES D’AFFECTATION RÉCRÉO-COMMERCIALE D’ENVERGURE RÉGIONALE.....	246
1.4.4	LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS / COLLECTIFS RÉGIONAUX ET ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN	251
1.4.5	LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE	252
1.4.5.1	Le développement de la zone agricole permanente.....	252
1.4.5.2	Les îlots déstructurés de la zone agricole permanente.....	252
1.4.5.3	Distances séparatrices et exploitations porcines	255
1.4.6	SUIVI DES ORIENTATIONS EN MATIERE DE GESTION DE L’URBANISATION	256

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1-2 :	ÉVOLUTION DE LA POPULATION, MRC LES MOULINS	8
TABLEAU 1-3 :	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS POUR LA MRC LES MOULINS ET LES AUTRES TERRITOIRES 1986, 1991 ET 1996	9
TABLEAU 1-4 :	ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR SECTEUR DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL	11
TABLEAU 1-5 :	ÉVOLUTION DE LA POPULATION, 1966-2001.....	13
TABLEAU 1-6 :	PARTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, 2001 À 2011	14
TABLEAU 1-7 :	POPULATION DES CINQ GRANDS SECTEURS DE LA CMM, 2001, 2011	14
TABLEAU 1-8 :	PARTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DES CINQ MRC DE LA COURONNE NORD, 2001 À 2011.....	15
TABLEAU 1-9 :	POPULATION DES CINQ MRC DE LA COURONNE NORD DE LA CMM, 2001, 2011	16
TABLEAU 1-10 :	NOMBRE DE MÉNAGES DES CINQ MRC DE LA COURONNE NORD DE LA CMM, 2001, 2011..	16
TABLEAU 1-11 :	PARTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, 2001 À 2011	17
TABLEAU 1-12 :	ÉVOLUTION DE LA POPULATION, MRC LES MOULINS, 2001 À 2011	17
TABLEAU 1-13 :	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS POUR LA MRC LES MOULINS ET TERRITOIRES VOISINS, 2001, 2006 ET 2011	19
TABLEAU 1-14 :	RÉPARTITION DES MÉNAGES PRIVÉS (%) SELON LE NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE DANS LA MRC LES MOULINS 1976, 1986 ET 1996.....	20
TABLEAU 1-14A :	ÉVOLUTION ET RÉPARTITION DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS SELON LEUR TAILLE, MRC LES MOULINS, PÉRIODE DE 2001 À 2011.....	21
TABLEAU 1-15 :	NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DANS LA MRC LES MOULINS, 1996.....	22
TABLEAU 1-15A :	NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DANS LA MRC LES MOULINS, 2011	23
TABLEAU 1-15B :	NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE TYPE DANS LA MRC LES MOULINS, 2011	24
TABLEAU 1-16 :	NIVEAU DE SCOLARITÉ DE LA POPULATION DE 15 ANS ET PLUS (EN %) – MRC DE LANAUDIÈRE ET PROVINCE DE QUÉBEC, 1996.....	25
TABLEAU 1-16A :	PLUS HAUT CERTIFICAT, DIPLÔME OU GRADE OBTENU, POPULATION DE 25 À 64 ANS MRC DE LANAUDIÈRE ET PROVINCE DE QUÉBEC, 2006.....	26
TABLEAU 1-17 :	REVENUS MÉDIANS ET MOYENS DES FAMILLES DE LA MRC LES MOULINS EN 1995	27
TABLEAU 1-17A :	REVENUS MÉDIANS ET MOYENS DES FAMILLES DE LA MRC LES MOULINS, 2000-2005.....	27
TABLEAU 1-18 :	RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DE LA MRC LES MOULINS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉS, 1998	29
TABLEAU 1-19 :	REVENUS AGRICOLES DES FERMES EN EXPLOITATION, 1990-1995	30
TABLEAU 1-19A :	REVENUS AGRICOLES DES FERMES EN EXPLOITATION, 2000-2010	32
TABLEAU 1-19B :	SUPERFICIES AGRICOLES DE LA MRC LES MOULINS ET DE LA CMM, 2010	32
TABLEAU 1-19C :	SUPERFICIES EN FRICHE DE LA ZONE AGRICOLE ¹ , 2009.....	33
TABLEAU 1-19D :	EXPLOITATIONS AGRICOLES DE PRODUCTION ANIMALE COMME PRINCIPALE ACTIVITÉ, 2010	33
TABLEAU 1-19E :	EXPLOITATIONS AGRICOLES DE PRODUCTION VÉGÉTALE COMME PRINCIPALE ACTIVITÉ, 2010	33
TABLEAU 1-20 :	RÉPARTITION DES ENTREPRISES DU SECTEUR SECONDAIRE, MRC LES MOULINS.....	35
TABLEAU 1-21 :	LES PÔLES INDUSTRIELS DE LA MRC LES MOULINS, 2000 ET 2009	36
TABLEAU 1-20A :	LES PÔLES INDUSTRIELS DE LA MRC LES MOULINS, DÉCEMBRE 2011.....	37
TABLEAU 1-20B :	RÉPARTITION DES ENTREPRISES DANS LES PARCS INDUSTRIELS DE LA MRC LES MOULINS.	38
TABLEAU 1-22 :	ÉVOLUTION DU VOLUME TOTAL D'EMPLOIS, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1987 – 2000.....	43
TABLEAU 1-23 :	ÉVOLUTION DU VOLUME GLOBAL D'EMPLOIS (1987 À 2000) PAR GRANDS TERRITOIRES DE LA RÉGION ÉCONOMIQUE DE MONTRÉAL.....	44
TABLEAU 1-24 :	ÉVOLUTION DU NOMBRE TOTAL D'EMPLOIS, MRC LES MOULINS 1981, 1991 ET 1996.....	44
TABLEAU 1-25 :	ESTIMATION DU NOMBRE D'EMPLOIS, MRC LES MOULINS, 2001	45
TABLEAU 1-26 :	FLUX RÉSIDENCE - TRAVAIL DES RÉSIDANTS DE LA MRC LES MOULINS, 1981, 1991 ET 1996	46
TABLEAU 1-27 :	ÉVOLUTION DE L'EMPLOI LOCAL (MRC LES MOULINS) ET DU NOMBRE TOTAL DE TRAVAILLEURS, 1981 ET 1996.....	47
TABLEAU 1-26A :	FLUX RÉSIDENCE–TRAVAIL DES RÉSIDENTS DE LA MRC LES MOULINS, 2006	47

TABLEAU 1-26B :	FLUX RÉSIDENCE–TRAVAIL DES PERSONNES TRAVAILLANT SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC LES MOULINS, 2006	48
TABLEAU 1-28 :	LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION DE LA MRC SELON LE SEXE, 1996.....	49
TABLEAU 1-28A:	LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION DE LA MRC LES MOULINS, 2006	50
TABLEAU 1-29 :	DÉPLACEMENTS ATTIRÉS PAR LES VILLES(*) DE LA MRC LES MOULINS SELON LE MOTIF, 1998.....	51
TABLEAU 1-29A :	DÉPLACEMENTS ATTIRÉS PAR LES VILLES DE LA MRC LES MOULINS SELON LE MOTIF (SANS LE RETOUR), TOUS MODES, PÉRIODE DE 24 HEURES, 2008	52
TABLEAU 1-30 :	ÉVOLUTION DES DÉBITS JOURNALIERS MOYENS ANNUELS SUR LES GRANDES ARTÈRES ET AUTOROUTES DE LA MRC LES MOULINS, 1988 À 2009.	53
TABLEAU 1-31 :	TAUX DE CROISSANCE DES 4 VILLES DE LA MRC PAR QUINQUENNAT (EN %) POUR LA PÉRIODE 1976-2001	57
TABLEAU 1-31A:	CROISSANCE DE LA POPULATION, DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS POUR LES VILLES DE LA MRC PAR QUINQUENNAT (EN %) POUR LA PÉRIODE DE 2001 À 2011	58
TABLEAU 1-32 :	MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DE LA POPULATION DE LA MRC ENTRE 1991 ET 1996	61
TABLEAU 1-32A :	MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DE LA POPULATION DE LA MRC ENTRE 2001 ET 2006	62
TABLEAU 1-33 :	PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE POUR LA MRC LES MOULINS, 2011 À 2031	68
TABLEAU 1-33A :	PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE POUR LES GRANDS SECTEURS DE LA CMM, 2011 À 2031 ..	68
TABLEAU 2 :	ÉVOLUTION DES COHORTES D'ÂGES DANS LA MRC LES MOULINS, 1971-1996	69
TABLEAU 3 :	PROJECTION DE LA POPULATION SELON L'ANNÉE D'ÂGE, MRC LES MOULINS.....	70
TABLEAU 1-34A :	ÉVOLUTION DES COHORTES D'ÂGES DANS LA MRC LES MOULINS, 1996-2006	71
TABLEAU 1-35A :	PROJECTION DE LA POPULATION 2011-2031, MRC LES MOULINS	72
TABLEAU 1-35B :	PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES SELON LE GROUPE D'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN, 2011-2031, MRC LES MOULINS.....	73
TABLEAU 1-35D :	RÉSUMÉ DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION SELON LES GRANDS GROUPES D'ÂGES, MRC LES MOULINS, PÉRIODE DE 2011 À 2031	75
TABLEAU 4 :	DÉPENSES ANNUELLES PAR MÉNAGE, 2001	96
TABLEAU 1-35 :	POTENTIEL DE MARCHÉ PAR CATÉGORIE, MRC LES MOULINS.....	97
TABLEAU 1-38 :	ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS 1981, 1991 ET 1996, MRC LES MOULINS ET AUTRES TERRITOIRES URBAINS	99
TABLEAU 1-39 :	MRC LES MOULINS, NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS SELON L'INDUSTRIE.....	101
TABLEAU 1-40 :	PRINCIPAUX SECTEURS D'EMPLOI, 2000	108
TABLEAU 1-41:	SUPERFICIES DE LA ZONE AGRICOLE DANS LA MRC DES MOULINS, 1979 ET 1990	128
TABLEAU 1-41A:	ÉVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE ENTRE 2003 ET 2011, MRC LES MOULINS	129
TABLEAU 1-41B:	EXCLUSIONS DE LA ZONE AGRICOLE AUTORISÉES PAR LA CPTAQ, 2003-2011, MRC LES MOULINS.....	130
TABLEAU 1-42:	ÉVOLUTION DE L'INDICE D'EFFORT FISCAL, 1988-2000	131
TABLEAU 1-43 :	ÉVOLUTION DE L'INDICE DE RICHESSE FONCIÈRE, 1988-2000	131
TABLEAU 1-44 :	ÉVOLUTION DE L'INDICE DE DÉPENSES PER CAPITA, 1988-2000	131
TABLEAU 1-45 :	VOLUME ANNUEL DE MISES EN CHANTIER SELON LE TYPE DE PRODUIT, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1982-2001	153
TABLEAU 1-45A :	VOLUME ANNUEL DE MISES EN CHANTIER SELON LE TYPE DE PRODUIT, COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 2002-2012	155
TABLEAU 1-46A :	MISES EN CHANTIER DES MAISONS UNIFAMILIALES ET DES APPARTEMENTS, DE 2002 À 2012, MRC LES MOULINS ET COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL	156
TABLEAU 1-47A :	RATIO MÉTROPOLITAIN DES APPARTEMENTS MIS EN CHANTIER SUR LA COURONNE NORD, À LAVAL ET DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL, 2002-2012.	157
TABLEAU 1-46 :	MISES EN CHANTIER DE MAISONS UNIFAMILIALES, 1982 À 2001* SELON LE TYPE DE BÂTIMENT, RMR DE MONTRÉAL	158
TABLEAU 1-47 :	RATIO MÉTROPOLITAIN DE MAISONS UNIFAMILIALES MISES EN CHANTIER À LAVAL ET SUR LA RIVE-NORD, 1982 – 2001	159
TABLEAU 1-48 :	VOLUMES ANNUELS DE MISES EN CHANTIER DE MAISONS UNIFAMILIALES, RMR DE MONTRÉAL, 1957 À 2000	160
TABLEAU 1-47A :	RATIO MÉTROPOLITAIN DE MAISONS UNIFAMILIALES MISES EN CHANTIER SUR LA COURONNE NORD, À LAVAL ET DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL, 2002-2012.....	161
TABLEAU 1-49:	MOYENNE ANNUELLE DES MISES EN CHANTIER MRC LES MOULINS, 1992 À 2000	163

TABLEAU 1-50 :	PRODUCTION ANNUELLE MOYENNE PAR VILLE ET TYPE DE MARCHÉ VISÉ, MRC DES MOULINS, 1982 – 2001	164
TABLEAU 1-51 :	PRODUCTION DE MAISONS UNIFAMILIALES SELON LE TYPE DE PRODUIT, 1990 – 2000	164
TABLEAU 1-52 :	ÉVOLUTION DU VOLUME ANNUEL DE REVENTES(*), TOTAL ET CLASSES DE PRIX SUPÉRIEURS, 1998 À 2001	166
TABLEAU 1-54 :	RÉPARTITION SPATIALE DES NOUVELLES ACTIVITÉS (MOYENNE ANNUELLE) DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, MRC DES MOULINS, 1995 – 2000	167
TABLEAU 1-49A :	MISES EN CHANTIER DES MAISONS UNIFAMILIALES ET DES APPARTEMENTS, DE 2002 À 2012, MRC LES MOULINS	169
TABLEAU 1-49B:	MOYENNE ANNUELLE DES MISES EN CHANTIER MRC LES MOULINS, 2002 À 2011	169
TABLEAU 1-50A:	MOYENNE ANNUELLE DES MISES EN CHANTIER, VILLE DE TERREBONNE ET DE MASCOCHE, 2002 À 2011	170
TABLEAU 1-50B :	MISES EN CHANTIER DES MAISONS UNIFAMILIALES ET DES APPARTEMENTS, DE 2002 À 2011, MRC LES MOULINS ET COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL	171
TABLEAU 1-51A :	PRODUCTION TOTALE DES MAISONS UNIFAMILIALES SELON LE TYPE DE PRODUIT, 2002 À 2011.....	171
TABLEAU 1-52A :	ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MOYEN DES HABITATIONS DANS LE MARCHÉ DE LA REVENTE, VILLES DE MASCOCHE ET TERREBONNE, AINSI QUE CMM, 2001 À 2010	172
TABLEAU 1-55 :	MOBILITÉ GÉORÉSIDENTIELLE DES ACHETEURS RÉCENTS DE MAISONS UNIFAMILIALES, 1995 - 2000.....	173
TABLEAU 1-56 :	PROFILS DÉMOGRAPHIQUE, LINGUISTIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE, MRC DES MOULINS, 1996.....	174
TABLEAU 1-57 :	PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES ACHETEURS RÉCENTS, MRC DES MOULINS, 1995 – 2000	175
TABLEAU 1-56A :	PROFILS DÉMOGRAPHIQUE, LINGUISTIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE, MRC LES MOULINS, 2006.....	176
TABLEAU 1-58 :	LES ÉTAPES DU « CYCLE DE VIE » RÉSIDENTIEL DES INDIVIDUS ET LES ATTENTES DES MÉNAGES FACE À LEUR CHOIX RÉSIDENTIEL	177
TABLEAU 1-59 :	ÉVOLUTION DES COHORTES D'ÂGE, MRC LES MOULINS, 1981 – 2011	178
TABLEAU 1-59A :	ÉVOLUTION DES COHORTES D'ÂGE, MRC DES MOULINS, 2001 À 2031.....	179
TABLEAU 1-60 :	ÉVOLUTION RÉCENTE ET PERSPECTIVES DE CROISSANCE DES MÉNAGES, MRC LES MOULINS, 1986 – 2011	180
TABLEAU 1-61 :	PRÉVISIONS DE MISES EN CHANTIER, MRC LES MOULINS, 2001 – 2011	182
TABLEAU 1-62 :	POTENTIEL DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE ET RÉPARTITION SPATIALE DES ACTIVITÉS, MRC LES MOULINS, 2001 – 2011	184
TABLEAU 1-63 :	VOLUMES ANNUELS MOYENS DE PRODUCTION RÉSIDENTIELLE ET RÉPARTITION PAR MUNICIPALITÉ, MRC LES MOULINS, 1982 – 2011	186
TABLEAU 1-64 :	SECTEURS PRIORITAIRES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL QUI AVAIENT ÉTÉ DÉFINIES, 2002-2012 MISE À JOUR DES SUPERFICIES NON DÉVELOPPÉES EN DATE DE DÉCEMBRE 2012	187
TABLEAU 1-64A :	GRANDS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN COURS, EN DATE DE JUIN 2013..	189
TABLEAU 1-64B :	RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS LES SECTEURS PROJETÉS, EN DATE DE JUIN 2013...	191
TABLEAU 1-64C :	ÉVALUATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES VACANTS DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS LES SECTEURS PROJETÉS, EN DATE DE JUIN 2013...	192
TABLEAU 1-64D :	ÉVALUATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES DE REQUALIFICATION DISPONIBLES AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS LES SECTEURS PROJETÉS, EN DATE DE JUIN 2013...	193
TABLEAU 1-65 :	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS 1990 - 1999	195
TABLEAU 1-65A :	COMPARAISON DES UNITÉS DE LOGEMENTS CONSTRUITS VS ANTICIPÉES (2003 – 2008)..	196
TABLEAU 1-66	SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES EN DATE DE JUIN 2013.....	199
TABLEAU 1-67 :	COMPATIBILITÉ ENTRE CERTAINS USAGES ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE (AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT 97-33R)	204
TABLEAU 1-67A:	COMPATIBILITÉ ENTRE CERTAINS USAGES ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE (RÈGLEMENT 97-33R-2)	207
TABLEAU 1-68 :	DISPOSITIONS APPLICABLES AU COMMERCE À L'INTÉRIEUR DE L'AIRE DE COMMERCE D'ENVERGURE RÉGIONALE, RÉCRÉO-COMMERCIALE D'ENVERGURE RÉGIONALE ET À	

L'INTÉRIEUR DE L'AIRE URBAINE (ANTÉRIEUREMENT À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RG. 97-33R)
..... 246

LISTE DES GRAPHIQUES

GRAPHIQUE 1-1A :	CROISSANCES RÉELLES ET PROJECTIONS DE LA POPULATION, MRC DE LA COURONNE NORD, 1996 À 2011	65
GRAPHIQUE 1-1B :	CROISSANCES RÉELLES ET PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES, MRC DE LA COURONNE NORD, 1996 À 2011	65
GRAPHIQUE 1-2 :	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS DANS LA MRC LES MOULINS, 1981 À 2002.....	66
GRAPHIQUE 1-2A :	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS DANS LA MRC LES MOULINS, 2001 À 2011	67
GRAPHIQUE 1-3 :	RÉPARTITION DES GROUPES D'ÂGES, EN 2011, 2021 ET 2031 POUR LA MRC LES MOULINS, LA COURONNE NORD ET LA CMM	74
GRAPHIQUE 1-4A :	NOMBRE D'ENTREPRISES DANS LES PARCS INDUSTRIELS DE LA MRC LES MOULINS.....	102
GRAPHIQUE 1-4B :	CROISSANCE DE L'INVESTISSEMENT INDUSTRIEL DANS LA MRC LES MOULINS	103
GRAPHIQUE 1-4C :	CROISSANCE DE L'EMPLOI INDUSTRIEL DANS LA MRC LES MOULINS :	106
GRAPHIQUE 1-4D :	CROISSANCE DE L'EMPLOI TOTAL DANS LA MRC LES MOULINS	106
GRAPHIQUE 1-5 :	VOLUME ANNUELS DES MISES EN CHANTIER PAR TYPES DE PRODUITS.....	151
GRAPHIQUE 1-5A :	NOMBRE ANNUEL DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS SELON LE TYPE D'HABITATION POUR LE TERRITOIRE DE LA CMM, PÉRIODE DE 2002 À 2011	152

LISTE DES PLANS

PLAN 1 :	SECTEUR COMMERCIAL DE LACHENAIE EST – PLAN D'UTILISATION DU SOL ET LOCALISATION DES PHASES DE DÉVELOPPEMENT ANNONCÉES EN DATE DE NOVEMBRE 2002	86
PLAN 2 :	SECTEUR COMMERCIAL DE MASCOUCHE – PLAN D'UTILISATION DU SOL ET LOCALISATION DES PHASES DE DÉVELOPPEMENT CONFIRMÉES EN DATE DE NOVEMBRE 2002.....	92
PLAN 1A :	OCCUPATION DU SOL DANS LES PÔLES COMMERCIAUX D'ENVERGURE RÉGIONALE – SECTEUR DU MÉGACENTRE DE LACHENAIE.....	93
PLAN 2A :	OCCUPATION DU SOL DANS LES PÔLES COMMERCIAUX D'ENVERGURE RÉGIONALE – SECTEUR DU MÉGACENTRE DE MASCOUCHE	94
PLAN 3 :	RÉSEAU ROUTIER LOCAL PROJETÉ (SECTEUR TERREBONNE) - 2002	241
PLAN 4 :	PLANIFICATION DU SECTEUR SUD-OUEST (ANGLE 640 ET 25) – PARTIE EST	250

THÈME 1

THÈME 1 : LA GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE

1.1 LA PROBLÉMATIQUE

1.1.1 LES PERSPECTIVES GÉNÉRALES

L'examen des futurs potentiels de développement sur lesquels la MRC Les Moulins peut espérer compter se doit de faire appel à une connaissance des forces et des tendances qui ont eu cours dans chacun des secteurs d'activités à l'étude. Cependant, ceux-ci doivent d'abord être mis en perspective par rapport à la position et au poids général, tant économique que social, que la MRC Les Moulins occupe dans le contexte de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La présente section aborde à ce titre certains des grands indices de positionnement de marché.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.1 LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIEL

Situation en 2002

Le poids démographique et résidentiel de la MRC Les Moulins est en croissance continue depuis au moins le milieu des années soixante. Le niveau de population est passé de 19 121 en 1966 à plus de 100 000 en 1996 (+ 84 092 individus). Les MRC avoisinantes de l'Assomption (+ 67 433) et de Thérèse-de Blainville (+ 83 421) ont aussi connu une bonne performance. Ensemble, elles ont de plus progressé à un volume semblable à celui de ville de Laval (+ 224 305 contre 234 946 pour les MRC de la couronne Nord). Il n'est donc pas surprenant de constater que la couronne Nord a vu sa part relative de la croissance globale dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal se situer à 50% pour la période 1981 - 1996.

Tableau 1-2 : Évolution de la population, MRC Les Moulins

	Nombre de personnes				Variation	
	1966	1976	1986	1996	1966 - 81	1981 - 96
BLOC-NORD 1966 – 1996						
MRC Les Moulins	19 121	43 656	68 768	103 213	40 651	43 441
MRC L'Assomption	34 755	52 124	73 717	102 188	30 393	37 040
MRC Thérèse-de Blainville	35 819	62 257	79 744	119 240	38 337	45 084
Ville de Laval	106 088	246 243	284 164	330 393	162 247	62 058
	Part de la croissance (en %)				Poids relatif (en %)	
	1981-86	1986-91	1991-96	1981-96	1981	1996
PAR SECTEUR 1981 – 1996						
Île de Montréal	-8,1	11,3	-	3,2	62,2	53,4
Ville de Laval	17,0	14,7	8,1	12,5	9,5	9,9
Couronne Nord	44,8	38,0	65,8	50,4	8,5	14,8
Couronne Sud	46,3	36,0	26,1	33,9	19,8	21,9
RMR de Montréal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source: Schéma d'aménagement révisé, MRC Les Moulins, 18 décembre 2000.

THÈME 1

L'évolution démographique des dix à quinze dernières années laisse aussi entrevoir que :

- Près des 2/3 de la hausse s'est réalisée dans le Bloc Nord¹ comparativement à 34% pour la couronne Sud;
- Les MRC L'Assomption (1 219) et Thérèse-de Blainville (1 176) ont connu des hausses relatives pour 1981 - 1996 plus déterminantes qu'entre 1966 - 1981 et ce, par rapport à la MRC Les Moulins (1 069);
- L'île de Montréal (CUM) n'a pas vraiment enregistré une hausse de son volume interne de population depuis 1981 (±1 750 000 individus).

La **carte 1** indique à ce titre comment la population a progressé lors des dix dernières années (1986 -1996) et ce, par secteur de recensement. La base géographique retenue est celle de 1996 et la RMR de Montréal y inclut donc l'agglomération de Saint-Jérôme. La performance pour les territoires qui font partie des diverses municipalités historiques de la MRC Les Moulins peut y être examinée et comparée.

En ce qui a trait à la taille du **parc résidentiel** local, il a connu lui aussi une forte progression, c'est-à-dire plus 13 267 unités pour la période 1986 - 1996 (62%). Ce seuil est légèrement supérieur à celui des MRC L'Assomption (+ 12 144) ou Lajemmerais (10 377), mais se situe en bas de celui recensé pour les MRC Thérèse-de Blainville (+ 16 205) ou Champlain (+ 18 225). Il n'a été d'autre part que de 50% de celui identifié pour ville de Laval (+ 26 884) et près de cinq (5) fois inférieur à celui observé pour l'île de Montréal (+ 58 964).

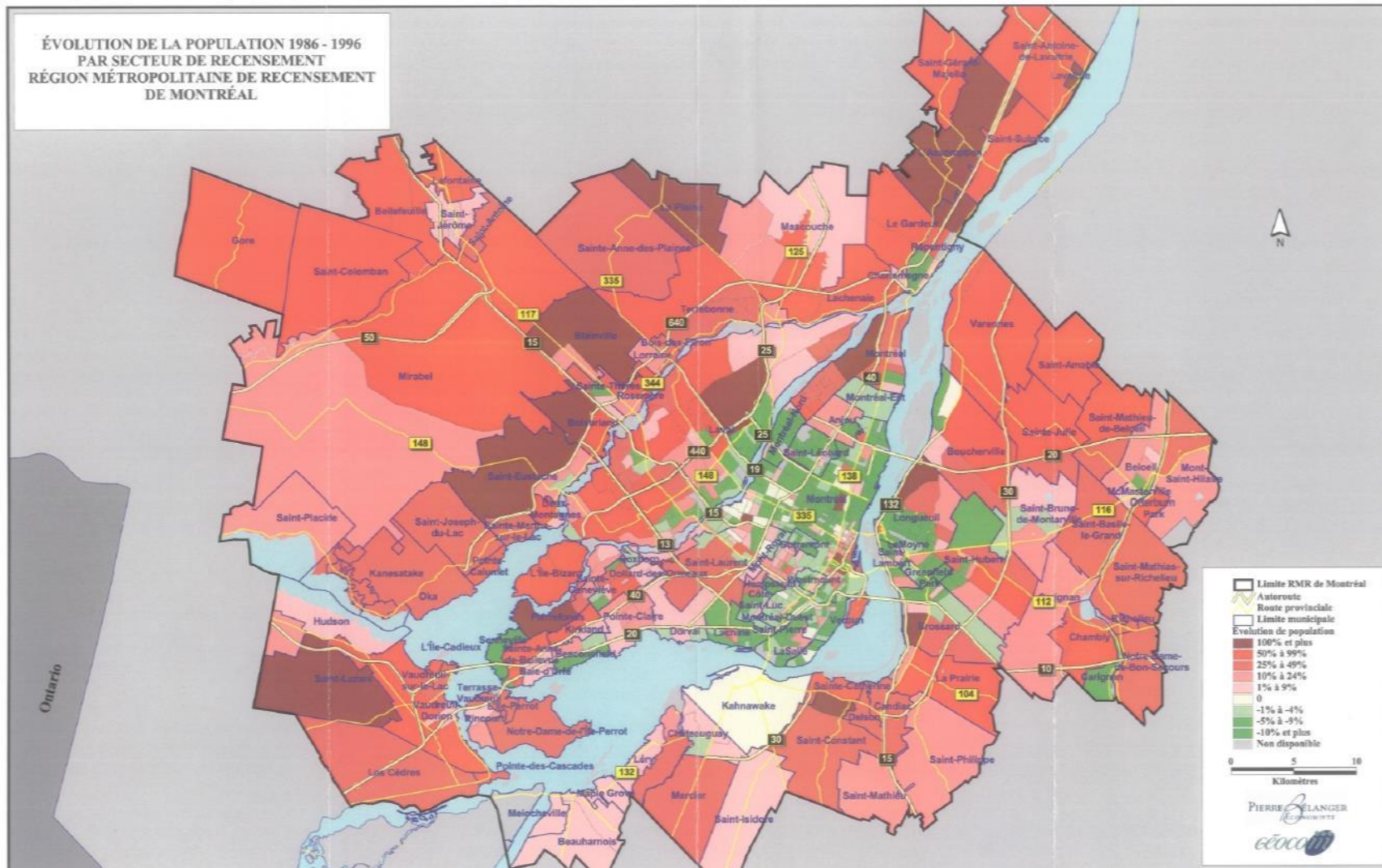
Tableau 1-3 : Évolution du nombre de logements occupés pour la MRC Les Moulins et les autres territoires 1986, 1991 et 1996

	1986	1991	1996	1986 - 1996
MRC Les Moulins	21 375	29 878	34 642	13 267
MRC L'Assomption	23 800	31 257	35 944	12 144
MRC Thérèse-de Blainville	25 715	35 912	41 920	16 205
Ville de Laval	97 095	113 745	123 979	26 884
Île de Montréal	722 460	763 643	781 424	58 964
MRC Champlain	104 660	117 563	122 855	18 225
MRC Lajemmerais	22 950	28 874	33 327	10 377

Source: Recensements de 1986, 1991 et 1996, Statistique Canada.

¹ Qui inclut la Ville de Laval et les 3 MRC de la Rive-Nord. Ce secteur inclut aussi à peu de choses près l'ensemble des ajouts spatiaux du recensement de 1996, soit l'agglomération de Saint-Jérôme, les municipalités de Gore, Saint-Colomban, L'Assomption, Saint-Gérard-Majella, Lavaltrie et Saint-Antoine-de-Lavaltrie. La seule autre ville ajoutée est celle de Les Cèdres sise dans le secteur Vaudreuil-Dorion.

THÈME 1



Carte 1

THÈME 1

Le **tableau 1-3** précédent fait ressortir une réalité bien connue, à savoir que la stabilité démographique n'est pas synonyme d'une stagnation résidentielle. En effet, la réduction de la taille des ménages à l'échelle métropolitaine et surtout au centre de la conurbation montréalaise a contribué fortement à alimenter la production résidentielle lors des 15 - 20 dernières années. Une atonie de la croissance démographique pour la CUM (île de Montréal) n'est donc pas forcément synonyme d'une expansion « galopante » des mises en chantier dans les couronnes de la métropole.

Autre élément majeur, la périphérie a accueilli une fraction déterminante des parachèvements de maisons unifamiliales lors des années 1986 - 1996. L'île de Montréal pour sa part est, règle générale, demeurée le lieu d'accueil principal de la construction de nouveaux logements multifamiliaux. On trouvera à la **section 1.4.1.1**, portant sur « Les perspectives du développement résidentiel », un ensemble d'informations qui appuient une telle affirmation. Il y est fait état, entre autres, des « parts de marché » captées par les divers types de produits en habitation dans les principaux territoires géographiques du Grand Montréal.

La situation démographique de la grande région de Montréal

Malgré ses problèmes économiques structurels, la région métropolitaine de Montréal n'a jamais cessé d'attirer une partie importante de la migration interne du Québec et de l'immigration internationale du Canada. Avec un accroissement de population de 498 161 personnes entre 1981 et 1996, la RMR de Montréal a légèrement accentué sa prépondérance à l'échelle du Québec. La part de la région métropolitaine de Montréal dans la province est passée de 42% à 46% entre 1981 et 1996 (**tableau 1-4**).

Tableau 1-4 : Évolution de la population par secteur de la région métropolitaine de Montréal ²

SECTEUR	POPULATION				VARIATION 1981-1996	
	1981	1986	1991	1996	NOMBRE	%
CUM	1 760 120	1 752 580	1 775 871	1 775 846	15 726	0,9%
Laval	268 335	284 165	314 395	330 393	62 058	23,1%
Rive-Nord	240 521	282 201	360 523	491 730	251 209	104,4%
Rive-Sud	559 372	602 411	676 453	728 541	169 169	30,2%
RMR de Montréal	2 828 349	2 921 357	3 127 242	3 326 510	498 161	17,6%
Province de Québec	6 438 403	6 532 461	6 895 963	7 138 795	700 392	10,9%

Source: Recensements de Statistique Canada

Comme le démontrent les tableaux précédents, la croissance démographique de la région métropolitaine de Montréal, sur une période de quinze ans (1981-1996), a surtout profité aux villes des couronnes nord et sud et à la ville de Laval. À titre d'exemple, la couronne Nord (excluant Laval), qui représentait 8,5% de la population de la région métropolitaine en 1981, a connu une croissance de 104% entre 1981 et 1996 et a

² À noter que le territoire de la région métropolitaine de recensement de Montréal a été agrandi lors du recensement de 1996 en intégrant les municipalités de Les Cèdres, Gore, Saint-Colomban, Bellefeuille, Saint-Jérôme, Lafontaine, Saint-Antoine, L'Assomption, Saint-Gérard-Majella, Lavaltrie et Saint-Antoine-de-Lavaltrie représentant une population de 93 655 personnes. Les données concernant la population totale de la région métropolitaine et des couronnes nord et sud en 1996 doivent être interprétées en tenant compte de ce facteur.

THÈME 1

accaparé 50% de la croissance de la métropole durant cette période. Pendant ce temps, la population de la CUM est demeurée presque inchangée, avec une croissance de 0,9% entre 1981 et 1996, représentant à peine 3% de la croissance métropolitaine.

Cette concentration de la croissance démographique dans les municipalités des couronnes nord et sud est liée, dans une large mesure, à la migration importante d'une population provenant essentiellement de l'île de Montréal. Pour cette population, jeune et très homogène en termes de langue, de revenus et de scolarité, l'acquisition d'une propriété individuelle abordable dans un cadre de vie sécuritaire et homogène n'était possible qu'en périphérie. Par la suite, divers types de commerces ont suivi pour répondre aux besoins de cette population. Puis, peu à peu, une base industrielle est venue se greffer à ces secteurs périphériques, en raison du faible coût des terrains et de la disponibilité de la main-d'œuvre. Il en résulte qu'entre 1981 et 1991, le poids de la Communauté urbaine de Montréal en termes d'emploi par rapport à la région métropolitaine, est passé de 79% à 72%³.

La situation démographique de la MRC Les Moulins

Lors du dernier recensement quinquennal de Statistique Canada, réalisé en 2001, la population de la MRC Les Moulins se chiffrait à 110 087 personnes. La MRC Les Moulins, comme plusieurs autres MRC de la périphérie de Montréal, a connu, au cours des trente dernières années, une croissance démographique fulgurante. En fait, entre 1966 et 2001, la population de la MRC a presque sextuplé, passant de 19 121 à 110 087 personnes (augmentation de 576%).

On pourrait facilement qualifier d'exceptionnel le taux de croissance démographique de la MRC entre 1966 et 2001, non seulement en raison de son importance numérique mais aussi en raison de sa régularité. Ainsi, la croissance démographique de la MRC a été, somme toute, peu affectée par la montée des taux d'intérêt de la fin des années quatre-vingt et la récession économique du début des années quatre-vingt-dix.

En comparaison, les MRC voisines de L'Assomption, Thérèse-de Blainville et Laval ont vu leur population augmenter respectivement de 299%, 364% et 323% durant cette période (**tableau 1-5**), ce qui est tout de même énorme par rapport à la croissance enregistrée au Québec au même moment.

En plus, avec les bas taux d'intérêt hypothécaire et avec l'effervescence de la construction résidentielle observée depuis la fin de 2001, la forte croissance démographique de la MRC Les Moulins se poursuit à un rythme accéléré.

³ Agence métropolitaine de transport, Plan stratégique de développement du transport métropolitain, page 2, novembre 1997.

THÈME 1

Tableau 1-5 : Évolution de la population, 1966-2001

Territoire		1966	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	% augmentation 1966-2001
Mascouche		5 953	8 812	14 266	20 345	21 285	25 828	28 097	29 556	496%
Terrebonne	Secteur La Plaine	746	1 043	2 589	4 855	5 996	10 576	14 413	15 673	2 101%
	Secteur Lachenaie	2 096	3 671	7 118	8 631	10 177	15 074	18 489	21 709	1 036%
	Secteur Terrebonne	10 326	13 507	19 683	25 941	31 310	39 678	42 214	43 149	418%
MRC Les Moulins		19 121	27 033	43 656	59 772	68 768	91 156	103 213	110 087	576%
MRC L'Assomption		34 755	41 036	52 124	65 148	73 717	91 537	102 188	103 977	299%
MRC Thérèse-de Blainville		35 819	51 963	62 257	74 156	79 744	104 693	119 240	130 514	364%
MRC Laval		106 088	228 010	246 243	268 335	284 164	314 398	330 393	343 005	323%

Source : Recensements de Statistique Canada

La situation démographique en 2012

La situation démographique de la grande région de Montréal

La création de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), en 2001, a instauré un nouveau cadre d'analyse. Divisées en cinq grands secteurs, les 82 municipalités composant la CMM ont évolué à des rythmes différents au cours de la décennie s'étalant de 2001 à 2011.

Tel qu'indiqué aux [tableaux 1-6 et 1-7](#) ci-après, l'importante croissance démographique des municipalités de la couronne nord s'est poursuivie suite à l'entrée en vigueur du SARR2 de la MRC Les Moulins en 2002. Les villes de la couronne nord ont accueilli la plus grande part des nouveaux habitants de la CMM : parmi les cinq (5) grands secteurs, autant la croissance réelle du nombre d'habitants que le taux de croissance relatif y a été les plus élevés. Au total de ces 10 années, 105 426 nouveaux résidents de la CMM sont venus s'établir sur le territoire des municipalités de la couronne nord, soit près de 30% du total des 176 504 nouveaux résidents de la CMM au cours des mêmes années. Durant ces dix années, cette hausse démographique si significative a bien sûr eu des impacts considérables sur le territoire urbanisé et, à l'échelle métropolitaine, a aussi accentué l'importance des municipalités de la couronne nord au sein de la CMM.

Toutefois, contrairement aux observations notées lors des décennies précédentes, il est plus difficile d'établir que la croissance des couronnes (nord et sud) s'est produite aux dépens de la ville centre (agglomération de Montréal) pendant la décennie 2001-2011. Malgré une croissance record de la population dans les couronnes, l'agglomération de Montréal, dont les limites correspondent à celle de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (CUM), n'a pas pour autant vu sa population totale stagner ou diminuer. Au contraire, l'ensemble des municipalités de l'Île de Montréal a lui aussi connu une croissance réelle significative durant ces années, totalisant près de 75 000 nouveaux habitants. Il n'en demeure pas moins qu'au niveau des taux de croissance relative, les couronnes de la CMM ont connu des hausses beaucoup plus grandes que celle connue pour l'agglomération de Montréal.

THÈME 1

Tableau 1-6 : Parts de la croissance démographique, 2001 à 2011

	Période de 2001 à 2006		Période de 2006 à 2011	
	Croissance réelle	% de la croissance	Croissance réelle	% de la croissance
Couronne nord	49 322	28%	56 104	32%
Laval	25 704	15%	32 844	19%
Couronne sud	43 751	25%	41 953	24%
Agglo. de Longueuil	13 599	8%	13 564	8%
Agglo. de Montréal	41 720	24%	32 039	18%
Total de la CMM	174 096	100%	176 504	100%

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Observatoire du Grand Montréal, Données des recensements de 2001, 2006 et 2011 de Statistiques Canada, 2012

Tableau 1-7 : Population des cinq grands secteurs de la CMM, 2001, 2011

SECTEURS DE LA CMM	Population en 2001		Population en 2011		Évolution de la population de 2001 à 2011		
	Nombre de personnes	% de la CMM	Nombre de personnes	% de la CMM	Croissance réelle	Taux (%)	TCAM*
Agglo. de Montréal	1 812 720	53,97%	1 886 481	50,9%	73 761	4,07%	0,40%
Agglo. de Longueuil	371 934	11,07%	399 097	10,8%	27 163	7,30%	0,71%
Laval	343 005	10,21%	401 553	10,8%	58 548	17,07%	1,59%
Couronne nord	444 649	13,24%	550 060	14,8%	105 411	23,71%	2,15%
Couronne sud	386 148	11,50%	471 852	12,7%	85 704	22,19%	2,02%
Total de la CMM	3 358 459	100,00%	3 709 043	100%	350 584	10,44%	1,00%

*TCAM : Taux de croissance annuelle moyen

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Observatoire du Grand Montréal, Données des recensements de 2001 et 2011 de Statistiques Canada, 2012

La situation démographique des MRC de la couronne nord

À l'échelle des MRC de la couronne nord (tableaux 1-8 et 1-9), la décennie de 2001 à 2011 aura été plus que remarquable pour la MRC Les Moulins au niveau de la croissance démographique. En effet, durant ces dix années, la population de la MRC Les Moulins aura cru de près de 39 000 habitants, ce qui constitue la plus forte croissance réelle de population jamais connue sur le territoire de cette MRC au cours d'une décennie, battant celle de 1981 à 1991 qui s'élevait alors à 31 000 habitants. Annuellement, cette croissance aura signifié une hausse d'environ 3% de la population, soit trois fois plus importante que celle connue à l'échelle de la CMM.

THÈME 1

Au sein de la couronne nord, plus d'un nouvel habitant sur trois s'est établi sur le territoire de la MRC Les Moulins au cours de ces dix années, ce qui place celle-ci au premier rang parmi les MRC de ce secteur en termes de parts de la croissance ainsi que de la croissance absolue de la population. Seule la MRC de Mirabel aura connu un rythme de croissance relatif plus imposant que celui de la MRC Les Moulins au cours de cette période parmi les MRC de la couronne nord.

Enfin, la croissance du nombre de ménages, exprimée au [tableau 1-10](#), aura été proportionnellement plus imposante que celle du nombre d'habitants au cours de la dernière décennie pour les MRC de la couronne nord. Encore ici, la MRC Les Moulins a été le territoire qui a connu la plus forte croissance réelle parmi ce secteur, avec une hausse de près de 17 000 ménages en 10 ans. Seule la Ville de Mirabel a connu un taux de croissance relatif plus important que la MRC Les Moulins. Si l'on considère que chaque nouveau ménage requiert un nouveau logement, cette forte hausse a donc eu un impact considérable sur la demande de nouvelles constructions résidentielles.

Comme nous le verrons à la [section 1.1.1.1.1](#) portant sur la taille des ménages, un taux de croissance des ménages plus important que celui de la population sur une période donnée est un bon indicateur d'une baisse de la taille moyenne des ménages.

Tableau 1-8 : Parts de la croissance démographique des cinq MRC de la couronne nord, 2001 à 2011

	Période de 2001 à 2006		Période de 2006 à 2011	
	Croissance réelle	% de la croissance	Croissance réelle	% de la croissance
MRC Les Moulins	18 375	37%	20 346	36%
MRC L'Assomption*	5 063	10%	9 290	17%
MRC Thérèse De-Blainville	12 856	26%	10 774	19%
Ville de Mirabel	7 296	15%	7 331	13%
MRC de Deux-Montagnes*	5 727	12%	8 348	15%
Couronne nord	49 317	100%	56 089	100%

* Portion du territoire de la MRC à l'intérieur des limites de la CMM

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Observatoire du Grand Montréal, Données des recensements de 2001, 2006 et 2011 de Statistiques Canada, 2012

THÈME 1

Tableau 1-9 : Population des cinq MRC de la couronne nord de la CMM, 2001, 2011

SECTEURS DE LA CMM	Population en 2001		Population en 2011		Évolution de la population de 2001 à 2011		
	Nombre de personnes	% de la C.N.	Nombre de personnes	% de la C.N.	Réelle	Taux	TCAM**
MRC Les Moulins	110 092	25%	148 813	27%	38 721	35,17%	3,06%
MRC L'Assomption*	96 838	22%	111 191	20%	14 353	14,82%	1,39%
MRC Thérèse De-Blainville	130 514	29%	154 144	28%	23 630	18,11%	1,68%
Ville de Mirabel	27 330	6%	41 957	8%	14 627	53,52%	4,38%
MRC de Deux-Montagnes*	79 880	18%	93 955	17%	14 075	17,62%	1,64%
Couronne nord	444 654	100%	550 060	100%	105 406	23,71%	2,15%

* Portion du territoire de la MRC à l'intérieur des limites de la CMM

** TCAM : Taux de croissance annuelle moyen

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Observatoire du Grand Montréal, Données des recensements de 2001 et 2011 de Statistiques Canada, 2012

Tableau 1-10 : Nombre de ménages des cinq MRC de la couronne nord de la CMM, 2001, 2011

SECTEURS DE LA CMM	Ménages en 2001		Ménages en 2011		Évolution de la population de 2001 à 2011		
	Nombre de ménages	% de la C.N.	Nombre de ménages	% de la C.N.	Réelle	Taux	TCAM**
MRC Les Moulins	38 305	24,0%	55 175	26,15%	16 870	44,04%	3,72%
MRC L'Assomption*	35 505	22,24%	44 580	21,13%	9 075	25,56%	2,30%
MRC Thérèse De-Blainville	46 545	29,16%	58 060	27,52%	11 515	24,74%	2,24%
Ville de Mirabel	9 755	6,11%	15 765	7,47%	6 010	61,60%	4,92%
MRC de Deux-Montagnes*	29 520	18,49%	37 385	17,72%	7 865	26,64%	2,39%
Couronne nord	159 630	100%	210 965	100%	51 335	32,16%	2,83%

* Portion du territoire de la MRC à l'intérieur des limites de la CMM

** TCAM : Taux de croissance annuelle moyen

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Observatoire du Grand Montréal, Données des recensements de 2001 et 2011 de Statistiques Canada, 2012

THÈME 1

La situation démographique des municipalités de la MRC Les Moulins

Si l'on observe les données au niveau des municipalités locales de la MRC Les Moulins (**tableaux 1-11 et 1-12**), nous remarquons que la croissance démographique de la MRC en dix ans aura été divisée environ du tiers à Mascouche et des deux tiers restants à Terrebonne. Le premier quinquennat aura particulièrement signifié une croissance remarquable à Terrebonne, où plus des trois quarts de la croissance démographique de la MRC s'y est établie. Toutefois, la seconde moitié aura symbolisé une croissance, autant réelle que relative, historique pour la Ville de Mascouche, avec une population augmentant de 8 727 habitants, un facteur de croissance de 1,4 en seulement cinq années. Ce quinquennat aura aussi été marqué par le franchissement du cap des 100 000 habitants pour la Ville de Terrebonne, ce qui en fait la 10^e plus grande ville au Québec.

La **carte 1A** a été ajoutée au SARR2 afin d'illustrer la progression des populations à travers les villes de la CMM au cours des quinquennats de 2001 à 2006 et de 2006 à 2011. On remarque que ce sont les municipalités de la couronne nord qui ont connu, en général, les taux de croissance les plus élevés parmi ceux de la communauté. Ainsi, les villes de Terrebonne et Mascouche figurent parmi celles affichant les meilleurs taux du grand Montréal pendant ces dix années.

Tableau 1-11 : Parts de la croissance démographique, 2001 à 2011

	Période de 2001 à 2006		Période de 2006 à 2011	
	<u>Croissance réelle</u>	<u>% de la croissance</u>	<u>Croissance réelle</u>	<u>% de la croissance</u>
Mascouche	3 585	22,3%	8 727	42,9%
Terrebonne	12 479	77,7%	11 619	57,1%
MRC Les Moulins	16 064	100%	20 346	100%

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Observatoire du Grand Montréal, Données des recensements de 2001, 2006 et 2011 de Statistiques Canada, 2012

Tableau 1-12 : Évolution de la population, MRC Les Moulins, 2001 à 2011

	Population en 2001		Population en 2011		Évolution de la population de 2001 à 2011		
	Nombre de personnes	% de la MRC	Nombre de personnes	% de la MRC	Réelle	Taux	TCAM*
Mascouche	30 179	26,8%	42 491	28,6%	12 312	40,8%	3,48%
Terrebonne	82 224	73,2%	106 322	71,4%	24 098	29,3%	2,60%
MRC Les Moulins	112 403	100%	148 813	100%	36 410	32,4%	2,85%

*TCAM : Taux de croissance annuelle moyen

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

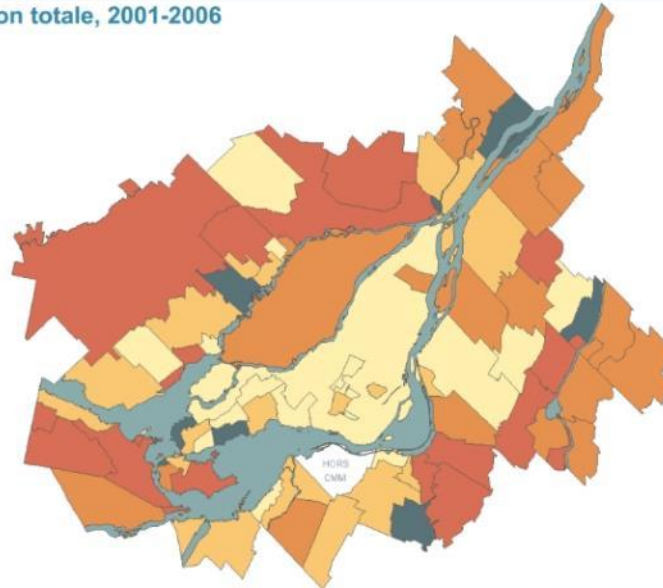
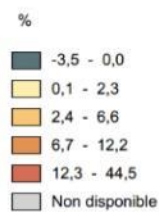
Source: Statistique Canada, Recensements 2001, 2006 et 2011.

THÈME 1

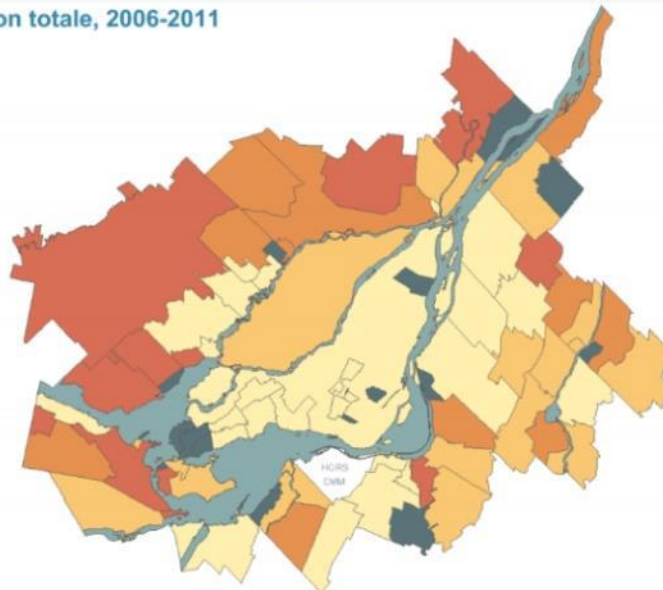
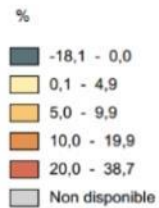
Carte 1A



Taux de variation de la population totale, 2001-2006



Taux de variation de la population totale, 2006-2011



Source : Données issues des recensements de Statistique Canada
Montage de l'Observatoire du Grand Montréal, Communauté métropolitaine de Montréal, 2012.

THÈME 1

L'évolution du nombre de logements pour les MRC de la couronne Nord

Enfin, nous pouvons facilement observer la forte pression qu'a eue cette croissance démographique sur la construction de nouvelles unités de logements sur la couronne nord, et particulièrement sur le territoire moulinois. En considérant les données des recensements de 2001, 2006 et 2011 (**tableau 1-13**), l'ensemble des MRC de la couronne nord a connu une croissance marquante de leur stock de logements pendant ces dix années. En terme relatif, les augmentations auront d'ailleurs été encore plus significatives en ce qui a trait au nombre de logements par rapport à la croissance démographique. Avec un accroissement relatif de 44 % de son stock de logements en 10 ans, la MRC Les Moulins figure au second rang parmi les MRC de la couronne nord. En terme réel toutefois, la MRC est celle où a été construit le plus grand nombre de logements, accueillant près de 35,3% de la hausse observée au cours de cette décennie.

La forte augmentation du nombre de logements occupés sur le territoire de la MRC Les Moulins s'est poursuivie. La hausse relative de 44,0% du nombre de logements occupés entre 2001 et 2011 sur le territoire de la MRC Les Moulins est supérieure à celles connues par les territoires voisins. Cette croissance correspond à la création annuelle moyenne de 1 687 logements durant cette décennie.

Tableau 1-13 : Évolution du nombre de logements occupés pour la MRC Les Moulins et territoires voisins, 2001, 2006 et 2011

	2001	2006	2011	Variation 2001 à 2011	
				Réelle	Taux relatif
MRC Les Moulins	38 310	46 895	55 177	+16 867	+44,0%
MRC L'Assomption*	37 752	39 557	44 577	+6 825	+18,1%
MRC T. de Blainville	46 555	53 245	58 055	+11 500	+24,7%
Ville de Mirabel	10 067	12 714	15 763	+5 696	+56,6%
MRC de Deux-Montagnes*	30 508	33 375	37 384	+6 876	+22,5%
Couronne nord	163 192	185 786	210 956	+47 764	+29,3%
Ville de Laval	132 640	144 205	154 456	+21 816	+16,4%
Agglomération de Montréal	805 820	831 555	849 443	+43 623	+5,4%

* Portion du territoire de la MRC à l'intérieur des limites de la CMM

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Recensements 2001, 2006 et 2011, Statistique Canada

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.1.1 La taille des ménages

Situation en 2002

Tel que mentionné précédemment, une dernière tendance a eu pour effet d'accélérer le développement résidentiel dans la MRC. Il s'agit de la diminution de la taille des ménages. Plusieurs causes peuvent expliquer ce phénomène observable partout en Occident : éclatement des familles, diminution du nombre d'enfants par famille, vieillissement de la population, etc.

Dans la MRC Les Moulins, qui était pourtant composée à 85,5% de ménages familiaux en 1996, le nombre de personnes par ménage est passé de 3,65 à 2,98 entre 1976 et 1996, soit une diminution moyenne de 0,17 personne par quinquennat. Ainsi, durant cette période, l'accroissement du nombre de ménages dans la MRC Les Moulins a été de 23% supérieur à celui de la population. Cette diminution du nombre de personnes par ménage a pour conséquence directe d'accélérer la croissance du nombre de ménages et, par conséquent, du nombre de logements.

Tableau 1-14 : Répartition des ménages privés (%) selon le nombre de personnes par ménage dans la MRC Les Moulins 1976, 1986 et 1996

Composition des ménages	1976	1986	1996
1 personne	5,23	8,53	13,02
2 personnes	21,19	24,92	28,16
3 personnes	21,87	23,15	22,41
4 - 5 personnes	40,44	40,03	33,75
6 personnes et plus	11,27	3,37	2,66
Nombre moyen de personnes par ménage (MRC)	3,65	3,22	2,98

Il faut toutefois mentionner qu'en 1996, la MRC Les Moulins se caractérisait, avec 2,98 personnes par ménage, à un nombre moyen supérieur à celui de la région métropolitaine de Montréal (2,46 personnes par ménage) et de la province de Québec (2,5).

Situation en 2013

En observant de plus près les données sur les ménages issues des derniers recensements ([tableau 1-14a](#)), nous constatons que le fractionnement des ménages s'est poursuivi au cours des dernières années sur le territoire de la MRC Les Moulins. En plus de contribuer à augmenter le rythme de croissance des ménages, les ménages d'une seule personne ou de deux personnes continuent de prendre une place de plus en plus grande dans la population, pour former aujourd'hui plus de 50% de l'ensemble des ménages.

On dénote ainsi que le rythme de croissance de ces ménages d'une seule personne (86,2%) aura été presque du double de celui de l'ensemble des ménages (44,0%). Les ménages de deux personnes s'élevaient également à un rythme supérieur à l'ensemble (59,9%). Ainsi, l'accroissement des ménages de petite taille (1 ou 2 personnes) composait plus de 70% des nouveaux ménages (11 925 sur 16 870) qui se sont implantés sur le territoire de la MRC Les Moulins au cours de la dernière décennie.

THÈME 1

Tableau 1-14a : Évolution et répartition du nombre de ménages privés selon leur taille, MRC Les Moulins, période de 2001 à 2011.

Taille des ménages	2001		2006		2011		Variation sur la période 2001 à 2011	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nombre	Taux (%)
1 personne	5 720	14,9%	8 230	17,6%	10 650	19,3%	4 930	86,2%
2 personnes	11 670	30,5%	15 395	32,8%	18 665	33,8%	6 995	59,9%
3 personnes	8 365	21,8%	9 690	20,7%	10 665	19,3%	2 300	27,5%
4 et 5 personnes	11 635	30,4%	12 515	26,7%	13 785	25,0%	2 150	18,5%
6 personnes et plus	925	2,4%	1 045	2,2%	1 405	2,5%	480	51,9%
Total des ménages	38 310	100%	46 880	100%	55 180	100%	16 870	44,0

Source : Recensements de 2001, 2006 et 2011, 2012, Statistique Canada

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.1.2 Le mode de tenure et le type de logements

Situation en 2002

Le mode de tenure précise dans quelle proportion les occupants sont propriétaires ou locataires de leur logement.

Dans la MRC Les Moulins, près de 80% des logements sont occupés par le propriétaire en 1996. Il s'agit d'un pourcentage très élevé comparativement à la moyenne provinciale où à peine 55% des ménages sont propriétaires de leur logement.

Ce qui est maintenant convenu d'appeler le secteur Terrebonne de la Ville de Terrebonne se distinguait en 1996 des autres secteurs et ville de la MRC par un pourcentage plus élevé de logements occupés par des ménages locataires, soit 30% comparativement à moins de 15% pour les autres secteurs et ville de la MRC.

Le mode de tenure semble avoir un lien direct avec le type de logement (**tableau 1-15**). Près de 72% du stock de logements de la MRC est alors constitué de maisons individuelles.

Dans certains secteurs de la Ville de Terrebonne et dans la Ville de Mascouche, la proportion de maisons individuelles est encore plus élevée. Ainsi, à Mascouche et dans le secteur Lachenaie de Terrebonne, les maisons individuelles représentent en 1996 respectivement 82% et 83% du stock de logements. Le secteur Terrebonne se distingue par sa trame urbaine plus dense à certains endroits, de sorte que les maisons individuelles ne représentent alors que 60% du stock de logements de cette partie de la municipalité. On dénote également que plus de 30% de logements sont localisés dans des duplex et des immeubles à logements multiples, alors que ce pourcentage atteint moins de 12% dans les autres secteurs et municipalité. L'habitation mobile est un mode d'habitation assez peu répandu sur le territoire de la MRC (2%). Le secteur La Plaine de Terrebonne se distingue par une présence plus marquée de ce type d'habitation, puisqu'il représente près de 9% de son stock de logements.

THÈME 1

La maison jumelée et en rangée représente près de 6% du stock de logements, réparti à peu près également entre les trois secteurs de Terrebonne et la Ville de Mascouche. Les autres types de construction représentent une infime quantité dans la MRC, c'est-à-dire près de 1%.

Tableau 1-15 : Nombre de logements selon le type dans la MRC Les Moulins, 1996

	Terrebonne			Mascouche	MRC Les Moulins	%
	Secteur La Plaine	Secteur Lachenaie	Secteur Terrebonne			
Maison individuelle	3 475	5 045	9 025	7 500	25 045	72,4%
Maison jumelée	320	245	910	350	1 825	5,2%
Maison en rangée	50	40	90	95	275	0,8%
Autre maison individuelle attenante	0	30	40	90	160	0,5%
Appartement dans duplex individuel	110	270	950	330	1 660	4,8%
Appartement dans immeuble à logements	200	355	3 680	725	4 960	14,3%
Habitation mobile	410	70	210	0	690	2,0%
Nombre total de logements	4 565	6 055	14 905	9 090	34 615	100%

Situation en 2013

Lors du recensement 2011 (voir [tableau 1-15a](#)), la part des logements qui étaient de type *maison individuelle* par rapport à l'ensemble des logements avait significativement diminué de 5% en 15 ans, pour passer de 72,4 % en 1996 à 67,6% en 2011. Cette baisse aura été compensée par des hausses notables de l'importance grandissante des immeubles avec appartements (tous nombres d'étages confondus), des maisons jumelées et des duplex dans les constructions domiciliaires récentes sur le territoire de la MRC. Les données illustrent donc cette tendance à la diversification des typologies résidentielles présente sur le territoire de la MRC Les Moulins.

Cette diversification est le résultat d'une évolution de la demande reposant davantage sur d'autres types de logements que la traditionnelle maison unifamiliale de la banlieue. Selon les mêmes données de Statistique Canada, entre 1996 et 2011, le nombre de logements privés sur le territoire moulinois aura augmenté de 20 565 unités sur ces 15 ans, soit un taux de croissance de 59,4% et une moyenne de 1371 nouveaux logements annuellement. Parmi les diverses typologies, trois auront eu des taux supérieurs à ce taux global : les maisons en rangée (+158,2%), les appartements dans des immeubles (+109,1%) et les maisons jumelées (+91,0%).

THÈME 1

Tableau 1-15a : Nombre de logements selon le type dans la MRC Les Moulins, 2011

	Terrebonne		Mascouche		MRC Les Moulins		Variation de 1996 à 2011 MRC Les Moulins	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nombre	Taux (%)
Maison individuelle	26 645	67,6	10 635	67,4	37 280	67,6	12 235	48,9
Maison jumelée	2 595	6,6	890	5,6	3 485	6,3	1 660	91,0
Maison en rangée	295	0,7	410	2,6	710	1,3	435	158,2
Autre maison individuelle attenante	55	0,1	65	0,4	115	0,2	-45	-28,1
Appartements, duplex	2 090	5,3	750	4,7	2 835	5,1	1 175	70,8
Appartements, immeuble de 5 étages ou plus	55	0,1	40	0,3	95	0,2	5 410	109,1
Appartements, immeuble de moins de 5 étages	7 280	18,5	2 995	19,0	10 275	18,6		
Logement mobile	380	1,0	0	0	380	0,7	-310	-44,9
Nombre total de logements	39 390	100	15 790	100	55 180	100	20 565	59,4

Source : Recensement 2011, Statistique Canada

Il est également possible de noter cette évolution dans les données du [tableau 1-15b](#) illustrant les constructions pour chaque typologie au cours des trois derniers quinquennats. On y remarque que dès le second quinquennat étudié (2001 à 2006), la part des maisons individuelles dans les nouveaux logements a considérablement été réduite, atteignant environ les 55%. Il faut noter que ce nouveau partage des parts n'est pas dû à une baisse des constructions de maisons individuelles, qui, au contraire, ont augmenté sensiblement, mais plutôt à une hausse énorme des constructions de logements dans des immeubles appartements.

Ainsi, bien que la maison individuelle occupe une place toujours majoritaire dans le stock de logements offerts sur le territoire moulinois en 2011, cette réalité semble s'amenuiser au profit d'une diversification de la typologie de logements répondant mieux aux réalités démographiques et économiques des nouveaux résidents de la MRC Les Moulins.

THÈME 1

Tableau 1-15b : Nombre de logements selon le type dans la MRC Les Moulins, 2011

	Variation de 1996 à 2001		Variation de 2001 à 2006		Variation 2006 à 2011	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Maison individuelle	3070	83,1%	4635	54,1%	4530	54,6%
Maison jumelée	500	13,5%	750	8,8%	410	4,9%
Maison en rangée	205	5,5%	-30	-0,4%	260	3,1%
Autre maison individuelle attenante	-50	-2,6%	0	9,3%	5	5,7%
Appartements, duplex	-95	-1,4%	800	0%	470	0,1%
Appartements dans un immeuble à logements	375	10,1%	2470	28,8%	2565	30,9%
Logement mobile	-300	-8,1%	-60	-0,7%	50	0,6%
Croissance totale du nombre de logements	3695	100%	8570	100%	8300	100%

Source : Recensements 1996, 2001, 2006 et 2011, Statistique Canada

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.1.3 Le niveau de scolarité

Situation en 2002

La population de la MRC est, de façon générale, un peu plus scolarisée que celle de la province et des autres MRC de Lanaudière (**tableau 1-16**). Plus de 65% de la population de la MRC détient au moins un diplôme d'études secondaires comparativement à 64% au Québec et 61% dans Lanaudière. De plus, la MRC se distingue avec un très faible pourcentage de personnes n'ayant pas atteint la neuvième année (14,9%), comparativement à la moyenne lanauoise (18,6%) et québécoise (18,1%).

Tableau 1-16 : Niveau de scolarité de la population de 15 ans et plus (en %) – MRC de Lanaudière et province de Québec, 1996

	MRC de D'Autray	MRC de Joliette	MRC de L'Assomption	MRC de Matawinie	MRC de Montcalm	MRC Les Moulins	Région de Lanaudière	Province de Québec
Moins d'une 9 ^e année	23,8	19,2	13,9	26,6	26,1	14,9	18,6	18,1
9-13 ^e année sans diplôme ou certificat	21,6	19,1	18,1	23,2	22,9	20	20,2	17,4
9-13 ^e année avec diplôme ou certificat ou diplôme de métier	23,7	24,7	25,9	21,3	24,1	26,9	25,1	22
Autres études non universitaires	22,1	22,7	25,5	19,4	19,7	25,6	23,5	22,3
Études universitaires	8,7	14,2	16,5	9,5	7,2	12,5	12,6	20,2

Situation en 2013

Selon les données sur le plus haut grade obtenu issues du recensement 2006 (**tableau 1-16a**), le niveau de scolarité de la population de la MRC Les Moulins semble être légèrement supérieur à celui de la région de Lanaudière. Le nombre proportionnel de personnes sans diplôme est effectivement parmi les plus bas des MRC de la région de Lanaudière. On note aussi que le profil de scolarité des gens de la MRC Les Moulins est comparable à celui des autres MRC de Lanaudière majoritairement urbaines, soient celles de L'Assomption et de Joliette. Toutefois, en comparant le profil de la MRC avec celui de la province, on remarque que les études universitaires occupent une place moins importante chez les personnes de la MRC Les Moulins qu'au niveau provincial. Finalement, si l'on compare les données avec celles obtenues en 1996, on note surtout que les gens avec un grade universitaire sont relativement plus nombreux au sein de la MRC Les Moulins en 2006 (17,50%) qu'en 1996 (12,5%).

THÈME 1

**Tableau 1-16a : Plus haut certificat, diplôme ou grade obtenu, population de 25 à 64 ans
MRC de Lanaudière et province de Québec, 2006**

	MRC de D'Autray	MRC de Joliette	MRC de L'Assomption	MRC de Matawinie	MRC de Montcalm	MRC Les Moulins	Région de Lanaudière	Province de Québec
Aucun certificat, diplôme ou grade	26,06	19,64	15,66	26,91	29,89	17,16	20,33	17,11
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	23,63	24,30	24,82	22,90	23,41	24,90	24,30	21,11
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers	23,83	20,11	20,84	21,84	25,15	22,26	22,00	18,06
Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou autre non-universitaire	15,05	17,85	18,34	12,87	13,01	18,17	16,75	17,52
Certificat, diplôme ou grade universitaire	11,45	18,09	20,33	15,47	8,54	17,50	16,60	26,21

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Recensement 2006, Statistique Canada

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.2 LA SITUATION ÉCONOMIQUE

1.1.1.2.1 Le revenu des familles

Situation en 2002

En 1995, le revenu moyen annuel des familles dans la MRC Les Moulins est de 51 036 \$ comparativement à 48 212 \$ pour l'année 1990. Le revenu médian des familles se situe à 48 684 \$, soit 2 762 \$ de plus qu'en 1990 (**tableau 1-17**). Comme en 1990, le revenu des familles de la MRC est supérieur à celui de la moyenne québécoise en 1995.

C'est dans le secteur Lachenaie de Terrebonne que l'on retrouve les revenus familiaux médians et moyens les plus hauts de la MRC (55 975 \$ et 59 281 \$), tandis que le secteur La Plaine regroupe les revenus familiaux médians et moyens les moins élevés (42 771 \$ et 43 157 \$). L'écart entre le revenu médian et le revenu moyen des familles de la MRC est beaucoup moins élevé que celui de la province, ce qui démontre que, globalement, les villes de la MRC sont économiquement plus homogènes que l'ensemble du Québec.

THÈME 1

Tableau 1-17 : Revenus médians et moyens des familles de la MRC Les Moulins en 1995

		1990		1995	
		Revenu médian	Revenu moyen	Revenu médian	Revenu moyen
Terrebonne	Secteur La Plaine	40 725 \$	41 140 \$	42 771 \$	43 157 \$
	Secteur Lachenaie	50 716 \$	54 133 \$	55 975 \$	59 281 \$
	Secteur Terrebonne	46 106 \$	48 212 \$	48 206 \$	50 206 \$
Mascouche		46 157 \$	47 806 \$	48 898 \$	50 561 \$
MRC Les Moulins		45 922 \$	48 265 \$	48 684 \$	51 036 \$
Province de Québec		41 051 \$	46 593 \$	42 808 \$	49 498 \$

Situation en 2013

Les données issues du recensement 2006 démontrent que le revenu moyen des familles de la MRC Les Moulins a augmenté de près de 15 357 \$ entre 2000 et 2005, soit un taux de croissance de 25,2%. En comparaison, le revenu moyen des familles québécoises avait cru à un taux de 21,1% sur la même période.

La moyenne des revenus familiaux demeure plus élevée dans la MRC Les Moulins que dans l'ensemble de la province. De plus, on note que l'écart entre les revenus moyens des familles moulinoises et des familles québécoises s'est agrandi. Alors que la différence n'était que de 1 663 \$ en faveur des familles moulinoises en 2000, cette dernière s'élevait 4 449 \$ en 2006.

Finalement, on note que la différence entre le revenu médian et le revenu moyen a tendance à s'agrandir au sein de la MRC Les Moulins. Alors que cette différence était de 2 352 \$ en 1995, elle s'est agrandie à 4 726 \$ en 2000 puis à 5 696 \$ en 2005.

Tableau 1-17a : Revenus médians et moyens des familles de la MRC Les Moulins, 2000-2005

		2000		2005	
		Revenu médian	Revenu moyen	Revenu médian	Revenu moyen
Terrebonne	Secteur La Plaine	49 184 \$	52 582 \$	70 828 \$	76 908 \$
	Secteur Lachenaie	66 323 \$	71 441 \$		
	Secteur Terrebonne	54 921 \$	59 331 \$		
Mascouche		56 091 \$	59 774 \$	70 016 \$	74 518 \$
MRC Les Moulins		56 207 \$	60 930 \$	70 591 \$	76 287 \$
Province de Québec		50 242 \$	59 297 \$	59 734 \$	71 838 \$

Note importante : Il est possible que des données diffèrent légèrement d'un tableau à l'autre, car certaines données ayant servi pour leur calcul peuvent avoir été arrondies.

Source : Recensements de la population 2001 et 2006, Statistique Canada

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.2.2 Typologie des entreprises de la MRC

Situation en 2002

Même si, en 1998, la MRC procurait des emplois à seulement 29% des personnes occupées de la MRC, sa structure industrielle était très développée. Ainsi, l'économie de la MRC était alors composée de 2 462 entreprises qui emploient 23 703 ([tableau 1-18](#)), soit près de 50% du nombre de personnes occupées de la MRC. Cela signifiait que plus de 10 000 personnes en provenance de l'extérieur occupaient un emploi sur le territoire de la MRC.

Entre 1992 et 1998⁴, l'économie de la MRC a produit près de 300 nouvelles entreprises et a ainsi créé près de 6 000 emplois. Il s'agissait d'une croissance de 33% en six ans, ce qui était nettement supérieur à la croissance démographique de la MRC durant cette période.

Dans la structure économique de la MRC, le secteur tertiaire était le plus important puisqu'il regroupait alors 82% des entreprises et 68% des employés. Le secteur secondaire englobait pour sa part 15% des entreprises et près de 31% de la main-d'oeuvre. Finalement, le secteur primaire ne comptait que pour 2% des entreprises de la MRC et 1% des travailleurs.

La grande majorité des entreprises de la MRC étaient des micro-entreprises (68%), c'est-à-dire des entreprises qui employaient entre 1 et 4 employés. Elles employaient près de 17% de tous les travailleurs. Les petites entreprises de 5 à 19 employés comptaient pour 25% des entreprises et employaient 27% de toute la main-d'oeuvre. Les moyennes entreprises (20 à 99 employés) étaient celles qui créaient le plus d'emplois (31%), bien qu'elles ne formaient que 6% des entreprises. Finalement, les entreprises de 100 employés et plus généraient près du quart des emplois même si elles ne représentaient que 1% des entreprises.

⁴ Données contenues dans le profil socio-économique de la MRC des Moulins de 1998.

THÈME 1

Tableau 1-18 : Répartition économique de la MRC Les Moulins selon le secteur d'activités, 1998

Primaire	Employeurs	Employés
Agriculture	42	189
Pêche et piégeage	1	2
Foresterie	5	12
Carrières, sablières, mines et pétrole	5	23
Total du secteur primaire	53	226
Secondaire	Employeurs	Employés
Manufacturier	259	5 937
Construction	118	1 459
Total du secteur secondaire	377	7 396
Tertiaire	Employeurs	Employés
Transport	128	509
Communications	38	202
Commerce de gros	152	625
Commerce de détail	643	4 127
Finances et assurances	45	452
Immobilier	51	152
Services aux entreprises	234	1 082
Services gouvernementaux	61	1 012
Services d'enseignement	49	3 870
Services sociaux et de santé	159	1 021
Hébergement et restauration	198	1 709
Autres services	274	1 320
Total du secteur tertiaire	2 032	16 081
Grand Total	2 462	23 703

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.2.2.1 Le secteur primaire

Situation en 2002

Agriculture

L'agriculture constituait la principale activité du secteur primaire dans la MRC Les Moulins avec plus des trois quarts des entreprises et 80% des emplois. En 1995, la MRC comptait 150 fermes occupant plus de 8 000 hectares de terrain⁵. Ces fermes généraient des revenus agricoles annuels de plus de 12 millions de dollars et occupaient plus de 660 personnes. Toutefois, ce type d'entreprises était en stagnation dans la MRC Les Moulins. Le nombre de fermes était passé de 179 à 150 entre 1990 et 1995 et les revenus agricoles avait chuté de près de 5% durant cette période, passant de 13 351 395 \$ à 12 698 154 \$.

L'agriculture de la MRC était diversifiée. En 1995⁶, les plus importantes superficies étaient consacrées au fourrage, au pâturage et à la culture des céréales, du maïs, du chou, des fraises et de la pomme de terre. Les principales productions animales étaient les cheptels laitiers, de boucherie et chevalin. L'horticulture, notamment la culture de gazon et des fleurs de serre, était également bien représentée dans la MRC.

Selon les informations obtenues auprès d'Emploi Québec, on dénombrait près de 140 employés dans le secteur agricole. Cependant, la main-d'oeuvre de ce secteur était beaucoup plus nombreuse si l'on tenait compte des emplois familiaux et des emplois de courte durée (exemple : cueillette de fraises). En 1995, on comptait un peu plus de 100 employés *engagés* contre près de 560 emplois comblés par des membres des familles des exploitants.⁷

Les revenus agricoles de la MRC Les Moulins étaient également à la baisse (-4,89%). Le secteur La Plaine était le seul endroit de la MRC à avoir connu une hausse de ses revenus agricoles entre 1990 et 1995 et ce, malgré une diminution du nombre de fermes. En matière de revenus, la MRC suivait la tendance inverse à celle observée dans la région de Lanaudière et au Québec, où les revenus agricoles avaient connu une forte croissance en cinq (5) ans.

Tableau 1-19 : Revenus agricoles des fermes en exploitation, 1990-1995

		Nombre de fermes		Revenus agricoles	
		1990	1995	1990	1995
Terrebonne	Secteur La Plaine	33	29	2 670 356	2 876 410
	Secteurs Terrebonne et Lachenaie	60	45	4 335 660	4 318 318
Mascouche		86	76	6 345 379	5 503 426
MRC Les Moulins		179	150	13 351 395	12 698 154
Région de Lanaudière		2 317	2 105	291 501 020	405 370 394
Province de Québec		38 076	35 991	3 889 565 193	4 972 517 920

⁵ Statistique Canada, *Profil agricole du Québec*, cat. No. 95-176-XPB et 95-336

⁶ M.A.P.A.Q., *Profil des exploitations agricoles 1995*, Montréal-Laval-Lanaudière, septembre 1997

⁷ Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, 1997. *Profil des exploitations agricoles*, Gouvernement du Québec, p. 26.

THÈME 1

Selon le profil bioalimentaire de Lanaudière⁸, l'agriculture moulinoise dans Lanaudière représentait :

- 7% de la zone agricole
- 5% des exploitations
- 5% de la superficie totale exploitée
- 5% du capital agricole, et
- 3% des revenus agricoles déclarés.

Sylviculture

En matière de sylviculture, la MRC comptait une vingtaine de producteurs forestiers reconnus en vertu de la *Loi sur les forêts*, qui contribuaient à l'aménagement de plus de 600 hectares de superficie forestière. Toutefois, dans la plupart des cas, il s'agissait d'une activité complémentaire à l'agriculture qui générerait peu de revenus et crée très peu d'emplois.

Extraction de minéraux

En ce qui concerne l'extraction de minéraux non métalliques, la MRC comptait officiellement une quinzaine de sablières et gravières dont l'activité variait en fonction de la demande. Cependant, la plupart de ces sablières de la MRC étaient exploitées de façon très limitée et avaient presque épuisé leur réserve en sable. En fait, à peine trois (3) sablières étaient exploitées de façon continue et elles génèrent une vingtaine d'emplois.

Situation en 2013

En 2011, l'agriculture sur le territoire de la MRC Les Moulins était articulée autour de 97 fermes et de 125 exploitants agricoles. Ensemble, ces entreprises agricoles ont généré, en 2010, environ 15,3 millions \$ de revenus agricoles, tout en gérant un capital agricole global d'une valeur marchande de 108,6 millions \$.

Après avoir connu une chute drastique du nombre de fermes au cours de la décennie 1991-2001, cette diminution semble s'être grandement modérée, alors que la perte a été de 13 fermes au cours des 10 années subséquentes (2001-2011). Malgré cela, en comparaison avec la région de Lanaudière et la province de Québec, la diminution du nombre de fermes semble se poursuivre à un rythme plus important sur le territoire de la MRC Les Moulins.

Cependant, du côté des revenus agricoles, on dénote une certaine reprise de la croissance sur le territoire moulinois. Après une période de stagnation entre 1990 et 2000, où les revenus n'ont cru que de 2% en 10 ans, nous avons assisté à une reprise de la croissance avec un taux d'accroissement de 11,6% durant la décennie subséquente, soit de 2000 à 2010. Toutefois, ce taux s'avère relativement bas si on le compare à ceux observés au niveau régional (+31,9%) et provincial (+36,8%) durant la même période.

Toujours selon les données du recensement 2011, la vaste majorité (76%) des fermes sur le territoire moulinois étaient de petites superficies et exploitaient une superficie agricole de moins de 179 acres (72,4 hectares) chacune. De ces superficies agricoles, les exploitants des fermes de la MRC Les Moulins déclaraient en posséder 4 934 hectares et en louer des autres (particuliers ou gouvernements) pour

⁸ Document en cours d'élaboration par le MAPAQ (ébauche été 2001, p. 13), à partir des fiches d'enregistrement 1995 et 1997, mises à jour le 17 janvier 2000.

THÈME 1

1 437 hectares, soit un ratio de 3,43 hectares possédés pour chaque hectare loué. Ce même ratio s'élevait à 3,44 pour l'ensemble de la région de Lanaudière, alors qu'il était de 4,62 pour la province.

Sur l'ensemble du territoire agricole exploité par les fermes moulinoises, 4 260 hectares de terres étaient en culture ou en jachère, 258 hectares servaient de pâturage et 1 171 hectares se retrouvaient toujours boisés ou dans des milieux humides. Sur les superficies en culture, ce sont les cultures du maïs, du soja, de la luzerne et foin et du gazon auxquelles les fermes moulinoises consacraient le plus de superficies.

Tableau 1-19a : Revenus agricoles des fermes en exploitation, 2000-2010

	Nombre de fermes				Revenus agricoles (\$M courants)			
	2000	2010	Variation 2000-2010		2000	2010	Variation 2000-2010	
MRC Les Moulins	110	97	-13	-11,8%	13,7	15,1	+1,4	+10,2%
Lanaudière	1 776	1 578	-198	-11,1%	460,0	606,8	+146,8	+31,9%
Le Québec	32 139	29 437	-2 702	-8,4%	6 140,9	8 402,4	+2 261,5	+36,8%

Source : Recensements de l'agriculture de 2001 et 2011, 2012 Statistique Canada

En 2012, la CMM a présenté, en collaboration avec le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ), une série de portraits de l'agriculture pour les différentes MRC de son territoire. Les données tirées de ce rapport permettent d'en connaître davantage sur le niveau d'occupation du territoire agricole, ainsi que sur les filières agricoles les plus importantes présentes sur le territoire moulinois.

Ainsi, on dénote que le taux d'occupation du territoire agricole, soit la proportion de la zone agricole occupée par les fermes, s'élevait à un taux de 57% en 2010 pour la MRC Les Moulins, soit un rapport inférieur à celui de l'ensemble des MRC de la couronne nord (69%) ou bien à celui de l'ensemble de la CMM (68%). Une large part des terres n'étant pas occupée par les fermes se retrouvent sous couvert forestier. Selon les données de la CMM en 2009, le couvert forestier occupait effectivement près de 4676 hectares en zone agricole, soit 32,6% du total de cette zone. Néanmoins, la CMM estimait quand même que près de 264 hectares de la zone agricole moulinoise étaient laissés en friche en 2009, représentant une proportion d'environ 2% du total de la zone agricole protégée de la MRC. On note qu'une large part des friches sur le territoire de la MRC est située à Mascouche.

Tableau 1-19b : Superficies agricoles de la MRC Les Moulins et de la CMM, 2010

	Superficie totale (km ²)	Superficie de la zone agricole (ha)	Superficie exploitée totale (ha)	Taux d'occupation de la ZA (%)	Superficie cultivée (ha)	Portion cultivée de la ZA (%)
MRC Les Moulins	261,0	14 323	8 096	56,5	6 469	45,2
MRC de la Couronne nord	1 439,0	102 641	71 240	69,4	55 605	54,2
La CMM	3 831,2	220 520	151 651	68,8	227 411	57,8

Source : Portrait statistique agricole de la MRC Les Moulins, Décembre 2012, CMM et MAPAQ.

THÈME 1

Tableau 1-19c : Superficies en friche de la zone agricole ¹, 2009

	Friches herbacées (ha)	Friches arbustives (ha)	Total (ha)
MRC Les Moulins	121,2	142,6	263,8
Mascouche	72,8	132,2	204,9
Terrebonne	48,5	10,4	58,9

Note 1 : Il est à noter que pour les fins de cet exercice, seules les friches d'une superficie de 8 hectares et plus ont été retenues.

Source : Portrait statistique agricole de la MRC Les Moulins, Décembre 2012, CMM et MAPAQ.

Enfin, les données de la CMM et du MAPAQ permettent de classer les exploitations agricoles présentes sur le territoire moulinois selon leur principal produit agricole. Les [tableaux 1-19d](#) et [1-19e](#) ci-dessous illustrent la répartition des fermes selon les principales filières. On remarque ainsi que 29 exploitations agricoles effectuaient une production animale comme activité principale, avec les élevages du bovin laitier, du bovin de boucherie et du cheval représentant le plus grand nombre. Du côté de l'agriculture de production végétale, on note que 61 exploitations avaient déclaré avoir une activité principale liée à ce type. Les cultures des céréales et protéagineux, ainsi que les cultures abritées et d'horticulture ornementale constituent les filières les plus présentes parmi les fermes de la MRC.

Tableau 1-19d : Exploitations agricoles de production animale comme principale activité, 2010

	Nombre total d'exploita- tions	Bovins laitiers	Bovins de boucherie	Porcs	Volailles	Chevaux	Ovins	Autres
MRC Les Moulins	29	8	6	2	0	9	3	2
Mascouche	18	2	4	2	0	7	3	1
Terrebonne	11	6	2	0	0	2	0	1

Source : Portrait statistique agricole de la MRC Les Moulins, Décembre 2012, CMM et MAPAQ.

Tableau 1-19e : Exploitations agricoles de production végétale comme principale activité, 2010

	Nombre total d'exploita- tions	Céréale et protéagineux	Fourrages	Légumes	Fruits	Cultures abritées et horticultur e	Acéricultur e	Autres
MRC Les Moulins	61	23	9	7	2	17	2	1
Mascouche	39	16	5	7	2	10	1	1
Terrebonne	22	7	4	0	0	7	1	0

Source : Portrait statistique agricole de la MRC Les Moulins, Décembre 2012, CMM et MAPAQ.

THÈME 1

Acériculture

Selon les données du recensement agricole de 2011 de Statistique Canada, 8 fermes ont déclaré avoir fait des entailles d'érables cette année-là, pour un total de 21 428 entailles sur l'ensemble du territoire moulinois. Il s'agit là d'une croissance par rapport à l'année 2006, où avait été dénombré 7 fermes et 16 225 entailles.

Extraction de minéraux

En 2012, la Sablière Thouin, située à l'ouest des installations de BFI à Terrebonne, avait écoulé pratiquement l'entièreté de ses réserves en sable. L'exploitation des terrains situés au sud de l'autoroute 640 (dans la partie ouest de Terrebonne) et appartenant à la Sablière Demers ont également atteint leur fin d'exploitation. Les principales activités d'extraction de minéraux observées en 2013 s'avèrent deux (2) sites situés au nord-ouest de la Ville de Terrebonne et exploités par Sablière Villeneuve.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.2.2 Le secteur secondaire**Situation en 2002**

Le secteur secondaire regroupait les entreprises manufacturières et l'industrie de la construction. Les entreprises manufacturières comptaient pour 68,7% des employeurs et employaient 80% de la main-d'œuvre de ce secteur.

Les entreprises du secteur secondaire étaient majoritairement des entreprises de petite taille puisque 92,3% de celles-ci avaient moins de 20 employés. Dans le secteur de la construction, plus des trois-quarts (76,2%) des 118 entreprises recensées avaient moins de quatre (4) employés.

Le secteur manufacturier se composait d'une variété de productions ([tableau 1-20](#)). Le meuble et les produits métalliques regroupaient le plus grand nombre d'entreprises du secteur manufacturier tandis que c'était dans les groupes du plastique, des produits métalliques, du meuble, des produits minéraux non métalliques et de la machinerie que l'on retrouvait la plus forte concentration d'emplois.

Le développement de la filière des produits métalliques avait été amorcé par l'implantation de l'entreprise ADF (Au dragon forgé) en 1997. Depuis son installation, cette entreprise avait généré quatre agrandissements en deux ans et son approche particulière en matière de sous-traitance avait provoqué la création d'une véritable grappe industrielle dans les environs de cette entreprise. De plus, l'entreprise voisine d'ADF, Dry-Tec, avait été créée en raison de la présence de ADF et connaissait également une forte croissance qui générait de fréquents agrandissements. La forte synergie dans le domaine de l'acier avait incité *Les Aciers Leroux* à implanter un centre de transformation au début de l'an 2000. D'autres projets importants dans le domaine de l'acier s'étaient également concrétisés depuis. Le secteur d'activité relié à l'acier représentait plus de 700 emplois en 2002, pour un total d'investissements supérieur à 42 millions \$.

L'industrie des produits du bois offrait des perspectives de développement prometteuses. Dans la MRC Les Moulins, cette industrie prenait les allures d'une véritable filière concentrée dans le parc industriel 640-Côté Ouest du secteur Terrebonne. Les entreprises situées dans ce parc industriel entretenaient des relations d'affaires étroites grâce à la proximité de leurs installations. Plusieurs projets futurs portaient sur la croissance des activités alors présentes ainsi que sur le développement d'opérations à valeur ajoutée.

THÈME 1

Tableau 1-20 : Répartition des entreprises du secteur secondaire, MRC Les Moulins

	Entreprises	Emplois
Industries des aliments	8	201
Industries des boissons	1	4
Industries des produits du caoutchouc	1	16
Industries des produits en matière plastique	19	1 087
Industries des produits textiles	6	98
Industries de l'habillement	6	56
Industries du bois	22	273
Industries du meuble et des articles d'ameublement	34	811
Industries du papier et des produits du papier	5	106
Imprimerie, édition et industries connexes	11	198
Industries des premières transformations des métaux	1	30
Industries de la fabrication des produits métalliques	62	1 579
Industries de la machinerie	20	382
Industries du matériel de transport	11	200
Industries des produits électroniques et électriques	10	122
Industries des produits minéraux non métalliques	14	359
Industries des produits du pétrole et du charbon	1	3
Industries chimiques	3	159
Autres industries manufacturières	24	253
Sous-total	259	5 937
Constructeurs, promoteurs et entrepreneurs généraux	5	23
Entrepreneurs spécialisés	35	548
Transports	12	168
Autres activités	66	720
Sous-total	118	1 459
Total du secteur secondaire	377	7 396

Source : Centre local de développement économique des Moulins

Les six (6) pôles industriels de la MRC présents en 2000 accueillaien 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.

THÈME 1

Tableau 1-21 : Les pôles industriels de la MRC Les Moulins, 2000 et 2009

	2000						2009					
	Mascouche	Terrebonne		Lache-naie	La Plaine	Total MRC	Mascouche	Terrebonne			Total MRC	
		Léveillé	640 Ouest ⁽¹⁾					Léveillé	Lache-naie	La Plaine		
Superficie totale (hectares)	200	Léveillé 640 Est 640 Ouest ⁽¹⁾ Cité Ind.	30 220 188 n/a	136	28	802	168	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	18 220 140 80	78	72	1328
Superficie disponible (hectares)	71	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	0 18 46 n/a	101	8	244	10	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	0 0 10 659	6	1	686
Superficie disponible viabilisée (ha)	11	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	0 4 23 n/a	9	8	55	10	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	0 0 0 0	6	1	17
Nombre d'entreprises au total	70	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	17 132 19 n/a	53	5	296	70	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	12 204 67 0 ⁽³⁾	90	14	457
Nombre d'emplois au total	988	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	814 2568 802 n/a	732	26	5890	1101	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	430 4510 2055 0 ⁽³⁾	1822	55 +250 ⁽²⁾	10 223
Nombre d'entreprises manufacturières	40	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	10 87 11 n/a	33	3	184	N/D	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	N/D N/D N/D 0 ⁽³⁾	N/D	N/D	N/D
Nombre d'emplois manufacturiers	678	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	755 1891 726 n/a	503	21	4574	N/D	Léveillé 640 Est 640 Ouest Cité Ind.	N/D N/D N/D 0 ⁽³⁾	N/D	N/D	N/D

Source : Centre local de développement économique Les 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, 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

THÈME 1

Situation en 2013

À la fin 2009 — début 2010, on y dénombrait, à l'intérieur des parcs industriels de la MRC, 10 223 emplois répartis dans 457 entreprises, alors qu'en fin 2011, le registre des entreprises tenu par le Centre local de développement économique des Moulins (CLDEM) ([tableau 1-20a](#)) permet de constater que les filières dominantes en 1998 ont su s'accroître et maintenir leur importance au sein de l'ensemble du secteur manufacturier sur le territoire de la MRC Les Moulins. Avec 85 entreprises et 2 082 emplois, soit près de 28% du nombre total d'entreprises et d'emplois manufacturiers, la filière de la *fabrication de produits métalliques* occupe toujours le premier rang parmi les entreprises de la MRC. La filière de la *fabrication des produits en plastique et en caoutchouc* a connu une croissance significative de ses activités et occupe la seconde place en matière d'emplois parmi le secteur manufacturier. Cette filière a accru son nombre d'emplois de près de 60% au cours de la période 1998-2011. Finalement, on remarque les filières de la *fabrication des produits de bois, des meubles, d'aliments et de machines* constituent également des parts remarquables du secteur manufacturier, employant chacune plus de 500 travailleurs en 2011.

En ce qui concerne les filières autres que manufacturières au sein des parcs industriels de la MRC Les Moulins, nous constatons que leur importance s'est accrue au cours de la période 1998-2011. Alors que ces domaines représentaient 31% des entreprises et 19% des emplois au sein des parcs industriels en 1998, ceux-ci ont cru de façon plus importante que les emplois manufacturiers pour atteindre des taux de 37% des entreprises et 47% des emplois en 2011.

Enfin, la catégorie des *autres activités*, regroupant les emplois liés à la nouvelle économie, s'est particulièrement développée en importance. Elle représente désormais près de 15% du total des emplois au sein des parcs industriels de la MRC. Cette nouvelle économie, regroupant des entreprises des secteurs de l'information et des télécommunications, des services à l'entreprise et du savoir (aéronautique, pharmaceutique, santé, etc.), marque une évolution dans le domaine de l'emploi sur le territoire de la MRC Les Moulins. D'ailleurs, à travers l'ensemble du territoire moulinois, le CLDEM recensait 91 entreprises et 1 261 emplois liés à cette industrie du savoir.

À la fin de 2011, le CLDEM recensait un nombre stable ou légèrement en croissance d'entreprises et d'emplois par rapport à 2009 dans la plupart des parcs industriels de la MRC. On remarque une croissance significative au cours de ces deux années dans les parcs industriels de Lachenaie (+261 emplois) et de 640-Côté-Est (+192 emplois).

Tableau 1-20a : Les pôles industriels de la MRC Les Moulins, décembre 2011

Parc	Toutes les entreprises dans les parcs	
	Entreprises	Emplois
640-Côté Est	213	4 702
640-Côté Ouest	42	1 725
Armand-Bombardier	30	221
Léveillé	13	414
Lachenaie	105	2 083
La Plaine	11	54
Mascouche	81	1 080
Total	495	10 279

Source : Centre local de développement économique Les Moulins (CLDEM), 2012

THÈME 1

Tableau 1-20b : Répartition des entreprises dans les parcs industriels de la MRC Les Moulins.

	Entreprises	Emplois
Fabrication d'aliments	16	541
Fabrication de boissons et de produits du tabac	1	15
Usines de produits textiles	2	34
Fabrication de vêtements	6	63
Fabrication de produits en bois	20	593
Fabrication du papier	2	6
Impression et activités connexes de soutien	15	321
Fabrication de produits chimiques	8	68
Fabrication de produits en plastique et en caoutchouc	30	1 755
Fabrication de produits minéraux non métalliques	16	353
Fabrication de produits métalliques	85	2 082
Fabrication de machines	29	539
Fabrication de produits informatiques et électroniques	7	61
Fabrication de matériel, d'appareils et de composants électriques	1	7
Fabrication de matériel de transport	10	139
Fabrication de meubles et de produits connexes	40	569
Activités diverses de fabrication	20	215
Sous-total	308	7 361
Constructeurs, promoteurs et entrepreneurs généraux	14	463
Entrepreneurs spécialisés	48	830
Transports	17	497
Grossistes-distributeurs	71	823
Autres activités	121	1 659
Sous-total	271	4 272
TOTAL	579	11 633

(rg. 97-31 – 2010-11-12; rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.2.2.3 Le secteur tertiaire**Situation en 2002**

Le développement de la MRC avait grandement contribué à la croissance du secteur tertiaire. L'économie de la MRC suivait la tendance provinciale, soit la tertiarisation de l'économie. Dans la MRC, le secteur tertiaire occupait 82% de l'ensemble des entreprises et produisait 68% des emplois.

Le secteur tertiaire se divisait en trois grandes catégories: les *services à la production* (transport, communications, commerce de gros, finances, assurances, immobilier et services aux entreprises), les *services à la consommation* (commerce de détail, restauration, hébergement et autres services) et les *services gouvernementaux* (services gouvernementaux, services d'enseignement, services sociaux et services de santé).

Les services à la production

Les services à la production comptaient pour 31,9% des entreprises et 18,8% de la main-d'oeuvre du secteur tertiaire. Les services aux entreprises formaient le secteur le plus important de cette catégorie avec 234 entreprises (36,1%) qui employaient plus de 1 000 personnes (35,8%). Le commerce de gros et le transport suivaient avec des taux respectifs de 23,5% et 19,8% des entreprises de cette catégorie. Ces deux (2) secteurs employaient environ 1 130 personnes.

Les services à la consommation représentaient 54,9% des employeurs et 44,5% des employés du secteur tertiaire. En nombre d'entreprises, cette catégorie équivalait à l'ensemble du secteur secondaire. Les commerces de détail et les commerces reliés à la restauration étaient les groupes qui procurent le plus d'emplois avec près de 5 000 salariés. Toutefois, la main-d'oeuvre était principalement composée de femmes employées à temps partiel.

Le commerce de détail était le groupe où l'on retrouvait le plus grand nombre d'entreprises et d'employés, soit 643 commerces employant plus de 4 000 personnes. À lui seul, ce groupe représentait 19,5% des entreprises et 17,5% des emplois de l'ensemble de la MRC.

Dans ce secteur, la MRC subissait encore des fuites commerciales importantes, malgré une amélioration de la diversité des produits offerts au cours des dernières années. Selon un sondage réalisé en mars 1994 pour la MRC Les Moulins⁹, plus de 40% des résidents de la MRC affirmaient effectuer leurs achats de produits comme les automobiles, les meubles et électroménagers ainsi que les appareils électroniques à l'extérieur du territoire de la MRC.

On notait également des fuites en matière de services puisque, selon le sondage mentionné précédemment, une part importante des résidents de la MRC avait tendance à préférer aller à l'extérieur de la MRC pour certains services spécialisés, tels que courtier d'assurances, avocat ou médecin spécialiste.

Ce phénomène pouvait s'expliquer, en partie, par la part importante de résidents de la MRC qui travaillaient ou étudiaient à l'extérieur du territoire de la MRC et qui consommaient divers produits et services à proximité de leur lieu de travail.¹⁰

Avec une demande totale en biens et services évaluée à 1,87 milliard de dollars par année en 1993¹¹, il était indéniable que ces fuites commerciales privaient la MRC de plusieurs millions de dollars et de centaines d'emplois chaque année.

⁹ Le groupe Léger et Léger, Comportement et attentes des résidents de la MRC des Moulins, mars 1994

¹⁰ Deloitte & Touche Groupe Conseil S.E.N.C., Impacts des navetteurs sur les finances municipales, janvier 1998

¹¹ Ministère de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie, Direction des activités commerciales, Profil de la demande, MRC des Moulins, juillet 1997

THÈME 1

Toutefois, on pouvait percevoir qu'un certain rattrapage était en cours puisque d'importants investissements commerciaux avaient été effectués dans la MRC au cours des années précédentes. Ainsi, en 1996 et 1997, des travaux d'agrandissement majeurs avaient été réalisés aux magasins *Canadian Tire*, *Zellers*, *Métro* et *Maxi*, tous situés dans le pôle commercial du secteur Terrebonne. Ce secteur avait également accueilli une épicerie de 4 000 mètres carrés portant la bannière *Super C*. Ces cinq (5) projets importants avaient fait passer la superficie de plancher commercial de ce pôle à près de 50 000 mètres carrés, soit une augmentation de 25% en deux (2) ans.

D'autre part, le développement du pôle commercial régional de Mascouche avait été amorcé au printemps de 1998, avec l'ouverture d'un établissement de 12 000 mètres carrés, portant la bannière *Rona L'Entrepôt*. En mai 2002, on comptait déjà plusieurs autres commerces implantés sur ce site et en bordure de la montée Masson tels que *Wal-Mart*, *Bureaux en gros*, *Aubainerie Concept Mode*, *Winners*, *IGA Extra*, *Déco Découverte*, *Future Shop* et *Stéréo Plus* (pour des superficies commerciales supérieures à 70 000 mètres carrés). À terme, on estimait que ce pôle commercial pourrait offrir près de 125 000 mètres carrés de superficies commerciales et de services, composées principalement de commerces à grande surface.

On constatait également l'émergence d'un « pôle de l'automobile » dans le même secteur, puisque de multiples concessionnaires (*Hyundai*, *Volkswagen*, *Toyota*, *Chrysler*, *Nissan*, *General Motors*, *Saturn*) s'étaient localisés le long de l'axe de la montée Masson. La concentration de divers concessionnaires était une tendance remarquable particulièrement depuis une décennie, telle qu'observée, entre autres, le long du boulevard Taschereau à l'ouest de Brossard, ainsi que sur le boulevard Casavant à Saint-Hyacinthe.

De plus, un nouveau pôle commercial à grande surface avait récemment vu le jour en bordure de l'autoroute 40 dans le secteur Lachenaie de Terrebonne. Des commerces tels *Home Depot*, *Bureau en gros*, les *Cuir Danier*, *Winners*, *Pier Import*, *Pantorama* et *Levi's* (entrepôt), *Future Shop*, etc. avaient ouvert leurs portes et d'autres projets allaient suivre au cours des prochains mois.

Finalement, le secteur La Plaine de la Ville de Terrebonne avait dernièrement connu sa part de développement commercial avec l'implantation, à l'automne 2001, d'un supermarché de bannière Proviso (Maxi), ainsi qu'un IGA. De plus, la construction d'une succursale de la Société des alcools du Québec (SAQ) avait débuté au printemps 2002.

Ainsi, la MRC se positionnait désormais avantageusement par rapport à l'ensemble de la Rive-Nord, en offrant une structure commerciale solide et diversifiée. Le pôle commercial régional de Mascouche était en mesure de pénétrer le marché du sud et du centre de Lanaudière, grâce à sa proximité de l'autoroute 25 qui traversait du nord au sud, le centre de la région. Le pôle commercial régional du secteur Lachenaie était quant à lui situé au cœur d'une agglomération urbaine de près de 150 000 personnes, comprenant les municipalités de Repentigny, Le Gardeur, Charlemagne, L'Assomption et les quartiers montréalais de Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles. D'autre part, le secteur La Plaine de la Ville de Terrebonne était avantageusement positionné pour desservir les résidents et villégiateurs des environs, notamment ceux provenant des municipalités de Sainte-Julienne, Saint-Calixte et Saint-Lin-Laurentides. Finalement, le pôle commercial du secteur Terrebonne était pleinement développé et il desservait l'agglomération centrale de la MRC Les Moulins ainsi que le quartier Saint-François de la Ville de Laval.

Les services touristiques

Les services touristiques, malgré la présence d'une centaine de restaurants, de six (6) clubs de golf et de plusieurs autres entreprises de loisirs (équitation, ski de randonnée, théâtre d'été, go-kart) qui généraient en tout plus de 2 000 emplois, n'étaient pas pleinement développés et surtout, ils étaient très peu encadrés. *Tourisme Les Moulins* travaillait depuis plusieurs années à promouvoir un partenariat entre les entreprises touristiques de la MRC afin de favoriser une meilleure intégration des services offerts. L'ouverture d'un bureau d'information touristique permanent (juin 2002) à l'intérieur du bâtiment multifonctionnel au site du terminus d'autobus de Terrebonne a alors permis d'offrir une nouvelle vitrine commune sur les activités touristiques offertes sur le territoire moulinois tout au cours de l'année. De plus, l'ouverture de la Maison du pays (été

THÈME 1

2002), ainsi que l'aménagement alors planifié d'un complexe de golf de calibre PGA avec une académie de golf internationale dans le secteur Terrebonne constituaient des atouts supplémentaires à l'offre touristique.

La MRC Les Moulins avait mis sur pied, en septembre 2002, une table de concertation en tourisme regroupant l'ensemble des partenaires intéressés par la problématique globale du tourisme, à savoir, l'accueil, la promotion et le développement touristique.

Les services gouvernementaux

Les services gouvernementaux comptaient pour 13% des employeurs et 37% des employés du secteur tertiaire. Ces emplois se répartissaient en trois catégories : les *services d'enseignement*, les *services sociaux et de santé* et les autres *services gouvernementaux*.

Après le commerce de détail, c'étaient les services d'enseignement qui créaient le plus d'emplois dans le secteur tertiaire. Les 49 institutions d'enseignement de la MRC employaient près de 3 870 personnes.

Les services sociaux et de santé comptaient, pour leur part, 161 établissements employant plus de 1 200 personnes. L'ouverture alors prochaine d'un centre hospitalier de soins de courte durée à Terrebonne (secteur Lachenaie) allait accroître le nombre d'emplois dans cette catégorie.

Les autres services gouvernementaux regroupaient principalement les différentes administrations publiques. Ce groupe comprenait 61 établissements, employant plus de 1 000 personnes. Les administrations municipales constituaient les principaux créateurs d'emplois de cette catégorie.

La MRC ne pouvait pas, à cette époque, profiter de la présence d'établissements gouvernementaux d'envergure régionale. La MRC ne disposait pas de palais de justice ou de direction régionale de ministères provincial ou fédéral.

Situation en 2013

Le développement des activités du secteur tertiaire sur le territoire de la MRC Les Moulins s'est solidement poursuivi pendant la période 2002-2012.

Les services à la production

Les services à la production comptent toujours pour une part importante des entreprises de la MRC.

Les services à la consommation

L'offre en services à la consommation s'est grandement améliorée au cours de la période 2002-2012. Suite à la fusion des villes de Lachenaie, La Plaine et Terrebonne en 2001, ainsi que le développement résidentiel fulgurant que la MRC ont connu pendant cette même période, plusieurs parties du territoire de la MRC a atteint la masse critique¹² de clientèle potentielle permettant de justifier l'implantation de nouveaux commerces de détails et/ou de services.

Ainsi le secteur de La Plaine possède maintenant une vaste gamme de commerces pour combler pratiquement tous les principaux besoins de la population résidente et les travailleurs du secteur. Il en est de même pour la partie située à l'extrême est de la Ville de Terrebonne, avec la poursuite du développement du mégacentre de Lachenaie, ainsi que les développements commerciaux qui se sont concrétisés du côté est de l'autoroute 40, avec, entre autres, l'implantation d'un Walmart de nouvelle génération.

¹² **Masse critique (définition)** : taille minimale qu'une entreprise doit posséder pour s'introduire ou se maintenir sur un marché sans subir de handicap concurrentiel notable (source : http://fr.mini.hu/economie/masse_critique.html)

THÈME 1

Du côté de l'ancienne Ville de Terrebonne, l'exercice de requalification des trois (3) grandes artères (Montée Masson, Moody/Gascon et des Seigneurs) a engendré l'amorce d'une transformation du caractère de ces artères, et ce tant au niveau de la nature des activités commerciales que de l'implantation au sol, l'aménagement du site, le traitement architectural et la densité.

Finalement, dans le cas de la Ville de Mascouche, le développement des activités commerciales (commerces de détail autant que commerces de services, incluant les bureaux) a été incroyable le long de la montée Masson. Cette artère a d'ailleurs complètement changée au cours de cette dernière décennie. Le mégacentre de Mascouche a, pour sa part, connu quelques ajustements, dont l'agrandissement du Walmart afin d'y intégrer le volet d'aliments (frais et autres).

Les services touristiques

L'offre en services touristiques a également été bonifiée au cours des 10 dernières années. À titre d'exemples, un nouveau bâtiment a été construit pour le populaire Théâtre du Vieux-Terrebonne, des gîtes du passant (*Bed & Breakfast*) et des hôtels (Super 8 dans le secteur Lachenaie au carrefour des autoroutes 640 et 40 et l'Hôtel Impéria près de la sortie 35 de l'autoroute 640) ont vu le jour.

Les services gouvernementaux

L'implantation du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur constitue un des principaux éléments de l'accroissement des emplois du secteur des services gouvernementaux. À cela s'ajoute la construction du quartier général de la Sureté du Québec (pour la région de Lanaudière) qui s'est implanté à Mascouche (au carrefour des autoroutes 640 et 25). Au niveau fédéral, il y a eu également l'implantation de bureaux de Service Canada. De plus, les agrandissements du CEGEP, l'implantation des installations de la Cité du Sport et des Soccers intérieurs par la Ville de Terrebonne, sans oublier l'arrivée des universités de Montréal et du Québec à Montréal sur le territoire de la MRC ne sont que quelques exemples qui ont contribué à augmenter le nombre d'emplois du domaine gouvernemental.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.2.3 Le volume global d'emplois

Situation en 2002

En ce qui a trait au **volume métropolitain d'emplois** et à sa répartition géographique lors des 10 à 15 années antérieures à 2002, un certain nombre de tendances méritaient d'être soulevées. En premier lieu, après la fin de la période marquée de croissance du milieu des années '80, la région de Montréal¹³ dans son ensemble avait enregistré une baisse de son niveau global d'emplois jusqu'en 1993 et il avait fallu attendre 1997 pour retrouver le seuil supérieur enregistré en 1989. Depuis lors, l'expansion était demeurée au rendez-vous, mais avait eu tendance à s'estomper en 2000 et encore en 2001.

¹³ Au plan spatial, les informations sont disponibles pour la région métropolitaine de Montréal (RMR) ainsi que pour diverses régions économiques particulières telles que la CUM, la ville de Laval ou la région de Lanaudière. Pour la MRC des Moulins, qui fait partie intégrante de ce dernier espace géographique (avec les MRC de D'Autray, L'Assomption, Joliette, Montcalm et Matawinie), les informations « comparables » ne sont pas publiées.

THÈME 1

Tableau 1-22 : Évolution du volume total d'emplois, Région métropolitaine de Montréal, 1987 – 2000

ÉVOLUTION DU VOLUME TOTAL D'EMPLOIS (000) Région métropolitaine de Montréal, 1987-2000			
1987	1 503,2	1994	1 493,3
1988	1 519,6	1995	1 516,4
1989	1 543,4	1996	1 524,3
1990	1 532,2	1997	1 557,7
1991	1 497,4	1998	1 614,5
1992	1 476,9	1999	1 656,2
1993	1 467,7	2000	1 669,9

Source : Enquête sur la population active, Statistique Canada

Un cheminement distinct était cependant notable en regard des **grands territoires** qui faisaient partie de la « région économique » de Montréal. Par exemple, l'île de Montréal avait vu la taille de son bassin d'emplois chuter entre 1987 et 1996. Par la suite, la reprise avait atteint 8,2% et s'était traduite par un gain de 62 400 emplois (pour 1996 - 2000). Dans le cas de Ville de Laval, un sommet avait été atteint en 1988 - 1989 (160 000 emplois) et une évolution en dents de scie avait suivi autour de ce seuil jusqu'à la fin de la décennie '90. En 2000, le nombre d'emplois lavallois s'était situé à 173 900 personnes. Pour la région de Lanaudière, tout au long de la période 1987 - 2000, le volume global d'emplois n'avait cessé de croître et il avait représenté une hausse de 59 000 personnes ou, en termes de taux de croissance, plus de 45%.

Dans le cas de la MRC Les Moulins, les statistiques ci-avant n'étaient pas disponibles. Toutefois, certaines sources secondaires d'informations permettaient d'obtenir une mesure du bassin local de travailleurs. Par exemple, les données sur le lieu de travail indiquaient que le nombre d'emplois y aurait progressé de 8 300 en 1981 à 17 030 pour 1991 et à 20 805 en 1996. Cela représentait une hausse de 50% en 15 ans et tout portait à croire que la tendance s'était poursuivie, sinon accentuée pour la période 1996-2001.

En se basant sur les proportions historiques alors récentes (1991 et 1996) que la MRC Les Moulins semblait avoir captées à l'intérieur de la région de Lanaudière, le volume global d'emplois à la fin de l'an 2000 serait donc de 26 500. Ce seuil apparaissait probablement même comme un minimum si l'on se basait sur l'effervescence économique qui a caractérisé la MRC Les Moulins pendant ces dernières années.

Depuis le début des années 50, Montréal avait perdu son rôle de métropole et de leader économique du Canada au profit de Toronto. Montréal n'était plus la plaque tournante, en Amérique du Nord, dans le domaine du transport ferroviaire, naval et aérien. Les causes du déclin de Montréal étaient avant tout structurelles et elles étaient bien connues : canalisation du Saint-Laurent, délocalisation progressive de l'industrie du raffinage du pétrole, vieillissement de la structure industrielle, déplacement des sièges sociaux et des activités financières vers l'ouest.

Ce déclin économique avait eu des répercussions importantes sur l'emploi alors que le taux de chômage de la région métropolitaine de Montréal était passé de 6% à 9% entre 1961 et 1999. Alors que la plupart des grandes villes américaines avaient vu leur taux de chômage diminuer de façon considérable depuis 1985, celui de la région métropolitaine de Montréal avait plutôt augmenté durant cette période. Il en résultait qu'en 1995, la région métropolitaine de Montréal arrivait au dernier rang parmi les vingt-trois (23) principales agglomérations nord-américaines, en matière de taux de chômage¹⁴. Malgré une bonne croissance de l'économie montréalaise au cours des dernières années, la main-d'œuvre inoccupée de la région

¹⁴ Fernand Martin et Robert Martin, Harmonisation des données métropolitaines Canada-États-Unis avec référence à la région métropolitaine de Montréal, Ville de Montréal, septembre 1996

THÈME 1

métropolitaine de Montréal se chiffrait à près de 400 000 personnes lorsque l'on incluait les assistés sociaux aptes au travail et coûtait à la société 40 millions de dollars par semaine.

Tableau 1-23 : Évolution du volume global d'emplois (1987 à 2000) par grands territoires de la région économique de Montréal

	<u>Île de Montréal</u>	<u>Ville de Laval</u>	<u>Région de Lanaudière</u>
1987	864,4*	146,9	128,8
1988	859,2	160,0	135,8
1989	845,7	158,1	144,9
1990	830,2	146,0	145,9
1991	795,5	152,6	146,4
1992	773,4	156,8	149,5
1993	777,4	150,6	152,5
1994	777,4	146,1	153,0
1995	762,1	162,6	161,3
1996	761,7	154,8	163,8
1997	767,3	168,0	175,1
1998	797,1	165,8	175,6
1999	818,4	166,5	184,4
2000	824,1	173,9	187,8

* En milliers d'emplois.

Source: Enquête sur la population active, Statistique Canada.

Tableau 1-24 : Évolution du nombre total d'emplois, MRC Les Moulins 1981, 1991 et 1996

ÉVOLUTION DU VOLUME TOTAL D'EMPLOIS MRC Les Moulins 1981, 1991 et 1996			
	1981	1991	1996
Nombre d'emplois	8 300	17 030	20 805
Ratio Lanaudière ¹	N.D.	11,6%	12,7%

¹ Calculs de Pierre Bélanger économiste

Source: Lieux de travail, Statistique Canada

THÈME 1

Tableau 1-25 : Estimation du nombre d'emplois, MRC Les Moulins, 2001

Estimation du nombre d'emplois – MRC Les Moulins 2001	
Population active région Lanaudière	187 800
Ratio MRC Les Moulins dans la région	14,0%
Nombre d'emplois MRC Les Moulins	26 500

Source : Estimations de Pierre Bélanger, économiste.

Le problème du chômage dans la région métropolitaine de Montréal ne résultait pas seulement d'un développement trop lent de nouvelles activités, mais aussi du fait que de larges segments de la main-d'œuvre ne disposaient pas des qualifications requises pour répondre aux besoins du marché du travail, comme le démontrait la coexistence d'un niveau élevé de chômage et d'une pénurie de main-d'œuvre spécialisée.

Malgré ces problèmes, la région métropolitaine de Montréal disposait d'atouts précieux. Tout d'abord, elle occupait des créneaux importants dans des secteurs de pointe tels que l'aéronautique, la pharmacologie, le multimédia, la technologie de l'information et l'électronique. Elle disposait également de sources énergétiques abondantes et moins chères que la plupart des autres agglomérations nord-américaines. De plus, les infrastructures de transport de marchandises, notamment le port, étaient à la fine pointe de la technologie et offraient une capacité d'accueil compétitive. Le port de Montréal était notamment une plaque tournante du trafic conteneurisé international et il était bien adapté à l'intermodalité.

Il faut également souligner que, malgré une situation économique désavantageuse par rapport à la plupart des grandes agglomérations nord-américaines, le noyau central de l'agglomération montréalaise ne vivait pas les problèmes graves de criminalité, de misère et de tension raciale qui avaient lieu dans les grandes villes américaines¹⁵. Son centre-ville était dynamique et demeurait un lieu privilégié pour le magasinage, les loisirs et les événements sportifs et culturels. De plus, la ville bénéficiait d'un riche patrimoine architectural, particulièrement dans les arrondissements du Vieux-Montréal, du "Golden Square Mile", du plateau Mont-Royal et du "Mile End".

1.1.1.3 LES FLUX PENDULAIRES RÉSIDENCE – TRAVAIL

Situation en 2002

Une façon complémentaire d'évaluer le positionnement de la MRC Les Moulins à l'intérieur de la grande région montréalaise était d'examiner l'évolution des **flux pendulaires résidence - travail** des résidents locaux et ce, au cours des 15 à 20 dernières années. Les données disponibles pour 1981, 1991 et 1996 permettaient d'identifier, entre autres, les tendances suivantes, à savoir:

- les déplacements vers l'île de Montréal étaient passés de plus de 50% des cas en 1981 à ±46% pour 1991 et 1996¹⁶; en chiffres absolus, on était passé de 11 734 en 1981 à 20 596 déplacements en 1996;
- les mouvements vers l'île avaient connu une stabilité pour ce qui était de la Ville de Montréal (29%) et une chute pour les autres municipalités (de 23% à 17%);

¹⁵ Deloitte & Touche, Groupe Conseil S.E.N.C., Impacts des navetteurs sur les finances municipales, janvier 1998

¹⁶ Il est à noter cependant que malgré une diminution du pourcentage, le nombre absolu de déplacements vers l'île de Montréal a augmenté.

THÈME 1

- Ville de Laval avait accaparé, avec les années, une proportion de plus en plus forte des lieux de destination (de 9% en 1981 à 12% pour 1991 et 14% en 1996);
- le ratio de personnes qui vivaient et travaillent dans la MRC Les Moulins était passé de 28% en 1981 à un peu plus de 30% pour 1996.

Tableau 1-26 : Flux résidence - travail des résidents de la MRC Les Moulins, 1981, 1991 et 1996

<u>Lieux de destination</u>	<u>1981</u>	<u>1991</u>	<u>1996</u>
Ancienne Ville de Montréal	29%	29%	29%
Autres - île de Montréal	23%	18%	17%
Total CUM	52%	47%	46%
Ville de Laval	9%	12%	14%
MRC Les Moulins	23%	24%	24%
Travail à domicile	5%	6%	6%
Nombre total de travailleurs	22 565	43 825	44 775
Ratio Bloc Nord¹	41%	46%	50%

¹ Inclut la Ville de Laval, la MRC Les Moulins, à domicile et les autres MRC de la Rive-Nord.

Source: Lieux de travail, recensements de 1981, 1991 et 1996, Statistique Canada (Publications officielles et compilations spéciales de Statistique Canada pour 1996).

Un élément complémentaire majeur à souligner était le poids croissant que le Bloc Nord de la région métropolitaine avait pris lors des 15 dernières années. Si l'on conjugait la mobilité interne à la MRC Les Moulins, celle en direction de Laval et les déplacements vers les autres MRC de la Rive-Nord, la proportion était passée de 41% en 1981 à 46% en 1991 et à 50% lors du recensement de 1996. A cette époque, on pouvait faire l'hypothèse que jusqu'à 55% des flux pendulaires résidence - travail des résidents de la MRC Les Moulins se faisait probablement dans l'univers du Bloc Nord (contre 52% vers l'île de Montréal en 1981). On avait donc assisté, lors des 20 dernières années, à un renversement des proportions face à ces deux « grands » espaces géographiques.

Un autre facteur à souligner était le fait que près de la moitié de la croissance dans le nombre total d'emplois locaux entre 1981 et 1996 pouvait être associée à une hausse du nombre de personnes qui vivaient dans la MRC Les Moulins. En fait, 45% de l'augmentation (5 635 sur 12 505) était reliée à des personnes qui y habitaient en 1981 ou en 1996. Il ressortait aussi qu'un nouveau travailleur sur quatre (5 635 sur 22 210) qui habitait la MRC y vivait et travaillait en parallèle.

Cela faisait en sorte que la performance économique possédait des retombées importantes au niveau du taux d'indépendance régionale. À ce titre, le ratio du nombre d'emplois locaux sur le nombre de travailleurs était de 46,5% en 1996 contre seulement 36,8% en 1981. Pour 2001, on pouvait avancer un seuil de $\pm 50\%$, voire même davantage.

THÈME 1

Tableau 1-27 : Évolution de l'emploi local (MRC Les Moulins) et du nombre total de travailleurs, 1981 et 1996

	1981	1996	1981 – 1996
1. Nombre d'emplois locaux	8 300	20 805	12 505
2. Vit et travaille dans MRC	5 200	10 835	5 635
3. Nombre de travailleurs MRC	22 565	44 775	22 210
4. Ratio d'indépendance (1 ÷ 3)	0,368	0,465	+0,097

Source: Calculs de Pierre Bélanger économiste effectués à partir des données de Statistique Canada sur les lieux de travail pour 1981 et 1996.

Situation en 2013

Les données du recensement 2006¹⁷ de Statistique Canada sur les lieux de travail et le navettage nous indiquent qu'une part de plus en plus grande des résidents de la MRC Les Moulins travaille sur son propre territoire ou dans les municipalités voisines de la rive-nord de Montréal. Il s'agit là d'une continuité du phénomène observé en 2002 lors de l'adoption du SARR2.

En 1996, 24% de travailleurs de la MRC Les Moulins œuvraient sur le territoire de cette dernière. En 2006, ce taux avait augmenté à 31%. Pour Laval, le taux des travailleurs de la MRC Les Moulins devant s'y rendre était resté relativement stable : 14% en 1996 et 15% en 2006. Au total, environ 58% des travailleurs de la MRC Les Moulins avaient un lieu de travail régulier situé sur l'une des MRC de la rive-nord de Montréal.

L'île de Montréal, qui a longtemps été le lieu de travail d'une majorité des résidents de la MRC Les Moulins, a occupé une place qui a régressée durant cette même période. En 1996, 46% des travailleurs de la MRC devaient se rendre sur l'île de Montréal. En 2006, ce taux a été réduit à 40 %.

Tableau 1-26a : Flux résidence–travail des résidents de la MRC Les Moulins, 2006

Lieux de destination	2006	
Île de Montréal	23 545	40%
Laval	8 965	15%
MRC Les Moulins	18 355	31%
Autres MRC de la rive-nord (CMM)	5 320	9%
Autres MRC de la rive-nord (hors CMM)	1 260	2%
Total des secteurs de la rive-nord	33 900	58%
Ailleurs	1 090	2%
Total des travailleurs	58 535	100%

Source : Recensement de la population 2006, Statistique Canada.

¹⁷ En juin 2013, la MRC ne possède pas de données plus récentes relativement à ce sujet

THÈME 1

En observant les données inverses portant sur les lieux d'origine des personnes travaillant sur le territoire de la MRC Les Moulins (voir [tableau 1-26b](#)), nous remarquons alors que la majorité des travailleurs de la MRC habitent en 2006 le territoire de cette dernière puis qu'on dénote que 59% des travailleurs de la MRC sont des résidents. Les MRC voisines de la couronne nord de la CMM sont les lieux d'origine les plus significatifs par la suite.

Tableau 1-26b : Flux résidence–travail des personnes travaillant sur le territoire de la MRC Les Moulins, 2006

Lieux d'origine	2006	
Île de Montréal	2 005	7%
Laval	1 800	6%
MRC Les Moulins	18 355	59%
Autres MRC de la rive-nord (CMM)	5 645	18%
Autres MRC de la rive-nord (hors CMM)	2 565	8%
Total des secteurs de la rive-nord	28 365	91%
Ailleurs	715	2%
Total des travailleurs	31 085	100%

Source : Recensement de la population 2006, Statistique Canada.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.3.1 Le lieu de travail

Situation en 2002

Le lieu de travail des résidents de la MRC constituait une donnée importante pour mesurer l'autonomie d'un territoire sur le plan économique. Dans la MRC, la tendance en matière de lieu de travail était sensiblement la même pour les deux (2) sexes (voir [tableau 1-28](#)). Près de 71% des travailleurs occupaient un emploi à l'extérieur de la MRC. Un peu moins d'un travailleur sur cinq occupait un emploi dans sa municipalité (19%) contre un sur dix qui travaillait dans une autre ville de la MRC.

Une part importante de ces travailleurs occupait un emploi sur l'île de Montréal et dans la Ville de Laval. En 1998, selon l'enquête origine-destination de Québec, près de 58% des déplacements provenant de la MRC qui étaient effectués pour se rendre au travail avaient pour destination l'île de Montréal et la Ville de Laval ([tableau 2-5](#)). Cependant, les hommes occupaient en plus grande proportion un emploi situé à l'extérieur de la MRC, soit à 75% comparativement à 65% chez les femmes.

En 1996, parmi les quatre (4) villes de la MRC, Terrebonne était la plus autonome en matière d'emploi puisque près de 25% des travailleurs de cette ville occupaient leur emploi sur place. À l'autre extrémité, Lachenaie était la ville la moins autonome avec un peu plus de 10% des travailleurs qui occupaient un emploi dans leur municipalité. Les villes de Mascouche et de La Plaine se situaient entre les deux, avec des taux respectifs de 17,8% et 14,9%.

THÈME 1

On rappelait toutefois que depuis la tenue du recensement de 1996, un nombre considérable d'emplois commerciaux avaient été créés à Mascouche et Lachenaie, de sorte qu'il était fort probable que le taux d'autonomie de ces deux (2) municipalités soit supérieur aux données mentionnées précédemment.

Tableau 1-28 : Lieu de travail de la population de la MRC selon le sexe, 1996

	La Plaine	Lachenaie	Mascouche	Terrebonne	MRC Les Moulins	%
Homme						
Dans la même ville(*)	395	425	985	2 120	3 925	16%
Autre ville de la MRC(*)	365	550	820	380	2 115	8,5%
Extérieur de la MRC	2 445	3 710	4 940	7 570	18 665	76%
Total	3 205	4 685	6 745	10 070	24 705	100%
Femme						
Dans la même ville (*)	460	465	1 200	2 580	4 705	22%
Autre ville de la MRC (*)	450	670	930	565	2 615	12%
Extérieur de la MRC	1 620	2 975	3 420	5 705	13 720	65%
Total	2 530	4 110	5 550	8 850	21 040	100%

(*) Prendre note qu'en 1996, la MRC Les Moulins était composée de quatre (4) villes.

Source : Statistique Canada

Situation en 2013

Les données du recensement 2006¹⁸ de Statistique Canada nous démontraient que le taux d'autonomie de la MRC Les Moulins en matière d'emploi avait augmenté. On remarque en effet, dans les données du [tableau 1-28a](#) ci-après, que les taux de travailleurs résidant et travaillant sur le territoire de l'une des deux villes de la MRC a été de 25,5% pour les hommes et 37,1% pour les femmes en 2006. Entre les deux villes de la MRC, la Ville de Terrebonne présentait le meilleur taux d'autonomie avec un pourcentage de 25,6% pour l'ensemble des travailleurs recensés, alors qu'il était de 17,7% pour Mascouche.

¹⁸ En juin 2013, la MRC ne possède pas de données plus récentes relativement à ce sujet.

THÈME 1

Tableau 1-28a: Lieu de travail de la population de la MRC Les Moulins, 2006

	Mascouche	Terrebonne	MRC Les Moulins	%
Homme				
Dans la même ville	985	4 560	5 545	19,1%
Autre ville de la MRC	1 090	760	1 850	6,4%
Extérieur de la MRC	5 200	16 365	21 565	74,5%
Total	7 275	21 685	28 960	100%
Femme				
Dans la même ville	1 590	6 705	8 295	28,1%
Autre ville de la MRC	1 470	1 190	2 660	9,0%
Extérieur de la MRC	4 230	14 370	18 600	62,9%
Total	7 290	22 265	29 555	100%

Source : Recensement 2006, Statistique Canada

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.3.2 Le pouvoir d'attraction des villes de la MRC

Situation en 2002

La MRC Les Moulins constituait un lieu de destination relativement important. En 1998, chaque jour de semaine, près de 90 000 déplacements provenant de la MRC Les Moulins ou de l'extérieur de celle-ci avaient pour destination une ville ou secteur de ville de la MRC Les Moulins ([tableau 1-29](#)).

La Ville de Terrebonne constituait l'endroit le plus visité de la MRC avec près de 57% des déplacements attirés par la MRC en 1998. Ce secteur accueillait près de 57% des déplacements effectués à des fins de travail et près de 70% des déplacements effectués à des fins de magasinage. Toutefois, on mentionnait que depuis l'enquête origine-destination (O-D), de nombreux commerces s'étaient implantés dans le pôle régional de Mascouche et, plus récemment à cette époque, en bordure de l'autoroute 40 dans le secteur Lachenaie de Terrebonne. On pouvait donc présumer que ces deux (2) endroits constituaient désormais des destinations plus importantes en matière de magasinage et de travail.

THÈME 1

Tableau 1-29 : Déplacements attirés par les villes(*) de la MRC Les Moulins selon le motif, 1998

Motif	Terrebonne			Mascouche	MRC Les Moulins
	Secteur Terrebonne	Secteur Lachenaie	Secteur La Plaine		
Travail	10 583	2 650	1 129	4 313	18 675
Études	10 218	2 591	2 902	6 398	22 109
Loisir	7 664	2 144	1 484	3 876	15 168
Magasinage	10 309	1 102	753	2 617	14 781
Autres	8 941	2 680	2 281	4 506	18 408
Total	47 715	11 167	8 549	21 710	89 141

(*) En 1998, la MRC était constituée de quatre (4) villes.

Source : Mobilité des personnes dans la région de Montréal, enquête origine-destination, AMT, 1998

Situation en 2013

L'AMT procède, en 2013, à une enquête OD en mode continu ; les données n'étant malheureusement pas encore disponibles, le portrait de la situation 2013 est basé sur les données de l'enquête O-D de 2008. Ainsi, les données issues de l'enquête O-D de 2008 illustrent que la MRC Les Moulins attirait 18 584 déplacements de plus en une journée comparativement à 1998, soit une hausse significative de 21% en 10 ans. Parmi les secteurs de la MRC, le secteur de Lachenaie a accru son attractivité de façon la plus importante, avec une hausse remarquable en 10 ans de 130% des déplacements attirés en 24 heures. La construction du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur, l'aménagement des commerces le long de l'autoroute 40 dans la partie est de la MRC ainsi que la croissance du parc industriel de Lachenaie, situé à l'extrémité ouest du territoire de cette ancienne municipalité, ont tous contribué de façon marquante à la hausse des déplacements attirés dans ce secteur. Ailleurs sur le territoire de la MRC, les autres secteurs ont aussi tous connu une hausse positive du nombre de déplacements attirés en 24 heures.

Avec l'implantation de deux (2) gares de train de banlieue sur le territoire de la MRC Les Moulins ainsi qu'une 3^e adjacente à ce même territoire, il est prévisible que celles-ci contribuent à la formation de trois (3) nouveaux pôles dynamiques générant une attraction considérable de déplacements, et ce pour plusieurs motifs. En effet, que ce soit dans le cas de la gare de Mascouche, de celle située dans le secteur est de Terrebonne ou de celle planifiée à Charlemagne, ces nouveaux points d'accès au réseau de transport collectif métropolitain s'inscrivent dans des pôles animés par divers usages répondant à de multiples fonctions utiles aux résidents de la MRC et de la région : résidences, commerces, services, équipements publics et lieux d'emplois. La présence de ces gares de train de banlieue au sein de secteurs multifonctionnels de densité et mixité supérieures au reste du territoire pourra contribuer à la hausse des déplacements effectués en mode de transport collectif. La question du transport est abordée plus en détail au thème 2 du SARR2 de la MRC Les Moulins.

THÈME 1

Tableau 1-29a : Déplacements attirés par les villes de la MRC Les Moulins selon le motif (sans le retour), tous modes, période de 24 heures, 2008

Motif	Terrebonne			Mascouche	MRC Les Moulins
	Secteur Terrebonne	Secteur Lachenaie	Secteur La Plaine		
Travail	13 768	7 174	1 385	4 727	26 987
Études	10 821	3 974	3 584	5 868	23 614
Loisir	6 334	3 510	950	2 825	13 494
Magasinage	7 344	4 542	896	4 238	17 092
Autres (sauf retour)	11 016	6 452	3 150	5 977	26 538
Total	48 652	25 652	9 965	23 634	107 725

Source : Enquête Origine-Destination 2008, Agence métropolitaine de Transport, 2008.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.4 VERS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE URBAINE

Situation en 2002

On estimait que les courants démographiques, résidentiels et d'emplois qui avaient marqué la scène montréalaise lors des 10, 20, et voire même 30 années précédentes avaient généré une **nouvelle dynamique urbaine** qui allait se répercuter pour la prochaine décennie (2001-2011). D'une part, le dernier recensement de 2001 venait confirmer les tendances de la croissance démographique au niveau de la répartition spatiale, et ce, d'autant plus que la bonne performance économique de la fin des années '90 dans la région de Montréal semblait avoir réalimenté la migration des autres régions du Québec vers les « banlieues » de la métropole.

D'autre part, au plan commercial, les dernières années avaient vu proliférer les nouvelles implantations de grandes surfaces dans la périphérie. Laval et les MRC de la couronne Nord avaient reçu une part de marché majeure desdits investissements commerciaux. Cela n'était guère surprenant, car la population et les logements y avaient progressé plus qu'ailleurs dans la grande région de Montréal. Dans la MRC Les Moulins, on pouvait souligner le mégacentre sis à l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche, ainsi que celui alors plus récent à la jonction des autoroutes 40 et 640 dans la partie est de l'ancienne municipalité de Lachenaie. Le mégacentre de Saint-Jérôme, en bordure de l'autoroute 15, en était un autre exemple. À Laval, les projets de Centropolis (Ivanhoé) et de la Place Centre-ville Laval (Alexis Nihon) étaient alors en voie de développement (en 2001); l'agrandissement majeur du centre commercial Carrefour Laval se devait aussi d'être mentionné ici.

L'ensemble des éléments précédents s'était sans contredit finalement répercuté au niveau de l'augmentation du trafic routier recensé lors des 10 années précédentes sur les grandes artères structurantes de la MRC Les Moulins (voir la [carte 2](#)). Dans le cas de l'autoroute 25, au nord de la 640, le volume journalier moyen était passé de 21 615 en 1988 à 29 840 pour 1992 et à 34 000 en 1996¹⁹. Pour l'autoroute 640, on constatait

¹⁹ Il est important de souligner que ces chiffres reflètent la situation avant le « boom » commercial des dernières années dans ce secteur ; il est donc évident qu'un comptage plus récent révélerait un volume de beaucoup supérieur.

THÈME 1

qu'elle était devenue de plus en plus un axe de déplacement majeur pour les territoires de la Rive-Nord. Sur le territoire de la MRC Les Moulins, l'augmentation du trafic était passée de 28 400 véhicules en 1988 à 47 000 pour 1996 dans la section « est » tandis que, pour la section ouest, il était passé de 20 700 véhicules à 37 000 en 1996. Pour le chemin Gascon (route 337), les données pour 1988 et 1996 indiquaient un volume de 9 130 et de 31 000 véhicules. Dans le cas de l'autoroute 40, les chiffres étaient de 79 400 pour 1988 et 94 000 en 1996.

Situation en 2013

Avec les estimations pour l'année 2009 de Transport Québec (voir la [carte 2A](#)), on remarque que les débits journaliers moyens annuels sur les grandes artères du territoire de la MRC Les Moulins se sont considérablement accrus, et ce, particulièrement pour l'autoroute 640. Les données récentes indiquent en effet que le débit journalier moyen annuel (DJMA) y variait entre 57 000 (section est) et 75 000 (section centrale et ouest) véhicules, une hausse significative par rapport à 1996. Au niveau de l'autoroute 25, le DJMA variait entre 27 000 (aux limites nord du territoire moulinois) et 77 000 (pont Lepage) véhicules en 2009. L'autoroute 40 a également connu une croissance de son achalandage quotidien puisque le DJMA y atteignait les 118 000 véhicules au pont Charles-De Gaulle en 2009. Enfin, au niveau des routes 335 et 337, leur DJMA récent oscillait respectivement entre 15 000 et 20 000 véhicules et 13 000 à 40 000 véhicules à travers leurs divers tronçons situés sur le territoire de la MRC. Le [tableau 1-30](#) offre un résumé en comparant l'évolution des DJMA.

Tableau 1-30 : Évolution des débits journaliers moyens annuels sur les grandes artères et autoroutes de la MRC Les Moulins, 1988 à 2009.

Voie de circulation	DJMA				Variation 1996-2009	Taux de croissance 1996-2009
	1988	1992	1996	2009		
A-640 (section est)	28 400	N/D	47 000	75 000	28 000	59,6%
A-640 (section ouest)	20 702	N/D	37 000	57 000	20 000	54,1%
A-25 (au nord de la MRC)	21 615	29 840	34 000	47 000	13 000	38,2%
A-25 (pont Lepage)	N/D	N/D	N/D	77 000	N/D	N/D
A-40 (pont Charles-De Gaulle)	79 400	82 300	94 000	118 000	24 000	25,5%
Route 335	N/D	N/D	N/D	26 000	N/D	N/D
Route 337	9 130	N/D	31 000	37 000	6 000	19,4%

Source : Données de Transport Québec, 2009

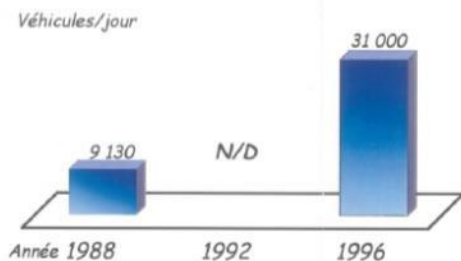
De plus, afin de répondre à la demande croissante en transport des personnes, le service de transport en collectif de la MRC a été amélioré. En effet, au niveau du transport par autobus, l'aménagement d'un stationnement incitatif, ainsi que la construction d'un terminus avec salle d'attente intérieure ont été réalisés en 2002. En complémentarité avec cette desserte par réseau routier, un service de transport par train de banlieue, parcourant les villes de Mascouche, Terrebonne, Repentigny, Charlemagne et Montréal, devrait être disponible vers la fin de l'année 2013.

(rg. 97-22 – 2008-10-08; rg. 97-33R – 2013-10-10)

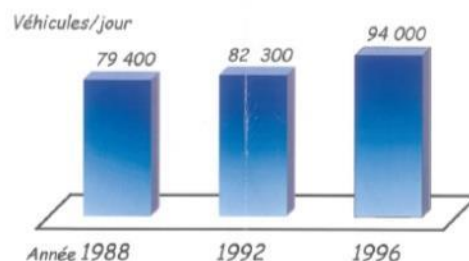
THÈME 1

Le trafic routier des grandes artères
de la MRC des Moulins

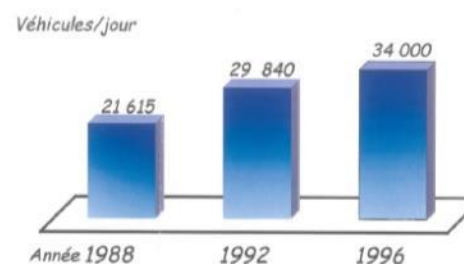
Chemin Gascon (route 337)
Trafic routier - volume journalier moyen



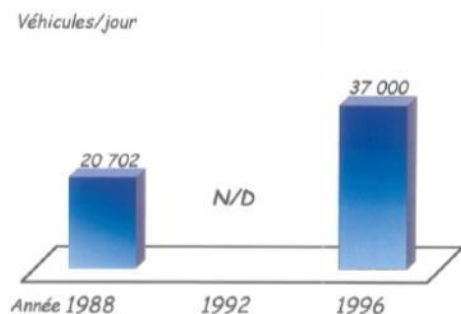
Autoroute 40
Trafic routier - volume journalier moyen



Autoroute 25 (au nord de la 640)
Trafic routier - volume journalier moyen



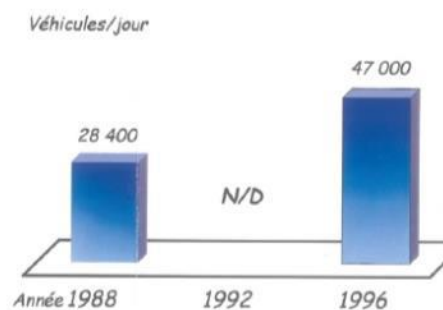
Autoroute 640 (tronçon ouest)
Trafic routier - volume journalier moyen



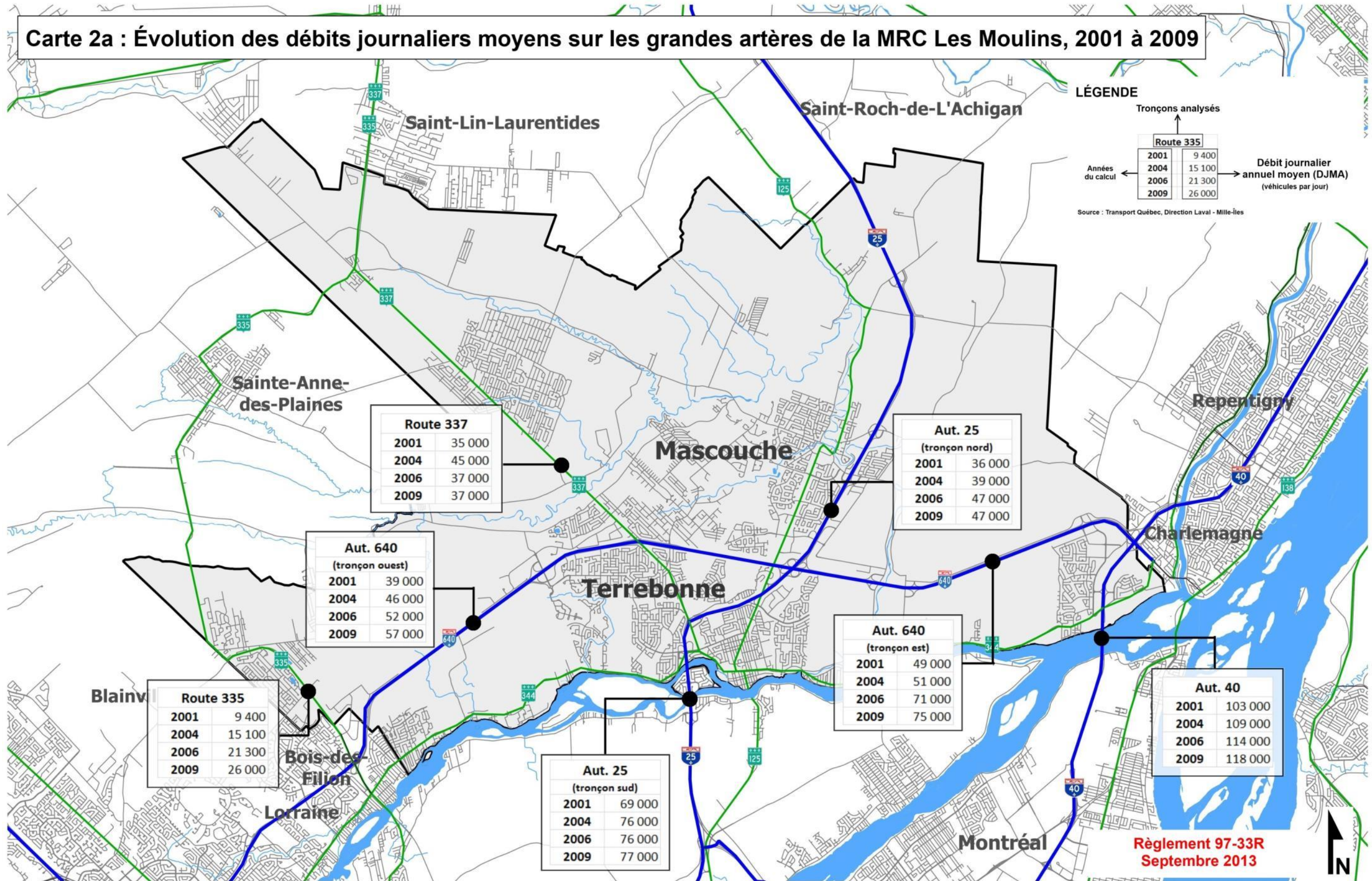
MRC des Moulins
Carte de localisation



Autoroute 640 (tronçon est)
Trafic routier - volume journalier moyen



Carte 2a : Évolution des débits journaliers moyens sur les grandes artères de la MRC Les Moulins, 2001 à 2009



THÈME 1

1.1.1.4.1 Les séquences de développement**Situation en 2002**

Jusqu'au début des années '60, chaque municipalité de la MRC était formée d'un noyau villageois et de hameaux situés le long des principales routes du territoire, soit la montée Masson, le chemin Gascon, le chemin Saint-Charles et la Côte de Terrebonne. Le développement était alors très dispersé sur l'ensemble de la région. L'activité dominante de la MRC était l'agriculture.

Entre 1966 et 1976, la MRC a connu une croissance démographique de 128,3%. Ce boom démographique était dû à plusieurs facteurs dont principalement la construction des autoroutes 25 et 40 vers la fin des années soixante, l'enrichissement collectif, les faibles taux de taxation et l'encouragement de l'État à l'accession à la propriété. Cependant, la majorité des développements produits durant cette période, à l'exception de ceux de la ville de Terrebonne, était éparpillée dans l'ensemble de la MRC.

De 1976 à 1986, l'adoption de la *Loi sur la protection des terres agricoles (LPTA)* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, a permis d'assurer un meilleur contrôle du développement de la région. Les développements se sont dorénavant concentrés et consolidés afin d'obtenir un aménagement plus harmonieux. Durant cette période, la MRC a connu une croissance de sa population de 57%, soit plus de 20 000 personnes en 10 ans.

De 1986 à 2001, la croissance démographique de la MRC s'est encore poursuivie à un rythme important, alors que la population est passée d'environ 68 800 à tout près de 110 087 habitants, soit une augmentation de 75 687 personnes. La période 1986-1991 a été particulièrement active, avec une croissance de population de 22 388 personnes, soit une moyenne de 4 477 personnes de plus par année. Durant cette période, l'adoption du schéma d'aménagement a favorisé une meilleure concentration des activités au centre de la MRC et près des pôles existants grâce, entre autres, à la délimitation de périmètres d'urbanisation²⁰.

De façon générale, toutes les villes de la MRC Les Moulins ont connu une forte croissance démographique entre 1966 et 1996. Durant cette période, c'était l'ancienne Ville de Terrebonne (constituée des municipalités de Terrebonne et Saint-Louis-de-Terrebonne jusqu'en 1985) qui avait connu la plus forte croissance avec 31 888 personnes de plus. Toutefois, son taux de croissance de 308% était inférieur aux trois (3) autres villes de la MRC (alors Lachenaie, La Plaine et Mascouche) pour la même période.

À ce chapitre, l'ancienne Ville de La Plaine arrivait première avec une croissance de 1 832% en 30 ans (1966-1996), suivie de Lachenaie (782%) et Mascouche (372%). La Ville de La Plaine était sans doute la municipalité ayant connu le plus fort taux de croissance au Québec au cours de cette période.

Par ailleurs, au cours du quinquennat 1991-1996, c'était aussi l'ancienne Ville de La Plaine qui avait connu la plus forte croissance de sa population parmi les municipalités de la MRC, avec 3 837 personnes de plus, suivie des anciennes villes de Lachenaie (3 415 personnes) et de Terrebonne (2 536), et finalement de la Ville de Mascouche (2 269).

Lors de la période 1996-2001, la MRC a poursuivi sa croissance démographique avec une augmentation de 6 874 personnes.

Le **tableau 1-31** présente le taux de croissance démographique de chacune des quatre (4) municipalités qui composaient alors la MRC pour les cinq (5) quinquennats précédent 2002.

²⁰ Secteurs identifiés dans le schéma d'aménagement destinés à une vocation urbaine afin de permettre une meilleure cohabitation entre les milieux ruraux et urbains.

THÈME 1

Tableau 1-31 : Taux de croissance des 4 villes de la MRC par quinquennat (en %) pour la période 1976-2001

	1976-1981	1981-1986	1986-1991	1991-1996	1996-2001
La Plaine	87,52	23,5	76,38	36,3	8,74
Lachenaie	21,26	17,91	48,12	22,66	17,42
Mascouche	42,61	4,62	21,34	8,8	5,19
Terrebonne	31,79	20,7	26,73	6,39	2,21
MRC Les Moulins	36,92	15,05	32,56	13,23	6,66
RMR Montréal	0,92	3,29	7,05	6,03	3,00
Province de Québec	3,27	1,46	5,56	3,52	1,38

On y remarquait qu'à chacun des quatre premiers quinquennats, la Ville de La Plaine arrivait toujours première parmi les villes de la MRC en termes de taux de croissance; cependant, avec la sortie alors récente de quelques données du recensement de 2001, on constatait que la Ville de Lachenaie était devenue celle possédant le plus haut taux de croissance de la MRC.

On notait également que la croissance démographique de la MRC semblait être influencée par des cycles, et ce particulièrement pour les quatre premiers quinquennats. Ainsi, pour les périodes 1976-1981 et 1986-1991, les taux de croissance de la population de la MRC dépassaient les 32%, tandis que pour les périodes 1981-1986 et 1991-1996, cette croissance était égale ou inférieure à 15%. De plus, ces cycles affectaient les quatre (4) villes de la MRC bien que l'amplitude des écarts variait sensiblement d'une ville à l'autre. On mentionnait que les périodes 1981-1986 et 1991-1996 étaient marquées par une conjoncture économique difficile, laquelle s'était poursuivie d'ailleurs jusqu'à la fin de 2001, tandis que les années 1976-1981 et 1986-1991 constituaient des périodes de forte croissance économique.

La croissance démographique fulgurante et ininterrompue qu'avaient connue les quatre (4) municipalités de la MRC depuis l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement en 1988 a amené le conseil de la MRC à modifier la délimitation des périmètres d'urbanisation à plusieurs occasions. Ainsi, entre l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement en septembre 1988 et décembre 2001, les périmètres d'urbanisation ont été modifiés à treize (13) reprises, faisant passer la superficie totale des périmètres de 4 880 hectares à 6 444 hectares, soit une augmentation de 1 564 hectares.

Toutefois, une bonne part de cette augmentation de la superficie des périmètres était attribuable au premier règlement d'amendement au schéma, adopté au mois de mai 1991. Ce règlement, qui avait pour effet d'augmenter la superficie des périmètres de 1 250 hectares, faisait suite à la négociation avec la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) relativement à la révision de la zone agricole permanente. Cette démarche de négociation avait fait passer la superficie de la zone agricole de 20 102 hectares à 14 855 hectares, soit une diminution de 5 247 hectares.

Les quinze (15) modifications subséquentes aux périmètres d'urbanisation concernaient, pour la plupart, de faibles superficies de terrains puisque, au total, il en a résulté une augmentation des périmètres de seulement 289 hectares. Dans la plupart des cas, il s'agissait d'ajustements à des périmètres existants. L'une de ces modifications aux périmètres avait été apportée au printemps 2000 et elle visait essentiellement à agrandir un parc industriel en pleine croissance, dans le secteur ouest de la Ville de Terrebonne.

THÈME 1

Un ajustement supplémentaire au périmètre d'urbanisation était entré en vigueur le 17 juin 2002 afin de rendre conforme l'agrandissement de l'école secondaire des Rives située le long de la montée Dumais dans le secteur Lachenaie de Terrebonne. Cette école, localisée à l'intérieur du périmètre urbain, avait reçu une subvention du ministère de l'Éducation afin de s'agrandir pour répondre aux besoins croissants des étudiants. Or, les travaux d'agrandissement empiétaient dans la zone agricole permanente, nécessitant ainsi des modifications au schéma d'aménagement de la MRC ainsi qu'à la réglementation locale d'urbanisme. Des procédures de demande d'utilisation à des fins autres qu'agricoles avaient alors été entamées, mais suite à des pourparlers avec les autorités gouvernementales concernées, il avait été recommandé à la MRC de procéder plutôt par exclusion, et ce non seulement pour le secteur visé par l'agrandissement de l'école et l'intégration d'un parc existant au périmètre urbain, mais également pour exclure tout le secteur comprenant le terrain de l'école et ceux localisés au sud de celle-ci, puisque tout ce secteur était en zone agricole permanente malgré le fait qu'il était aussi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation identifié à cette époque.

Situation en 2013

Suite à une baisse du rythme de croissance démographique entre les années 1996 et 2001, on remarque un retour à des taux de croissance par quinquennat beaucoup plus élevés pour l'ensemble des territoires lors de la décennie 2001 à 2011. Au niveau de la MRC Les Moulins et de ses municipalités constituantes, la décennie a été particulièrement intensive en termes de croissance de la population. Avec des taux supérieurs à la marque des 15% à chacun de ces quinquennats, la MRC Les Moulins a connu une décennie tout à fait exceptionnelle au niveau de l'accroissement de sa population. En fait, lorsque l'on considère le nombre réel de nouvelles personnes habitant la MRC depuis 2001, les deux derniers quinquennats ont été ceux où la MRC a accueilli le plus de nouveaux résidents depuis sa création en 1982. On distingue particulièrement l'importante hausse (25,8%) qu'a connue la Ville de Mascouche au cours de la courte période 2006-2011, passant de 33 764 habitants à 42 491 habitants en seulement cinq années.

Au niveau des ménages et des logements, comme nous l'avons déjà noté, les taux de croissance auront été encore plus importants que ceux observés pour la population. Ceci témoigne, encore une fois, qu'en plus de la hausse démographique, nous assistons également à un fractionnement des ménages, accélérant à la fois la croissance des ménages et la demande de nouvelles constructions résidentielles. Nous remarquons d'ailleurs à cet effet des taux très similaires entre la hausse des ménages et des logements, répondant ainsi au principe que chaque nouveau ménage correspond pratiquement à la construction d'un nouveau logement.

Tableau 1-31a: Croissance de la population, des ménages et des logements pour les villes de la MRC par quinquennat (en %) pour la période de 2001 à 2011

	2001 à 2006						2006 à 2011					
	Population		Ménages		Logements		Population		Ménages		Logements	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Mascouche	4208	14,2	2125	21,4	2296	22,7	8727	25,8	3730	30,9	3892	31,4
Terrebonne	14 167	17,6	6465	22,8	6854	23,6	11619	12,3	4555	13,7	4423	12,3
MRC Les Moulins	18375	16,7	8 590	22,4	9150	23,4	20346	15,8	8 285	17,7	8 315	17,2

Sources : Recensement 2001,2006 et 2011, Statistique Canada

THÈME 1

Malgré cette importante croissance démographique, les modifications aux limites du périmètre d'urbanisation auront été relativement mineures depuis l'entrée en vigueur du SARR2 de la MRC Les Moulins. En juin 2013, six règlements de modifications avaient redéfinis les limites du périmètre urbain à travers le territoire urbain. À travers ces modifications, les limites du territoire urbain ont gagné environ 320 hectares. Voici la liste des règlements de modifications et les motifs derrière ces changements :

- Le règlement 97-1 est entré en vigueur le 10 avril 2003 et a visé l'agrandissement des limites du périmètre d'urbanisation. Les modifications ont permis l'ajout d'environ 200 hectares à l'intérieur des limites du périmètre urbain. Le règlement avait pour but de permettre la réalisation du projet de golf de la PGA à Terrebonne, qui n'a toutefois jamais vu le jour en raison de contraintes économiques liées aux événements de 2008 (récession économique ressentie à différents niveaux à travers le monde). Ainsi, à l'été 2012, ces superficies demeuraient vacantes. Elles vont toutefois faire l'objet, à court terme, des premières phases de développement du projet *Urbanova*. Cet ajout était prévu au SARR2, mais n'avait pu être confirmé (question de délai).
- Le règlement 97-9 est entré en vigueur le 27 juin 2006. Les modifications concernaient des ajustements aux limites du périmètre d'urbanisation situé dans le secteur à l'est de l'autoroute 40 à Terrebonne. Les limites ont été réajustées suite à l'étude plus précise des limites de la plaine inondable dans ce secteur et à des accords au niveau faunique avec les partenaires dans les projets de réhabilitation de l'écosystème du ruisseau de Feu. Au total, ces modifications ont eu que très peu d'effet sur les superficies incluses au périmètre d'urbanisation.
- Le règlement 97-11, entré en vigueur le 18 avril 2007, visait à inclure au périmètre d'urbanisation les terrains adjacents au tronçon ouest du chemin Saint-Roch, dans le secteur ouest de Terrebonne. Cette modification faisait suite à l'aménagement du nouveau tracé de la route 335 dans ce secteur. Les superficies intégrées ont totalisé 27 hectares.
- Le règlement 97-25, entré en vigueur le 9 juin 2009, a modifié les limites du périmètre d'urbanisation dans le secteur du chemin Pincourt à Mascouche, aux limites de la Ville de Terrebonne. Cette modification a permis l'inclusion d'environ 5 hectares afin de régulariser la situation des terrains d'une entreprise d'excavation. Cependant, une bonne partie de cette superficie s'avère non constructible principalement à cause de contraintes naturelles.
- Le règlement 97-29 est entré en vigueur le 12 mai 2010 et a redéfini les limites du périmètre d'urbanisation dans la partie nord du projet domiciliaire *Seigneurie du Chêne* à Mascouche. Les limites incluses au périmètre d'urbanisation auront été d'environ 9 hectares et visait à englober une partie du territoire qui avait été identifié secteur de réserve à des fins résidentielles au SARR2.
- Le règlement 97-32 est entré en vigueur le 9 février 2011. Celui-ci visait l'inclusion au périmètre d'urbanisation du nouveau parc industriel de la 640 – Côté Sud à Terrebonne. Les surfaces alors intégrées ont totalisé près de 90 hectares.

La [carte 2-1](#) illustre l'évolution des changements apportés aux limites du périmètre d'urbanisation depuis l'entrée en vigueur du SARR2 le 18 décembre 2002.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

Carte 2-1

Évolution des limites du périmètre d'urbanisation depuis l'entrée en vigueur du SARR2

Légende

■ Limites du P.U. lors de l'entrée en vigueur du SARR2 (2002)

Modifications aux limites du périmètre d'urbanisation

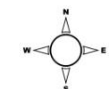
- Agrandissements par divers règlements (2002-2013)
- Agrandissement par le règlement 97-33R (2013)
- Agrandissement par le règlement 97-33R-14 (2019)
- ▨ Diminution par le règlement 97-33R-15

Réseau routier

- Autoroutes
- Autres routes

Limites administratives

- ▭ MRC
- ▭ Municipalités locales

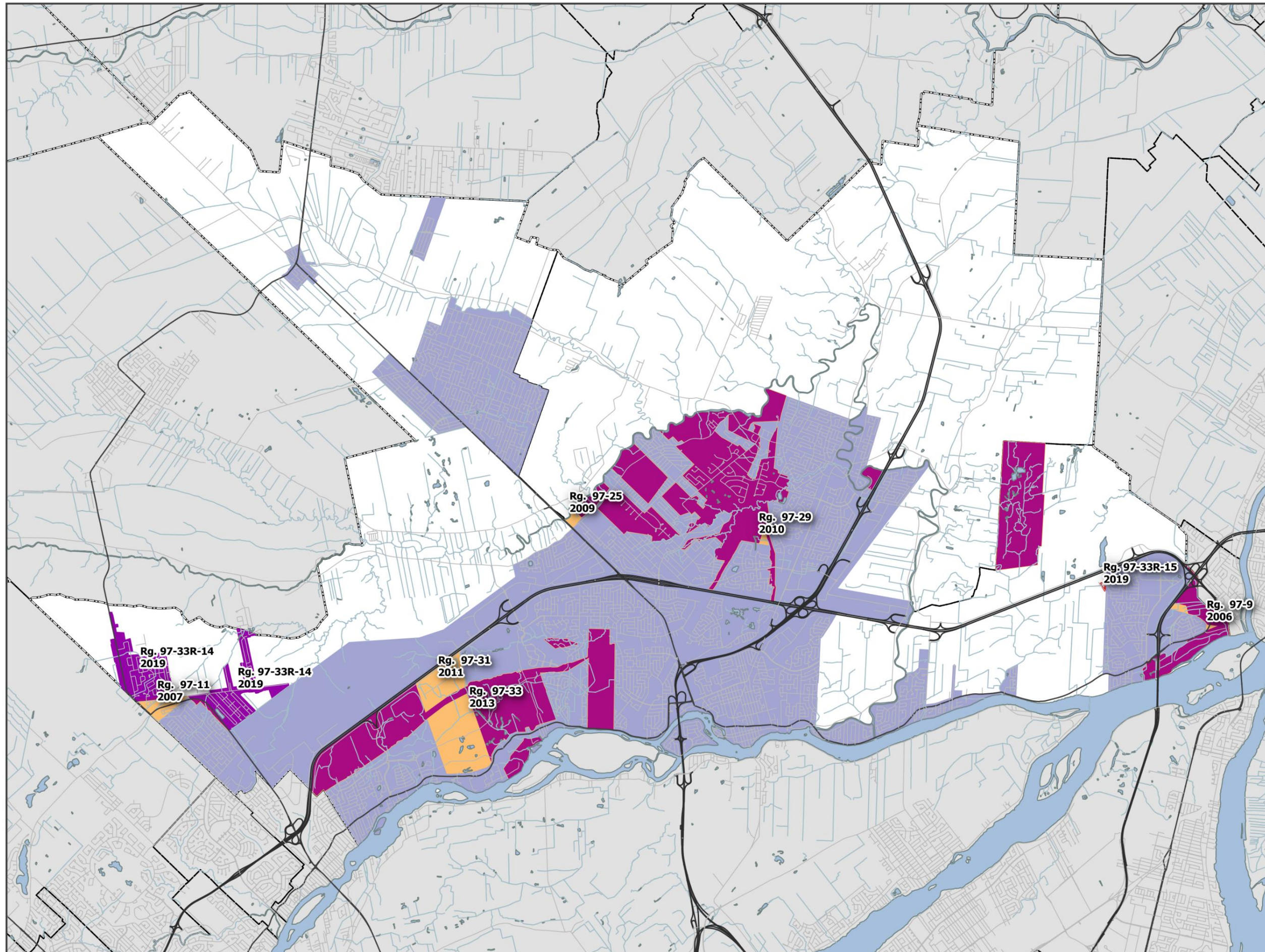


1000 0 1000 2000 3000 mètres

Sources

Périmètres d'urbanisation : MRC Les Moulins, 2019
 Routes, hydrographie, cadastre : MERN, 2017

Produit par Judith Godin, urbaniste
 Réalisé le 4 octobre 2019



THÈME 1

1.1.1.4.2 La mobilité

Situation en 2002

La croissance démographique des municipalités de la MRC s'expliquait, en grande partie, par l'attraction de la population en provenance de l'extérieur de la MRC. Une des façons de vérifier cette affirmation consistait à analyser les données de la mobilité du recensement de 1996 (**tableau 1-32**). Ainsi, entre 1991 et 1996, 35 950 personnes avaient déménagé sur le territoire de la MRC Les Moulins. De ce nombre, 13 360 personnes provenaient de la même municipalité tandis que 22 590 personnes arrivaient d'une autre municipalité. Parmi les quatre (4) villes qui composaient alors la MRC, c'était à La Plaine et Lachenaie que l'on retrouvait le plus fort pourcentage de personnes provenant d'une autre municipalité, avec des taux respectifs de 72,8% et 69,1%.

Tableau 1-32 : Mobilité résidentielle de la population de la MRC entre 1991 et 1996

	La Plaine	Lachenaie	Mascouche	Terrebonne	MRC Les Moulins	%
Non-migrants (*)	1 540	1 920	2 940	6 960	13 360	37,2%
Migrants provenant de la province	4 075	4 225	5 590	8 170	22 060	61,3%
Migrants provenant de l'extérieur de la province	45	75	165	245	530	1,5%
Total de personnes ayant déménagé	5 660	6 220	8695	15 375	35 950	100%

(*) Les non-migrants sont des gens ayant déménagé dans la même municipalité

Selon un sondage effectué en 1994 par le groupe Léger & Léger pour le compte de la MRC Les Moulins, les nouveaux arrivants dans la MRC provenaient principalement de l'île de Montréal et de la Ville de Laval.²¹ Selon ce même sondage, les principales raisons qui avaient incité ces gens à s'établir dans la MRC étaient le prix abordable des résidences, la proximité du lieu de travail et la recherche d'une certaine qualité de vie, soit la tranquillité et la présence d'espaces verts.

Situation en 2013

Les données issues du recensement 2006 ont illustré le maintien de l'attractivité de la MRC Les Moulins pour les populations des autres régions de la province. Comme l'indique le **tableau 1-32a** ci-après, on dénote que sur les 49 235 résidents de la MRC en 2006 ayant déménagé au cours des cinq années précédentes, la majorité d'entre eux, soit 59,1%, ont été des migrants venant d'ailleurs dans la province.

²¹ Groupe Léger & Léger, 1994. Comportement et attentes des résidents de la MRC des Moulins. Rapport final, page 23.

THÈME 1

Tableau 1-32a : Mobilité résidentielle de la population de la MRC entre 2001 et 2006

	Mascouche	Terrebonne	MRC Les Moulins	%
Non-migrants (*)	4 495	14 660	19 155	38,9%
Migrants provenant de la province	7 825	21 290	29 120	59,1%
Migrants provenant de l'extérieur de la province	250	710	965	2,0%
Total de personnes ayant déménagé	12 575	36 660	49 235	100%

(*) Les non-migrants sont des gens ayant déménagé dans la même municipalité
Source : Statistique Canada, Recensement 2006

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.4.3 Les perspectives démographiques dans la MRC Les Moulins

Situation en 2002

De 1981 à 1996, la population de la MRC Les Moulins avait augmenté de 43 441 personnes, soit une moyenne de 2 896 personnes par année. Entre 1991 et 1996, la croissance de la MRC avait été de 12 057 personnes, soit une moyenne de 2 411 personnes par année, alors que pour la période 1996 à 2001, il s'agissait d'un ajout total de 6 874 personnes.

Selon les projections démographiques effectuées par l'Institut de la (ISQ) du Québec et dévoilées en juin 2000, on estimait que la population de la MRC Les Moulins devrait atteindre 127 000 personnes en 2011 et 137 000 personnes en 2021. La population augmenterait donc de 1 200 personnes par année entre 2001 et 2011 et de 1 000 personnes par année entre 2011 et 2021. En prenant pour hypothèse à cette époque que le nombre de personnes par ménage serait de 2,6 en 2011 et 2,46 en 2021, ces prévisions correspondaient à la mise en chantier de 860 logements par année entre 2001 et 2011.

La MRC Les Moulins considérait que les prévisions démographiques de l'ISQ étaient trop faibles, mais que les prévisions du nombre de nouveaux logements étaient assez près de ses prévisions. Entre 1981 et 2001, le nombre de logements construits annuellement dans la MRC avait été supérieur à 700 unités à 18 reprises sur 21 ([graphique 1-1](#)). Au cours de la période allant de 1986 à 2001, il s'était construit en moyenne 1 095 unités de logement par année dans la MRC Les Moulins. Depuis 1996, malgré le ralentissement général d'abord observé dans l'industrie de la construction résidentielle, puis la reprise à l'automne 2001, le nombre moyen de logements construits annuellement atteignait 730 unités.

Même si la diminution du groupe d'âge des 25-34 ans dans la région de Montréal devait entraîner un ralentissement dans la construction de logements destinés aux premiers acheteurs, il y avait alors tout lieu de croire que la MRC Les Moulins connaîtrait une croissance démographique intéressante au cours des années subséquentes. Tel que mentionné précédemment, on dénotait une effervescence remarquée dans le domaine de la construction résidentielle depuis l'automne 2001. Il était indéniable que cette hausse était causée, entre autres, par le faible taux d'intérêt hypothécaire, ainsi que par l'hiver 2001-2002 qui s'était avéré des plus cléments. Certains allaient même jusqu'à mentionner que les actes terroristes du 11 septembre 2001 avaient renforcé les tendances de « cocooning » observées depuis quelque temps en Amérique du Nord.

THÈME 1

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.

De plus, le cadre de vie de la MRC Les Moulins se comparait avantageusement aux autres municipalités des couronnes de la région de Montréal. L'absence d'industries polluantes à proximité des secteurs résidentiels, la présence de plusieurs éléments d'intérêt naturel et patrimonial et des taxes foncières relativement peu élevées constituaient des éléments qui devraient favoriser la croissance démographique de la MRC Les Moulins, principalement auprès des acheteurs de deuxième maison.

À l'exception du prolongement des pôles industriels 640-Côté Est et 640-Côté Ouest qui devaient éventuellement ne former d'un seul bloc avec le développement de la Cité Industrielle, force était de constater qu'en 2010, la réalisation de ce pôle industriel d'envergure métropolitaine n'était toujours pas débutée. En effet, la présence d'un patrimoine naturel exceptionnel sur les terrains de la Défense nationale remettait 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 demeurerait 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.

En considérant ces différents éléments :

- les nombreux investissements industriels réalisés 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 (ex : 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'automne 2013) 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 2 000 et 2 500 unités de logements par année.

THÈME 1

Situation en 2013

En 2013, nous pouvons observer que les perspectives sur la croissance démographique de la MRC Les Moulins, produites en 2000 et publiées par l'ISQ, avaient grandement sous estimées la situation réelle à devenir, tel qu'il est illustré au [graphique 1-1a](#) de la page suivante. En effet, en 2011, la population réelle de la MRC s'est avérée être supérieure de 21 000 personnes comparativement aux prévisions, pour atteindre environ 148 000 habitants comparativement aux 127 000 habitants prévus. Ainsi, la population de la MRC s'est accrue annuellement de 3 300 personnes en moyenne pour les années 2001 à 2011, au lieu des 1250 nouveaux habitants prévus.

Au niveau des ménages, (voir [graphique 1-1b](#)) une comparaison entre la croissance réelle et prévue en 2000 permet de constater la même inexactitude des projections. La MRC Les Moulins devait accueillir environ 7500 nouveaux ménages entre les années 2001 et 2011, alors que la croissance réelle fut supérieure au double de cette projection pour s'élever à près de 17 000 ménages en 10 ans. Ainsi, la hausse moyenne annuelle du nombre de ménages aura été en réalité de 1700 ménages, plutôt que des 750 ménages prévus. Cette différence dans la croissance des ménages aura été particulièrement marquante sur l'urbanisation du territoire, si l'on tient compte du principe que chaque nouveau ménage symbolise pratiquement un nouveau logement à construire.

Néanmoins, malgré un cadre de planification établi en 2002 qui minimalisait clairement l'arrivée massive de nouveaux ménages, les bases territoriales vouées au développement ont pu contenir le rythme imposant et soutenu de la construction domiciliaire au cours des 10 dernières années. Il a en effet déjà été démontré que peu d'agrandissements des périmètres d'urbanisation ont été réalisées, démontrant une meilleure optimisation des espaces urbains développés durant cette décennie, le tout via un accroissement de la densité.

Selon les données des services d'aménagement du territoire des villes de Mascouche et Terrebonne, la création de nouvelles unités de logement a atteint un taux moyen de 1 793 logements par année pour les années de 2001 à 2010, ce qui correspond à un taux supérieur au double de celui prévu selon les directions du ministère des Affaires Municipales de l'époque lors de l'entrée en vigueur du SARR. Ces données sont d'ailleurs compilées et illustrées au [graphique 1-2a](#) ci-après.

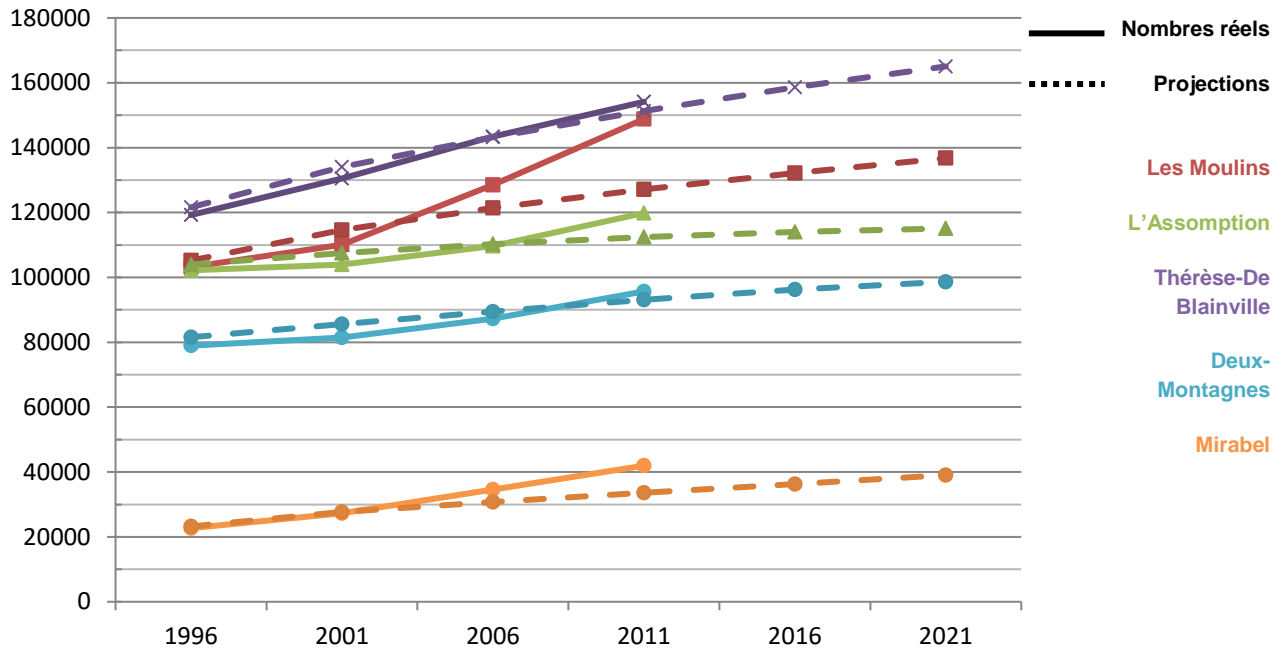
De nouvelles perspectives démographiques, publiées en 2009 par l'ISQ et résumées au [tableau 1-33](#), laissent envisager une continuation de la forte croissance démographique sur le territoire de la MRC Les Moulins. Selon ce rapport, le nombre d'habitants de la MRC devrait croître de 50 469 entre les années 2011 et 2031, pour atteindre le plateau des 200 850 habitants en 2031. Cela signifie un accroissement moyen annuel de 2 524 habitants. Cela symbolisera un taux de croissance qui atteindra 33,6% sur cette période, soit le deuxième plus haut taux parmi l'ensemble des MRC de la province.

Dans ce même rapport, l'ISQ prévoit, à l'instar de ce que nous avons observé pour la décennie 2001-2011, un rythme d'accroissement du nombre de ménages (+41,4%) encore plus élevé que celui de la population. Les ménages devraient en effet s'élever au nombre de 78 793 en 2031, soit un accroissement de 23 057 ménages en 20 ans, pour une croissance moyenne annuelle de 1 152 ménages.

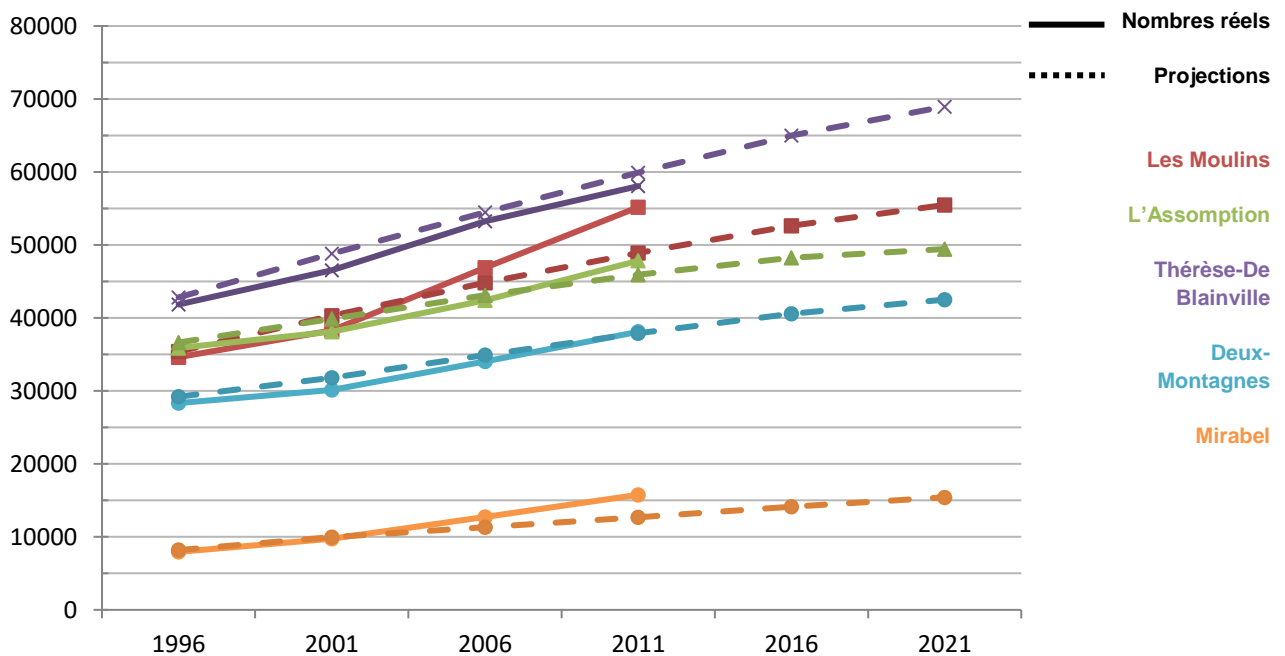
En observant les données de plus près, nous constatons que près de 60% de cette croissance devrait survenir au cours des dix prochaines années. Cela représente un rythme de croissance de près de 1 400 ménages par année au cours des années 2011 à 2021. La prochaine décennie devrait ainsi maintenir une cadence du marché de la construction résidentielle similaire à celle observée au cours du dernier quinquennat (2006 à 2011). Durant cette période, la croissance des ménages aura été de 1653 annuellement. Durant cette période, les municipalités de la MRC émettaient des permis de construction allouant la création de près de 1 800 logements en moyenne par année.

THÈME 1

Graphique 1-1a : Croissances réelles et projections de la population, MRC de la couronne Nord, 1996 à 2011

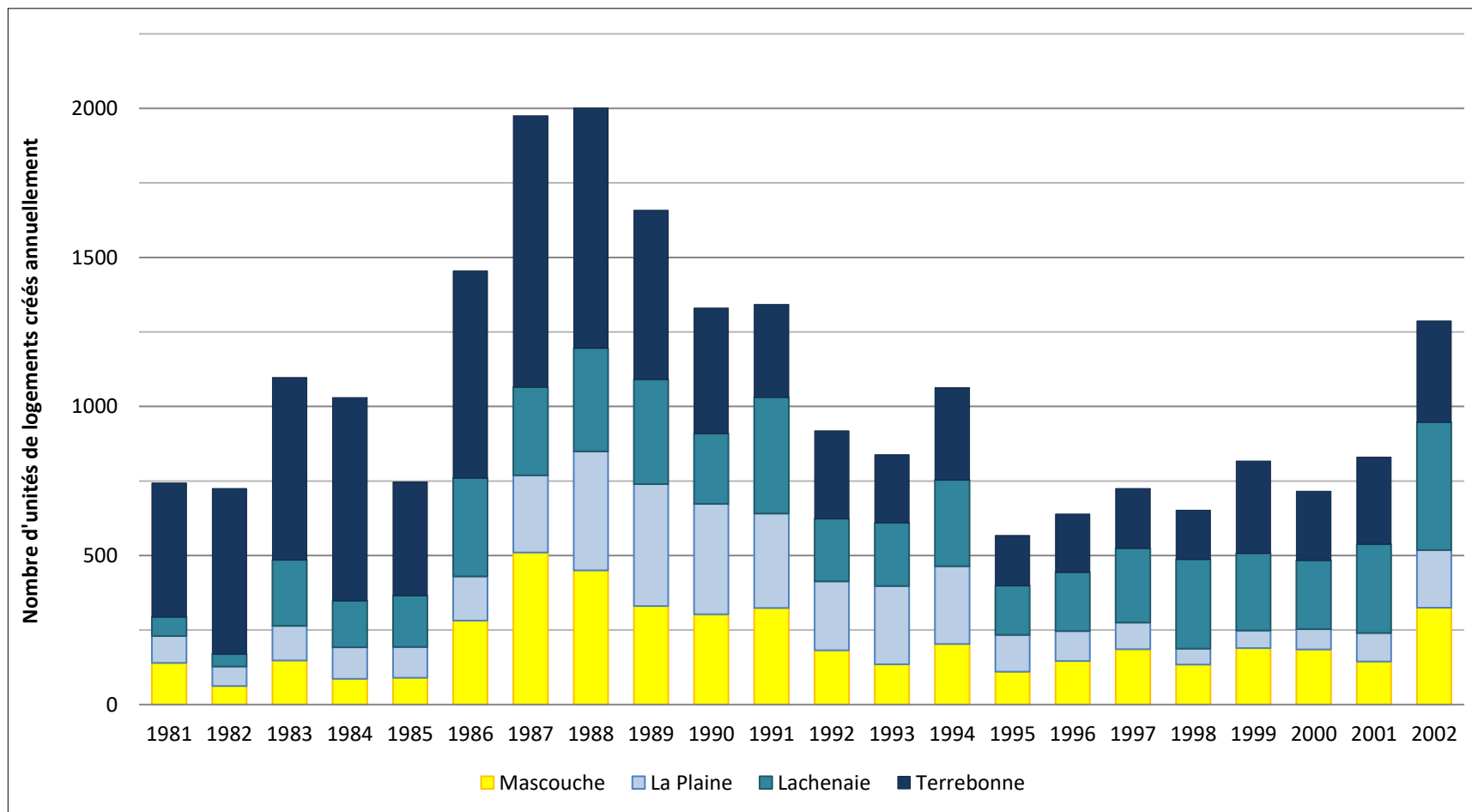


Graphique 1-1b : Croissances réelles et projection du nombre de ménages, MRC de la couronne Nord, 1996 à 2011



THÈME 1

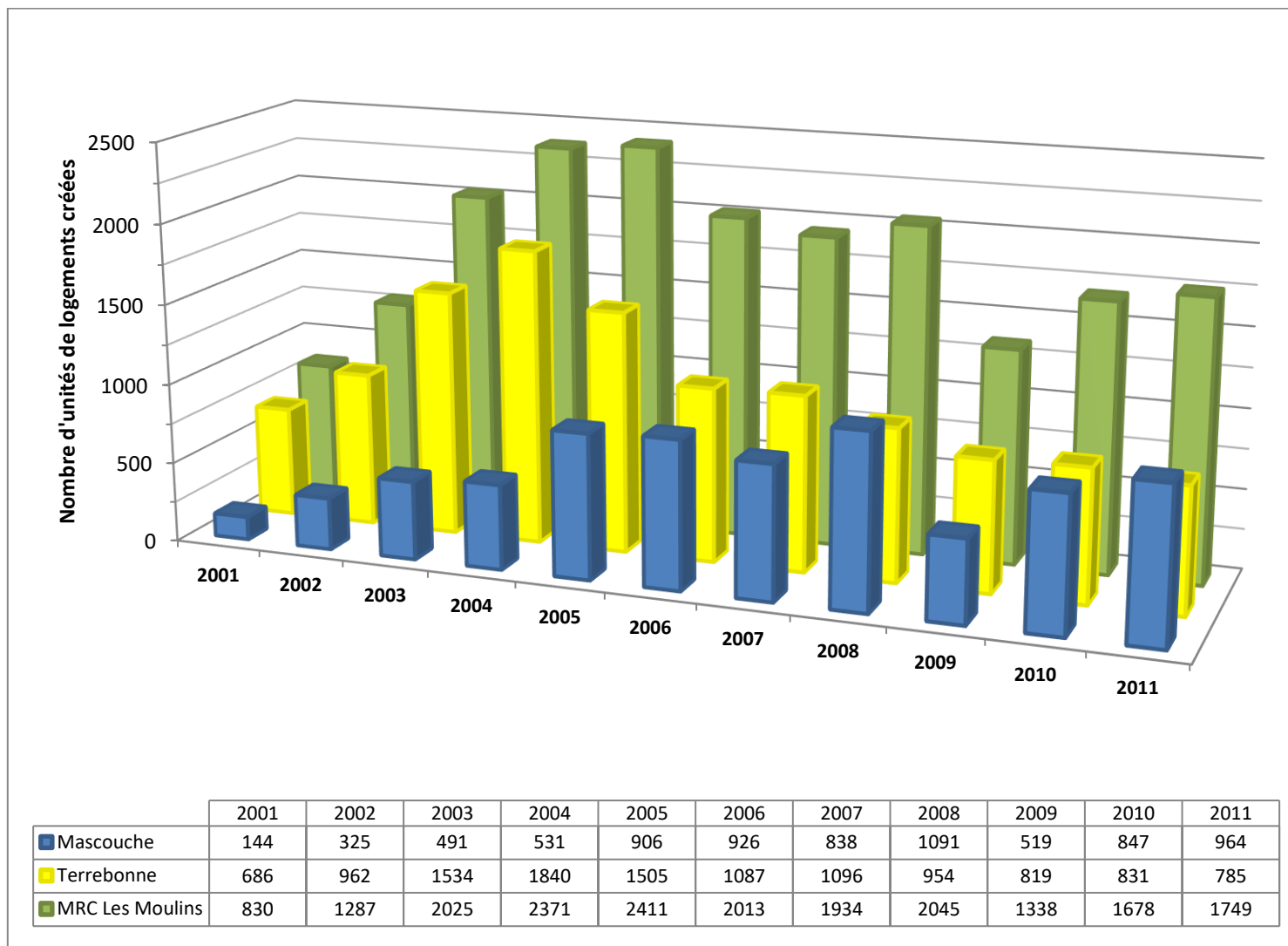
Graphique 1-2 : Nombre de logements construits dans la MRC Les Moulins, 1981 à 2002



Source : Services d'aménagement du territoire des municipalités locales

THÈME 1

Graphique 1-2a : Nombre de logements construits dans la MRC Les Moulins, 2001 à 2011



Source : Services d'aménagement du territoire des villes de Mascouche et Terrebonne

THÈME 1

Tableau 1-33 : Projection démographique pour la MRC Les Moulins, 2011 à 2031

	2011*	2016	2021	2026	2031
Population totale	150 381	166 499	180 591	192 260	200 850
Nombre de ménages	55 736	63 292	69 683	74 780	78 793

*Ne sont pas les nombres réels, mais selon les projections établis en 2009

Source : Institut de la Statistique du Québec, 2009.

En observant les données de la CMM basées sur les travaux de l'ISQ et présentées au **tableau 1-33a** ci-dessous, nous constatons que la population de la CMM devrait croître de 299 680 habitants et accueillir 184 125 nouveaux ménages durant la période 2011-2021 et de 229 164 habitants et de 136 033 ménages durant la période 2021-2031. Dans l'ensemble, la couronne nord devrait représenter 27 % de la croissance de la population et 23 % de celle des ménages. Finalement, il est estimé que la MRC Les Moulins se positionnera favorablement à l'échelle métropolitaine (**tableau 1-33**), puisqu'on estime des taux de croissance parmi les plus élevés de la CMM (au second rang derrière la Ville de Mirabel). Plus précisément, elle devrait représenter la MRC qui devrait accueillir le plus grand nombre de nouveaux résidents et nouveaux ménages en nombres absolus parmi l'ensemble des territoires des couronnes de la CMM. La MRC Les Moulins devrait représenter 35% de la croissance de la population sur la couronne nord et 9,5% de celle de l'ensemble de la CMM entre 2011 et 2031. Du côté des ménages, Les Moulins devrait cumuler 31,2% des nouveaux ménages sur la couronne nord et 7,2% de ceux de la CMM.

Tableau 1-33a : Projection démographique pour les grands secteurs de la CMM, 2011 à 2031

	2011*		2021		2031	
	Population	Ménages	Population	Ménages	Population	Ménages
Couronne Nord	552 304	212 181	635 300	255 977	696 000	286 000
Laval	401 870	158 639	445 497	182 271	479 000	201 000
Couronne Sud	472 871	182 200	532 254	215 159	573 000	237 000
Agglomération de Longueuil	400 633	170 220	417 253	186 439	433 000	197 000
Agglomération de Montréal	1 925 478	867 602	2 022 532	935 121	2 101 000	990 000
CMM	3 753 156	1 590 842	4 052 836	1 774 967	4 282 000	1 911 000

*Ne sont pas les nombres réels, mais selon les projections établis en 2009

Source : Institut de la Statistique du Québec, 2009.

(rg.97-31 – 2010-11-12; rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.4.4 L'évolution du profil de la population

Situation en 2002

L'étude de l'évolution de la structure d'âge révèle les comportements d'une population dans le temps. Elle permet d'évaluer le type de population et d'estimer les tendances futures. Par ailleurs, l'analyse des cohortes d'âges permet d'évaluer les mouvements migratoires de la population selon le groupe d'âge.

En 2002, l'analyse des cohortes d'âges (**tableau 1-34**) montrait que le groupe des 15 à 24 ans en 1981, devenu le groupe des 25-34 ans en 1991 connaissait une forte croissance, en doublant sa population durant cette période. Le même phénomène se produisait pour la période 1986-1996 alors que la cohorte 15-24 ans de 1986 voyait sa population augmenter de 81% en dix ans. Ces chiffres démontraient qu'un nombre important de nouveaux résidents âgés entre 25 et 34 ans s'étaient installés dans la MRC Les Moulins entre 1986 et 1996.

Par contre le groupe des 10-14 des années 1981 et 1986, devenu le groupe des 20-24 ans dix ans plus tard, était en décroissance, ce qui signifiait que la MRC avait de la difficulté à retenir les jeunes adultes. Il s'agissait d'un phénomène préoccupant pour l'avenir et la MRC devait en identifier les causes et proposer des solutions concrètes. Plusieurs hypothèses pouvaient tenter d'expliquer ce phénomène : pénurie de logements locatifs abordables, absence d'institutions collégiales et universitaires, inefficacité et insuffisance des services de transport en commun. Cependant, des correctifs alors récents, tels l'implantation de la constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière, d'un stationnement incitatif, d'un terminus, etc., allaient indubitablement encourager les jeunes adultes à demeurer dans la région.

Par ailleurs, la lecture verticale des données du **tableau 1-34** permettait de constater un certain vieillissement de la population adulte de la MRC Les Moulins entre 1991 et 1996. Ainsi, les 25-34, ans qui formaient le groupe d'âge le plus important de la MRC en 1991, voyaient leur nombre diminuer de près de 2 000 personnes entre 1991 et 1996. Il y avait donc un ralentissement dans l'arrivée de nouveaux jeunes ménages durant le quinquennat 1991-1996 puisque ceux-ci n'avaient pas comblé le vieillissement des jeunes ménages de 1991. La diminution de la tranche des 25-34 ans était sans doute attribuable en partie au phénomène d'exode des jeunes de moins de 25 ans, cité précédemment.

Le vieillissement de la population adulte entre 1991 et 1996 se confirmait également par l'augmentation de plusieurs groupes d'âges. Ainsi, les 35-44 ans et les 45-54 ans connaissaient une croissance de population de 3 380 et 4 000 personnes durant cette période. Les personnes de 65 ans voyaient également leur nombre croître de façon appréciable, passant de 3 985 à 5 305 personnes, soit une augmentation de 33%.

Tableau 1 : Évolution des cohortes d'âges dans la MRC Les Moulins, 1971-1996

Âge	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 +
1981	6 245	6 220	5 385	5 165	4 235	13 335	9 485	4 745	2 760	2 210
1986	6 070	7 010	6 170	4 940	4 450	14 380	13 255	5 995	3 640	2 825
1991	8 260	7 875	7 980	6 470	5 120	18 905	17 600	9 815	5 155	3 985
1996	8 780	9 300	8 130	7 680	5 670	17 040	20 980	13 815	6 530	5 305
Taux de variation des cohortes d'âges										
1981-1991 (en %)			27,78	4,02	-4,92	101,12	31,98	3,48	8,64	
1986-1996 (en %)			33,94	9,56	-8,1	81,47	45,9	4,22	8,92	

THÈME 1

Cette tendance au vieillissement de la population adulte semblait toutefois avoir eu peu de répercussions sur le nombre d'enfants puisque, entre 1991 et 1996, les groupes de 0-4 ans, 5-9 ans, 10-14 ans et 15-19 ans connaissaient tous des taux de croissance assez semblables à celui de l'ensemble de la population de la MRC.

En tenant compte de la croissance démographique anticipée, on estimait que la structure d'âges de la MRC devrait subir d'importantes modifications au cours des années subséquentes. Ainsi, la tendance au vieillissement de la population devrait se poursuivre par un accroissement important de la population de plus de 45 ans. Grâce à son pouvoir d'attraction auprès des populations âgées entre 25 et 44 ans, la population de ce groupe d'âge 25-34 et conséquemment celle des groupes de 0-4 ans et 5-9 ans, pourrait se maintenir au niveau de cette époque, et ce pour au moins une dizaine d'années. Quant au groupe des 20-24 ans, on prévoyait que son évolution allait dépendre de la gamme de services offerts pour freiner l'exode de cette population.

Le groupe des 65 ans et plus, qui regroupait 5 305 personnes en 1996, soit 5% de la population, devrait quant à lui atteindre près de 7 000 personnes en 2001, soit 5,8% de la population.

Selon les projections de la population qui avaient été établies par la RRSSS de Lanaudière, on soulignait à ce moment les données présentées au [tableau 1-35](#) :

Tableau 2 : Projection de la population selon l'année d'âge, MRC Les Moulins

Âge	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	total
1996	8 839	9 380	8 152	7 771	5 953	17 615	21 424	14 040	6 626	5 401	105 201
2001	6 841	9 777	9 776	8 048	7 646	14 860	24 138	17 432	9 559	6 539	114 616
2006	7 070	7 808	9 871	9 302	7 389	16 223	21 160	20 972	13 058	8 557	121 410
2011	7 300	7 942	8 045	9 427	8 426	16 990	18 103	22 896	16 185	11 856	127 170
2016	7 571	8 095	8 45	7 771	8 565	17 472	18 859	20 382	19 320	15 993	132 173
2021	7 847	8 342	8 259	7 852	7 174	18 606	19 266	17 675	21 117	20 628	136 766

Source : HUOT, Barbara, et Élisabeth CADIEUX. Projections de la population selon le sexe et l'année d'âge, Regroupement de municipalités de la région de Lanaudière, 1996 à 2021, Saint-Charles-Borromée, RRSSS de Lanaudière, Direction de la santé publique, Service de connaissance/ surveillance/ recherche/ évaluation, 2001, 516 p.

Ces modifications anticipées à la structure d'âges auraient certes un effet sur le marché de l'habitation. Plusieurs ménages ayant fait l'acquisition d'une première maison à la fin des années '80 et au début des années '90 voudraient fort probablement acquérir une seconde maison, un peu plus spacieuse que la première. L'arrivée sur le marché de l'habitation d'un nombre élevé de maisons usagées, destinées principalement aux premiers acheteurs, jumelée à une stabilité de cette tranche de population, inciterait sans doute les développeurs à offrir des types d'habitation destinés aux deuxièmes acheteurs ainsi qu'aux retraités et préretraités. Les villes de la MRC auraient également intérêt à favoriser la construction de logements accessibles aux jeunes adultes.

En matière de services, le phénomène de vieillissement de la population demanderait d'importants investissements publics en santé et services sociaux. En complément des implantations alors récentes, il faudrait également identifier quels seraient les équipements et services qui pourraient répondre davantage aux besoins de la clientèle des jeunes adultes.

THÈME 1

Situation en 2013

En 2011, certains phénomènes démographiques anticipés lors de l'analyse menée en 2002 se sont concrétisés. Le **tableau 1-34a** ci-après indique les dernières données démographiques selon les cohortes d'âges issues des recensements de 2001 à 2011. Ainsi, nous notons que la tendance vieillissement de la population de la MRC Les Moulins s'est poursuivie. Le groupe des 65 ans et plus regroupait, en 2011, 14 075 personnes suite à un doublement du nombre d'habitants de cette tranche d'âge durant la période étudiée ; ce groupe et représentait désormais 9,5% de la population.

Le phénomène de l'exode des jeunes entre 15 et 19 ans est toujours remarquable, mais semble s'estomper de plus en plus. La perte de la cohorte des 10-14 ans en 2001 sur une période de 10 ans, de l'ordre des 4,5%, fut de moins grande ampleur que celles observées en 1981-1991 et 1986-1996. De plus on remarque que la tranche d'âge 15-19 ans, ainsi que celle des 20-24 ans, représentent une part plus importante de l'ensemble de la population moulinoise en 2011 qu'elles ne l'étaient en 2001. L'implantation sur le territoire de la MRC, au cours des 10 dernières années, du CEGEP, de l'Université de Montréal ainsi que de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), a sûrement constitué des facteurs de rétention important. De plus, la vitalité et la diversité des activités économiques pouvant offrir des emplois à temps partiel comme à temps plein peut constituer également un attrait pour les 15-24 ans.

La popularité d'attraction de la MRC Les Moulins auprès de personnes de 25 à 44 ans et des familles qu'elles dirigent s'est maintenue. Ces deux cohortes d'adultes ont ainsi progressé à des rythmes marquants (+40,1% et +56,5%) par rapport aux cohortes correspondantes de 2001, alors âgées de 15 à 34 ans. En concomitance, nous observons que la cohorte des jeunes enfants (0 à 4 ans) en 2001 a aussi été fortement garnie par l'arrivée de nouvelles jeunes familles au cours de la décennie subséquente. Cette cohorte, maintenant âgée de 10 à 14 ans en 2011, a progressé de 41,7% sur cette période.

Tableau 1-34a : Évolution des cohortes d'âges dans la MRC Les Moulins, 1996-2006

Âge	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 +
2001	6 840	9 520	9 485	7 865	6 250	14 530	22 640	16 610	9 345	7 005
2006	7 665	8 470	10 820	9 885	7 190	17 560	22 260	21 205	13 600	9 800
2011	10 545	9 375	9 690	11 355	9 060	19 770	22 735	24 975	17 245	14 075
Taux de variation des cohortes d'âges										
2001-2011 (en %)			41,7%	19,3%	-4,5%	40,1%	56,5%	10,3%	3,8%	
Proportion de l'ensemble de la population										
% en 2001	6,2%	8,6%	8,6%	7,1%	5,7%	13,2%	20,6%	15,1%	8,5%	6,4%
% en 2011	7,1%	6,3%	6,5%	7,6%	6,1%	13,3%	15,3%	16,8%	11,6%	9,5%

Source : Statistique Canada, Recensements 2001, 2006 et 2011.

THÈME 1

Les nouvelles perspectives démographiques, publiées par l'Institut de la statistique du Québec en 2011, sont représentées au **tableau 1-35a** ci-après et couvrent la période de 2011 à 2031. On y constate principalement que chaque cohorte d'âges devrait progresser à des rythmes différents au cours de cette période de 20 ans. La progression des cohortes traduit toutefois l'inévitable vieillissement généralisé de la population.

Selon ces projections, le groupe d'âge des 65 ans devrait occuper une place de plus en plus prépondérante dans la population de la MRC. Ce groupe devrait constituer 9,4% de l'ensemble des habitants de la MRC en 2011, alors que cette proportion devrait grimper à 17,2% en 2031, de loin le groupe qui devrait augmenter le plus son importance. Plus précisément, la tranche d'âge des 65 ans et plus devrait connaître une croissance d'environ 20 000 individus, soit le taux de croissance le plus significatif (+144%) parmi l'ensemble des groupes d'âges de la MRC sur cette période de 20 ans.

D'autre part, l'importance relative des groupes d'âges de la population active (25 à 64 ans), qui étaient de 57,3% de la population totale en 2011, ne devrait représenter que 50,8% en 2031. Fait étonnant, en ce qui concerne le groupe d'âge des 25 à 34 ans, les projections de l'ISQ indiquent que ce groupement devrait être celui qui progressera le moins au sein de la population de la MRC (gain de seulement 1 025 individus et perte de 3% de sa proportion de la population générale en 20 ans). Nous remarquons que c'est le groupe des 35 à 44 ans qui devrait croître de façon plus importante au sein de la population active, avec un gain de 7 056 individus en 20 ans, soit une hausse relative de 30,9%.

En ce qui concerne les groupes des jeunes enfants (moins de 15 ans), ceux-ci devraient maintenir un poids démographique similaire au sein de la population moulinoise, avec une proportion de près de 20% autant en 2011 qu'en 2031. Enfin, la population étudiante (groupes des 15-19 ans et des 20-24 ans) devrait perdre légèrement de son importance au sein de la MRC, avec une proportion s'établissant à 12,1% en 2031, alors qu'elle était de 13,9% en 2011.

Tableau 1-35a : Projection de la population 2011-2031, MRC Les Moulins

Âge	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65+	Total
2011¹	10 551	9 214	9 397	11 107	9 731	21 248	22 847	25 317	16 877	14 143	150 381
2016	11 426	11 897	10 087	9 609	10 357	22 979	25 600	24 659	20 960	18 990	166 499
2021	12 089	12 601	12 673	10 144	8 988	24 546	27 765	23 633	24 057	24 172	180 591
2026	12 188	13 162	13 278	12 514	9 318	23 764	28 640	25 953	23 231	30 280	192 260
2031	11 817	13 219	13 770	13 007	11 229	22 273	29 903	27 793	22 153	34 614	200 850
Variation pour la période 2011 à 2031											
Nombre	1 266	4 005	4 373	1 900	1 498	1 025	7 056	2 476	5 276	20 471	50 469
Taux (%)	12,0	43,5	46,5	17,1	15,4	4,8	30,9	9,8	31,3	144,7	33,6
Répartition de la population selon la cohorte											
% en 2011*	7,0	6,1	6,2	7,4	6,5	14,1	15,2	16,8	11,2	9,4	100
% en 2031	5,9	6,6	6,9	6,5	5,6	11,1	14,9	13,8	11,0	17,2	100

Source : Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 - Institut de la statistique du Québec, 2009.

Note : 1) Les données de l'année 2011 correspondent aux estimations établies par l'ISQ en 2009, non pas aux données réelles présentées au **tableau 1-34a**.

THÈME 1

En ce qui concerne les ménages, l'ISQ a publié ses projections en les répartissant selon l'âge du principal soutien des ménages (voir [tableau 1-35b](#)). Ces données permettent de constater une augmentation accrue du nombre de ménages dans le cas des cohortes de 65 ans à 74 ans et celles de 75 ans et plus. En plus du vieillissement généralisé de la population et de l'augmentation de l'espérance de vie, le fractionnement des ménages dans ces âges avancés peut expliquer cette hausse remarquable, de plus de 200% et ce, même pour les ménages de plus de 75 ans.

Tableau 1-35b : Projection du nombre de ménages selon le groupe d'âge du principal soutien, 2011-2031, MRC Les Moulins

Âges	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 et plus	Total des ménages
2011	1598	9418	12 203	14 184	9933	5723	2677	55 736
2016	1682	10 150	13 695	13 871	12 426	7864	3604	63 292
2021	1474	10 871	14 869	13 315	14 372	9704	5078	69 683
2026	1550	10 640	15 352	14 631	13 961	11 888	6758	74 780
2031	1845	9903	16 033	15 687	13 307	13 517	8501	78 793
Variation pour la période 2011 à 2031								
Nombre	247	485	3830	1503	3374	7794	5824	23 057
Taux (%)	15,5	5,1	31,4	10,6	34,0	136,2	217,6	41,4
Répartition des ménages selon la cohorte								
% en 2011*	2,9	16,9	21,9	25,4	17,8	10,3	4,8	100
% en 2031	2,3	12,6	20,3	19,9	16,9	17,2	10,8	100

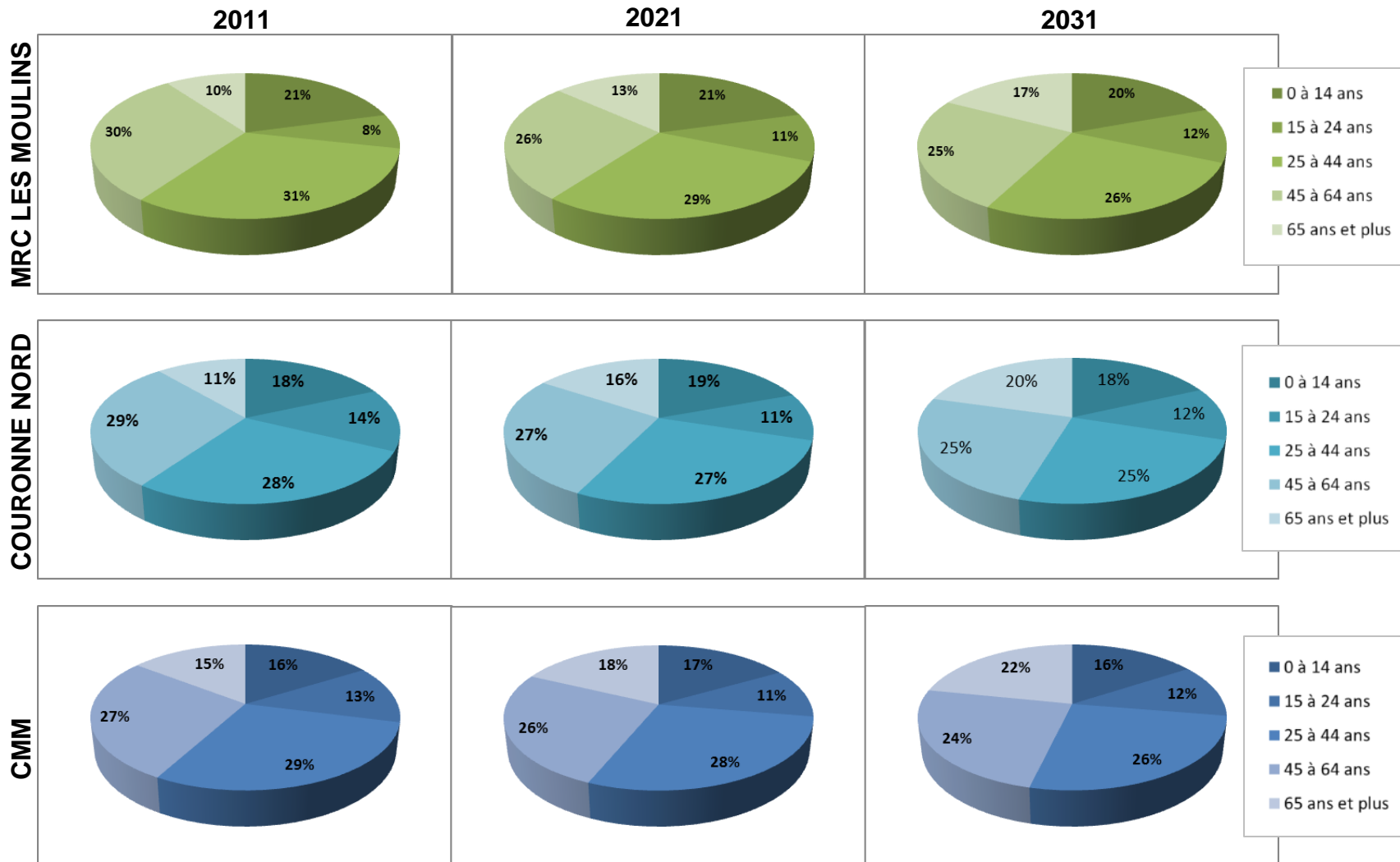
Source : Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 - Institut de la statistique du Québec, 2009.

Note : 1) Les données de l'année 2011 correspondent aux estimations établies par l'ISQ en 2009, non pas aux données réelles présentées au [tableau 24a](#).

Le [graphique 1-3](#) illustre bien le phénomène du vieillissement et de ses impacts sur la répartition des groupes d'âges dans la population à l'échelle de la MRC, de la Couronne nord et de la CMM. En effet, la population retraitée (65 ans et plus) constitue le groupe qui gagne le plus d'importance en parts de la population générale pour les trois échelles territoriales, gagnant 7 à 9 points de pourcentage en parts dans chaque cas entre 2011 et 2031. Nous remarquons également que cette croissance de la part des personnes les plus âgées devrait principalement se faire aux dépens des deux groupes d'âges principaux de la population active (25 à 44 ans et 45 à 64 ans). Enfin, la MRC Les Moulins devrait continuer à posséder une population proportionnellement plus jeune que celles de la couronne nord et de la CMM, alors que les 0 à 14 ans et les 15 à 24 ans devraient croître en importance en passant de 29% en 2011 à 32 % en 2031, alors que ces mêmes taux diminuent pour les deux autres territoires.

THÈME 1

Graphique 1-3 : Répartition des groupes d'âges, en 2011, 2021 et 2031 pour la MRC Les Moulins, la Couronne nord et la CMM



Source : Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 - Institut de la statistique du Québec, 2009.

THÈME 1

Tableau 1-35d : Résumé de l'évolution de la population selon les grands groupes d'âges, MRC Les Moulins, période de 2011 à 2031

	Proportion de la population (%)		Variation sur 20 ans (2011 à 2031)	
	2011	2031	Nombre	Taux %
Jeunes enfants et adolescents (moins de 15 ans)	19,4	19,4	+9 644	+33,1%
Population étudiante (15 à 24 ans)	13,9	12,1	+3 398	+16,3%
Population active (24 à 64 ans)	57,4	51,1	+15 833	+18,3%
Retraités et personnes âgées (65 ans et plus)	9,4	17,3	+20 471	+144,7%

Source : Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031 - Institut de la statistique du Québec, 2009.

Note: 1) Les données de l'année 2011 correspondent aux estimations établies par l'ISQ en 2009, non pas aux données réelles présentées au [tableau 24a](#).

Les incidences de ces tendances démographiques sur le marché de l'habitation et sur la planification des espaces urbains et des transports seront primordiales. À l'instar des autres territoires au Québec et au Canada, des développements résidentiels densifiés, favorisant la proximité avec les services, les commerces et les espaces verts (mixité des fonctions urbaines), ainsi que des réseaux de transport actifs et collectifs efficaces devront être établis afin de mieux servir la collectivité vieillissante. La MRC Les Moulins et les villes de Mascouche et Terrebonne, qui se sont déjà engagées dans cette voie, entendent poursuivre et accentuer la place de ces idées dans leur pratique de planification du territoire ainsi que dans l'offre en transport collectif (ce dernier étant sous la responsabilité de la MRC). Le maintien d'une croissance forte des groupes d'âges des jeunes enfants (moins de 14 ans) traduit le maintien et de l'augmentation des installations scolaires (écoles primaires et secondaires, garderies, CPE, etc.) et récréatives (parcs, terrains de jeux, etc.) sur le territoire moulinois.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.1.5 LA STRUCTURE COMMERCIALE

Situation en 2002

À l'aide de données tirées d'études antérieures, on démontrait le positionnement alors actuel et futur de la structure commerciale et comment elle devait être orientée afin de servir, le plus adéquatement possible, la population de la MRC Les Moulins et, dans certains cas, celle des territoires adjacents.

Situation en 2013

La planification du développement des activités commerciales sur le territoire de la MRC Les Moulins a suivi les grandes tendances métropolitaines. De plus, la répartition territoriale, ainsi que la nature des activités commerciales se sont concrétisées conformément à la planification effectuée en 2002 dans le SARR2 de la MRC Les Moulins. Cependant, à l'image de ce que l'on observe à l'échelle métropolitaine, on remarque l'amorce de certains changements concernant les tendances en matière de commerce de détail. Un aperçu de ces changements est abordé dans les prochaines sections.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.5.1 Les grandes tendances en matière de commerce de détail

1.1.1.5.1.1 La clientèle

Situation en 2002

Des études alors récentes sur les profils des consommateurs proposaient une segmentation qui pouvait être utile à tout détaillant ou à tout promoteur dans le secteur du commerce de détail. L'étude de l'économiste Pierre Bélanger, en collaboration avec la firme Géocom²², y décrivait trois (3) grandes catégories de clientèle essentiellement composées comme suit :

- La « Génération X » (18 à 30 ans), les adolescents et les enfants
- Les « Baby Boomers » (31 à 50 ans)
- Les aînés (51 ans et plus)

Situation en 2013

Tous les consommateurs qui composaient les 3 catégories de clientèle précitées ont maintenant 10 ans de plus. Ainsi, on remarque que :

- La « Génération X » a entre 28 et 40 ans ;
- Les « Baby Boomers » ont environ entre 41 et 60 ans, et
- Les aînés de l'époque ont maintenant 61 ans et plus.

À ces trois principales catégories de consommateurs se greffent maintenant les nouvelles catégories suivantes :

- La « Génération Y » ou « enfants du millénaire » (personnes nées approximativement entre le début des années 1980 et le début des années 2000).

²² L'environnement économique et les perspectives de développement à moyen et à plus long terme – MRC des Moulins, Octobre 2001

THÈME 1

► La « génération Z » aussi appelée « génération C » (Communication, Collaboration, Connexion et Création). Il s'agit des personnes nées environ à partir de 1996. Cette génération a grandi avec la technologie, les médias sociaux, ainsi que le développement effréné du net. Il va sans dire que cette génération est connectée pratiquement en permanence.

Le vieillissement des 3 grandes catégories d'origine, ainsi que l'arrivée de nouveaux types de consommateurs feront sûrement en sorte que l'offre commerciale va s'adapter aux besoins de ces clientèles.

(rg. 97-33R- 2013-10-10)

1.1.1.5.1.2 L'expérience d'achat

Situation en 2002

Plusieurs articles dans des revues spécialisées soulignaient l'importance de l'expérience d'achat pour les consommateurs. De façon générale, les gens étaient de moins en moins enclins à magasiner. Les centres d'achats les rebutaient : trop long, pas assez de service, environnement désagréable, etc. Le prix n'était pas le seul critère puisque 40% des gens prétendaient qu'ils paieraient davantage pour plus de commodité et de rapidité.

Par ailleurs, on notait que le magasinage était devenu une activité qui, bien souvent, ennuyait les consommateurs. Ceux-ci désirent retrouver plaisir et jeux lors du magasinage : le succès des magasins américains Warner Bros. et Disney démontrait alors bien ce nouveau besoin de la clientèle à cette époque.

Enfin, on signalait que plusieurs consommateurs optaient pour les achats à domicile.

Situation en 2013

Les modifications des profils des clientèles font en sorte que l'expérience d'achat recherchée évolue. La redéfinition des formes commerciales, ainsi que les perspectives décrites dans les sections suivantes expliquent davantage le tout.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.5.1.3 Les formes commerciales

Situation en 2002

Un sondage auprès des détaillants nord-américains révélait que les 5 prochaines années devraient permettre l'ouverture de près de 20 000 nouveaux types de commerces en Amérique du Nord. Ce climat d'innovation constante mettait une pression sur les détaillants alors actuels (les chaînes comme les indépendants) quant à la formation, l'innovation et les investissements requis pour demeurer concurrentiels.

Dans une étude effectuée pour la MRC par messieurs Bélanger et Grenier²³, ces derniers dressaient le bilan de l'évolution des grands concepts commerciaux du marché nord-américain :

²³ L'environnement économique et les perspectives de développement à moyen et à plus long terme – Municipalité régionale de comté des Moulins, Octobre 2001, pp. 42-46

THÈME 1

Les centres d'achats régionaux

Les centres d'achats régionaux, apparus il y a une quarantaine d'années, commençaient à être victimes de leur monotonie. Une des réponses à cette problématique était de les rendre plus attrayants pour la clientèle tout en diversifiant la typologie commerciale offerte.

De façon générale, les plus petits centres régionaux tiraient mieux leur épingle du jeu. À l'aide de stratégies marketing et de tactiques promotionnelles de pointe, ils occupaient une niche de plus en plus intéressante.

Plusieurs magasins à rayons, typique des centres d'achats régionaux, lorgnent du côté des services pour survivre et s'épanouir. Ainsi, pouvant difficilement concurrencer les divers « discounters » au niveau des prix, un nombre croissant de magasins à rayons offraient dorénavant divers services gratuits : emballage-cadeau toute l'année, livraison à domicile, voire même crédit sans intérêt.

Les magasins indépendants

Les magasins indépendants continuaient d'occuper une proportion élevée du marché nord-américain du commerce de détail. Mais ils étaient confrontés à l'émergence des « nouveaux » concepts de commerces tels les Niketown, Mövenpick, Super Monde des Athlètes, etc.

Les magasins à succursales

Au Canada, les magasins à succursales détenaient 32% des ventes globales du commerce de détail. Ces magasins exerçaient une présence marquée dans leur marché parce qu'ils pouvaient compter sur l'appui du siège social en termes de savoir-faire (merchandising, vente, publicité, gestion des inventaires, direction du personnel, etc.). Depuis le début des années '90, le nombre de grandes chaînes de magasins avait progressé au Canada, mais le nombre de succursales avait connu une décroissance. On retrouvait donc une plus grande compétitivité entre les chaînes qui, chacune, avaient rationalisé leur réseau.

Les magasins à rayons

Depuis le milieu des années '80, les magasins à rayons de l'Amérique du Nord avaient vu leurs parts de marché du commerce de détail s'effriter de façon substantielle. Ces véhicules commerciaux étaient attaqués de toutes parts par les nouveaux concepts. La voie prise par ces magasins à rayons n'était pas toute la même, mais plusieurs s'étaient inspirés du répertoire de stratégies suivantes :

- Bas prix à tous les jours;
- Promotions systématiques et marketing direct;
- Location d'espaces commerciaux à des fabricants de vêtements mode de prestige;
- Recours à l'implantation de départements opérés par des tiers;
- Élargissement des modes de paiement disponibles aux consommateurs;
- Ouverture de chaînes spécialisées, etc.

Les « discounters » (magasins à escompte)

Ce type de magasins était en pleine santé en Amérique du Nord et le Québec ne faisait pas exception. Parmi les joueurs actifs sur le marché québécois, on notait la présence de Wal-Mart et de Zellers qui possédaient le plus grand nombre de succursales dans la province. Toutefois, on prévoyait une certaine restructuration lors des années subséquentes en raison de la concurrence féroce qui sévissait dans cette industrie.

THÈME 1

Les magasins traditionnels à bas prix, datant de l'après-guerre, étaient encore populaires, mais plusieurs nouvelles formules (magasins-entrepôts, super centres, etc.) étaient venues éroder leur monopole du bas prix. Par ailleurs, les besoins des consommateurs avaient changé. Plusieurs optaient dorénavant pour la qualité et le service plutôt que pour le prix. Les prochaines années donneraient donc lieu à une intense guerre de tranchées entre les magasins à bas prix.

Les magasins-entrepôts et les « Category Killers »

Le concept des magasins-entrepôts et des « Category Killers » était apparu au milieu des années '70 en Amérique du Nord. Ce n'était toutefois qu'à partir du milieu des années '80 que les consommateurs québécois avaient pu bénéficier des bas prix et du vaste assortiment offerts par ces types de magasins, tels Costco, Toys'R'Us, Bureau en Gros, Réno-Dépôt, Rona l'Entrepôt, Home Depot, Future Shop, etc. Le marché québécois était cependant « en retard » par rapport à celui de l'Ontario où l'on retrouvait une plus grande variété de concepts tels Computer City, Pet Smart, Sports Authority, Sports-Mart, etc.

Au Canada, les magasins-entrepôts semblaient toutefois avoir atteint leur maturité puisque leurs ventes récentes n'avaient augmenté que marginalement.

En 2002, les consommateurs connaissaient le bar à café de chez Chapters, les postes d'écoute de HMV, d'Archambault et de Renaud Bray. De plus, la plupart des gens de plus de 65 ans n'aimaient pas magasiner dans ces entrepôts. C'était pourquoi les principaux concernés (Home Depot, Toys R'Us, etc.) étaient déjà à réinventer leur formule pour courtiser le consommateur.

Les « Super-Centers » (hypermarchés)

Les hypermarchés étaient des magasins de 130 000 à 200 000 pieds carrés combinant un supermarché complet ainsi qu'une section « discounter » complète. Ils représentaient le format possédant le taux de croissance le plus rapide de l'industrie du commerce de détail aux États-Unis. Ils n'avaient pas encore franchi la frontière vers le nord, mais on estimait que cette migration ne saurait guère tarder.

Leur concept était entièrement basé sur la vente de nourriture en vue d'attirer les consommateurs pour la vente de marchandise générale.

Dans certaines régions des États-Unis, on estimait que 30% à 35% des gens faisaient maintenant des « Super Centres » leur lieu de consommation principal. Leur part du marché de l'alimentation était à ce moment de 3%, mais on jugeait qu'ils avaient le potentiel pour s'approprier de 10% à 15% du marché américain. Aux États-Unis, on prévoit qu'à son plein potentiel, il y en aurait jusqu'à 1 500.

Comme les supermarchés avaient tendance à attirer les classes moyenne et supérieure et que les « Discounters » séduisaient plutôt les classes moyenne et inférieure, les « Super Centres » étaient apparemment l'occasion de réunir une très grande partie de ces deux groupes de consommateurs.

Leurs qualités principales étaient l'attrait du « One-Stop Shopping » (guichet unique), le choix varié et les bas prix. Cependant, leur taille considérable, les lacunes de stationnement causées par le très fort achalandage, représentaient leurs principales faiblesses. Leur talon d'Achille restait le temps considérable à investir par le consommateur pour en parcourir la superficie entière.

Achats à domicile

Un phénomène d'envergure qui s'avérait, en 2002, en croissance, et ce surtout aux États-Unis, était le magasinage à domicile à l'aide de canaux spécialisés, « d'info-publicité », de catalogues ainsi que par Internet et modem. Seulement pour la partie télévision, les ventes dépassaient déjà les 2,5 milliards \$. On estimait que cette industrie pourrait représenter des ventes de près de 250 milliards \$ d'ici 2011.

Alors que l'industrie d'achats par catalogue atteignait 60 milliards \$, l'avenir reposait sur les achats par voie électronique. En effet, cette technologie de plus en plus sûre et la présence de catalogues sous forme de centres amplifiaient cette tendance. La clientèle de ce type d'industrie était particulièrement recherchée

THÈME 1

puisqu'elle était majoritairement constituée d'hommes entre 30 et 45 ans, universitaires, détenteurs de carte(s) de crédit et ayant un revenu moyen de 52 000 \$ US (75 000 \$ CAN).

Situation en 2013

Le PMAD (2012) de la CMM mentionne que, selon une étude de la firme Altus Géocom réalisée pour la CMM, les pratiques d'affaires évolueront au cours des prochaines années selon quatre grandes tendances :

1. la pression accrue à la réduction des coûts liée au ralentissement de la croissance démographique et au vieillissement de la population ;
2. le passage du marketing de masse au marketing de niche lié à l'effritement de la classe moyenne, l'évolution des technologies et un marché de plus en plus fragmenté et complexe en termes de styles de vie ;
3. la diversification des canaux de distribution notamment par un accroissement des ventes en lignes ;
4. l'importance de l'expérience d'achat afin de tirer son épingle du jeu dans un marché qui se complexifie.

Il est à noter cependant que, pour ce qui est du territoire de la MRC Les Moulins, la croissance démographique exprimée au point 1) ne traduit pas les prévisions de la MRC.

Toujours selon le PMAD, il est stipulé qu'en fonction de l'évolution des pratiques d'affaires, le paysage commercial devrait quant à lui évoluer comme suit :

- un plafonnement du stock commercial global compte tenu de l'attrition de la demande et le vieillissement de la population ;
- une diminution des grandes surfaces standardisées pour laisser place à des moyennes et petites surfaces plus adaptées aux marchés locaux ;
- un remplacement graduel du centre commercial par des centres multifonctionnels où l'on ira non seulement magasiner mais aussi vivre, travailler et se divertir.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.5.1.4 Perspectives

Situation en 2002

Les années '70 et '80 avaient été marquées par le développement de grands centres commerciaux ainsi que par l'apparition des magasins-entrepôts et des « Category Killers ».

Plus récemment avant 2002, la saturation et la maturité des marchés avaient entraîné un ralentissement des activités de développement immobilier. Les seuls centres commerciaux en construction à ce moment étaient développés par les détaillants majeurs, pour eux-mêmes ou encore, étaient des « Power Centre ». Ainsi, plusieurs chaînes prenaient de lourds engagements pour des sites commerciaux « stratégiques ». Il y avait alors prolifération d'implantations de grandes surfaces et ce, dans toutes les régions.

En conséquence, le nombre de sites commerciaux vacants augmentait alors qu'il y avait de moins en moins de détaillants pour les combler. On assistait à une consolidation des propriétés immobilières : le nombre de propriétaires diminuait, mais leurs portefeuilles respectifs se développent.

En fait, le développement des centres commerciaux était à cette époque, basé sur les trois « R » :

- rénovation,
- remise en marché (« Remerchandising ») et
- récréation.

THÈME 1

On reconnaissait en effet le succès que remportaient les nouveaux grands détaillants offrant une combinaison d'audiovisuel, jeux vidéo, rafraîchissements et autres produits de divertissement. Ironiquement, ces magasins offraient des produits qui étaient disponibles par le passé, mais qui étaient maintenant présentés dans un environnement plus excitant et « sous un même toit ».

Cette tendance vers l'intégration de composantes commerciales de divertissement était intimement liée à la variable émotive de l'expérience d'achat. Plutôt que d'essayer d'offrir plus de variété que le « Category Killer » ou plus de service que le détaillant spécialisé, plusieurs tentaient plutôt d'offrir à leurs clients un moment de plaisir, d'excitation, de réduction de stress et de bien-être. En fait, on estimait que 34% de la population ferait ses achats sur une base émotive, alors que 42% de la population serait menée par un mélange de logique et d'émotions.

En rendant l'expérience de magasinage agréable, les détaillants attiraient les consommateurs et les encourageaient à acheter. Dans un premier temps, il s'agissait d'intégrer divers lieux de divertissement : cinémas, jeux de laser, « monde virtuel », restaurants à thème, etc. Plus encore, il était nécessaire de ré-energiser l'ensemble du centre commercial en modifiant l'atmosphère au sein même des boutiques en place.

Par plus d'interactivité (qui n'impliquait pas nécessairement l'achat de biens), certains détaillants réussissaient vraiment à aller chercher le client. Par exemple, Niketown présentait un magasin sous forme de musée sportif qui accroissait le niveau de « sex-appeal » des produits Nike. Certains autres misaient plutôt sur l'atmosphère sociale : bar à jus ou à café, endroit pour écouter de la musique, salons de détente, aires de lecture de revues et de journaux, etc. Toujours avec l'objectif de rendre le magasinage agréable pour toute la famille.

La faillite alors relativement récente de la chaîne de magasins à rayons Eaton's avait déclenché un processus de réaménagement et, dans certains cas, d'agrandissement des centres commerciaux régionaux qui les logeaient. Les promoteurs en profitaient pour transformer l'atmosphère de leurs centres, pour ajouter des commerces et des établissements de services plus excitants et pour intégrer la fonction divertissement.

Le secteur du commerce de détail était alors en profonde mutation et on estimait que ce phénomène allait s'accroître au cours des 5 à 10 années subséquentes.

Situation en 2013

À la lumière de la vision métropolitaine exprimée au PMAD, il est présumé qu'au cours des prochaines années, on devrait assister à une rationalisation de l'appareil commercial du Grand Montréal. Ceci devrait se traduire par une pression moindre pour le développement à des fins commerciales de grands terrains vacants sis à l'extrême périphérie et, dans les marchés en déclin (démographique et/ou économique), on assisterait à la fermeture de « big box » moins performantes, des problématiques d'inoccupation sur certaines artères et la désuétude des centres commerciaux.

En ce qui concerne le territoire de la MRC Les Moulins, l'important accroissement anticipé de la population ainsi que du nombre de ménages risque de maintenir encore quelques temps la demande de développements à des fins commerciales. Les initiatives de revitalisation des principales artères commerciales de la MRC devraient également combler une partie des besoins de la clientèle.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.5.2 Caractérisation des implantations commerciales existantes

Situation en 2002

La structure commerciale de la MRC Les Moulins n'était pas répartie de façon proportionnelle au poids démographique de ses diverses composantes.

THÈME 1

Situation en 2013

La répartition des activités commerciales sur le territoire de la MRC Les Moulins s'est effectuée de manière beaucoup plus équilibrée au cours des 10 dernières années. Par conséquent, le portrait des implantations commerciales existantes en 2012 s'avère beaucoup plus complet, et ce tant au niveau de la répartition géographique (en fonction des concentrations de résidants et de travailleurs) qu'au niveau de la gamme des produits et services offerts.

Ainsi, des secteurs de concentration de la population qui étaient peu ou même pas desservis en services de proximité ont maintenant accès à ce type de commerces. C'est particulièrement le cas de l'ancienne Ville de La Plaine, ainsi que du secteur de Terrebonne ouest. De plus, le développement commercial réalisé au cours de la dernière décennie, le long de la montée Masson à Mascouche, sans oublier le mégacentre de Mascouche, permet, pour sa part, de répondre aux besoins des développements résidentiels récents de cette municipalité, tels les Cours de l'Étang, de la Seigneurie du Chêne et la Cité de la Gare. Concernant les développements résidentiels effectués dans la partie située à l'extrême est de la MRC, soient de part et d'autres de l'autoroute 40, les principaux besoins de ces résidants sont amplement comblés par les établissements du mégacentre de Lachenaie (situés à l'ouest de l'autoroute 40) et ceux situés à l'est de cette même autoroute. Il va s'en dire que ces commerces répartis aux endroits stratégiques du territoire de la MRC s'avèrent non seulement utiles aux résidants mais également aux travailleurs des différentes entreprises et institutions de la MRC.

Évolution de la consommation d'espaces à des fins commerciales

En effectuant une brève analyse à partir des orthophotos, on constate qu'environ 129 ha étaient voués principalement à la fonction commerciale en 1999. Puis, en 2005, on dénote un ajout d'environ 71 ha et, en 2011, une superficie additionnelle de 42 ha.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.5.2.1 Terrebonne**Situation en 2002****Secteur Terrebonne**

Avant l'arrivée alors récente des grandes surfaces, le secteur Terrebonne accueillait une très forte proportion non seulement des établissements commerciaux, mais également des superficies construites.

L'ancienne Ville de Terrebonne avait historiquement agi comme point focal principal pour la desserte commerciale de la MRC et de quelques municipalités localisées plus au nord dans l'axe de la 25 et de la 125.

Terrebonne était la seule ville de la MRC qui renfermait un centre commercial traditionnel qui, dans la hiérarchie habituelle, était qualifié de centre intermédiaire. En effet, les Galeries de Terrebonne, avec 350 000 pieds carrés, son magasin à rayons Zellers, sa grande surface en alimentation Maxi et ses 90 autres établissements commerciaux avait, depuis son ouverture plus de 25 ans passées, constitué la destination commerciale locale la plus importante pour les résidants du secteur.

Sur la **carte 3**, on montrait l'aire d'influence des Galeries de Terrebonne et du secteur immédiat; tel qu'on pouvait le constater, à partir de la compilation géoréférencée du code postal à six caractères des clients du centre commercial, la zone d'influence englobait la totalité de la MRC Les Moulins ainsi que la partie orientale de Laval.

Il convenait de noter que l'aire d'influence définie englobait près de 85% de la clientèle régulière du centre. C'était donc dire que la MRC entière était desservie par un centre commercial traditionnel, lequel renfermait la vaste majorité des magasins de vêtements du secteur Terrebonne.

THÈME 1

En plus du centre commercial Galeries de Terrebonne, les regroupements d'établissements commerciaux les plus importants, en termes de nombre, étaient localisés en bordure du chemin Gascon, du boulevard Moody et du boulevard des Seigneurs. Le Vieux-Terrebonne renfermait des restaurants, des bars et plusieurs équipements et établissements de nature récréo-touristique (Île Des Moulins, théâtre, etc.).

Secteur Lachenaie

Outre la montée Masson, ainsi que le chemin Gascon, qui constituait la frontière avec le secteur Terrebonne et sur lequel se trouvaient de nombreux établissements commerciaux, les commerces du secteur Lachenaie se retrouvaient sur le chemin Saint-Charles (Route 344), de même que sur des Pionniers dans la partie est de la municipalité.

Le mégacentre Lachenaie était quant à lui, un « Power Centre » en plein essor. Il était situé dans la partie est du secteur Lachenaie, entre l'Autoroute 40 et la montée des Pionniers, à proximité immédiate de la Sortie 94 de l'autoroute.

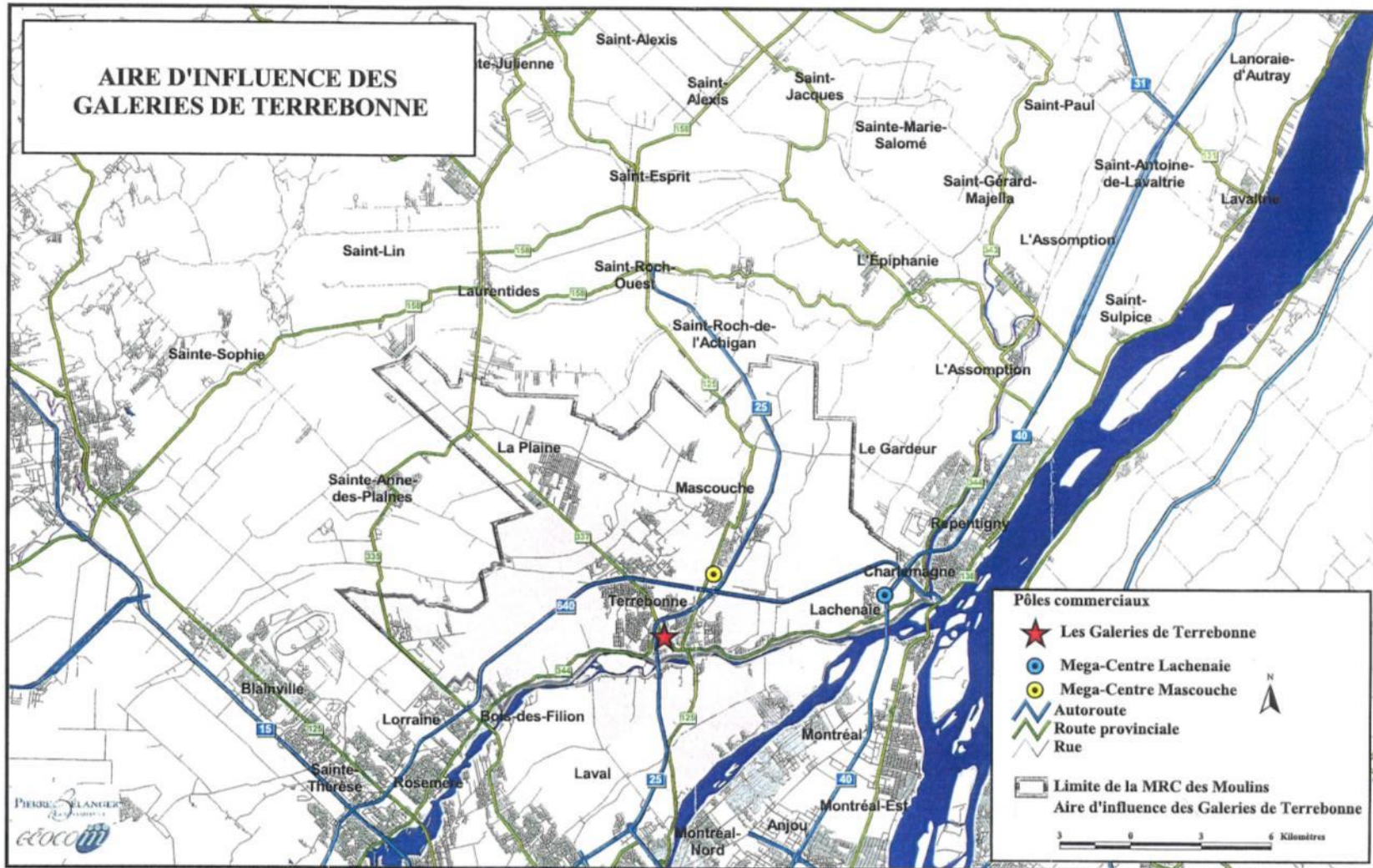
À l'automne 2001, il comptait une succursale de Home Depot (une grande surface en rénovation / quincaillerie) ainsi qu'un magasin Bureau en Gros. Depuis, un complexe de 10 salles de cinéma, un magasin Sears nouvelle génération - concept de « Centre du foyer » (le premier du genre au Québec), les cuirs Danier, Winners, Pier Import, Pantorama et Levi's (Entrepôt), Future Shop, etc. s'étaient implantés et plusieurs établissements commerciaux de même que quelques restaurants viendraient s'ajouter au cours des mois suivants.

À l'automne 2002, ce secteur de Lachenaie, localisé à la croisée des autoroutes 40 et 640 était reconnu comme étant le site le plus important de la couronne est de Montréal. D'ailleurs, des annonces majeures pour ce secteur avaient été effectuées le 12 novembre 2002 par le Groupe Verdier. Un projet de développement en 3 phases sur 5,5 millions de pieds carrés de terrain, le centre commercial « Carrefour Lachenaie », allait se réaliser sur une période de 4 à 5 ans et entraînerait la création de 600 nouveaux emplois. Les phases 1 et 2, qui débuteraient simultanément au printemps 2003, se détailleraient comme suit :

- Phase 1 :
 - 1,2 million de pieds carrés
 - 12 commerces et restaurants
 - 40 millions de dollars d'investissement
 - fin de la construction : automne 2003

- Phase 2 :
 - Hôtel de 120 chambres
 - Comprenant 3 restaurants
 - Fin de la construction :
 - restaurants : automne 2003
 - Hôtel : printemps 2004

THÈME 1



CARTE 3

THÈME 1

On prévoyait débiter la Phase 3 à l'automne 2003 et l'on devrait y retrouver des établissements reliés au milieu hospitalier, ainsi que de grandes surfaces.

L'effervescence de cette partie du territoire, déjà zoné à des fins de commerce régional au niveau de la réglementation locale, se confirmait donc avec ce projet de développement majeur. Le **plan 1** offrait un aperçu des implantations alors existantes en date de l'automne 2002, ainsi que la localisation des 3 phases du Groupe Verdier.

Tel qu'indiqué sur la **carte 4**, la zone d'influence du mégacentre Lachenaie n'englobait qu'une partie infime du territoire de la MRC Les Moulins, plus spécifiquement la partie est du secteur Lachenaie.

En effet, l'essentiel des quelque 158 000 personnes qui résidaient dans l'aire d'influence principale (montrée en bleu sur la carte et comprenant les municipalités sises au nord-est du site ainsi que la partie extrême est de l'île de Montréal) n'habitaient pas la MRC Les Moulins.

Il fallait donc conclure que le mégacentre Lachenaie, bien que situé dans les limites de la MRC Les Moulins, desservait avant tout la population de la MRC voisine, soit l'Assomption. Le centre jouait un rôle d'intercepteur pour la clientèle de MRC l'Assomption qui avait l'habitude de se diriger vers les grandes surfaces d'Anjou et de Montréal.

On estimait que le mégacentre Lachenaie ne s'accaparerait que d'une très petite partie du potentiel commercial de la MRC Les Moulins. Il convenait presque de le considérer comme faisant partie de la MRC voisine. Il n'entraînait donc pas en compétition avec le pôle commercial régional localisé à l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche. De plus, une grande partie de sa synergie était induite par la présence du tout nouveau centre hospitalier Pierre-le Gardeur, sans oublier sa localisation stratégique le long des autoroutes 40 et 640.

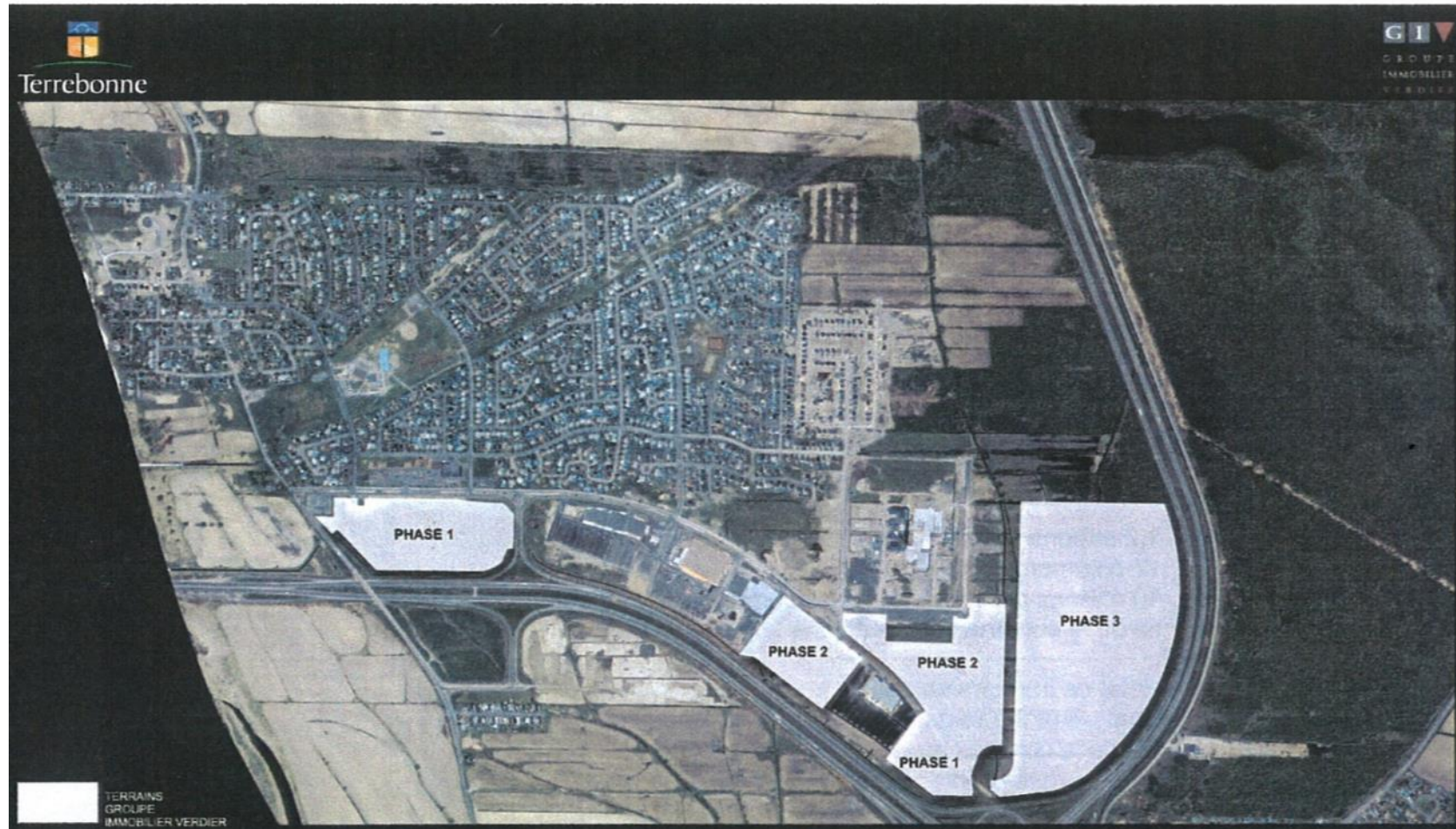
Ce pôle commercial majeur aurait d'abord vu le jour dans la MRC Les Moulins parce que des terrains propices à ce type d'implantation n'existaient tout simplement pas dans les limites de Repentigny.

Secteur La Plaine

Dans l'ancienne municipalité de La Plaine, on ne retrouvait finalement, à peu de choses près, que des établissements commerciaux de « desserte locale ». Ceux-ci étaient situés principalement sur le boulevard Laurier (Route 337), sur la montée Major, de même que dans le noyau villageois. Quelques nouveaux établissements, particulièrement de plus grande taille, dans le domaine de l'alimentation (épiceries IGA et Maxi), avaient toutefois vu le jour dans les années 2001-2002. Néanmoins, la zone d'influence alors actuelle de l'ensemble des établissements commerciaux du secteur La Plaine était quasi essentiellement locale.

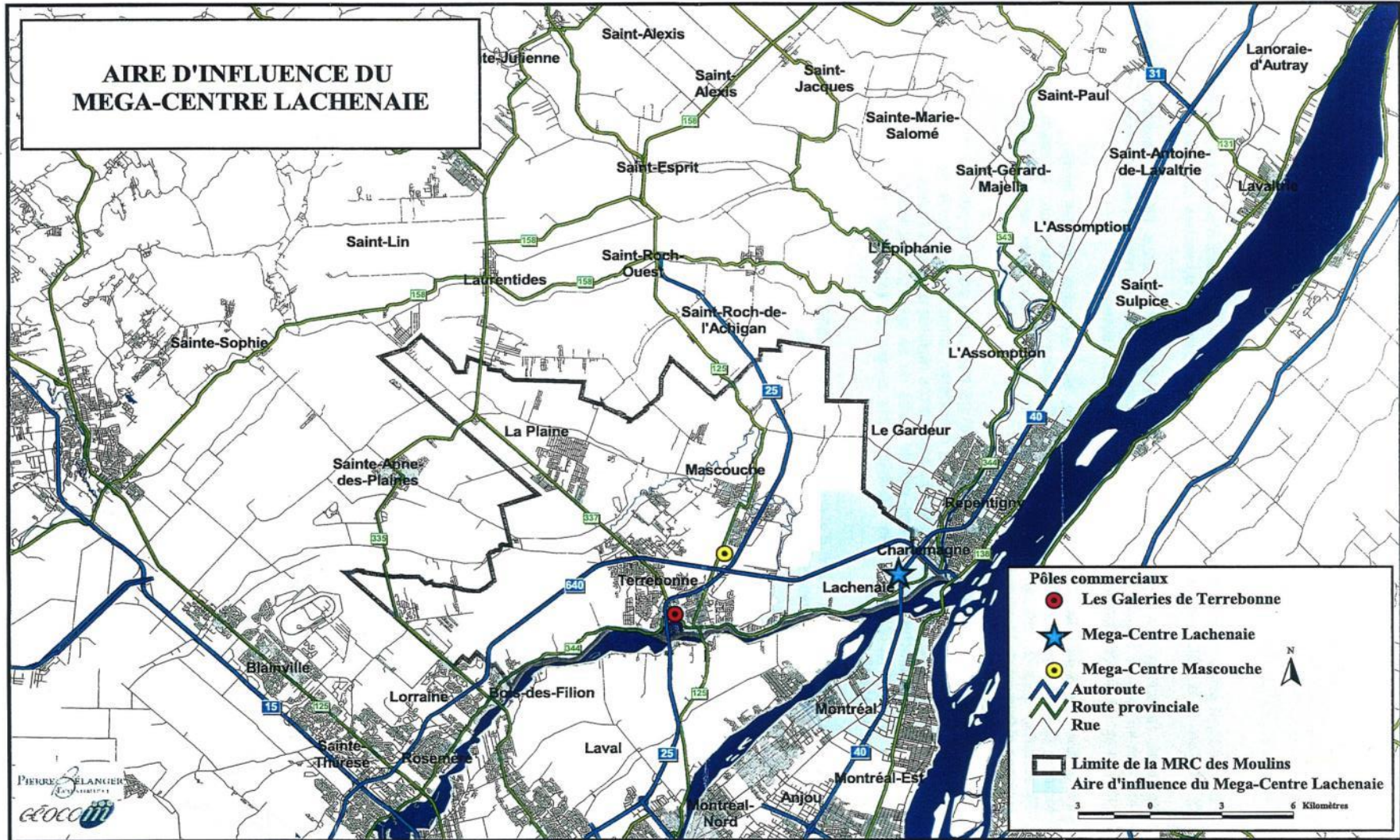
THÈME 1

PLAN 1 : Secteur commercial de Lachenaie Est – Plan d'utilisation du sol et localisation des phases de développement annoncées en date de novembre 2002



Source : Groupe Verdier, novembre 2002

THÈME 1



CARTE 4

THÈME 1

Situation en 2013

Le portrait des activités commerciales présentes en 2012 sur le territoire de la Ville de Terrebonne, laquelle Ville regroupe, depuis 2001, le territoire des anciennes villes de Lachenaie, La Plaine et Terrebonne, a grandement évolué depuis 2002,

Secteur Terrebonne

Le pôle commercial englobant les Galeries de Terrebonne constitue toujours, en 2012, le noyau central des activités commerciales. Cependant, au cours de dernières années, la Ville a entamé un processus de revitalisation des trois (3) principales artères, soient :

- L'axe Moody/chemin Gascon (entre la rue St-Louis et l'autoroute 640);
- L'axe de la montée Masson (entre le rue St-Louis et la limite municipale de la Ville de Mascouche; puis
- L'axe du boulevard des Seigneurs, entre le boulevard Moody et la montée Masson.

Ces trois (3) axes, qui regroupent les principales activités commerciales du secteur Terrebonne sont maintenant encadrés via des initiatives de la Ville de Terrebonne afin d'en favoriser la revitalisation, ces axes ont ainsi entamé une mutation qui tourne autour des différents points suivants :

- Densification (principalement par l'ajout d'étages supplémentaires);
- Mixité verticale des usages;
- Implantation de nouveaux bâtiments en marge zéro ou, tout au moins, à proximité de l'emprise publique, pour permettre, entre autres, une meilleure accessibilité pour les gens se déplaçant en transport actif ou collectif;
- Amélioration de la qualité architecturale des bâtiments (ex : rénovation de façade, remodelage de la volumétrie des bâtiments, constructions (dans certains) de type LEED, etc.);
- Amélioration des espaces publics;
- Etc.

La Ville de Terrebonne vise d'ailleurs la définition d'un centre-ville autour du carrefour formé par le boulevard des Seigneurs et la rue St-Sacrement. Des bâtiments commerciaux et mixtes y sont nouvellement implantés tels :

- Édifice « Rubino » : comprenant du commerce de détail au rez-de-chaussée, les bureaux de la MRC au 2e, des espaces à bureau au 3e et des condos résidentiels au 4e. Ce bâtiment, avec stationnement latéraux, à l'arrière et souterrains, est implanté en bordure de l'emprise de rue;
- Le supermarché IGA qui, lui également a été implanté adjacent à l'emprise de rue;
- Le nouveau siège social de la Caisse Desjardins; de Terrebonne : bâtiment LEED qui a ouvert ses portes en août 2012;
- Etc.

De plus, plusieurs bâtiments existants ont procédé à des rénovations extérieures (bâtiments et aménagement du terrain, ce qui contribue à la revitalisation de ces artères.

Secteur Lachenaie

Concernant le secteur Lachenaie, les principales concentrations commerciales se situent à l'est complètement du territoire, soit de part et d'autres de l'autoroute 40.

THÈME 1

Le développement du mégacentre Lachenaie, amorcé au début des années 2000, est complété du côté ouest de l'autoroute 40. Il reste quelques espaces disponibles du côté est de l'autoroute 40. Les commerces qui s'y sont implantés sont principalement de type grandes surfaces, comme, par exemple, le Walmart de nouvelle génération (avec volet alimentation)

Le **plan 1A** illustre l'occupation du sol dans le secteur du carrefour formé par les autoroutes 40 et 640. Il est à noter que les espaces vacants situés au nord de ce secteur devront faire l'objet d'une planification particulière. En effet, avec l'implantation d'une ligne de train de banlieue et, plus particulièrement, l'aménagement d'une gare juste à l'ouest de l'échangeur de la montée des Pionniers (autoroute 640), ces terrains vacants offrent un potentiel de développement des plus intéressants. De plus, suite à l'entrée en vigueur du PMAD, de la CMM en mars 2012, la MRC doit s'assurer que le développement de la majorité de ces espaces soit effectué en respectant les principes de TOD (à savoir : densité accrue, mixité de fonctions tant horizontale que verticale, environnements facilitant pour les déplacements en modes de transport actif et de transport collectif, etc.)

Il est à noter également que le pôle commercial situé à l'intersection des autoroutes 40 et 640 a été identifié à titre de pôle commercial du Grand Montréal par le PMAD.

Secteur La Plaine

L'offre en commerces de tous types s'est largement bonifiée dans ce secteur au cours des 10 dernières années. La poursuite intense du développement résidentiel dans ce secteur a généré les masses critiques nécessaires à l'implantation d'un plus grand nombre et d'une gamme davantage variée de commerces. Ainsi, la population du secteur bénéficie des principaux commerces nécessaires pour combler leurs besoins quotidiens. Cette proximité s'avère maintenant un avantage certain pour ces résidents, ainsi que pour ceux des municipalités situées plus au nord, dont Saint-Lin-des-Laurentides qui a connu un développement effréné au cours des dernières années.

Diagnostic commercial

Au printemps 2013, la Ville de Terrebonne a amorcé un processus de diagnostic commercial pour l'ensemble de son territoire, le tout afin de bonifier sa stratégie de développement et se doter de nouvelles orientations relativement aux activités commerciales.

Ce processus, dont le mandat a été octroyé à la firme de sondage Groupe Altus, permettra de connaître les habitudes commerciales des citoyens. Les réponses obtenues, jumelées aux autres aspects du diagnostic, bonifieront les potentiels et les opportunités sur le plan du développement commercial. À la fin du processus, la Ville de Terrebonne pourra également mieux déterminer la demande et l'offre actuelle, les fuites de consommation vers les autres villes, l'aménagement des zones reliées à l'usage de véhicules automobiles ainsi que les potentiels commerciaux pour chacune des zones commerciales existantes.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.1.5.2.2 Mascouche

Situation en 2002

La zone d'influence du mégacentre Mascouche était illustrée à la **carte 5**. Tel qu'on pouvait le noter, ses limites excédaient le territoire de la MRC Les Moulins puisque la partie est de Laval et les municipalités de Saint-Roch-de-l'Achigan et Saint-Roch-Ouest en faisaient partie. Au-delà de cette aire d'influence principale, les municipalités de Saint-Esprit, Sainte-Julienne, Saint-Alexis et Saint-Lin-Laurentides, qui composaient l'arrière-pensée naturel de Mascouche – Terrebonne, subissaient également le pouvoir d'attraction du mégacentre Mascouche.

THÈME 1

Abritant déjà, en juin 2002, des succursales de Rona l'Entrepôt, Wal-Mart, Bureau en Gros, Reitmans, Pennington, l'Aubainerie Concept Mode, Déco Découverte, IGA Extra, Winners, Future Shop, Stéréo Plus, etc., ce « Power Centre » allait accueillir de nombreux autres établissements au cours des années suivantes.

Le **plan 2** démontrait l'utilisation du sol ainsi que les projets confirmés à la fin de 2002.

Les autres zones d'implantation commerciale de Mascouche desservaient essentiellement la population locale :

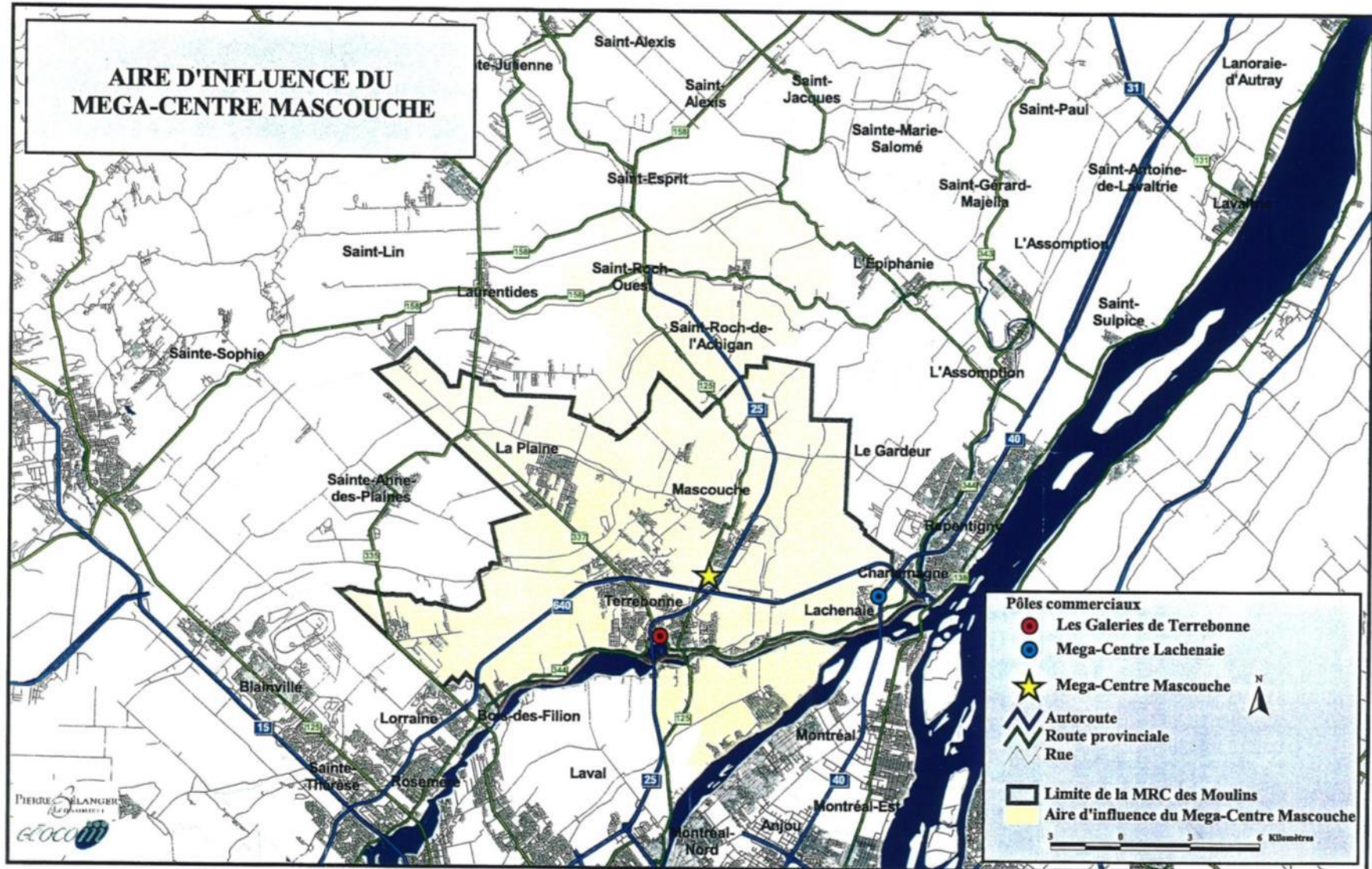
- Boulevard Mascouche et chemin Sainte-Marie
- Chemin Sainte-Marie (centre-ville)
- Montée Masson
- Chemin des Anglais

Situation en 2013

Le secteur du mégacentre de Mascouche a poursuivi son développement au cours des 10 dernières années. Le **plan 2A** illustre, en date de juillet 2011, l'occupation du sol. La partie nord du site a été modifiée afin d'accueillir des constructions résidentielles de haute densité. La proximité de la future gare de train de Mascouche incite, tel cela était le cas à proximité de la future gare de Terrebonne, de revoir la vocation et le type de développement de ce secteur. La MRC s'attend donc qu'une bonne partie de ces espaces fasse l'objet d'une planification particulière de la part de la Ville de Mascouche, optimisant ainsi l'utilisation du sol de ces terrains situés tout de même relativement près de la future gare.

(rg. 97-33R– 2013-10-10)

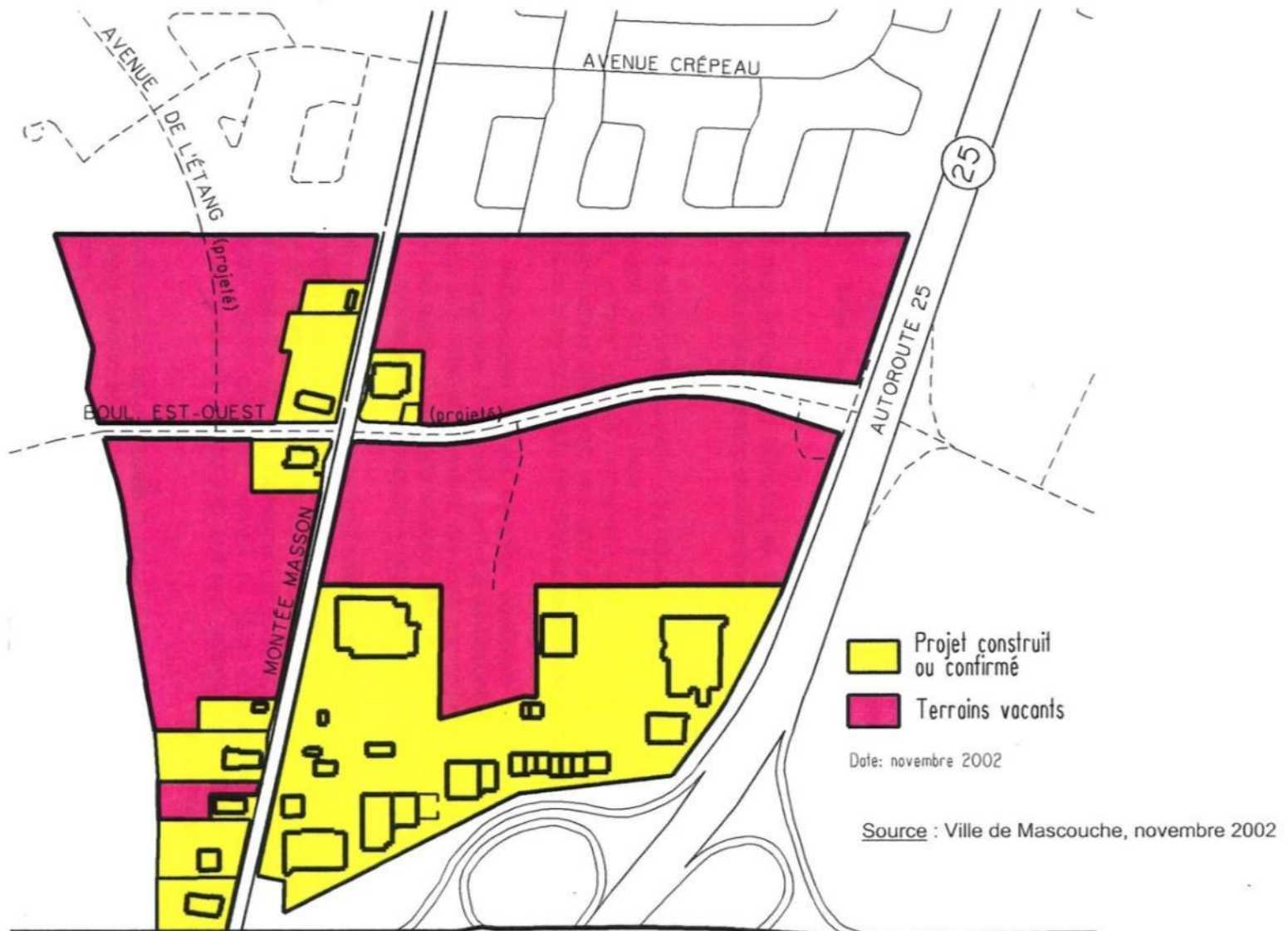
THÈME 1



CARTE 5

THÈME 1

PLAN 2 : Secteur commercial de Mascouche – Plan d'utilisation du sol et localisation des phases de développement confirmées en date de novembre 2002



PLAN 1A : Occupation du sol dans les pôles commerciaux d'envergure régionale – Secteur du Mégacentre de Lachenaie



Plan 1A

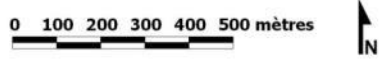
Occupation du sol dans les pôles commerciaux d'envergure régionale

Secteur du Mégacentre de Lachenaie

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Légende

- Occupation du sol en juillet 2011
- Terrains occupés
- Superficies vacantes

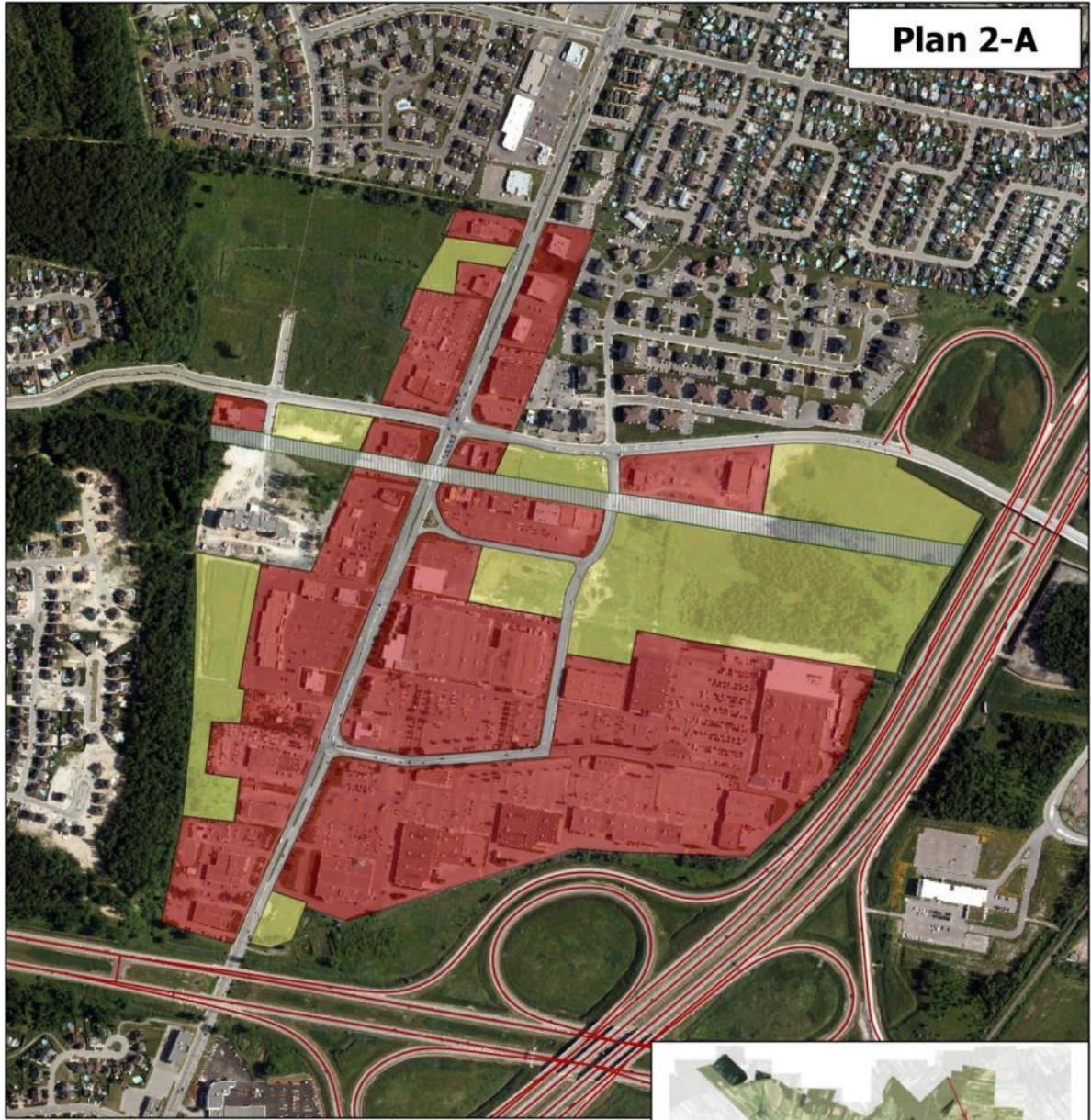


Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Source:
Orthophotos : CMM, 2011



PLAN 2A : Occupation du sol dans les pôles commerciaux d'envergure régionale – Secteur du Mégacentre de Mascouche



Occupation du sol dans les pôles commerciaux d'envergure régionale

Secteur du Mégacentre de Mascouche

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins



Légende

- Occupation du sol en juillet 2011**
- Terrains occupés
 - Superficies vacantes
 - Espace indisponible (gazoduc)



Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Sources:
Orthophotos : CMM, 2011



THÈME 1

1.1.1.5.3 Part locale, fuites commerciales et potentiel futur**Situation en 2002**

Tel que mentionné précédemment, une partie importante des dépenses de consommation des résidents de la MRC Les Moulins était dirigée vers les centres d'achats de Laval (Carrefour Laval, Centre Laval, Galeries Laval pour ne nommer que les principaux) de même que vers ceux de Montréal. Qui plus est, l'engouement pour les grandes surfaces et les habitudes historiques de fréquentation acquises avant l'arrivée de ce type d'établissements dans la MRC, faisaient en sorte que Laval et Montréal accaparaient un pourcentage élevé des sommes dépensées dans ces types de magasins.

Sur un potentiel de marché total d'environ 648 M\$ généré par les résidents de la MRC Les Moulins en 2001, il était estimé qu'environ 20% à 25% étaient dépensés à l'extérieur des limites de la MRC.

Il allait donc sans dire qu'une récupération même partielle de ces fuites engendrerait une demande pour des superficies commerciales additionnelles. Les grandes surfaces qui s'étaient implantées et celles qui viendraient s'ajouter au mégacentre Mascouche auraient donc contribué à fournir un plus haut degré d'autonomie commerciale pour la MRC Les Moulins et, en ce sens, l'existence même de ce pôle commercial majeur était tout à fait justifiée.

Tel que montré sur les [tableaux 1-36](#) et [1-37](#), on estimait que le potentiel de marché pour la MRC Les Moulins devrait s'accroître de 72 M\$ au cours de la prochaine période quinquennale (2001-2006) et de 140 M\$ d'ici la fin de la période d'étude en 2011.

En supposant un taux de 90% pour la part locale (les fuites commerciales s'amenuisant graduellement) et un niveau de productivité moyen de 275 \$ du pied carré (taux moyen pour des établissements comprenant à la fois des grandes, des moyennes et des petites surfaces localisées dans un environnement de banlieue), ceci allait se traduire par **une demande additionnelle de 236 000 pieds carrés au cours des cinq prochaines années et de 460 000 pieds carrés d'ici 2011.**

Ainsi donc, en combinant la demande générée par la récupération des fuites commerciales à l'augmentation de la demande engendrée par l'accroissement démographique anticipé, il y avait place pour des espaces commerciaux additionnels dans les limites de la MRC Les Moulins; il était donc amplement justifié d'envisager la consolidation du pôle commercial des Galeries de Terrebonne et la poursuite du développement du pôle régional que constituait le mégacentre Mascouche.

En ce qui avait trait au pôle commercial du secteur Lachenaie (640 et 40), son développement sur le territoire de la MRC Les Moulins comblait une demande générée en très grande partie par la population de la MRC voisine. C'était donc dire qu'il desservait essentiellement les résidents de la MRC l'Assomption et qu'il ne drainait qu'une faible proportion du potentiel engendré par les ménages de la MRC Les Moulins. On pouvait alors même aller jusqu'à dire qu'il ne devrait pas être inclus dans le calcul des superficies commerciales de la MRC Les Moulins aux fins des calculs des besoins en espaces commerciaux au service de la population locale.

La localisation excentrique du secteur La Plaine et surtout le fait qu'il ne bénéficiait pas d'une accessibilité régionale (facilitée par la desserte par une ou deux autoroutes comme c'était le cas pour les territoires de Mascouche, ainsi que des secteurs Terrebonne et Lachenaie), ne justifiait nullement d'y envisager l'implantation d'un pôle commercial régional. La desserte commerciale devrait continuer de s'effectuer à l'échelle locale sans plus. La construction, en 2001-2002, d'un supermarché Provigo (Maxi) de 47 000 pieds carrés à l'intersection de Laurier et Hortensia constituait certainement une exception à cette desserte avant tout locale. En effet, cette surface alimentaire majeure attirerait une partie importante de sa clientèle régulière depuis l'extérieur de la MRC Les Moulins, plus particulièrement de Saint-Lin-Laurentides et, dans une moindre mesure, de Sainte-Anne-des-Plaines.

THÈME 1

Tableau 3 : Dépenses annuelles par ménage, 2001

DÉPENSES ANNUELLES PAR MÉNAGE, 2001				
Catégories	MRC Les Moulins	Rive-Nord RMR	RMR de Montréal	Indice MRC/RMR
Agence de voyage	199 \$	201 \$	215 \$	93%
Alimentation	6 297 \$	6 167 \$	5 578 \$	113%
Animalerie	77 \$	76 \$	71 \$	109%
Articles de sport	419 \$	409 \$	335 \$	125%
Articles pour la maison	370 \$	378 \$	384 \$	96%
Bijoux	121 \$	125 \$	121 \$	100%
Cartes de souhait	37 \$	40 \$	44 \$	84%
Chaussure	297 \$	289 \$	253 \$	118%
Club Vidéo	115 \$	115 \$	103 \$	111%
Coiffure et esthétique	375 \$	378 \$	349 \$	107%
Cordonnerie	9 \$	10 \$	10 \$	97%
Disquaire	110 \$	116 \$	119 \$	92%
Électronique	304 \$	312 \$	305 \$	99%
Fleuriste	35 \$	35 \$	35 \$	99%
Instrument de musique	22 \$	23 \$	22 \$	104%
Jouets	133 \$	138 \$	117 \$	114%
Librairie	150 \$	148 \$	143 \$	105%
Maroquinerie	60 \$	59 \$	55 \$	109%
Meubles/Électroniques	807 \$	788 \$	678 \$	119%
Nettoyeurs	107 \$	109 \$	117 \$	91%
Optométriste	116 \$	113 \$	99 \$	117%
Ordinateurs	81 \$	91 \$	124 \$	65%
Papeterie	109 \$	106 \$	84 \$	129%
Photos	118 \$	118 \$	115 \$	103%
Pièces automobiles	294 \$	291 \$	231 \$	127%
Quincaillerie	546 \$	525 \$	398 \$	137%
Restaurant	1 058 \$	1 070 \$	1 081 \$	98%
Santé/Beauté	1 342 \$	1 324 \$	1 166 \$	115%
Société des Alcools	229 \$	227 \$	224 \$	102%
Tissus	145 \$	139 \$	117 \$	124%
Vêtement pour enfants	269 \$	253 \$	188 \$	143%
Vêtement pour femmes	1 009 \$	1 005 \$	909 \$	111%
Vêtement pour hommes	724 \$	708 \$	624 \$	116%
TOTAL	16 082 \$	15 886 \$	14 415 \$	112%

Source : Géocom Recherche inc.

THÈME 1

Tableau 1-34 : Potentiel de marché par catégorie, MRC Les Moulins

POTENTIEL DE MARCHÉ PAR CATÉGORIE MRC Les Moulins			
Catégories	2001	2006	2011
Agence de voyage	8 022 066 \$	8 917 830 \$	9 753 877 \$
Alimentation	253 754 158 \$	282 088 990 \$	308 534 833 \$
Animalerie	3 106 260 \$	3 453 112 \$	3 776 842 \$
Articles de sport	16 888 892 \$	18 774 749 \$	20 534 881 \$
Articles pour la maison	14 894 768 \$	16 557 956 \$	18 110 264 \$
Bijoux	4 876 131 \$	5 420 612 \$	5 928 794 \$
Cartes de souhait	1 494 497 \$	1 661 377 \$	1 817 131 \$
Chaussure	11 965 650 \$	13 301 765 \$	14 548 806 \$
Club Vidéo	4 633 839 \$	5 151 266 \$	5 634 197 \$
Coiffure et esthétique	15 130 387 \$	16 819 884 \$	18 396 749 \$
Cordonnerie	379 815 \$	422 226 \$	461 810 \$
Disquaire	4 433 276 \$	4 928 307 \$	5 390 336 \$
Électronique	12 240 635 \$	13 607 455 \$	14 883 154 \$
Fleuriste	1 415 393 \$	1 573 439 \$	1 720 949 \$
Instrument de musique	901 432 \$	1 002 088 \$	1 096 034 \$
Jouets	5 376 789 \$	5 977 175 \$	6 537 535 \$
Librairie	6 039 929 \$	6 714 363 \$	7 343 834 \$
Maroquinerie	2 411 437 \$	2 680 704 \$	2 932 020 \$
Meubles/Électroniques	32 524 710 \$	36 156 502 \$	39 546 174 \$
Nettoyeurs	4 302 498 \$	4 782 926 \$	5 231 326 \$
Optométriste	4 659 960 \$	5 180 303 \$	5 665 957 \$
Ordinateurs	3 262 285 \$	3 626 560 \$	3 966 550 \$
Papeterie	4 373 447 \$	4 861 797 \$	5 317 590 \$
Photos	4 757 550 \$	5 288 790 \$	5 784 615 \$
Pièces automobiles	11 834 646 \$	13 156 133 \$	14 389 520 \$
Quincaillerie	21 995 590 \$	24 451 674 \$	26 744 018 \$
Restaurant	42 628 230 \$	47 388 206 \$	51 830 850 \$
Santé/Beauté	54 070 258 \$	60 107 658 \$	65 742 751 \$
Société des Alcools	9 214 543 \$	10 243 462 \$	11 203 786 \$
Tissus	5 838 140 \$	6 490 041 \$	7 098 482 \$
Vêtement pour enfants	10 831 446 \$	12 040 913 \$	13 169 748 \$
Vêtement pour femmes	40 673 787 \$	45 215 525 \$	49 454 480 \$
Vêtement pour hommes	29 180 222 \$	32 438 559 \$	35 479 674 \$
TOTAL	648 112 467 \$	720 482 345\$	788 027 565 \$

Source : Géocom Recherche inc.

THÈME 1

Situation en 2013

Concernant les fuites commerciales pour 2012, aucune analyse détaillée a été effectuée. Cependant, force est de constater que l'implantation de multiples commerces de détail et de services au cours de la dernière décennie permet d'offrir toutes les catégories d'établissements commerciaux nécessaires à la population de la MRC. Ainsi, tout porte à croire que la part locale est assez importante car les résidents peuvent trouver les mêmes produits sans avoir à se déplacer ailleurs sur le territoire métropolitain. En plus de l'offre diversifiée, la proximité et la facilité d'accès (ex : gratuité des stationnements), ces éléments font sûrement en sorte que la part des dépenses des ménages dans les commerces de la MRC s'avère assez importante.

Pour ce qui est de fuites, il pourrait possiblement en avoir dans les cas où les résidents travaillent à l'extérieur de la MRC ; ainsi, certains types d'achats sont peut-être effectués à proximité du lieu d'emploi. Comme dans le cas des résidents qui travaillent à l'extérieur de la MRC, ceux-ci vont surtout ailleurs sur le territoire de la CMM : on peut donc présumer qu'il y a quelques fuites commerciales à ce niveau.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.2 LA MRC LES MOULINS

1.1.2.1 LA MRC LES MOULINS, UN PÔLE ÉCONOMIQUE ÉMERGENT

Situation en 2002

Le dynamisme alors récent (1995 – 2000) et historique (1986 – 2000) que la MRC Les Moulins avait connu aux plans démo-résidentiel et de l'emploi faisait en sorte que la région était de plus en plus reconnue comme étant un pôle économique en émergence. Divers indices se conjuguèrent pour appuyer une telle affirmation²⁴.

Situation en 2013

Les booms économique et démographique ne se sont que renforcés pendant la période de 2002 à 2012 et, tel qu'avancé par l'ISQ, la progression démographique de la MRC Les Moulins devrait être la 2^e plus importante au Québec pour la période de 2006 à 2031. Ce bassin de population ne pourra donc que renforcer le pôle économique que constitue la MRC.

Les interactions économiques grandissantes avec le reste du Grand Montréal devraient également accentuer la croissance des activités sur le territoire moulinois. En identifiant le secteur des parcs industriels de Terrebonne à titre de pôles d'emplois à l'échelle métropolitaine, la CMM reconnaît dans son PMAD le rôle joué par les entreprises de la MRC sur l'ensemble du territoire métropolitain.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

²⁴ Dans son bulletin d'information de juin 2001, « L'Expresso des affaires », Montréal International reconnaissait même cette réalité au niveau industriel.

THÈME 1

1.1.2.1.1 Une base d'emplois en croissance

Situation antérieure à 2012

En premier lieu, on constatait alors une distribution spatiale des bassins d'emplois qui, entre 1981 et 1996, avait été très favorable à la couronne Nord du Grand Montréal. Par exemple, en 1996, environ 10% des emplois métropolitains se retrouvaient à Laval, dans la MRC Thérèse-de Blainville et dans l'agglomération de Saint-Jérôme, soit dans le corridor « nord » délimité par les autoroutes 15 et 13. Les MRC Les Moulins et L'Assomption voyaient alors pour leur part leur ratio métropolitain conjugué être multiplié par deux (hausse de 100%). La Ville de Montréal et l'île de Montréal plus globalement, quoique encore dominantes au plan du nombre absolu d'emplois, avaient donc perdu graduellement leur hégémonie relative au niveau métropolitain.

Tableau 1-38 : Évolution du nombre d'emplois 1981, 1991 et 1996, MRC Les Moulins et autres territoires urbains

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS 1981, 1991 ET 1996 MRC Les Moulins et autres territoires urbains			
	1981	1991	1996
MRC des Moulins	8 300	17 030	20 805
MRC Deux-Montagnes	10 085	10 170	15 620
MRC l'Assomption	8 620	15 785	18 840
MRS Thérèse-de Blainville	19 995	27 275	29 065
Agglomération de St-Jérôme	nd		21 440
Ville de Laval	64 790	96 420	95 495
Ville de Boucherville	10 775	17 580	18 290
Ville de Lachine	28 900	25 480	21 980
Ville d'Anjou	17 110	22 445	22 940
Ville de Longueuil	38 655	50 810	47 505
Ville de Montréal	636 910	679 925	640 090
RMR de Montréal	1 326 720	1 563 135	1 502 380

Source : Lieux de travail, [Statistique Canada](#)

Au fil du temps, la MRC Les Moulins avait d'autre part amélioré de façon notable sa position sur l'échiquier régional et ce, comme l'indiquaient les coordonnées ci-après :

- en 1996, son bassin d'emplois était égal à celui de l'agglomération urbaine de Saint-Jérôme et dépassait ceux des MRC l'Assomption et Deux-Montagnes ;
- le nombre local d'emplois était égal en 1996 à 71% de celui de la MRC Thérèse-de Blainville comparativement à 62% en 1991 et 42% en 1981 ;
- les ratios enregistrés par rapport à Ville de Laval se situaient à 22% pour 1996 par rapport à 18% en 1991 et seulement 13% en 1981.

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

THÈME 1

Cependant, en 2010, l'ensemble du grand 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 humides occupant environ 35% des terrains toujours vacants de ce site, incitait 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'était 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) offrait 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 a été 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 totalisait approximativement 85 hectares. Cette superficie devait donc permettre de poursuivre la création de nouveaux lieux d'emplois pour une période de deux à cinq années.

Les environs de ce site pouvaient 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 étions 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 était déjà assurée par le boulevard 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 ce nouveau secteur industriel et l'autoroute ne traversait 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 depuis 2002, devrait améliorer encore plus l'accessibilité au site.

D'autre part, la présence de nombreuses réalisations et projets moteurs alors identifiés (ex. : Projet de Grilli, projet de l'ancien Golf CCQ, Cité du Sport, agrandissement du CEGEP en 2010, etc.) dans l'environnement immédiat dynamisait l'ensemble de ce secteur de la Ville de Terrebonne. Les fonctions industrielles favoriseraient 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 notait également que la proximité entre ce pôle d'emplois et divers secteurs résidentiels situés tout autour s'inscrivait dans une volonté de promouvoir et favoriser l'utilisation des modes de transport alternatif à l'automobile.

On soulignait donc que le développement de ce pôle industriel s'inscrivait donc dans une logique d'aménagement.

THÈME 1

Tableau 1-39 : MRC Les Moulins, Nombre d'établissements selon l'industrie

	1995 ⁽¹⁾		1998		2000	
	no	%	no	%	no	%
PRIMAIRE						
Industries agricoles et de services connexes	34	1,3%	79	1,5%	91	1,5%
Industries de la pêche et du piégeage	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Industries de l'exploitation forestière et des services forestiers	5	0,2%	17	0,3%	21	0,3%
Industries des mines (y compris broyage) carrières et puits de pétrole	6	0,2%	6	0,1%	7	0,1%
Sous total	45	1,7%	102	2,0%	119	1,9%
SECONDAIRE						
Industries manufacturières	220	8,5%	406	7,8%	444	7,2%
Industries de la construction	600	23,2%	1 039	19,9%	1 277	20,7%
Sous-total	820	31,7%	1 445	27,7%	1 721	27,9%
TERTIAIRE						
Industries du transport et de l'entreposage	159	6,2%	311	6,0%	407	6,6%
Industries des communications et autres services publics	41	1,6%	65	1,2%	78	1,3%
Industries du commerce de gros	189	7,3%	402	7,7%	474	7,7%
Industries du commerce de détail	472	18,3%	850	16,3%	908	14,7%
Industries des intermédiaires financières et des assurances	30	1,2%	220	4,2%	273	4,4%
Industries des services immobiliers et agences d'assurance	60	2,3%	280	5,4%	351	5,7%
Industries des services aux entreprises	202	7,8%	544	10,4%	690	11,2%
Industries des services gouvernementaux	6	0,2%	6	0,1%	6	0,1%
Industries des services d'enseignement	16	0,6%	31	0,6%	31	0,5%
Industries des services de soins de santé et des services sociaux	111	4,3%	155	3,0%	171	2,8%
Industries de l'hébergement et de la restauration	158	6,1%	265	5,1%	282	4,6%
Autres industries de services	275	10,6%	533	10,2%	663	10,7%
Sous-total	1 719	66,5%	3 662	70,3%	4 334	70,2%
TOTAL	2 584	100,0%	5 209	100,0%	6 174	100,0%

¹⁾ Ne comprend pas les établissements pour lesquels il n'y avait pas d'employés
Source : [Statistiques Canada](#); Registre des entreprises, décembre 1995, 1998 et 2000.

THÈME 1

Finalement, dans les secteurs d'activités commerciales et institutionnelles, les nouveaux projets se multipliaient. Un centre hospitalier majeur était en cours de construction dans la partie est de l'ancienne Ville de Lachenaie. Au centre de ladite municipalité, l'école secondaire des Rives, en bordure de la montée Dumais, avait été agrandie en 2002 pour combler la croissance de la demande régionale dans Les Moulins. L'ouverture de la constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière, en 2001, et l'agrandissement du Centre de formation professionnelle (CFP) dans l'ancienne municipalité de Terrebonne se devaient aussi d'être mentionnés. Il en allait de même pour les investissements alors récents et en progression constante de nature commerciale un peu partout sur le territoire de la MRC Les Moulins. Facteur très important à souligner :

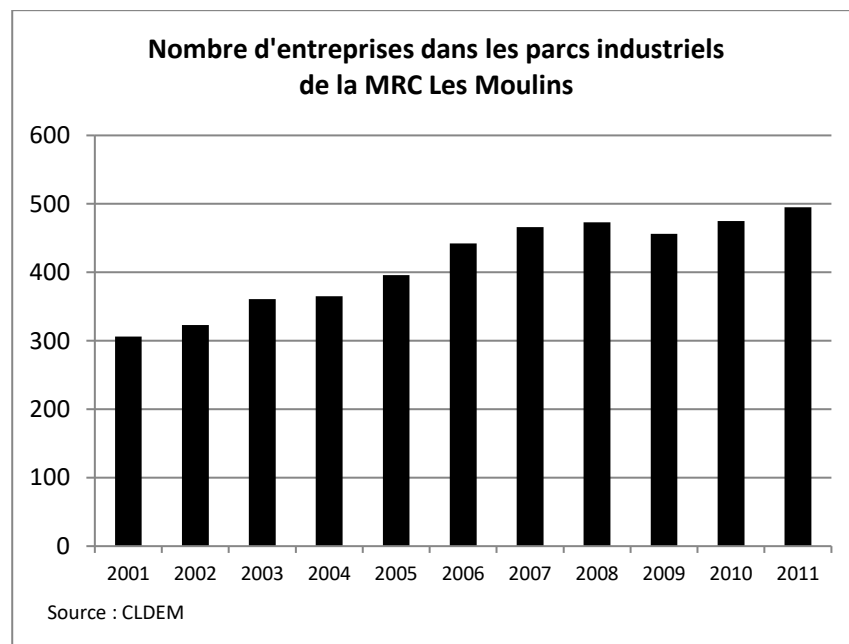
La croissance courante et prévisible de la « base économique » de la MRC Les Moulins s'appuyait en large partie sur les tendances novatrices et s'inscrivait en complémentarité, plutôt qu'en concurrence, avec les scénarios spatiaux et/ou de spécialisation (particulièrement de nature industrielle) préconisés pour le Grand Montréal.

Situation en 2013

Force est de constater que la base d'emplois sur le territoire de la MRC Les Moulins a poursuivi une croissance phénoménale depuis 2002. Les stratégies développées tant par le CLDEM que par chacune des deux (2) villes de la MRC vise à capitaliser sur le succès du dynamisme économique de la MRC en misant sur une économie à valeur ajoutée porteuse d'emplois qualifiés. La stratégie 2010-2012 du CLDEM centre d'ailleurs l'action sur les secteurs d'avenir et l'autonomie en emploi.

Selon une compilation rapportée dans « Le marché du travail de la MRC des Moulins » (Emploi-Québec et Service Canada, 2009) il y avait, en 2008, 3 739 établissements d'affaires dans la MRC Les Moulins. Les parcs industriels de la MRC Les Moulins regroupaient, en 2001, 306 entreprises. Ce nombre passait à 495 en 2011 (voir [graphique 1-4a](#)). Pour la même période, l'emploi dans les parcs industriels est passé de 6 945 à 10 280, tel que schématisé au [graphique 1-4c](#).

Graphique 1-4a : Nombre d'entreprises dans les parcs industriels de la MRC Les Moulins



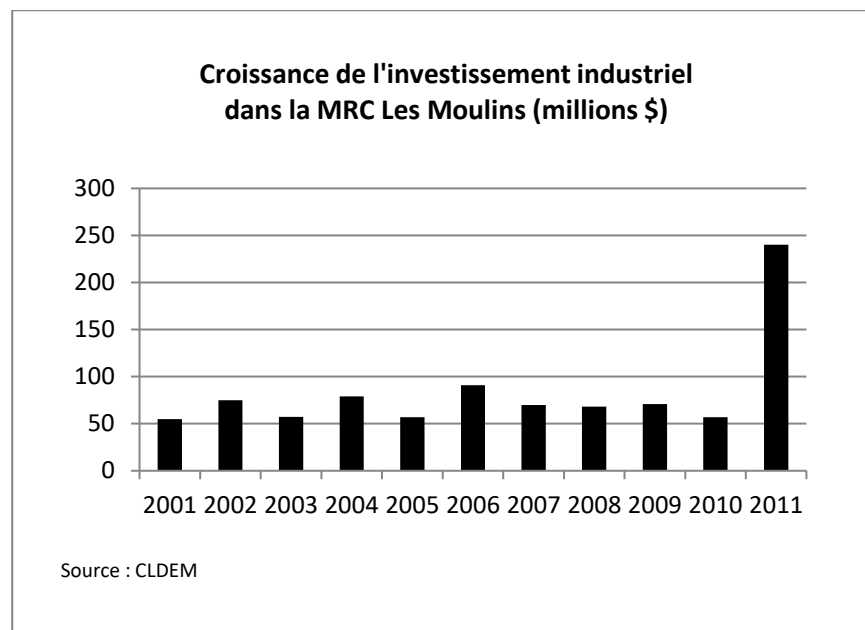
THÈME 1

Cette vitalité économique s'est observée dans l'ensemble des secteurs d'activités comme en témoigne une compilation effectuée par la Communauté métropolitaine de Montréal (2011), selon laquelle les entreprises de la MRC Les Moulins procuraient 46 200 emplois en 2010. Ce nombre était de 25 100 emplois en 2011.

De 2006 à 2010 les valeurs des permis de bâtir dans Les Moulins ont été en moyenne de 360 millions \$ par année. Les perspectives de développement demeurent favorables dans les années à venir autant au niveau résidentiel que commercial, industriel ou institutionnel. L'évolution des investissements industriels dans la MRC est illustrée au [tableau 1-4b](#).

On y remarque notamment une hausse phénoménale de l'investissement industriel en 2011. Cette distinction s'explique par la construction de l'imposant nouveau centre de distribution alimentaire provincial de Sobeys, aménagé sur le chemin de la Pinière en bordure sud de l'autoroute 640. Celui-ci repose sur un investissement de près de 160 millions de dollars.

Graphique 1-4b : Croissance de l'investissement industriel dans la MRC Les Moulins



Évolution de la consommation d'espaces à des fins industrielles

En effectuant une brève analyse à partir des orthophotos, on constate qu'environ 163 ha étaient voués principalement à la fonction industrielle en 1999. Puis, en 2005, on dénote un ajout d'environ 107 ha et, en 2011, une superficie additionnelle de 120 ha.

(rg. 97-31 – 2010-11-12; rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.2.1.1.1 Les perspectives de croissance en termes d'emplois manufacturiers**Situation en 2002**

Les emplois manufacturiers dans la MRC Les Moulins étaient, de toute évidence, en constante progression. Depuis cinq ans, une moyenne annuelle de 360 emplois manufacturiers avait été créée dans les parcs industriels, grâce aux filières spécifiques développées au cours des dernières années, soit le bois et les produits métalliques. Grâce à la présence d'entreprises moteurs dans ces secteurs et à l'approche synergique développée autour de ces entreprises, nous étions persuadés que le développement de ces filières se poursuivrait activement au cours des années suivantes.

Par ailleurs, selon une étude commandée par le CLDEM au printemps de l'an 2000, les secteurs privilégiés par le gouvernement du Québec dans la recherche d'investissements étrangers, à l'exception du logiciel et du multimédia, étaient parfaitement compatibles avec le positionnement *Employee Oriented* que Terrebonne voulait donner à la partie centrale de son parc 640 (soit sur les terrains de la Défense Nationale).

Avec plus de 800 hectares de terrains non divisés, ce parc présentait un potentiel unique pour l'agglomération de Montréal en permettant de développer le premier parc industriel *Employee Oriented* au nord de la frontière américaine. En annexe du schéma, un document intitulé "Orientations stratégiques à l'international du parc industriel de Terrebonne" et des lettres d'appui avaient été déposés pour soutenir l'argumentaire avancé. Selon le concept *Employee Oriented*, le plan directeur de développement devait avant tout favoriser la qualité de vie des employés. Entre autres, il devait réserver une large part aux espaces verts, aux services personnels et aux loisirs afin de répondre aux tendances lourdes dans l'environnement de travail des employés de la nouvelle économie. Il devait également assurer de courtes distances entre les lieux de résidence et de travail. *Investissement Québec* et *Montréal International* demeuraient les partenaires privilégiés pour la prospection et le développement de ce parc.

Grâce à ce concept unique au pays, le développement de l'emploi manufacturier dans la MRC Les Moulins avait toutes les chances d'atteindre des sommets inégalés jusqu'à maintenant. Ce développement industriel allait contribuer à l'amélioration de l'autonomie de la MRC en matière d'emplois et favoriserait le développement des autres fonctions urbaines de la MRC, soit les fonctions résidentielles, commerciales et institutionnelles. Ce développement industriel contribuerait aussi à la diversification économique de la région de Lanaudière et à l'amélioration de l'autonomie de la MRC en matière d'emplois tout en favorisant les autres fonctions urbaines de la MRC.

En 1999, les parcs industriels (incluant également les emplois manufacturiers hors parcs industriels) regroupaient 7 400 employés contre 4 049 en 1989. Il s'agissait là d'une hausse annuelle moyenne de 6,2%. La croissance a été plus rapide pour la seconde partie de la décennie (1995-1999) avec un taux de croissance annuel moyen de 7,3% alors qu'il était de 5,0% pour la première partie (1989-1994).

Nous référerions ici à ces taux de croissance pour estimer le niveau d'emplois dans un horizon de 10 ans. Ainsi le scénario optimiste (taux de croissance annuel de 7,3%) estimait voir le niveau de l'emploi passer à 14 970 en 2009, soit un gain de 7 570 emplois. L'hypothèse modérée (taux de 5,0%) porterait le nombre d'emplois à 12 050 emplois, soit un gain de 4 650 emplois.

Pour sa part, l'industrie de la construction demeurerait un secteur important grâce au développement constant que connaissait la MRC Les Moulins. Selon Emploi Québec, les faibles taux d'intérêt et la vigueur du marché de la revente étaient parmi les facteurs qui stimulaient l'industrie de la construction.²⁵

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*

²⁵ Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, 1998. Le marché du travail local et la mise en oeuvre de la politique active du marché du travail, Gouvernement du Québec, p. 25.

THÈME 1

Oriented, ne semblait pas pouvoir se concrétiser. Sa réalisation était, 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, faisaient l'objet, en 2010, d'une réflexion sur un éventuel changement de vocation.

Dans un deuxième temps, la MRC remettait en cause le développement de l'aire industrielle située à proximité de la future gare régionale de train de banlieue qui allait être 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 était grandement remise en question.

Ainsi, les réflexions ont été amorcées sur de potentiels changements de vocation pour ces secteurs, ce qui allait avoir 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, qui bénéficie d'attraits importants, notamment en termes d'accessibilité au transport routier supérieur, en plus de s'inscrire en complémentarité avec les secteurs environnants, a accueilli le centre de distribution de Sobey's. Cet investissement majeur a ainsi inauguré le 7^e parc industriel de la MRC.

Situation en 2013

Le secteur manufacturier au niveau national a été malmené depuis quelques années. Rappelons toutefois que, malgré les pertes d'emploi, le manufacturier est un poids lourd au plan de l'économie. Le niveau d'emploi demeure important, la contribution au PIB est majeure et ce secteur demeure un moteur important au niveau des effets d'entraînement et des exportations.

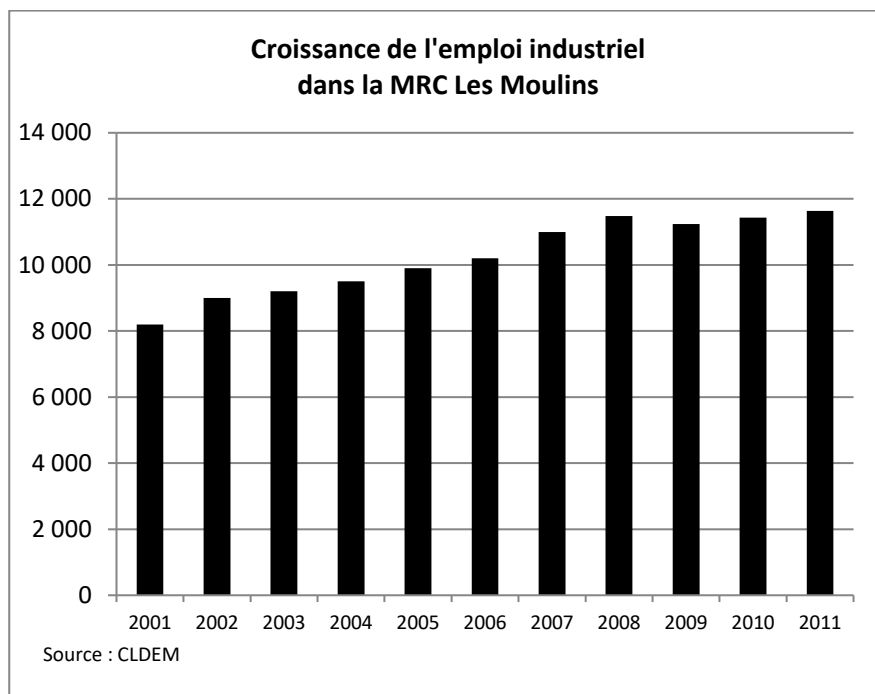
Une compilation présentée dans le bulletin *L'économie métropolitaine* édité par la CMM (volume 8 numéro 4) révèle que le secteur de la fabrication (238 000 emplois) et le commerce de détail (241 000 emplois) sont de loin les plus grands pourvoyeurs d'emplois de la métropole avec le secteur de la santé et l'assistance sociale (238 000 emplois). En matière de contribution au PIB, le manufacturier demeure une locomotive au Québec avec une production de 41,3 milliards \$ (ISQ, avril 2011).

Les **graphique 1-4c** et **1-4d** démontrent que l'activité industrielle se porte bien dans Les Moulins. Terrebonne et Mascouche n'ont souffert d'aucune fermeture d'entreprise significative. Le tissu industriel est composé principalement de PME actives dans des niches les mettant davantage à l'abri des défis importants que constituent la concurrence asiatique, la montée du dollar canadien et les fluctuations du prix du pétrole.

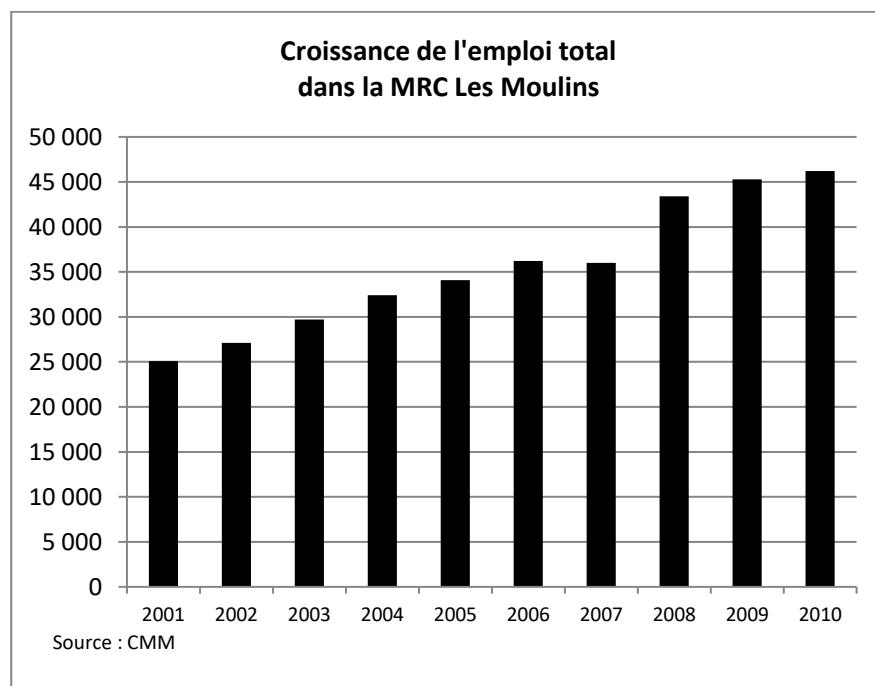
Depuis 2008, une certaine stabilisation de la croissance des emplois industriels est observée. Un des principaux facteurs de cette stabilisation des emplois d'avère la carence des espaces disponibles à des fins de développements industriels. En effet, les parcs industriels de la MRC étant presque tous développés à pleine capacité, les nouvelles entreprises font face à une rupture de stock relativement à des terrains à vocation industrielle.

THÈME 1

Graphique 1-4c : Croissance de l'emploi industriel dans la MRC Les Moulins :



Graphique 1-4d : Croissance de l'emploi total dans la MRC Les Moulins



(rg. 97-31 – 2010-11-12; rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.2.1.2 Un secteur industriel émergent

Situation en 2002

Les données publiées par Statistique Canada et le CLDEM permettaient de discerner un certain nombre de constats additionnels. En pratique, il convenait de souligner que :

- Entre 1992 et 1998, le nombre d'entreprises dans la MRC Les Moulins s'était accru de près de 300 pour une création nette d'emplois de 6 000. Au cours des deux (2) années subséquentes, le rythme de création d'emplois et d'implantation de nouvelles entreprises s'était maintenu autour du niveau historique récent.
- Entre 1996 et 2000, les investissements industriels avaient totalisé 230 M\$.
- Pendant la même période, les emplois dans le secteur industriel avaient passés de 5 370 à 7 900 soit une augmentation relative de 47% (2 530 emplois).
- La superficie construite des entreprises industrielles de la MRC Les Moulins avait plus que doublé entre 1995 et 2000; elle était en effet passée de 26 290 mètres carrés à plus de 53 880 mètres carrés.
- En 1998, le taux de chômage pour la MRC Les Moulins était de 9,1% ; les niveaux correspondants pour le Québec et pour la région de Montréal étaient respectivement de 11,8% et de 11,6%. Les chiffres suivants démontraient l'évolution alors récente pour Montréal, Laval et la région de Lanaudière.

	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>
Montréal	11,6%	9,6%	9,5%
Laval	8,4%	8,2%	6,4%
Lanaudière	10,7%	8,9%	7,2%

- Tel que montré sur le [tableau 1-39](#), le nombre d'établissements selon le secteur industriel pour l'ensemble de la MRC Les Moulins était passé de 2 584 en 1995 à 6 174 en 2000. On notait également que les entreprises du secteur « secondaire » avaient augmenté de 901 au cours de la période quinquennale analysée.

La part relative du secteur secondaire sur l'ensemble des entreprises avait décliné entre 1995 et 2000 passant de 31,7% à 27,9%. Ce phénomène était relativement courant dans les régions en forte croissance parce que le secteur tertiaire avait souvent tendance à croître plus rapidement, suivant en cela la croissance démographique.

- Le secteur manufacturier dans la MRC Les Moulins était un important moteur de l'activité économique; par contre, force était de constater que la MRC demeurait moins industrialisée que l'ensemble de la Province de Québec et que l'ensemble des municipalités de banlieue de la région métropolitaine de Montréal prisent globalement.
- En effet, on enregistrait 50 emplois manufacturiers par 1 000 personnes dans la MRC alors que les niveaux correspondants étaient respectivement de 70 et de 60 pour le Québec et l'ensemble des municipalités de banlieue.
- En ce qui avait trait à la répartition sectorielle de l'emploi, trois (3) secteurs d'activité représentaient globalement 58% de l'emploi et les trois-quarts des emplois étaient concentrés dans six (6) secteurs d'activité.

THÈME 1

Tableau 1-40 : Principaux secteurs d'emploi, 2000

Secteur	Entreprises		Emploi	
	%	% cum.	%	% cum.
Produits métalliques	25,3	25,3	25,5	25,5
Produits en plastique	6,5	31,8	18,5	44,0
Meuble	11,4	43,2	14,0	58,0
Machinerie	6,1	49,3	6,4	64,4
Produits minéraux non –métalliques	4,9	54,2	6,1	70,5
Bois	9,4	63,6	4,7	75,2

- La taille moyenne des entreprises manufacturières de la MRC Les Moulins était de 21 employés comparée à près de 40 pour l'ensemble des entreprises manufacturières du Québec. Tel que souligné notamment dans le rapport de Biancamano Bolduc, on ne retrouvait pas de très grandes entreprises manufacturières dans les limites de la MRC Les Moulins (sauf peut-être Au Dragon Forgé (ADF) qui connaissait une expansion continue). On notait plutôt un nombre élevé de PME.
- L'offre globale d'espaces industriels pour la MRC Les Moulins était, en 2001, d'environ 750 hectares²⁶ qui se répartissaient dans six (6) parcs industriels :

Mascouche : 200 ha	Lachenaie (Est) : 90 ha
Terrebonne (640) : 220 ha	Lachenaie (Ouest) : 46 ha
Terrebonne (Ouest) : 188 ha	La Plaine : 28 ha

- Sur le total précédent de 750 hectares²⁷, les entreprises occupaient, en 2001, environ 270 hectares, soit un peu plus de 35% de l'espace disponible. Il convenait de noter qu'en plus des 480 hectares non encore développés, l'ancien site de la Défense Nationale situé entre les parcs 640-Côté Est et 640-Côté Ouest à Terrebonne pouvait également être mis en valeur par la municipalité. Ces terrains possédaient une vaste façade sur l'autoroute 640 et bénéficiaient donc d'une visibilité autoroutière comparable à celle de la Trans-Canadienne (40) dans l'Ouest de l'île ou encore à celle de l'autoroute Jean-Lesage (20) à Boucherville.
- Une implantation majeure devant créer 1 200 emplois à la frange du Parc Terrebonne 640 et de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne allait être confirmée sous peu. Une compagnie libanaise spécialisée dans le tannage et la fabrication de produits en cuir (*Eurasian and Intertanning*)²⁸ avait en effet fait l'acquisition de terrains et avait déjà manifesté l'intention d'acheter plus d'espace pour expansion future.

²⁶ L'offre globale des parcs industriels existants en 2001 est réduite à 660 ha puisque le parc de Lachenaie (Est) qui représentait 90 ha est maintenant exclu du périmètre d'urbanisation dans le présent schéma.

²⁷ Idem

²⁸ Montréal International a eu une participation très active dans ledit investissement et Investissement Québec a été sollicité comme partenaire financier.

THÈME 1

En guise de sommaire aux constats qui précèdent, il convenait de souligner :

- Une croissance historique importante de la population et des ménages dans la MRC, laquelle augmentation s'inscrivait dans l'essor phénoménal qu'avait connu la Rive-Nord au cours des dix à quinze années précédentes.
- Une création d'emploi élevée et où le taux de croissance approchait celui du nombre total de ménages.
- De très nombreuses implantations industrielles au cours des cinq à dix années précédentes(en plus du projet de zone de transbordement ferroviaire à Mascouche et de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne).
- Un dynamisme économique qui était porteur d'avenir.
- Une concertation des forces vives du milieu.
- Un taux de chômage inférieur à la moyenne québécoise et à celle de Montréal.
- Une localisation stratégique dans la couronne nord de Montréal.

À l'été 2010, une mise à jour des éléments de la présente section a été effectuée. On a alors retenu ce qui suit :

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

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

La répartition de ces superficies s'avérait alors 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-Côté Est)	220 ha	220 ha
Terrebonne (640-Côté 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.

THÈME 1

- Toutefois, des réflexions s'amorçaient 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'était 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 avait permis de constater que, si l'on excluait les terrains de la Défense nationale, près de 95% des superficies désignées à des fins industrielles au SARR2 était déjà occupé.
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'avéraient encore disponibles à l'été 2010 ;
- Le projet *d'Eurasian and Intertanning* avait avorté;
- Le concept de zone de transbordement avait été abandonné par la Ville de Mascouche;
- L'aire industrielle de Mascouche définie au SARR2 en 2002 avait été réduite de 32 hectares en 2007 pour laisser place à un développement de fonctions urbaines de type TOD.

Situation en 2013

Depuis la fin des années 1990, la nouvelle économie figure également à la stratégie de développement. Le succès du Carrefour de la nouvelle économie (CNE) (parc industriel Lachenaie) témoigne de l'essor des technologies de l'information, des sciences environnementales et des technologies de production. Le champ d'intérêt s'élargit aux professionnels en service et solutions d'affaires. Le CLDEM est également actif en démarrage d'entreprises et contribue ainsi à préparer une nouvelle génération d'entrepreneurs dans différents secteurs d'activités.

En collaboration avec ses partenaires, le CLDEM a mis en place différentes initiatives ces dernières années dont la campagne *Région au travail* (emploi, formation et gestion des RH), le *Fier-Les Moulins* (capital de risque), la *Cellule de mentorat d'affaires Des Moulins*, *Opération INNOVATION* (accompagnement aux projets d'innovation) et *TI en région* (promotion des entreprises et des emplois en technologies de l'information).

Tout en poursuivant des objectifs de diversification de l'activité économique et de l'emploi, le CLDEM et les deux (2) villes de la MRC vouent un grand attachement au développement industriel. À la faveur de l'expansion des parcs industriels depuis le début des années 1980, l'industrie figure parmi les principaux moteurs de l'activité économique. Le développement des espaces aux fins économiques demeure une priorité des stratégies économiques locales et régionales. Cet axe de développement constitue la pierre d'assise du principal objectif visant l'augmentation de l'autonomie en emploi au bénéfice des citoyens de la MRC. Il est essentiel de retenir les entreprises de la MRC, d'assurer leur expansion sur le territoire et d'en attirer de nouvelles pour soutenir la vitalité du milieu à long terme.

Aussi, la croissance constante de la population active, les accès routiers et la qualité des infrastructures font en sorte que les parcs industriels de la MRC Les Moulins sont en demande.

Il importe à la MRC Les Moulins d'élargir l'offre d'accueil à la fois en superficie et en diversité. En excluant le territoire de l'ancien champ de tir St-Maurice (Défense Nationale) que l'on identifiait « cité industrielle » on constate en 2012 que les parcs industriels affichent tous complets à quelques exceptions près. La récession, débutée en 2009, et la faible reprise ont ralenti les investissements en nouvelles installations. Malgré cela, la demande s'avère toutefois présente et s'intensifiera dans les années à venir à la faveur des éléments suivants :

THÈME 1

➤ L'expansion de nos entreprises

Plusieurs entreprises dans la MRC Les Moulins ont retardé leur expansion considérant les signaux économiques équivoques. Des investissements en bâtiment seront bientôt nécessaires dont plusieurs passeront par des relocalisations. Les MRC et le CLDEM estiment être prêts à assurer la rétention de nos entreprises avec des espaces correspondants à leurs besoins ;

➤ La rétention de nos filiales et les investissements étrangers

La contrainte à l'expansion pose un défi particulier aux filiales lorsque la MRC n'est pas en mesure d'offrir de sites dans l'éventualité où l'augmentation de la capacité de production est requise. Les projets se présentent autant en période de croissance (nouveaux besoins) que de ralentissement économique (consolidation des opérations). Si le bâtiment ne peut être agrandi et que la municipalité n'a pas d'autres options, la gestion globale de la production fait en sorte que le projet migre vers une autre installation au sein du groupe. Quelques cas dans les Moulins présentent ce risque.

Au niveau des investissements étrangers, soulignons que Montréal International notait, dans son mémoire déposé dans le cadre des consultations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), une recrudescence des projets d'investissements industriels de type « *green fields* », se concrétisant par de nouvelles constructions.

➤ L'attraction de nouveaux investissements

Au niveau métropolitain et au niveau de la région de Lanaudière, la MRC Les Moulins joue un rôle clé en matière de localisation industrielle. La couronne nord sera favorisée au plan de l'emploi comme le démontre le PMAD de la CMM. Plusieurs municipalités locales sont contraintes dans leurs offres d'accueils considérant l'épuisement des sites disponibles en zone blanche. Le rôle de pôle d'emplois de Les Moulins est donc appelé à s'accroître.

En effet, le PMAD de la CMM mentionne que malgré le fait que l'emploi ralentira dans tous les secteurs géographiques et les MRC de la CMM, la couronne nord affichera la croissance la plus forte, soit 0,2% par année. Ce résultat se vaudra en fait une continuité des tendances récentes puisque la couronne nord a affiché la croissance la plus rapide de l'emploi entre 2001 et 2006 (3,8% par année), alors que l'île de Montréal a vu sa croissance se chiffrer seulement à 0,6% par année pour la même période. On estime que l'évolution démographique fort divergente entre la couronne nord et l'île de Montréal expliquait déjà cet écart considérable entre les taux de croissance enregistrés par chaque région de 2001 à 2006 et demeurera une cause importante de la divergence à long terme.

➤ La filière de l'acier et des produits métalliques

Le créneau *Accord leader* dans Lanaudière, soit le secteur des structures complexes et des composantes métalliques, fut reconduit en janvier 2012 pour une période de cinq (5) ans. Le tout a été officialisé par une lettre du ministre Sam Hamad (MDEIE). Les Moulins regroupe une partie importante de cette activité. Les perspectives sont encourageantes pour ces entreprises, notamment en lien avec le Plan Nord et le développement des projets énergétiques et d'infrastructures dans l'ouest Canadian. En cohérence avec la stratégie économique gouvernementale, dont *Accord* est un vecteur important, il importe de donner les coudées franches à ce secteur dont les besoins en espace seront grandissants.

➤ La diversité des usages dans les parcs industriels

Un examen attentif du type d'activités dans les parcs industriels révèle la diversité des usages. Ainsi, la question des espaces industriels ne concerne pas que le manufacturier. Les entreprises de transformation sont les principaux usagers des parcs industriels de la MRC Les Moulins mais on y retrouve également de plus en plus d'entreprises de distribution et de transport ainsi que d'autres activités connexes en plus d'entrepreneurs en construction. En 2011, une entreprise sur deux dans les parcs industriels de la MRC Les Moulins œuvre dans un secteur connexe à la transformation. Cette tendance tend à s'accroître.

➤ Les nouveaux enjeux de la logistique et de la distribution

THÈME 1

Le magazine américain *Area Development*, une autorité dans le domaine du développement industriel, déclarait qu'on se souviendra de 2011 comme étant l'année des centres de distribution (*big box*) et que cette tendance se poursuivra. En vue d'accroître leur compétitivité et d'optimiser leur logistique, plusieurs détaillants reconfigurent leur grande distribution à la faveur de bâtiments géants (plusieurs centaines de milliers de pieds carrés) offrant toutes les fonctionnalités requises (hauteur libre, quais de chargement, etc.) et ce sur des sites localisés près des accès autoroutiers à proximité des grands centres. Les localisations des centres de distribution de Rona et de Sobey's (investissement de près de 200 millions \$ en 2011 à Terrebonne) démontrent que la MRC Les Moulins détient les atouts pour bénéficier de cette tendance.

➤ Les perspectives de ré-industrialisation

La glissade du manufacturier et les fermetures de grandes entreprises très médiatisées amènent une prise de conscience de l'importance de ce secteur. Ce mouvement est amorcé aux États-Unis où de plus en plus de leaders politiques et économiques prônent un ré-industrialisation de l'Amérique. Prenant acte des transformations structurelles profondes et évitant de sombrer dans un passéisme, ce mouvement s'intéresse principalement aux activités à valeur ajoutée et au retour d'une partie de la production délocalisée à la faveur de l'augmentation des coûts de main-d'œuvre en Asie, de l'augmentation des coûts de transport, des enjeux environnementaux et du manque de flexibilité du modèle d'affaires basé sur la production off-shore. L'analyse vaut aussi pour le Québec.

En résumé, on estime que tous ces éléments militent en faveur d'une demande soutenue des espaces industriels pour la période 2012-2022.

L'aménagement à Terrebonne d'un nouveau parc industriel en 2011, lequel accueille le nouveau centre de distribution de Sobey's, permet d'ajouter à l'offre de terrains. Soulignons toutefois que la volumétrie de ce bâtiment, l'intégration de cette zone dans le concept *Urbanova*, les superficies des lotissements et les restrictions d'usages, dont l'interdiction de l'entreposage extérieur, font en sorte que ce nouveau parc (640 - Côté-Sud) est réservé aux projets à caractères prestigieux.

L'offre en espace industriel étant nettement insuffisante, tant en quantité d'emplacements qu'en diversité, puisque la presque totalité des terrains localisés dans les parcs industriels de la MRC s'avère maintenant développés, cela a nécessité une nouvelle réévaluation de la localisation d'aires d'affectation industrielle. Le renoncement à la fonction industrielle du terrain de la Défense nationale, au bénéfice d'une zone de conservation, et les nouvelles orientations de développement à Mascouche dans le prolongement du parc industriel existant, avec l'avènement de la gare du Train de l'est et du TOD à Mascouche, exigent des solutions alternatives. La feuille de route de Terrebonne et Mascouche en matière d'implantations d'entreprises, le pipeline de projets et les perspectives favorables soutiennent largement les modifications proposées par la MRC Les Moulins en faveur d'une aire industrielle sur le site des Sables Thouin et une affectation pôles d'emplois mixtes dans le secteur ouest de Terrebonne au sud de l'autoroute 640.

(rg. 97-31 – 2010-11-12; rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.2.1.3 La Cité industrielle et internationale de Terrebonne

Situation en 2002

À titre de référence, les prochains paragraphes dévoilent le concept de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne alors soutenu lors de l'entrée en vigueur du SARR2 de la MRC Les Moulins en décembre 2002. Depuis, il a été décidé que les terrains de l'ancien champ de tir Saint-Maurice à Terrebonne, où devait se concrétiser ce concept d'un nouveau genre, ne soient plus développés à des fins industrielles, mais bien voués à la conservation des riches milieux naturels qui s'y retrouvent.

Si on pouvait qualifier les six (6) parcs industriels de la MRC de cette époque comme étant de nature « généralistes », l'objectif principal de la mise en valeur de l'ancien site de la Défense Nationale à des fins

THÈME 1

industrielles était, à ce moment, de le faire se démarquer et de lui donner un positionnement qui lui permettrait de concurrencer les technopoles internationales.

Selon les orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal (CCM) en matière de développement industriel, qui étaient définies au début des années 2000, la grande région de Montréal renfermerait six (6) pôles industriels qu'on identifiait par le vocable de technopôles. Le projet de mise en valeur des anciens terrains de la Défense Nationale (Champ de tir Saint-Maurice) allait donc s'inscrire non seulement en complémentarité aux parcs industriels de la MRC mais également par rapport aux pôles industriels à l'échelle métropolitaine.

Les tendances alors récentes en ce qui avait trait à l'implantation des parcs industriels d'envergure internationale comme les technopoles démontraient que :

- La main-d'œuvre constituait le premier facteur stratégique de localisation; or, dans la MRC Les Moulins, la main-d'œuvre était abondante, mais plus de 70% des travailleurs devaient se déplacer à l'extérieur de la MRC pour leur travail (Montréal et Laval surtout); de plus, la main-d'œuvre était qualifiée.
- L'accessibilité et la proximité des infrastructures de transport étaient des facteurs importants; le site de la Défense Nationale possédait une imposante façade sur l'autoroute 640; on pouvait y accéder tant depuis l'est que depuis l'ouest (et une accessibilité directe était prévue); l'autoroute 640 était reliée à tout le réseau autoroutier de la région métropolitaine; les aéroports de Dorval et de Mirabel étaient facilement accessibles au même titre que le port de Montréal.
- Un cadre de vie exceptionnel constituait un atout majeur; l'environnement « nature » de la MRC, ses quartiers résidentiels de moyen à haut de gamme, ses équipements communautaires, éducatifs et commerciaux, l'aménagement qui était prévu à court terme d'un complexe de golf de catégorie « PGA » concouraient tous à faire de la MRC un milieu de vie de qualité supérieure.
- La proximité d'une métropole offrant tous les avantages de la grande ville sans ses inconvénients; sur ce point, la MRC Les Moulins se qualifiait aisément.

La Cité industrielle et internationale de Terrebonne se voulait quant à elle un concept de parc orienté prioritairement sur les employés *Employee Oriented*; cet élément clé serait la source même de sa différenciation et il procurerait à la région métropolitaine et à l'ensemble du Québec une valeur ajoutée distinctive dans le cadre d'un contexte international.

Le concept même du parc s'imprégnerait du thème central axé sur le « capital humain ». Non seulement tous les aménagements physiques de la Cité industrielle seraient-ils à « échelle humaine » et conçus pour être vraiment utilisés par les employés et les visiteurs, mais également, on rechercherait l'atteinte d'une symbiose entre les entreprises, les employés et le milieu (scolaire, formation, services aux entreprises, résidents, commerçants).

À cet effet, le CLDEM avait entrepris, en 2001, des discussions avec le milieu universitaire en vue de constituer une alliance pour s'y adjoindre le milieu du « savoir ». Une entente de partenariat avec l'UQAM avait été conclue, favorisant ainsi des activités de formation et de recherche qui viendraient soutenir le positionnement distinctif de la Cité via la création d'un **pôle d'excellence en capital humain**. La Cité deviendrait donc un lieu privilégié d'expérimentation, de diffusion et d'avancement des connaissances portant sur les interactions et les synergies entre l'entreprise, ses employés et son environnement. L'entente cadre, alors en voie d'être paraphée, concernait l'École des sciences de la gestion et la Faculté des sciences (pour les activités en lien avec le capital humain). Elle serait suivie d'ententes spécifiques venant préciser les modalités de réalisation. Les premières activités seraient menées avec la Chaire Bell en gestion des compétences. Créée par l'UQAM, la Chaire Bell avait pour mission de contribuer au développement des connaissances et de la recherche sur toutes les questions relatives au développement et à la gestion des compétences dans les organisations.

THÈME 1

Une autre démarche s'était également engagée avec Emploi Québec pour s'adjoindre une expertise en ressources humaines dans le but de préciser « l'offre de services » aux entreprises qui s'établiraient dans la Cité.

La Cité industrielle et internationale de Terrebonne constituait donc une opportunité de développement unique qui allait mobiliser l'ensemble des forces vives du milieu et qui, pour le Québec, deviendrait le moteur d'un maillage à l'international. Des ententes de coopération étaient déjà en place avec des partenaires de la grande région de Montréal (Montréal International et Investissements Québec). De plus, le personnel de la CMM avait émis un avis technique favorable au projet. Aussi, l'orientation qu'on entendait donner était tout à fait cohérente avec les objectifs et les cibles du gouvernement québécois en ce qui avait trait à la mise en valeur du secteur industriel. La Cité industrielle et internationale alors envisagée viendrait par conséquent compléter, plutôt que concurrencer, l'offre existante à cette époque dans le secteur des parcs industriels et technopôles du Grand Montréal.

Au niveau du phasage du développement du site envisagé, on se devait d'ajouter que l'étape initiale devait faire appel à une mise en valeur majeure. L'importance de la phase initiale se mesurait autant en termes de la superficie globale du terrain qui serait offerte « sur le marché » que des services disponibles pour les employés. Le concept même de la Cité proposée impliquait de toute façon que l'on procède ainsi dans une large mesure. Par conséquent, l'ouverture de la Cité se devait d'être planifiée à l'image de l'envergure du projet retenu.

Particularités de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne

A) Spatialisation et positionnement métropolitain

La conception d'une nouvelle Cité industrielle²⁹ qui était envisagée à Terrebonne et au sein de la région métropolitaine faisait suite à un exercice de planification stratégique et novatrice à plusieurs égards.

Sur le plan spatial, les quelque 800 hectares bruts qu'offraient les anciens terrains de la Défense Nationale formaient un vaste espace à réaffecter de façon optimale et ce, dans un contexte métropolitain. Le site était déjà bordé d'une trame industrielle à l'ouest et à l'est, et était très bien desservi par l'autoroute 640.

Alors qu'on envisageait que la Ville de Terrebonne serait complètement propriétaire de ce vaste terrain à l'automne 2002, et conscient du potentiel exceptionnel de celui-ci, la Ville de Terrebonne, avec le Centre local de développement économique des Moulins (CLDEM) et quelques autres partenaires³⁰, avaient initié l'élaboration de cette importante cité industrielle.

Sur le plan géopolitique, les récentes créations de la nouvelle Ville de Terrebonne et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) engendraient une nouvelle vision du développement économique et insufflaient un dynamisme effervescent permettant de se positionner à l'échelle nationale et internationale, le tout en complémentarité avec les infrastructures existantes dans la région métropolitaine plutôt qu'en dualité.

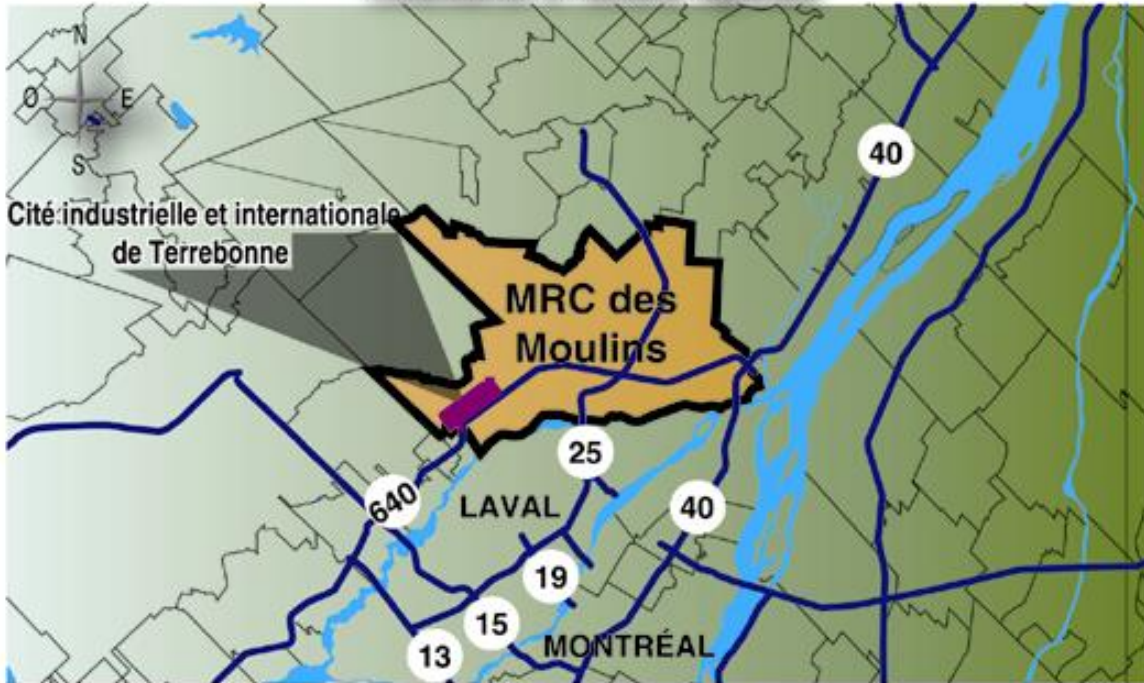
²⁹ Considérant son concept novateur et unique au sein de la métropole ainsi que son rayonnement international, l'expression Cité industrielle était préférée au traditionnel parc industriel.

³⁰ La Ville de Terrebonne et le CLDEM avaient obtenu des subventions de la part de la Société de diversification économique des régions ainsi que du ministère des Régions et du Conseil régional de développement de Lanaudière pour la réalisation de ce plan. Industrie Canada avait, pour sa part, accordé une subvention en 2000 dans le cadre de la réalisation du plan stratégique à l'international, lequel était à l'origine de ce positionnement.

THÈME 1

Cartes 6 A et 6B Localisation de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne

Localisation à l'échelle régionale



Localisation à l'échelle métropolitaine



THÈME 1

La Cité industrielle et internationale de Terrebonne allait s'insérer dans cette trame industrielle, mais avec un concept totalement différent et unique à l'échelle métropolitaine et nationale. La conception de cet espace industriel répondait à cette prémisse d'unicité et de complémentarité, permettant ainsi de renforcer le positionnement du Montréal métropolitain sur l'échiquier mondial. Avec sa conception novatrice, sa structure organisationnelle, son créneau, sa gestion, son aménagement, ses infrastructures et sa signature, la Cité industrielle de Terrebonne allait se démarquer distinctement par rapport à tout développement industriel existant à cette époque.

Dédiée aux activités de conception et de fabrication à forte valeur ajoutée, principalement associée à la nouvelle économie, la Cité s'adressait prioritairement aux entreprises dont le capital humain constituait l'actif stratégique de premier ordre.

Infrastructure industrielle majeure du territoire de la CMM, la Cité appuyait les principaux secteurs à succès en termes d'investissements internationaux. Elle complétait l'offre d'accueil des nouvelles entreprises et renforçait le caractère compétitif de Montréal.

B) Le concept Employee Oriented

L'objectif ultime de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne au sein du Montréal métropolitain consistait à procurer aux entreprises un environnement d'affaires garant de leur performance, le tout en favorisant le développement et la valorisation des compétences des employés.

Le concept « orienté sur les employés »³¹ reposait sur l'idéologie que tout était pensé pour :

- « *Faciliter le développement de l'entreprise* » : gestion des ressources humaines, accès aux infrastructures diverses, services spécialisés, harmonisation des usages et des implantations, diversification de modes de transport (des personnes et des marchandises) offerts et fluidité de la circulation, disponibilité de main-d'œuvre qualifiée, accessibilité aux marchés, coûts d'exploitation compétitifs, etc.;
- « *Que les dirigeants et les employés seraient heureux et performants* » : services d'accueil et d'intégration, facilité d'accès et de circulation, intégration au milieu urbain, gestion valorisante, animation/information, qualité de vie, sécurité et tranquillité, espaces naturels, proximité et variété des services, faible coût de la vie, loisirs et activités culturelles, etc.

En fait, le concept orienté sur les employés était basé sur une prémisse qui veut que **l'efficacité, la motivation et la performance des employés étaient atteints lorsque la qualité de vie (bien-être) de l'employé était accrue et lorsque le milieu de travail était stimulant.**

Les entreprises étaient de plus en plus nombreuses à considérer les employés non seulement comme un actif stratégique, mais également comme une source d'avantages différentiels, tel qu'en témoigne l'extrait suivant :

*« L'avantage concurrentiel d'une organisation est rarement de nature technologique et, si c'est le cas, la longueur d'avance qu'il procure risque d'être éphémère. En effet, les moyens technologiques sont de plus en plus accessibles; l'acquisition d'un équipement de pointe ne permet à une entreprise de se démarquer de ses concurrents que jusqu'au moment où ceux-ci décideront de faire le même investissement. En bout de ligne, la vraie force d'une entreprise, ce qui la différencie véritablement de ses compétiteurs, c'est son potentiel humain ».*³²

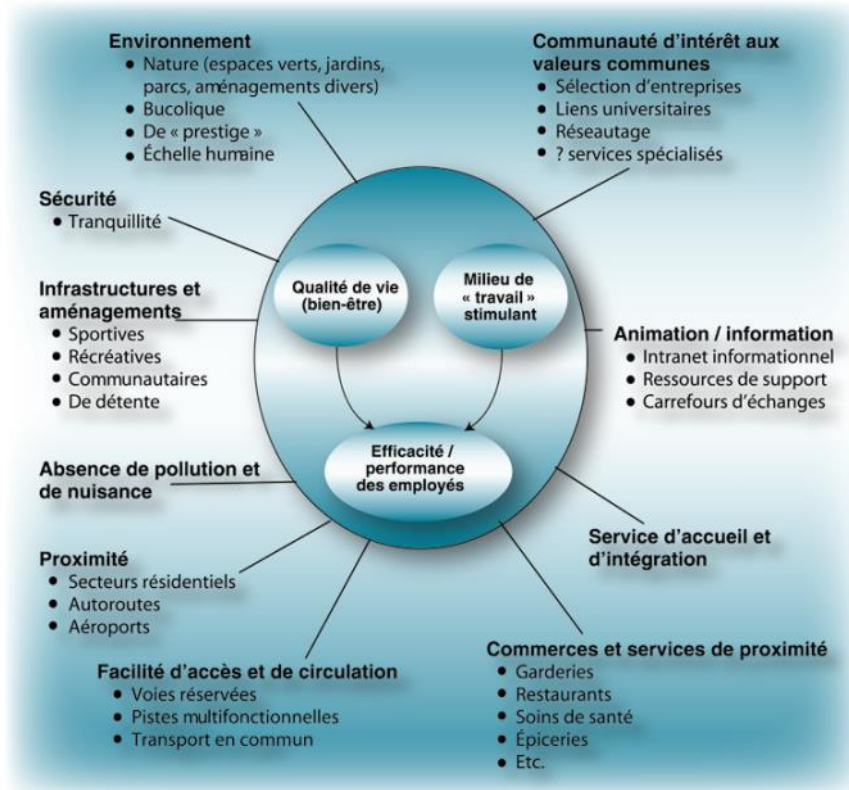
³¹ Traduction de l'expression américaine *Employee Oriented*

³² Blain, Martine. « Formation en entreprise, nouveaux défis, nouveaux outils » dans *Info Ressources humaines*, février / mars 1996.

THÈME 1

Dans une étude alors récente du *Conference Board of Canada*, l'auteur notait d'ailleurs un changement d'attitude important chez les dirigeants d'entreprises en Amérique du Nord :

« Au lieu de considérer les employés comme des composantes interchangeable de l'entreprise, ils les voient de plus en plus comme les créateurs de valeur que les clients achètent, ce qui se traduit par un accroissement des recettes et des profits ».

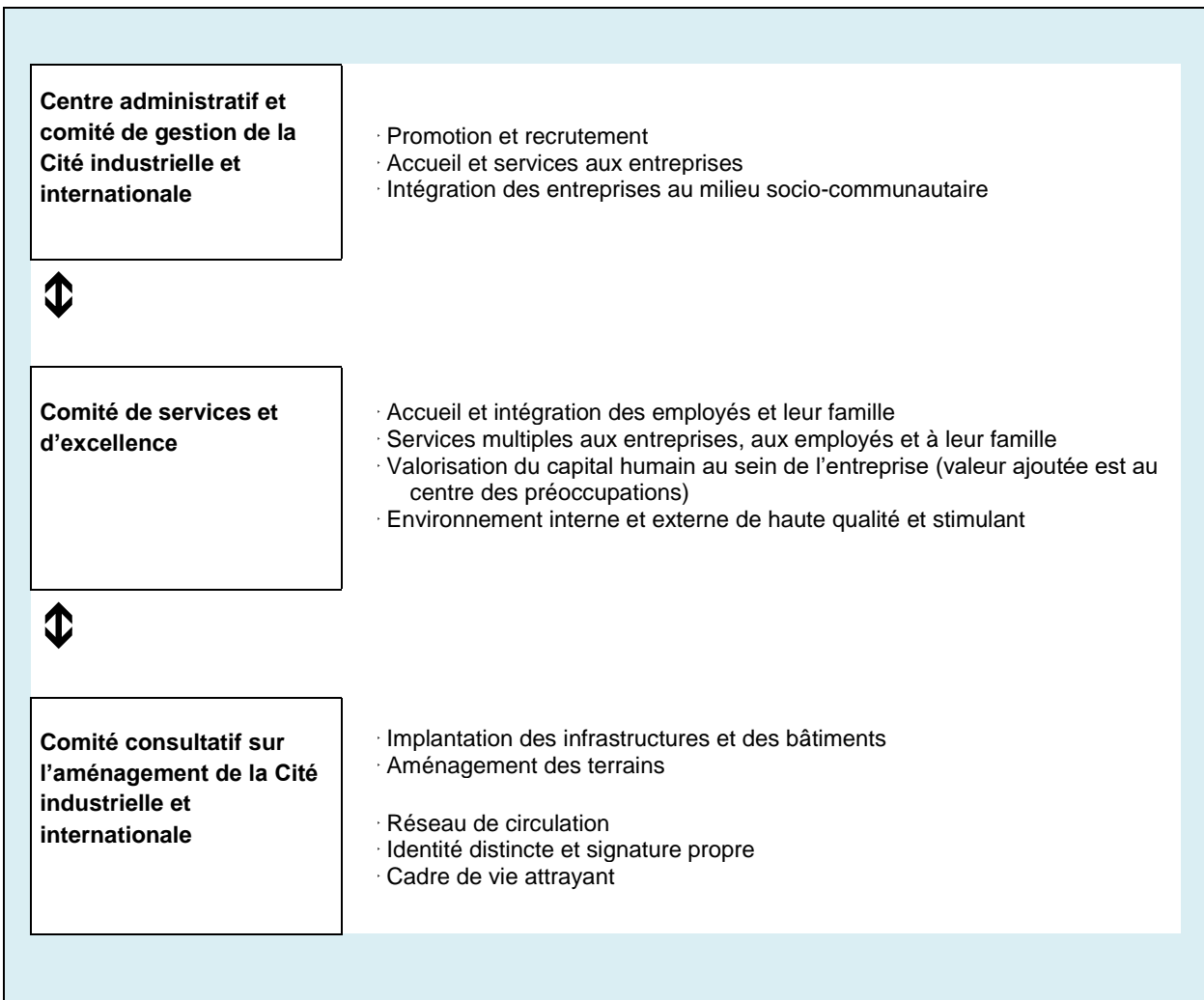


Ce concept novateur et spécifique à la Cité industrielle de Terrebonne allait ainsi permettre de renforcer le positionnement du Montréal métropolitain sur l'échiquier international.

C) Une structure organisationnelle et de gestion simple et efficace

Le respect d'un schéma organisationnel et l'application d'une charte de développement de la Cité assureraient aux instances gouvernementales, tant au niveau local, régional, métropolitain et provincial, un développement cohérent avec leurs orientations et respectueux du concept *Employee Oriented*. Voici les principales composantes qui composait ce schéma organisationnel et de la charte de développement :

THÈME 1



La mise en œuvre du concept s'effectuait par l'application de la charte de développement qui comprenait les principaux éléments suivants :

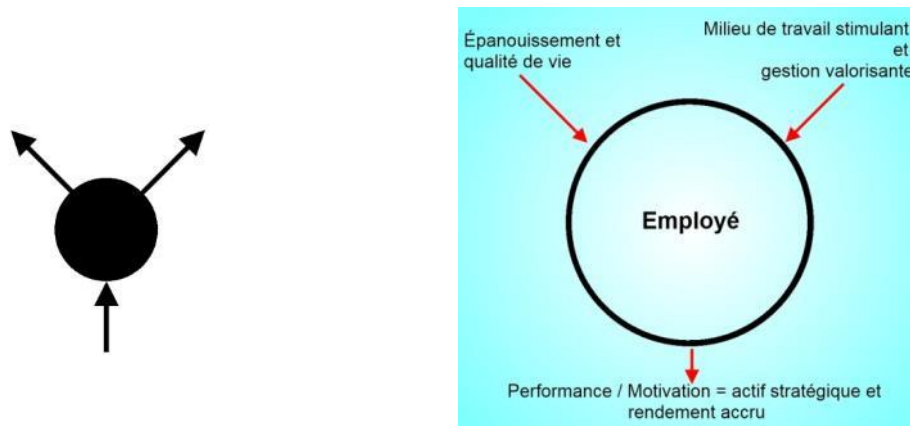
- la nature détaillée de l'activité;
- la nature de la transition entre les usages industriels existants et les nouveaux;
- la transition entre les différentes superficies industrielles;
- l'implantation, l'architecture et l'aménagement des bâtiments industriels, ainsi que l'aménagement des terrains;
- l'implantation et l'aménagement des équipements et des espaces communs axés sur les services aux employés; et
- l'implantation des services aux employés.

L'application de cette charte était dévolue au comité de gestion et au comité d'aménagement de la Cité.

THÈME 1

A) Un aménagement distinct

Le concept d'aménagement de la Cité industrielle et internationale de Terrebbonne correspondait parfaitement au concept de gestion axée sur le capital humain. Le schéma suivant permettait de visualiser et de faire ressortir la similitude entre le concept orienté sur l'employé et celui préconisé pour l'aménagement de la Cité industrielle et internationale.



Sur le site de la Cité, une importante aire de services et de détente/récréation allait ceinturer le point central ou le carrefour. La densité d'occupation du sol et les gabarits des bâtiments seraient plus importants autour de ce noyau central. Cela permettrait alors de constituer un pôle urbain fort et rassembleur. La densité diminuerait en s'éloignant du noyau pour constituer une trame semi-urbaine limitrophe.

L'aménagement, par la Ville de Terrebbonne, d'un nouvel échangeur autoroutier et multifonctionnel avec l'autoroute 640 constituait l'autre élément majeur du concept. D'une conception particulière et novatrice, l'échangeur constituerait la porte d'entrée principale à la Cité. Le design particulier de cette porte d'entrée, ainsi que son aménagement paysager jusqu'au point focal, allaient permettre, dès les premiers instants ou contacts avec la Cité, d'apprécier la qualité du site, l'importance des fonctions et, surtout, l'approche humaine et globale.

Outre le rappel avec le concept centré sur l'employé, le concept d'aménagement de la Cité industrielle et internationale était articulé en considérant les quatre (4) éléments suivants :

➤ La préservation et la mise en valeur des espaces naturels;

La préservation et la mise en valeur des espaces naturels tels que les zones humides étaient préconisées de manière à accroître l'épanouissement et la performance des employés et des dirigeants au sein de la Cité. Les aires naturelles seraient donc protégées et intégrées au concept d'aménagement dans le respect des caractéristiques intrinsèques de ces lieux essentiels à la qualité de vie et à la biodiversité.

➤ La sinuosité des voies de circulation;

Trois (3) grands axes serpenteraient le territoire de la Cité industrielle et internationale en se rejoignant en un point central et prestigieux. Ce pattern reprendrait sensiblement la même forme que la base conceptuelle centrée sur l'employé, soit :

THÈME 1



La sinuosité des voies de circulation minimiserait grandement l'effet de corridor de vent. Elle permettrait aussi une réduction de la vitesse de la circulation et du même coup, offrirait une sécurité accrue à l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, camionneurs). Elle permettrait de lier physiquement entre eux les divers espaces naturels à préserver. Elle contribuerait enfin à donner un caractère distinctif de prestige et de qualité à la Cité industrielle et internationale, tout en évitant la monotonie des rues rectilignes.

➤ Les facilités de lotissement;

La stratégie alors retenue pour développer la Cité industrielle et internationale ne permettait pas de définir des entreprises-types en termes de superficie et de nature des activités. Il fallait donc concevoir l'espace industriel et de services en offrant des facilités de lotissement. Ainsi, la configuration du réseau de rues, son orientation, sa localisation et sa hiérarchisation avaient été conçus de manière à offrir une variété dans la dimension des terrains industriels à construire. De façon générale, les lots plus profonds étaient localisés en bordure des grandes avenues et le long des éléments naturels à protéger. Il importait de noter que la dimension des lots allait tenir compte de l'aménagement d'une bande boisée au pourtour des terrains.

➤ La sécurité, le confort et le mieux-être;

Les autres éléments qui avaient été considérés afin de respecter l'orientation générale retenue pour la Cité industrielle et internationale étaient la sécurité, le confort et le mieux-être des employés et des dirigeants. Afin de répondre à des sentiments d'insécurité et d'inconfort souvent perçus dans la majorité des parcs industriels traditionnels, des efforts additionnels avaient été faits dans la conception de la cité.

Une place très importante avait ainsi été donnée aux piétons et aux cyclistes, en leur offrant un accès sécuritaire et aisé à la Cité industrielle et internationale, aux entreprises qui allait la composer et aux services qui y seraient dispensés. Une piste multifonctionnelle comprenant un trottoir et une bande cyclable bidirectionnelle avait été prévue sur l'ensemble de la Cité. L'implantation d'une telle infrastructure en transport permettrait donc d'élargir l'éventail des modes de transport offerts aux individus qui fréquenteraient la Cité industrielle. De plus, en facilitant les déplacements effectués en vélo et à pied, le concept alors novateur de la Cité se démarquerait davantage puisque l'on démontrerait ici une volonté de réduire la pollution (bruit, poussière et air) générée par l'utilisation de véhicules motorisés, tout en permettant aux individus d'augmenter leur condition physique grâce à l'utilisation de ces modes de transport actif.

THÈME 1

Situation en 2013

Tel qu'énoncé précédemment, le développement à des fins industrielles de l'ancien champ de tir Saint-Maurice n'est plus envisagé. Le concept de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne défini en 2002 au SARR2 n'a donc plus sa raison d'être. Cependant, certains de ces éléments s'avèrent tout de même intéressants tels :

- des aménagements à l'échelle humaine ;
- recherche de symbiose entre les entreprises, les employés et le milieu (scolaire formation, service aux entreprises, etc.) ;
- préservation et mise en valeur des espaces naturels ;
- déplacement des personnes qui peuvent s'effectuer selon différents modes de transport (transport collectif, vélo, marche, covoiturage, etc.).
- etc.

Ces dits éléments pourront être pris en considération par les municipalités lors de l'élaboration de leur planification à l'échelle de leur territoire. Le document complémentaire présente d'ailleurs certaines dispositions dans le cadre de la création de nouvelles aires à des fins industrielles.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.2.2 LE PLAN STRATÉGIQUE DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE

Situation en 2002

En 1995, le Conseil régional de développement (CRD) de Lanaudière avait adopté son plan stratégique régional.³³ Ce plan avait fait l'objet d'une entente-cadre de développement avec le gouvernement qui reconnaissait ainsi les axes et priorités de développement retenus par la région de Lanaudière.

Le plan stratégique de développement de Lanaudière définissait un seul axe de développement pour les prochaines années, soit la *création et la consolidation d'emplois durables*. Ce plan comprendrait également quatre (4) orientations de développement :

³³ Conseil régional de développement de Lanaudière, Plan stratégique, 14 janvier 1995

THÈME 1

▼ **Orientation 1- Le développement et la consolidation des produits et des marchés**

Par cette orientation, le CRD vise à consolider les secteurs qui forment les assises du développement socio-économique de Lanaudière, soit l'agriculture, la forêt, le tourisme et la culture et à définir un créneau d'excellence dans l'industrie et la technologie, la formation professionnelle et le tourisme. Par l'émergence d'un créneau d'excellence, les intervenants économiques voient l'occasion de positionner la région de Lanaudière de façon claire et générer de nouvelles avenues de développement en déployant des effets synergiques, en accélérant la mise en réseau et en favorisant l'émergence d'une expertise. Pour ce faire, le CRD propose de compléter les infrastructures de services à la population et de transport et développer des secteurs comme l'industrie et la technologie, les communications et l'écotourisme.

Le CRD propose également de consentir des efforts additionnels en matière de mise en marché et d'exploration pour les produits agricoles, bioalimentaires, culturels, industriels et touristiques.

▼ **Orientation 2- La concertation, l'harmonisation et la rationalisation des structures**

Le CRD propose de favoriser la concertation et l'harmonisation des organismes d'un même secteur d'activités et l'interaction entre les différents organismes de plusieurs secteurs, tels que *loisir-tourisme-culture* ou encore *éducation-industrie-main-d'oeuvre*.

Cette orientation vise également à favoriser une certaine harmonisation des schémas d'aménagement des MRC de Lanaudière, notamment en matière de gestion intégrée des déchets et de l'eau, de transport et d'identification des pôles. Finalement, cette orientation propose la création d'un fonds de capital de risque à l'échelle de la région de Lanaudière.

▼ **Orientation 3- La valeur ajoutée**

Le CRD envisage de favoriser la recherche et le développement dans les secteurs de la foresterie, de l'agriculture et de l'industrie environnementale. Il vise également à promouvoir la valeur ajoutée dans le secteur de l'agriculture, de l'industrie environnementale (récupération de résidus), du tourisme, de la foresterie, de l'industrie et de la technologie.

▼ **Orientation 4- La formation**

Le plan stratégique considère que la formation est la pierre angulaire pour soutenir l'axe de développement sur l'emploi. À ce titre, des efforts doivent être faits en matière de formation générale, formation professionnelle en entreprise et formation des travailleurs émanant de la foresterie, du tourisme, de l'agriculture, de l'industrie environnementale et de l'industrie technologique.

THÈME 1

1.1.2.3 LE CRÉNEAU D'EXCELLENCE DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE

Situation en 2002

L'objectif de définir un créneau d'excellence apparaissant alors à la première orientation du plan stratégique de développement de Lanaudière avait été repris par l'Association régionale des commissariats industriels de Lanaudière (ARCIL) qui avait formé un comité du créneau d'excellence en 1994.

Après une caractérisation du tissu industriel lanaudois et une consultation auprès des intervenants du développement économique, le comité du créneau d'excellence avait identifié quatre (4) créneaux potentiels, soit le bioalimentaire, l'habitat, le plastique et l'environnement. Pour déterminer le créneau d'excellence parmi ceux-ci, le comité avait par la suite retenu huit (8) critères d'évaluation, soit :

- la masse critique du secteur économique ;
- l'expertise régionale ;
- l'avantage comparatif régional ;
- le potentiel de valeur ajoutée ;
- la qualité des emplois ;
- le dynamisme des entreprises ;
- les perspectives d'avenir, et
- la représentation dans les MRC.

Cette analyse avait amené l'ARCIL à retenir l'habitat comme créneau d'excellence de Lanaudière. Ce choix s'était appuyé sur le fait que l'habitat regroupait bon nombre d'entreprises et d'emplois (300 entreprises et 5 000 emplois), qu'il s'étendait à l'intérieur de plusieurs secteurs d'activités très présents dans Lanaudière (bois, plastiques, acier, minéraux industriels non métalliques, fabrication de meubles, portes, fenêtres, enveloppes extérieures, etc.), qu'il était présent partout dans Lanaudière et qu'il comprenait des entreprises très dynamiques.

Afin de pouvoir bénéficier d'un positionnement privilégié auprès des instances gouvernementales concernées par ce créneau, le CRD de Lanaudière travaillait à conclure une entente spécifique "gouvernement-région" en vue d'assurer un environnement d'affaires propice au développement des entreprises de la région et développer un avantage concurrentiel pour attirer l'implantation de nouvelles entreprises.

1.1.2.4 ENTENTE CADRE DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE

Situation en 2002

Dans l'esprit de la Politique de soutien au développement local et régional, une entente cadre entre le gouvernement du Québec, représenté par le ministre d'État aux régions et ministre de l'Industrie et du commerce de l'époque, Monsieur Gilles Baril, et le ministre des transports et ministre responsable de la région de Lanaudière, M. Guy Chevrette, ainsi que le CRD Lanaudière avait été signée le 10 septembre 2001.

THÈME 1

Cette entente cadre retenait, entre autres, trois (3) axes de développement prioritaire pour la région de Lanaudière³⁴ :

- **Axe 1** Une identité économique à affirmer et à promouvoir
- **Axe 2** Un capital humain à valoriser
- **Axe 3** Une région à consolider par l'amélioration des transports et des communications

Afin de faire progresser la région de Lanaudière dans ces trois (3) axes, les parties s'étaient engagées à travailler de concert à la réalisation des priorités d'action suivantes, selon les objectifs auxquels les parties souscrivaient et qui étaient résumés ci-après ³⁵:

Le SARR2 et le document complémentaire de la MRC Les Moulins avaient développé des composantes des plus compatibles, contribuant ainsi à la réalisation des diverses priorités spécifiées pour chacun des trois (3) axes de développement de cette entente cadre.

³⁴ Entente cadre de développement de la région de Lanaudière 2001-2006, pages 19-22.

³⁵ Note : les priorités les plus pertinentes au schéma d'aménagement révisé sont identifiées en caractères gras.

THÈME 1

<p>A X E 1</p>	<p>Une identité économique à affirmer et à promouvoir</p>	<p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour favoriser et promouvoir le développement de l'entrepreneurship, tant en économie de marché qu'en économie sociale;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour améliorer les conditions d'accueil et encourager l'investissement dans des projets structurants, qui optimisent les retombées pour la région et permettent la mise en valeur de ses potentiels et de ses atouts;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour favoriser et promouvoir l'implantation et le développement d'entreprises de transformation et à valeur ajoutée, notamment dans le secteur de l'agro-alimentaire et des ressources naturelles;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale conviennent de doter la région de stratégies, d'outils et de moyens favorisant l'internationalisation de Lanaudière;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour favoriser et encourager le développement d'un savoir-faire spécifique et d'une main-d'œuvre spécialisée en mesure de contribuer au développement de l'économie régionale, notamment par le soutien de la capacité d'adaptation des entreprises.</p>
<p>A X E 2</p>	<p>Un capital humain à valoriser</p>	<p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour poursuivre les efforts de valorisation et d'amélioration de l'accès à un cheminement éducatif de qualité et adapté, tout en favorisant le développement de la main-d'œuvre en emploi et sans emploi;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour intensifier les efforts de rattrapage dans le but d'atteindre l'équité interrégionale visant à doter la région de services et d'équipements collectifs nécessaires pour répondre aux différents besoins de sa population;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour reconnaître le savoir-faire et soutenir l'intervention communautaire comme lieu d'action collectif pour le bien-être de la population lanaudoise;</p> <p>La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour s'assurer que le développement de Lanaudière favorise la croissance du potentiel humain et la participation de chaque Lanaudoise et de chaque Lanaudois à ce développement.</p>
<p>A X E 3</p>	<p>Une région à consolider par l'amélioration des transports et des communications</p>	<p>3.1 La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour assurer un meilleur accès au territoire lanaudois par la préservation, l'amélioration et l'ajout d'infrastructures de transport;</p> <p>3.2 La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour permettre la mobilité des personnes sur le territoire lanaudois par l'amélioration des services de transport dans la région;</p> <p>3.3 La partie régionale et la partie gouvernementale s'entendent pour favoriser la consolidation des médias existants et le développement, l'implantation et l'utilisation des nouvelles technologies de communication comme modes d'échange de l'information à l'échelle régionale.</p>

THÈME 1

1.1.2.5 LE CENTRE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES MOULINS (CLDEM)

Situation en 2002

Depuis le premier avril 1998, la MRC des Moulins dispose d'un centre local de développement économique dont la mission est de soutenir le développement de l'entrepreneuriat et de l'économie sociale. Il s'agit d'un guichet multi-services à l'entrepreneuriat où sont regroupés tous les programmes d'aide et de soutien au prédémarrage, au démarrage et au développement des entreprises. Ce centre remplace, en quelque sorte, la *Société régionale de développement des Moulins* (SORDEM) avec un mandat plus large que cette dernière puisqu'il doit intégrer tous les secteurs du développement économique, notamment l'économie sociale.

Le CLDEM est géré par un conseil d'administration composé d'élus municipaux et de représentants du milieu des affaires, du commerce, des travailleurs et des milieux institutionnel, communautaire et coopératif.

En plus de son service de soutien à l'entrepreneuriat et à l'emploi, le CLDEM devait élaborer un plan local d'action en matière de développement économique et de développement de l'emploi. Ce plan d'action devait :

- 1- poser un diagnostic sur la réalité socio-économique du territoire local;
- 2- évaluer les forces et les ressources du milieu en matière de développement
- 3- élaborer des stratégies locales et des priorités d'intervention en ces domaines;
- 4- définir les moyens d'action possibles visant le développement de l'entrepreneuriat sur son territoire et le développement de l'emploi.

Ce plan local d'action devait respecter le plan stratégique élaboré par le CRD Lanaudière et devait tenir compte du plan d'action du schéma d'aménagement de la MRC Les Moulins défini en SARR2.

Situation en 2013

Depuis 2002, le CLDEM a poursuivi sa réflexion et a adopté, au printemps 2013, un plan stratégique pour la période 2013-2015.

Les principaux enjeux de cette planification stratégique se résument comme suit:

- Accroître l'autonomie en emplois qualifiés;
- Accroître la présence de la nouvelle économie et du tertiaire moteur;
- Soutenir les entreprises dans leur développement;
- Accélérer le démarrage d'entreprises dans des créneaux à valeur ajoutée à fort potentiel;
- Mettre en œuvre le projet Horizon 2020;
- Développer l'offre d'espaces économiques, incluant les espaces industriels;
- Développer une image de marque renouvelée, forte et distinctive.

La planification stratégique du CLDEM peut également s'expliquer en présentant les différents éléments, dont :

- LE DÉFI
Amorcer une nouvelle phase de développement misant sur les réseaux de collaboration en vue de positionner Les Moulins parmi les communautés innovantes et branchées.
- L'APPEL STRATÉGIQUE
Miser sur la trajectoire gagnante et le potentiel de croissance de la MRC pour consolider la base industrielle et développer les secteurs à valeur ajoutée en vue d'une prospérité durable.

THÈME 1

- **LES BÉNÉFICES ESCOMPTÉS**
Contribuer à la richesse et à la qualité de vie par l'investissement et la création d'emplois qualifiés.
- **LES LIGNES DIRECTRICES DU PLAN STRATÉGIQUE**
 - Maintenir la prestation de services auprès des entrepreneurs et dirigeants d'entreprises
 - Appuyer les Villes dans le développement et la promotion de l'offre en espaces économiques (parcs industriels et d'affaires)
 - Intégrer le projet Horizon 2020 au plan d'action

Quatre grands axes ont ainsi été retenus dans le cadre de la planification stratégique 2013-2015 :

- **AXE 1 : LES RÉSEAUX**

Orientation :

Planter la démarche de collaboration locale dans les secteurs clés telle que prévue dans la démarche Horizon 2020.

Amorcée en 2010, la démarche Horizon 2020 vise à donner pleine mesure au potentiel de développement de la MRC Les Moulins et à la positionner de façon distinctive sur le plan économique. Le projet retenu consiste à créer et à animer des réseaux portant sur l'économie numérique, les ressources humaines (RH), la santé et le développement durable.

- **AXE 2 : LE SOUTIEN AUX ENTREPRISES ET AUX INVESTISSEURS**

Orientation :

Soutenir l'entrepreneuriat, la compétitivité des entreprises et l'investissement tout en accélérant la transition vers une économie de l'innovation et du savoir.

Cet axe regroupe les stratégies déployées vers l'entreprise, et ce, du démarrage au transfert en passant par l'implantation, la croissance, le développement et la rétention.

- **AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT D'AFFAIRES**

Orientation :

Soutenir la performance économique de la MRC Les Moulins par des infrastructures de haut niveau, une culture entrepreneuriale forte, un climat d'affaires favorable et une image de marque distinctive.

Cet axe comprend la promotion de la MRC Les Moulins, ainsi que le soutien aux projets d'infrastructures, la valorisation de l'entrepreneuriat, la collaboration entre les instances locales et l'animation du milieu.

- **AXE 4 : LA GOUVERNANCE ET LA GESTION INTERNE**

Orientation:

Favoriser l'engagement de la communauté aux affaires du CLDEM et le maintien d'une équipe compétente.

Les activités du CLDEM reposent sur une saine gouvernance. Cette valeur sera préservée tout comme la recherche de l'engagement actif des élus, des membres de la communauté d'affaires et des partenaires du développement économique. Cet attachement au succès de l'organisme constitue un important facteur de réussite. Le maintien d'une équipe composée d'individus compétents et engagés constitue également une importante force au service du développement local.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.1.2.6 LES EFFETS DE L'URBANISATION SUR LE MILIEU AGRICOLE

Situation en 2002

Même si à peine 56,4% du territoire de la MRC des Moulins fait partie de la zone agricole permanente (**tableau 1-41**), le développement urbain accéléré que la MRC a connu au cours des dernières années a eu certaines répercussions sur les terres situées en zone agricole. L'agriculture n'est pas le principal moteur de l'économie de la MRC (en 1995, elle générait des revenus de 12 698 154 \$), mais elle occupe encore une part importante du territoire et fait partie du paysage de la MRC puisque plus de 8 000 hectares étaient utilisés à des fins agricoles en 1995.

Tableau 1-41: Superficies de la zone agricole dans la MRC des Moulins, 1979 et 1990

		Superficie du territoire (ha)	Superficie de la zone agricole				Exclusions de la zone agricole entre 1979 et 1990	
			1979		1990			
			(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%
Terrebonne	secteur Plaine	3 970	3 397	86	2 705	68,14	692	20,4
	secteur Lachenaie	4 278	3 350	73	1 702	39,78	1 648	49,2
	secteur Terrebonne	7 316	5 554	76	2 651	36,24	2 903	52,3
Mascouche		10 795	7 801	72	7597	70,4	204	2,6
MRC des Moulins		26 359	20 102	76	14 855	56,4	5 447	27,1

Source : Rapport annuel de la CPTAQ

Notons que lors de la révision de la zone agricole de 1989, près de 5 447 hectares de terrain ont été exclus de la zone agricole permanente sur le territoire de la MRC des Moulins. Cette révision avait pour principal objectif d'enlever de la zone agricole permanente les sols n'ayant pas un bon potentiel agricole et de définir, de façon presque définitive, les limites de la zone agricole. Les principales exclusions de la zone agricole ont eu lieu dans les secteurs de Lachenaie et Terrebonne de la Ville de Terrebonne qui ont vu leur zone agricole réduite de près de 50%. La Ville de Mascouche, qui disposait déjà d'une vaste zone non agricole avant la révision de celle-ci, a subi une faible diminution de sa zone agricole.

À l'automne 2001, la MRC a procédé à une modification de son schéma d'aménagement afin d'agrandir le périmètre d'urbanisation pour intégrer l'extension de l'école secondaire des Rives subventionnée par le ministère de l'Éducation, ainsi qu'un petit parc existant. Les terrains visés étant dans la zone agricole permanente, le ministre des Affaires municipales et de la Métropole a recommandé à la MRC de procéder par exclusion plutôt que par autorisation autre qu'agricole. Ce règlement de modification du schéma d'aménagement est entré en vigueur le 17 juin 2002.

Comme dans la plupart des MRC situées en périphérie de Montréal, la zone agricole est souvent perçue, par les promoteurs immobiliers, comme une zone à développement différé. Cette perception a pour effet de freiner les investissements dans la mise en valeur des terres et des équipements. Conséquemment, plusieurs terres situées en zone agricole appartiennent à des promoteurs immobiliers qui espèrent obtenir leur exclusion de la zone agricole. Ces terres sont souvent laissées en friche dans le but d'accélérer leur exclusion de la zone agricole. Dans d'autres cas, ces terres sont provisoirement louées à des producteurs agricoles, ce qui permet de maintenir la production agricole sans toutefois favoriser l'amélioration des sols.

THÈME 1

Ce phénomène de location des terres agricoles est très répandu dans la MRC. Ainsi, selon la liste des exploitations agricoles enregistrées au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, au mois de juillet 1996, pas moins de 165 des 502 exploitations enregistrées étaient localisées sur des terres louées.

L'adoption, en juin 2001, du « projet de loi » 184, ainsi que des orientations gouvernementales en décembre 2001, viennent resserrer les conditions de développement en zone agricole permanente.

Situation en 2013

En 2012, on constate que, malgré une forte croissance démographique et un nombre important de nouveaux logements construits, très peu de superficies ont été exclues de la zone agricole protégée. La CPTAQ a en effet exclu, en date du 31 mars 2012, seulement 109 hectares de superficies de la zone agricole depuis la révision de celle-ci effectuée pendant la période allant de 1987 à 1992. Ce nombre représente 0,08% de l'ensemble de la zone agricole protégée de la MRC au lendemain de cette révision.

Si l'on examine les données depuis l'entrée en vigueur du SARR2 en 2002, on constate que 84 hectares auront été exclus de la zone agricole au cours de ces 8 années. On constate même que la superficie occupée et servant aux fermes de la zone agricole a même augmenté au cours de ces années. On note en effet que le taux d'occupation aura passé de 46% pour s'élever à 56%, ce qui constitue un élément encourageant de l'emprise agricole sur sa zone réservée. Précision enfin, à titre comparatif, que durant cette période, la MRC accueillait 27 445 nouveaux résidents, sans oublier que 16 409 nouveaux logements y étaient construits.

Tableau 1-41a: Évolution de la zone agricole protégée entre 2003 et 2011, MRC Les Moulins

	2003	2012
Superficie de la zone agricole (ha)	14 646	14 323
de l'ensemble du territoire de la MRC en zone agricole	56	55
Superficie de la zone agricole occupée 1 (ha)	6 722	8 057
de la zone agricole occupée 1	46	56
Total des superficies incluses à la zone agricole depuis la révision de la zone agricole (ha)	33	33
Total des superficies exclues de la zone agricole depuis la révision de la zone agricole (ha)	25	109

Source : Rapports annuels de la CPTAQ, 2002-2003 et 2011-2012.

Note 1 : Superficie occupée par les exploitations agricoles enregistrées au MAPAQ

De plus, il est important de préciser que les exclusions accordées par la CPTAQ depuis l'entrée en vigueur du SARR2 ont concerné des cas bien particuliers où, dans la majorité des cas, l'exclusion visait une régularisation d'une situation particulière. Le [tableau 32b](#) fait état de ces exclusions qui ont totalisés 84 hectares en 8 ans.

THÈME 1

Tableau 1-41b: Exclusions de la zone agricole autorisées par la CPTAQ, 2003-2011, MRC Les Moulins

Dossier	Date	Ville	Sup. exclues	Motifs évoqués par la CPTAQ	Utilisations projetées
325520	sept. 02	Terrebonne	18 ha	Le secteur était déjà autorisé pour des fins autres qu'agricoles sur une superficie de 42 hectares; présence de droits acquis sur 4,5 hectares; absence de perspective agricole.	Résidentielle (parc école).
349191	janvier 07	Mascouche	83 ha	Superficie n'ayant pas été incluse à la zone agricole protégée lors de la révision; refus par demande du propriétaire; perte de la volonté de cultiver ces terres par le propriétaire; absence de perspective agricole.	Retelles d'entrée et partie d'autoroute. Industrielle.
358770	juillet 09	Terrebonne	76 ha	Superficie n'ayant pas été incluse à la zone agricole protégée lors de la révision; refus par demande du propriétaire; déjà employée avec autorisation à des fins autres qu'agricoles (sablière); superficie enclavée par la zone non-agricole.	Résidentielle.

Source : Rapports de décisions dans les dossiers 325520,349191 et 358770, CPTAQ.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.1.2.7 LA FISCALITÉ MUNICIPALE

La croissance démographique rapide qu'a connue la MRC des Moulins au cours des dernières années a généré, pour les municipalités, d'importants revenus en taxes foncières. Toutefois, cette croissance a également nécessité une augmentation des dépenses municipales.

Il importe de jeter un coup d'œil sur la situation fiscale des municipalités de la MRC, afin de savoir si celles-ci seront en mesure d'assumer les nouvelles responsabilités qui leur seront déléguées par le gouvernement provincial.

Une façon simple d'évaluer la situation fiscale des municipalités consiste à analyser les différents indices calculés et publiés par le ministère des Affaires municipales à partir des prévisions budgétaires des municipalités. Pour les fins de la présente analyse, trois (3) indices sont considérés, soit l'indice d'effort fiscal, l'indice de richesse foncière et l'indice de dépenses per capita. L'indice s'appuie sur une valeur de 100 pour la médiane. Ainsi, un indice de 108 signifie que la valeur de la donnée pour la municipalité équivaut à 108% de la valeur de l'indicateur médian établi pour la classe de population concernée.

L'indice d'effort fiscal compare le taux global de taxation uniformisé de la municipalité avec la médiane des taux globaux de taxation uniformisés des municipalités de même catégorie démographique.

L'indice de richesse foncière compare la richesse foncière uniformisée per capita avec la médiane des richesses foncières uniformisées per capita des municipalités de même catégorie démographique. Finalement, l'indice de dépenses per capita compare les dépenses nettes per capita d'une municipalité avec la médiane des municipalités de même catégorie démographique. Les [tableaux 1-42, 1-43 et 1-44](#) montrent l'évolution de ces différents indices pour chacune des municipalités de la MRC, entre les années 1988 et 2000.

THÈME 1

Tableau 1-42: Évolution de l'indice d'effort fiscal, 1988-2000

Villes	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Chenaie	98	98	96	102	93	84	89	101	100	109	106	108	107
Plaine	81	87	108	105	103	103	112	109	115	120	121	123	127
Terrebonne	110	105	106	103	95	95	98	103	110	109	110	112	111
Mascouche	114	122	121	116	108	100	100	100	108	113	115	118	114

Source : Ministère des Affaires municipales, Direction des Finances municipales

Tableau 1-43 : Évolution de l'indice de richesse foncière, 1988-2000

Villes	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Chenaie	92	99	80	85	104	117	111	111	115	115	107	110	100
Plaine	69	80	63	77	82	88	86	92	92	93	74	74	68
Terrebonne	79	89	81	83	103	100	95	95	91	92	96	96	95
Mascouche	73	75	68	73	93	95	91	88	87	86	86	86	88

Source : Ministère des Affaires municipales, Direction des Finances municipales

Tableau 1-44 : Évolution de l'indice de dépenses per capita, 1988-2000

Villes	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Chenaie	77	86	67	75	89	87	86	98	106	114	108	113	101
Plaine	49	59	56	69	74	84	86	94	100	110	91	93	85
Terrebonne	115	85	78	78	91	91	86	95	93	95	101	103	102
Mascouche	72	80	73	77	90	87	77	78	82	86	91	95	93

Source : Ministère des Affaires municipales, Direction des Finances municipales

À la lecture de ces tableaux, on peut effectuer les constats suivants, lesquels sont basés sur une période de douze ans, soit de 1988 à 2000 :

- L'indice d'effort fiscal a été relativement stable pour chaque municipalité de la MRC à l'exception de La Plaine qui est passé d'un indice de 81 à 127. Pour toutes les villes de la MRC, cet indice est supérieur à la médiane des municipalités de même catégorie. Il importe de mentionner que dans plusieurs municipalités, cet effort est en partie attribuable à la présence de nombreuses taxes d'amélioration locale, qui financent des infrastructures dans les nouveaux secteurs.
- L'indice de richesse foncière est légèrement inférieur à la médiane des municipalités de même catégorie pour les villes de Mascouche et Terrebonne, tandis que l'écart est plus élevé pour la ville de La Plaine. D'ailleurs, l'indice de richesse foncière de La Plaine est en forte baisse entre 1997 et 2000.

THÈME 1

- L'indice de dépenses per capita est à la hausse partout, à l'exception de La Plaine qui retrouve un indice similaire à l'année 1993. Cet indice est égal ou inférieur à la médiane des municipalités de même catégorie pour les municipalités de Mascouche et La Plaine.

En résumé, les municipalités de la MRC disposent d'une faible marge de manoeuvre en matière de taxation de leurs contribuables. Les contribuables qui ont à assumer des taxes pour financer des règlements d'emprunt relatifs à des infrastructures locales ou des travaux d'assainissement des eaux pourraient difficilement absorber une hausse de la taxe foncière pour financer de nouvelles responsabilités déléguées aux municipalités.

1.1.3 SOMMAIRE DES ENJEUX

Situation en 2013

Le contexte démographique et économique actuel et projeté apporte des enjeux auxquels il est essentiel de se référer afin d'adopter une stratégie de planification pour la décennie à venir. La présente section trace une liste des principaux enjeux et des impacts qu'ils devront avoir sur le développement futur de la MRC Les Moulins.

A) Le vieillissement de la population

Si la dernière décennie aura été marquée par l'arrivée massive de nouvelles et jeunes familles sur le territoire de la MRC Les Moulins, lesquelles étaient attirées par un milieu de vie agréable, la proximité de la métropole et le marché résidentiel abordable, la prochaine décennie devrait, à l'instar de tout le Québec, être marquée par un vieillissement généralisé de la population et l'arrivée d'une large part de celle-ci à la retraite.

Comme l'indiquait les perspectives démographiques de l'ISQ présentées à la [section 1.1.1.4.3](#), les personnes de plus de 65 ans devraient représenter 13% de la population moulinoise totale en 2021 et plus de 17 % en 2031, alors que la situation est d'environ 9% en 2011. L'âge médian actuel devrait également progresser de 36,6 ans en 2011, pour passer à 38,4 ans en 2021, puis 40,0 ans en 2031. Si la tendance prévue se réalise, le bassin de population âgé de plus de 65 ans sera de près de 24 000 habitants en 2021 et de 30 000 habitants en 2031 sur le territoire de la MRC Les Moulins, alors que celui-ci totalisait 14 000 individus en 2011. Le PMAD de la CMM aborde d'ailleurs cet enjeu, et indique que le vieillissement sera un vecteur important qui influencera le marché résidentiel ainsi que le développement de la ville dans l'ensemble des grands secteurs.

Ainsi, il est essentiel, en 2013, que le schéma d'aménagement révisé de la MRC Les Moulins considère les impacts sur l'aménagement et le développement liés au vieillissement de la population :

Une typologie résidentielle en évolution

Le vieillissement de la population aura des impacts certains sur la demande en logements adaptés aux besoins de celle-ci. Une personne âgée vit habituellement dans un ménage de petite taille et cherche à minimiser le temps et le coût d'entretien du logis. La maison unifamiliale d'implantation isolée, qui répond difficilement à ces critères, s'avère de moins en moins adaptée pour une large part de la population au fur et à mesure que progressera le vieillissement. Le marché de l'habitation semble déjà s'être ajusté sur le territoire de la MRC Les Moulins et une diversité accrue dans la typologie de l'offre des nouveaux logements est apparue, et ce principalement depuis le milieu des années 2000. D'ailleurs, à l'échelle métropolitaine, les immeubles d'appartements et/ou en copropriété ont également connu une progression fulgurante, autant au cœur des grandes villes que celles des couronnes et même en périphérie de la métropole, au cours de la décennie 2001 à 2011.

THÈME 1

Cette transition vers des logis de plus forte densité, que ce soit l'appartement de copropriété ou la maison de ville, par exemple, devrait se poursuivre et même s'accroître pour les années à venir. Les résidences de personnes âgées, avec certains services particuliers, devraient également connaître un essor important. La planification des secteurs TOD, prescrite par le PMAD, devrait se conjuguer de pair avec cette tendance démographique lourde.

La mobilité dans la ville

La mobilité constitue un des besoins les plus importants du résident de la ville. Les personnes âgées sont particulièrement sensibles aux contraintes affectant la mobilité ainsi que le confort et la sécurité des déplacements. Le vieillissement de la population aura donc des impacts considérables sur la planification des déplacements de tous types (actif, collectif ou automobile).

Comme la plupart des territoires de la couronne métropolitaine, la structure des villes de la MRC Les Moulins crée, encore dans certains cas, une forte dépendance vis-à-vis l'automobile. Pour la MRC Les Moulins, qui est l'autorité gestionnaire du transport sur son territoire via son service Urbis, les services de transport collectif, autant le transport en commun que le transport adapté, font l'objet d'intenses développements et investissements afin d'en accroître l'offre et l'efficacité auprès de l'ensemble de sa clientèle. Un plan de transport devrait d'ailleurs être adopté à l'automne 2013 par le conseil de la MRC. Celui-ci visera, notamment, à évaluer l'offre actuelle et à apporter les améliorations nécessaires dans un contexte appelé à changer par, entre autres, l'arrivée du Train de l'Est de l'AMT au courant de l'année 2014.

Néanmoins, il reste que des efforts sur la planification du développement urbain et l'aménagement du territoire devront être faits afin de contribuer à offrir une mobilité urbaine adaptée aux capacités d'une population vieillissante. La densification des activités, particulièrement des constructions résidentielles, constitue une des réponses que peut apporter un bon aménagement du territoire. La mixité des usages au cœur des quartiers, afin de créer des milieux de vie autonome, constitue également un élément de réponse. Combinées, la densification et la mixité des usages permettent de réduire les distances de déplacements et d'offrir des services à proximité pour une clientèle âgée, mais aussi pour tous les types de clientèle.

Les concepts de densification et de mixité peuvent également constituer des réponses à la problématique des îlots de chaleur. Essentiellement présent autour des grands pôles commerciaux de la MRC Les Moulins, cet enjeu peut particulièrement affecter les individus de santé plus fragile, telles que les personnes âgées. Subséquemment, certains générateurs de déplacements liés à la santé ainsi qu'aux services de loisirs et de la culture verront l'offre de service en transport collectif être améliorée pour mieux répondre aux besoins d'une population vieillissante.

La sécurité des déplacements constitue également un enjeu primordial face au vieillissement de la population. Les autorités municipales, en plus d'adapter un cadre d'aménagement permettant de réduire la distance de déplacement, auront également un rôle à jouer sur l'aménagement de l'espace public. Plusieurs interventions sur la cohabitation harmonieuse des modes de transport et sur l'amélioration du mobilier urbain dans les milieux particulièrement achalandés des villes, telles que les artères commerciales, devront être réalisées.

Les loisirs

Enfin, les loisirs et équipements récréatifs offerts à la population pourraient être appelés à évoluer avec le vieillissement de la population. Une demande accrue pour des sentiers cyclistes ou piétonniers en ville et en milieux naturels devrait apparaître afin de mieux répondre aux besoins de la population âgée. Des équipements publics de natures différentes, tels que des centres destinés aux activités pour les aînés à la place d'un aréna, devraient voir le jour et offrir des loisirs plus communautaires.

THÈME 1

B) Changement de valeurs pour les familles

Malgré l'irrévocable vieillissement de la population, la MRC Les Moulins devrait continuer à être une destination de choix pour les familles. Les dernières perspectives le démontrent : le groupe d'âge des jeunes enfants (0 à 14 ans) devrait conserver un poids démographique similaire dans l'ensemble de la population moulinoise, soit de 19,3% en 2011, de 20,7% en 2021 et de 19,0% en 2031. Ceux des parents, soient les cohortes couvrant les âges de 25 à 54 ans, devraient se contracter pour passer de 46,1% en 2011, à 42,1% en 2021 et à 39,8% en 2031. En termes de nombres réels, les jeunes enfants devraient représenter un bassin de population en croissance, passant de 29 000 individus en 2011, à 37 363 en 2021 et à 38 806 individus en 2031. Les parents devraient également voir leur masse démographique s'agrandir, passant de 69 000 individus en 2011, à 76 000 en 2021 et à 80 000 en 2031. Il s'avérera donc essentiel de toujours considérer cette clientèle dans l'élaboration de la stratégie de planification de développement du territoire.

Toutefois, les valeurs de ces familles pourraient être appelées à changer avec les années. Encore ici, la maison unifamiliale d'implantation isolée, logis traditionnel de la famille en couronne de la métropole, et la constante dépendance à l'automobile pourraient être remis en question par ces familles. De nouvelles habitudes de vie et des valeurs chères aux familles actuelles sont apparues et pourraient s'accroître dans l'esprit de la collectivité. Des valeurs telles que :

- le développement durable,
- la proximité à la fois de la nature et des activités urbaines;
- un meilleur sens de la collectivité;
- le contact avec l'art, la culture et les loisirs;
- la réduction de la longueur/temps des déplacements quotidiens;
- etc.

La planification du développement urbain devra donc s'assurer d'offrir des espaces de vie répondant aux attentes évolutives des nouvelles familles, mais également de celles déjà établies sur son territoire. En effet, plusieurs municipalités sont engagées dans une concurrence continue afin d'attirer de nouveaux ménages familiaux chez elles. Les villes de la MRC Les Moulins ont été des joueurs très importants dans ce marché au cours des dernières décennies et elles désirent maintenir ce statut. Encore ici, la stratégie de planification soutenue par le SARR2 devra mettre de l'avant des idées et des concepts répondant à ces enjeux.

Dans une vision intégrée de l'aménagement du territoire, il est possible de tracer des parallèles avec les idées proposées dans le cadre des problématiques liées au vieillissement de la population, tels que:

- l'amélioration des services de transport collectif;
- la densification des usages;
- la création de milieux de vie plus autonomes;
- l'amélioration des espaces et des équipements publics;
- etc.

Le quartier durable

Une large part des attentes de la population d'aujourd'hui réside dans la création de quartiers différents de ceux connus au cours des dernières décennies. Les quartiers monofonctionnels, où la séparation des usages est étroitement appliquée, ont de moins en moins la côte, et ce même en couronne métropolitaine. À l'instar des quartiers centraux des grandes villes, une part grandissante des nouveaux résidents de la couronne désirent une meilleure intégration des activités, particulièrement celles vécues au quotidien, ainsi qu'une ville vécue à une échelle plus humaine. Le PMAD de la CMM épouse la création de ces nouveaux quartiers souscrivant à une vision plus durable de l'aménagement, basés, entre autres, sur le concept d'écoquartiers.

THÈME 1

Ces nouveaux habitants de la couronne désirent ainsi une plus grande proximité des services, une réelle possibilité de se déplacer sans l'automobile, une meilleure intégration des éléments naturels, etc. Un élément clé dans la réalisation de ces quartiers durables est la mixité, qui y possède plusieurs visages. La mixité des usages joue bien sûr un rôle essentiel et crucial dans l'autonomie d'un quartier. Mais, de plus, les mixités sociales, socioéconomiques, générationnelles et culturelles s'avèrent également indispensables à la création d'un milieu de vie riche et durable.

L'aménagement du territoire est donc appelé à jouer un rôle primordial dans la création de ces nouveaux quartiers. Des mesures essentielles de planification devront être appliquées, tels que la densification des activités, permettant d'assurer une meilleure cohésion de la ville à l'échelle locale et de réduire les distances de déplacements quotidiens, diminuant du coup la dépendance et la surutilisation de l'automobile. Les principes d'aménagement peuvent également contribuer à la recherche de la mixité, ingrédient essentiel au quartier durable. Des règles visant la mixité des usages sur la rue (mixité horizontale) et dans les bâtiments (mixité verticale), ainsi que la mixité des typologies résidentielles (maisons, appartements) et des modes d'occupation (location, copropriété, propriété) permettent une cohabitation de différentes tranches de la population, ayant chacune leurs attentes et besoins.

L'adoption de ces nouvelles valeurs impose également des interventions sur la ville existante. Certaines parties du territoire existantes devront être repensées et redéveloppées selon des modèles urbains différents et mieux adaptés aux valeurs citoyennes actuelles. La prochaine décennie donne lieu à un contexte favorable pour de grands chantiers de requalification et de redéveloppement de certains quartiers centraux, particulièrement à Terrebonne, où certains secteurs datent de la première phase de développement des années 1960 et 1970. Avec une expansion du territoire urbain de plus en plus coûteuse, par la rareté croissante des espaces vacants et le coût économique grandissant des infrastructures, le redéveloppement de la ville sur elle-même s'avère de plus en plus intéressant, même dans les couronnes de la métropole.

À l'échelle locale et comme à l'échelle de la MRC, le SARR2 est ainsi appelé à adopter une vision favorisant la création de ces quartiers plus autonomes et incitera les municipalités locales à jouer un rôle marqué dans leur création.

La ville durable

À l'échelle de la MRC, certains enjeux devront aussi faire l'objet d'attention dans la stratégie de planification prévue par la MRC Les Moulins dans son SARR2 afin de répondre aux besoins des familles soucieuses du développement durable. L'optimisation des infrastructures lourdes de transport collectif devra faire partie de ces enjeux, particulièrement avec l'arrivée du train de banlieue de l'Est en 2014 sur le territoire de la MRC. La planification de secteurs TOD autour des points d'accès à ce réseau de transport collectif métropolitain, tel que demandé par le PMAD de la CMM, devrait résulter par la densification des constructions résidentielles et la mixité des fonctions aux abords des trois gares de train de banlieue ayant incidence sur le territoire moulinois ainsi que du terminus métropolitain d'autobus. Afin de ne pas exclure les familles de ces secteurs, il sera essentiel de répondre à leurs besoins. L'offre d'appartements avec un plus grand nombre de chambres à coucher, l'aménagement de parcs de jeux et d'espaces publics sont des exemples d'intervention essentielle pour attirer les familles au sein de ces quartiers appelés à accueillir 40% des nouveaux logements au cours des prochaines décennies.

Assurer la croissance du nombre d'emplois offerts sur le territoire moulinois devrait également constituer un enjeu important pour la MRC Les Moulins et les familles prêtes à s'y établir. Pour la population présente sur le territoire, la possibilité de travailler à proximité de son domicile est un avantage que plusieurs familles recherchent de plus en plus. Les problèmes de congestion sur les autoroutes et ponts, la hausse du coût de l'essence et la perte de temps sont des facteurs qui influencent une large part des nouvelles familles dans leur choix de lieu de résidence. Le lien entre la ville centre, agglomérant traditionnellement les lieux d'emplois, et les villes résidentielles au pourtour, s'est rompu au fil des décennies et l'éclatement spatial des lieux d'emplois a apporté une nouvelle dynamique de concurrence entre les territoires pour les lieux d'emplois. En offrant des zones d'emplois nombreuses, dynamiques et agréables, la MRC Les Moulins

THÈME 1

devrait se positionner favorablement afin d'attirer ces travailleurs et les familles qui les accompagnent. De façon complémentaire, les entreprises désirant s'établir sur le territoire de la MRC Les Moulins s'attendent de plus en plus à ce que leurs employés puissent s'établir à proximité dans des milieux de vie agréables et qui leurs conviennent.

Le SARR2 de la MRC Les Moulins entend favoriser une meilleure autonomie de la MRC Les Moulins en termes d'emplois, en offrant à la fois des possibilités d'établissement aux entreprises soucieuses d'offrir un environnement favorable à ses travailleurs et leur famille et des possibilités aux employés des entreprises.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Situation en 2002

En vertu du premier paragraphe du premier alinéa de l'article 5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le schéma d'aménagement devait, à l'égard du territoire de la MRC, déterminer les grandes orientations de l'aménagement de son territoire.

L'ajout de nouveaux habitants et la construction croissante dans la MRC, anticipés entre 2002 et 2012, présentaient plusieurs défis pour la collectivité.

Le premier défi consistait à maintenir et même améliorer le niveau de services à la population sans provoquer de nouvelles charges fiscales pour la population. Dans un contexte de resserrement des dépenses publiques, sans oublier une volonté de planifier et développer en minimisant les retombées négatives relativement aux changements climatiques, ainsi que le désir d'optimiser l'utilisation du territoire, il était essentiel de favoriser des formes de développement qui minimisaient les besoins de nouveaux équipements et infrastructures d'utilité publique afin de maximiser les retombées des équipements et services collectifs sur le milieu urbanisé. La MRC entendait donc privilégier un développement d'une certaine densité en continuité des pôles existants.

D'autre part, on spécifiait en 2002 que la croissance alors anticipée de certains groupes d'âges, tels que les 20-24 ans, 35-44 ans et 65 ans et plus, entraînerait de nouveaux besoins en équipements et services, notamment dans les domaines du loisir, de l'éducation, de la santé et du transport en commun. Il importait donc alors d'identifier ces besoins et de prévoir les équipements et infrastructures qui pourraient y répondre.

Par ailleurs, en prévision de la croissance démographique anticipée pour la période 2001-2011, la MRC entendait tout mettre en oeuvre pour que cette croissance démographique s'accompagne d'une croissance de l'emploi durable et complémentaire aux autres secteurs de la métropole. Pour ce faire, la MRC entendait collaborer avec les acteurs du développement économique afin de mettre en valeur les secteurs économiques pour lesquels la MRC disposait d'un potentiel de croissance tels que le tourisme, le commerce et l'industrie manufacturière.

La MRC Les Moulins entendait également prendre les moyens nécessaires pour favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles pour les terres situées en milieu agricole et localisé en zone agricole permanente, en assurant la pérennité de la zone agricole et en favorisant la coexistence harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles.

À partir de cette problématique, il était possible de dégager trois (3) grandes orientations d'aménagement qui traduisaient les intentions de la MRC Les Moulins en matière de gestion de l'urbanisation.

Situation en 2013

En prenant en considération de nouveaux éléments, à savoir l'entrée en vigueur le 12 mars 2012 du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), sans oublier la mise en opération, prévue pour l'automne 2013, d'une ligne de train de banlieue visant à desservir le territoire de la MRC, La MRC entend donc privilégier un développement d'une densité accrue non seulement dans les pôles existants, mais également à proximité des pôles et axes de transport collectif d'importance. Dans ces derniers cas, des dispositions encore plus précises assureront une densité moyenne largement supérieure comparativement au reste du territoire urbain, ainsi qu'une mixité de fonctions.

THÈME 1

En plus de favoriser les mêmes principes énoncés en 2002, tels l'atténuation des impacts négatifs sur les changements climatiques, l'optimisation de l'utilisation du territoire, l'augmentation de l'offre en modes de transport diversifiés, etc., la MRC entend prendre en considération les prédictions démographiques afin de répondre aux besoins de la forte croissance de la population anticipée³⁶, ainsi que du vieillissement de la population.

La MRC désire toujours favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles pour les terres situées en zone agricole permanente et procédera d'ailleurs à l'élaboration d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA) d'ici 2014.

Malgré des ajustements importants au niveau de la gestion de l'urbanisation sur le territoire de la MRC, ajustements qui touchent principalement des secteurs localisés en zone blanche, les trois (3) grandes orientations d'aménagement identifiées au SARR2 en 2002 sont reconduites telles quelles, sauf dans le cas de la 1^{re} qui est bonifiée en prenant en considération l'approche de développement durable.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.2.1 GRANDE ORIENTATION 1

CONSOLIDER LES ZONES URBAINES EXISTANTES ET ORIENTER L'EXTENSION URBAIN EN CONTINUITÉ DU PÔLE CENTRAL EXISTANT ET DES POINTS D'ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF STRUCTURANT ET DES AXES DESSERVIS

Par cette grande orientation, le conseil de la MRC entendait, et entend toujours définir des espaces voués à l'urbanisation en consolidant des milieux déjà urbanisés et en poursuivant l'extension du développement en continuité du pôle central de la MRC. Le tout afin d'orienter le développement de façon à limiter les investissements en équipements et infrastructures municipaux et gouvernementaux. Suite à une réévaluation de la gestion de l'urbanisation à l'échelle de la MRC³⁷, l'accent a également été mis afin d'apporter un effort particulier à l'urbanisation des points d'accès au réseau de transport collectif.

Les objectifs de cette grande orientation sont donc les suivants:

- Optimiser l'utilisation des équipements et infrastructures existants et, à cette fin, rationaliser les besoins et les coûts des nouveaux équipements et infrastructures municipaux et gouvernementaux;
- Donner la priorité au développement des terrains vacants viabilisés ou situés à proximité des services de première ligne;
- Favoriser la revitalisation des centres-villes et des secteurs anciens;
- Requalifier des sites afin d'optimiser l'utilisation du sol en zone blanche;
- Favoriser une grande mixité de typologie des habitations et des fonctions urbaines;
- Privilégier de plus forte densité près des gares de train de banlieue, les terminus d'autobus, les corridors de transport en commun et des équipements publics structurants;
- Favoriser l'efficacité des services de transport en commun (autobus, train de banlieue, etc.), encourager l'utilisation de divers modes de transport alternatifs de type actif (vélo, marche, ski de fond, etc.) ainsi que l'intermodalité (autobus-vélo, train-vélo, train-autobus) et, de ce fait, diminuer

³⁶ ISQ, prévisions démographiques prévoyant que la MRC Les Moulins aura la 2^e plus grande augmentation de population au Québec.

³⁷ Via le règlement de modification 97-33R

THÈME 1

l'utilisation de véhicules automobiles privés, ce qui se traduit par une diminution des besoins en énergie pour les déplacements tout en atténuant le nombre de déplacements³⁸;

- Réduire les coûts d'exploitation des services municipaux et gouvernementaux, de façon à favoriser une stabilisation de l'effort fiscal que les citoyens doivent assumer;
- Assurer la préservation et l'intégrité du milieu rural et du milieu agricole;
- Assurer la santé et la sécurité des personnes et des biens de manière à éviter que de nouvelles sources (immeubles, ouvrages, activités) présentant des risques en ce sens ne s'implantent à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif), et à l'inverse, s'assurer que ces usages ne se rapprochent pas des sources de contraintes;
- Augmenter le niveau de qualité de vie ainsi que le niveau de santé et sécurité publiques des aires utilisées à des fins urbaines.

(rg. 97-15 – 2007-05-24; rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.2.2 GRANDE ORIENTATION 2

**PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AGRICOLE ET
LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE EN ACCORDANT
LA PRIORITÉ AUX ACTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES AGRICOLES
EN ZONE AGRICOLE ET EN CONCENTRANT LES ACTIVITÉS NON AGRICOLES
À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE**

Compte tenu de l'abondance d'espaces disponibles pour les activités non agricoles en dehors des terres à bon potentiel agricole, et du fort potentiel de développement de l'agriculture dans la MRC, le conseil de la MRC entend privilégier de façon définitive les activités agricoles sur les terres faisant partie de la zone agricole. À l'exception des secteurs identifiés à titre d'îlots déstructurés tel que définis en détail en vertu de la LAU en 2005 lors d'un exercice de collaboration avec les municipalités et les intervenants pertinents, ainsi que les îlots déstructurés qui seront intégrés au schéma suite à la finalisation de la démarche d'une demande à portée collective (article 59 de la LPTAA), seules les activités agricoles (comprenant, entre autres, l'acériculture et la sylviculture), certaines activités agro-touristiques ainsi que les résidences associées à un producteur agricole, sa famille et/ou ses employés seront autorisées dans la zone agricole permanente.

Le plan d'action accompagnant le SARR2 lors de son entrée en vigueur en 2002 prévoyait une démarche en vue de dynamiser les secteurs agricoles viables mais qui n'étaient pas exploités à leur pleine mesure, on envisageait ainsi l'analyse de la caractérisation du dynamisme agricole dans le but d'effectuer des ajustements au schéma afin d'intégrer les conclusions de cet exercice de concertation avec les intervenants du milieu agricole.

Le PMAD de la CMM reconnaissait l'importance et les rôles multiples de l'agriculture sur le territoire métropolitain. L'excellente qualité des sols et la proximité des marchés ainsi que des usines de

³⁸ Selon une étude américaine publiée dans *Bicycle Forum*, on effectue par véhicule automobile, en moyenne, plus de 2000 déplacements par année (soit 7 déplacements par jour) qui sont moins de 3 km. Ces déplacements peuvent facilement être remplacés par l'utilisation de modes de transport actifs (vélo, marche, patins à roues alignées, etc.), réduisant ainsi de façon considérable l'émission de gaz à effet de serre. Il est en effet connu que les courts déplacements s'avèrent ceux qui polluent le plus, puisque le moteur n'a pas le temps requis pour s'échauffer et brûler certains des gaz d'échappement. (Source : [Walk and Roll, a Guide to Active Transportation to, from and at the Workplace](#), Canadian Council for Health and Active Living at Work et Go for Green, p. 10).

THÈME 1

transformation bioalimentaire sont des atouts favorables au maintien et même à la croissance de l'agriculture en milieux urbains et périurbains. La MRC Les Moulins reconnaît cet enjeu et cette opportunité et souscrit à l'objectif d'hausser les superficies de terres en culture sur son territoire afin de favoriser l'atteinte de la CMM d'élever de 6% la superficie globale à l'échelle métropolitaine.

Cette démarche s'avère toujours valorisée en juin 2013 comme en témoigne la volonté de la MRC d'élaborer un plan de développement de la zone agricole (PDZA) en collaboration avec la CMM. L'élaboration du PDZA de la MRC devrait être terminée vers le milieu de 2014.

Les **objectifs** de cette grande orientation sont les suivants:

- Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture;
- Favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles, dans une perspective de développement durable ;
- Planifier, en concertation avec le milieu, des actions de développement des activités agricoles en zone agricole permanente ;
- Favoriser une hausse des superficies des terres cultivées en priorisant la remise en culture des terres en friches dans la zone agricole permanente et en considérant les possibilités offertes par la pratique d'une agriculture urbaine.

(rg. 97-33R – 2013-10-10; rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

1.2.3 GRANDE ORIENTATION 3

METTRE EN VALEUR LES DIFFÉRENTS POTENTIELS DE LA MRC LES MOULINS EN MATIÈRE D'EMPLOIS

Depuis la création du Centre local de développement économique des Moulins (CLDEM), dont la mission est de promouvoir le développement économique de Terrebonne et de Mascouche ainsi que de favoriser la création et l'expansion des entreprises par le soutien à l'entrepreneuriat individuel ou collectif, les villes de la MRC ont davantage d'outils pour favoriser le développement de leur économie. Notamment, le CLDEM pose des actions qui visent à favoriser la venue d'entreprises de qualité et d'envergure. Dans ce contexte, la MRC Les Moulins entend poursuivre la collaboration avec les représentants du CLDEM afin de soutenir le développement des secteurs économiques à potentiel de croissance.

Par ailleurs, la MRC entend planifier stratégiquement la répartition des espaces industriels, commerciaux et les pôles d'emplois de nature mixte (exemple : commerciale, industrielle, institutionnelle) en fonction de leurs spécificités, afin d'appuyer la croissance des activités génératrices d'emplois ainsi que d'assurer une meilleure répartition donc proximité, des emplois sur tout le territoire de la MRC Les Moulins.

Les **objectifs** de cette grande orientation sont les suivants:

- Identifier des actions visant à améliorer l'autonomie de la MRC en matière d'emplois durables ;
- Atténuer ainsi la croissance du nombre de déplacements quotidiens entre la MRC et les pôles d'emplois externes;
- Offrir également des opportunités de déplacements par modes de transport alternatifs (autobus, train de banlieue, vélo, marche, ski de fond, etc.), réduisant ainsi les déplacements en véhicules automobiles privés et permettant la réduction d'émission de gaz à effet de serre, ainsi que des besoins en espace pour la construction de réseau routier;

THÈME 1

- Contribuer à l'amélioration de la situation économique de la Communauté métropolitaine de Montréal, en concentrant les efforts vers des activités qui disposent d'un bon potentiel de développement;
- Optimiser, par la planification des espaces industriels, commerciaux et institutionnels, les retombées des investissements publics et privés consentis.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.3 LE CONCEPT D'ORGANISATION DE L'ESPACE

1.3.1 VISION 2002 - 2012

Selon la vision définie en 2002, les grandes orientations se traduisaient en premier lieu par un concept d'organisation de l'espace tel que défini à la [carte 7](#). Le concept identifiait alors un pôle central ainsi que 4 secteurs de consolidation pour les fins de développement urbain. C'est à l'intérieur de ces 5 aires identifiées que les fonctions urbaines (résidentielle, commerciale et industrielle locales, institutionnelle) allaient être concentrées au cours des dix (10) années subséquentes.

Le concept, défini pour la période 2002-2012, identifiait également des pôles stratégiques où étaient localisés les grands générateurs d'emplois, soit les pôles commerciaux d'envergure régionale et les pôles industriels, puis le secteur adjacent à la future gare régionale Mascouche-Terrebonne, qui a été par la suite planifiée en s'inspirant des principes de « TOD » (*Transit Oriented Development*), a été défini.

Ainsi, la vision 2002-2012 retenait, entre autres, trois (3) pôles commerciaux d'envergure régionale localisés dans la MRC Les Moulins :

- Deux (2) de ces pôles étaient localisés dans l'axe de l'autoroute 25.
 - Le pôle situé au sud de la MRC dans le secteur Terrebonne visait à confirmer une situation existante ;
 - tandis que le pôle localisé à l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche référait à un pôle en développement.
- Un troisième pôle commercial était également localisé près de la jonction des autoroutes 40 et 640, dans la partie est de la MRC (secteur de l'ancienne Ville de Lachenaie). Ce pôle, dont le développement a été amorcé au début des années 2000, agit alors comme élément complémentaire à l'important pôle institutionnel qui était en cours de développement dans ce secteur avec principalement l'implantation du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur. Il comptait également desservir la part du marché de l'important bassin de population de la partie est de l'île de Montréal et de la MRC de L'Assomption.

Un quatrième pôle, soit le « TOD » de Mascouche, a été par la suite envisagé vers 2008 près de la future gare régionale Mascouche-Terrebonne (train de l'Est) :

- Il était alors prévu que ce TOD allait se développer principalement au sud de ladite gare régionale, et que ce secteur se devait d'être composé d'une mixité de fonctions urbaines, tout en priorisant une approche de développement durable, le tout afin d'optimiser l'utilisation du sol autour de cette infrastructure de transport lourd en commun.

THÈME 1

Finalement, un cinquième pôle, non localisé sur la carte de 2002, était situé en bordure de l'autoroute 640, près de l'échangeur du boulevard des Plateaux dans le secteur Terrebonne (sortie 35) :

- Ce pôle comprenait des développements commerciaux et récréatifs (tant intérieur qu'extérieur). Un ensemble de services commerciaux, récréo-touristiques et institutionnels ont pris forme au cours de la première décennie des années 2000. Ce pôle était donc voué à un développement commercial et récréatif d'envergure régionale où ont d'ailleurs été implantés des équipements récréatifs et publics qui englobent, en 2012, le centre de formation professionnelle (CFP des Moulins), la constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière, la Cité du sport, un campus en région de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et bien d'autres.

En ce qui concerne les pôles industriels, le concept identifiait, en 2002, deux (2) concentrations à des fins industrielles :

- le pôle industriel d'envergure régionale de Mascouche et Lachenaie
 - Ces 2 parcs industriels d'envergure régionale localisés à l'intersection de l'autoroute 640 et de l'autoroute 25 correspondaient à deux (2) parcs industriels alors en croissance de la MRC et dont le développement était principalement endogène;

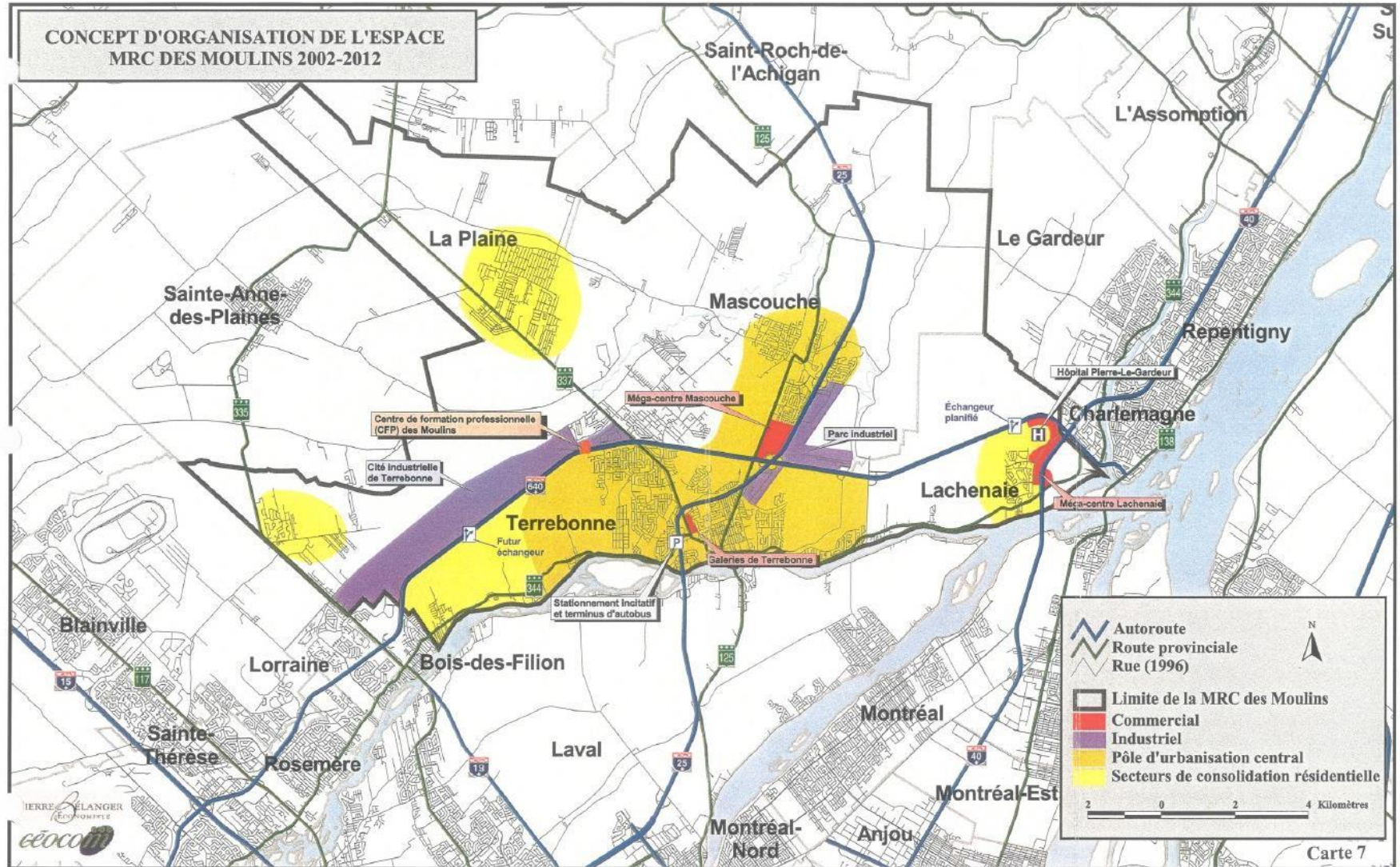
et un pôle industriel d'envergure métropolitaine, bordé à l'est et à l'ouest de deux pôles régionaux :

- Le pôle d'envergure métropolitaine correspondait à un secteur industriel à développer avec Montréal International, Investissement Québec et la Société Générale de Financement pour accueillir des investissements étrangers dans les secteurs ciblés et privilégiés par le gouvernement du Québec. Aménagé sur l'ancien site de la Défense Nationale, ce pôle était identifié comme étant la « Cité industrielle et internationale de Terrebonne ».
- À l'est et à l'ouest du site de ladite Cité industrielle et internationale de Terrebonne étaient également localisés 2 parcs industriels d'envergure régionale.

Par ailleurs, le concept d'organisation de l'espace identifiait les secteurs urbains à consolider. Par cette identification, le concept voulait affirmer l'intérêt de la MRC dans la préservation et la consolidation économique des noyaux de la MRC. Le concept identifiait également, dans le secteur Est de Terrebonne (anciennement Ville de Lachenaie antérieurement à la fusion en 2001), le nouveau centre ambulatoire devant comprendre 272 lits et qui était planifié pour remplacer un centre hospitalier situé à Repentigny.

(rg.97-22 – 2008-10-08; rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1



THÈME 1

1.3.2 VISION 2012 - 2022

En 2012, on ne peut que constater que l'organisation de l'espace du territoire de la MRC Les Moulins a grandement évoluée en s'inspirant du concept défini en 2002. Après toutes ces années, plusieurs éléments porte la MRC à réfléchir sur l'organisation de l'espace de son territoire. À titre d'exemples :

- ➔ l'implantation d'une ligne de train de banlieue dont la mise en opération est prévue pour l'automne 2013,
- ➔ la création d'un nouveau palier gouvernemental, soit la CMM, avec l'entrée en vigueur de son plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) le 12 mars 2012,
- ➔ sans oublier l'évolution du contexte économique, aux échelles tant nationale qu'internationale,
- ➔ et, surtout, la connaissance plus approfondie du territoire de la MRC et de ses composantes,

nécessitent l'élaboration d'un nouveau concept de l'organisation de l'espace. Ainsi, la **carte 7A** traduit la vision établie en date de l'automne 2012, et ce pour la période 2012-2022.

Il est également essentiel de noter que la MRC Les Moulins bénéficie d'un atout fort important, soit de grandes superficies d'espaces vacants localisées en zone blanche. Cet état de fait positionne la MRC d'une manière privilégiée à l'échelle de la CMM car peu de MRC/villes en possède autant. Cette vision est également basée sur les prévisions démographiques de l'ISQ qui prévoit que la MRC Les Moulins sera la deuxième MRC au Québec (la MRC de Mirabel étant la première) avec le plus haut taux de croissance démographique pour les prochaines années.

Ce concept remodelé identifie toujours un pôle d'urbanisation central, lequel a cependant pris de l'ampleur pour couvrir une superficie de plus grande envergure, mais cela toujours en continuité avec le pôle d'urbanisation central qui avait été défini en 2002. Par conséquent, on retrouve maintenant que 3 secteurs de consolidation pour les fins de développement résidentiel, puisque le pôle central de 2002 a été prolongé de l'ampleur vers l'ouest en englobant maintenant un secteur qui était alors désigné " de consolidation ".

À cela, s'ajoute des pôles industriels et d'emplois ainsi que des pôles de grandes surfaces commerciales et des pôles institutionnels et de services. On retrouve également une identification de secteurs TOD, lesquels constituent un nouveau concept ; ceux-ci ont été identifiés autour des points stratégiques des infrastructures lourdes de transport en commun, et correspondent aux TOD désignés au PMAD de la CMM (mars 2012). Ces secteurs TOD sont donc articulés autour :

- ➔ du terminus d'autobus de Terrebonne, et
- ➔ des gares de train de banlieue du train de l'Est qui sont planifiées en date de 2012.

C'est donc à l'intérieur de ces aires et pôles identifiés que les fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle) vont principalement se concentrées au cours des 10 années subséquentes, soit pour la période 2012-2022.

Les pôles stratégiques où sont localisés les grands générateurs d'emplois, à savoir les pôles de grandes surfaces commerciales et les pôles industriels et d'emplois sont définis comme suit :

- ➔ Trois (3) pôles de grandes surfaces commerciales, dont :
 - Deux (2) de ces pôles sont localisés dans l'axe de l'autoroute 25.
 - Le pôle situé au sud de la MRC dans le secteur Terrebonne, le long d'un tronçon de la route 337 (boulevard Moody) vise à confirmer une situation existante et comprend

THÈME 1

principalement des commerces établis selon des modèles traditionnels de centre-commercial ou commerces isolés;

- tandis que le pôle localisé dans le quadrant nord-ouest de l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche, connu comme étant le mégacentre de Mascouche, réfère à un pôle ayant encore, à l'automne 2012, une superficie disponible au développement dans sa partie nord.
- Un troisième pôle commercial est, quant à lui, localisé de part et d'autre de l'autoroute 40, juste au sud et de la jonction des autoroutes 40 et 640, dans la partie est de la MRC (secteur de l'ancienne Ville de Lachenaie). Ce pôle, dont le développement a été amorcé au début des années 2000, agit comme élément complémentaire à l'important pôle institutionnel qui a été développé dans ce secteur avec principalement l'implantation du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur et des activités connexes, ainsi que l'implantation d'un pavillon de l'Université de Montréal. Presqu'entièrement développé en 2012, ce pôle commercial permet également de desservir la part du marché de l'important bassin de population de la partie est de l'île de Montréal et de la MRC de L'Assomption. À ce titre, le PMAD de la CMM identifiait le pôle commercial de la jonction A-640 / A-40 à ce titre de pôle commercial du Grand Montréal.
- En ce qui concerne les pôles industriels d'emplois et les pôles institutionnels, le concept de 2012-2022 identifie les concentrations suivantes sur le territoire de la MRC :
 - un pôle de nature principalement industrielle localisé au nord-ouest de l'intersection de la route 337 et du chemin Sainte-Claire à Terrebonne (secteur La Plaine);
 - Un corridor situé grossièrement de part et d'autre du tronçon de l'autoroute 640 et localisé à l'ouest de la route 337 (Chemin Gascon) :
 - Au nord de l'autoroute 640, il comprend les trois (3) parcs industriels de Terrebonne (640-Côté Est, 640-Côté Ouest et Joseph-Armand Bombardier) qui s'avèrent complètement développés, ainsi que des institutions d'envergure régionale tel que le CEGEP, le campus en région de l'UQAM (depuis 2010), le CFP des Moulins, la Cité du Sport, les terrains de soccer intérieur, etc.
 - Au sud de l'autoroute 640, on y dénote principalement, en 2012, la présence d'un centre de distribution de Sobey's et les étangs d'épuration de la Ville de Terrebonne, et on identifie une consolidation de ce corridor situé au sud de l'autoroute 640.
 - Un pôle de nature industrielle localisé au nord-ouest de la future gare de Mascouche, dont le développement a été, jusqu'en 2012, principalement endogène.
 - Un pôle situé dans le quadrant sud-est de l'intersection des autoroutes 640 et 25, composé :
 - D'un parc industriel situé à Terrebonne (anciennement Ville de Lachenaie), inspiré des principes d'un carrefour de la nouvelle économie (CNE) et qui s'avère entièrement développé en date de 2012 ;
 - Un secteur situé à Mascouche qui est composé de l'aéroport de Mascouche, le quartier général de la Sureté du Québec pour la région de Lanaudière, quelques industries et des commerces principalement d'envergure régionale.
 - Un pôle situé au sud de la sortie 50 (Montée des Pionniers) de l'autoroute 640 à Terrebonne, lequel est principalement caractérisé en 2012 par la présence du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur, de plusieurs cliniques et bureaux de professionnels du domaine médical, ainsi que d'un campus en région de l'Université de Montréal.

THÈME 1

- Un pôle industriel identifié sur l'ancien emplacement exploité pas les Sables Thouin à Terrebonne. Ce pôle constitue un tout nouveau site à développer et vise à offrir une opportunité aux entreprises désirant s'implanter sur le territoire de la MRC Les Moulins. Ce pôle va même offrir un milieu d'accueil pour les entreprises de la MRC qui désirent se relocaliser dans un environnement répondant davantage à leurs besoins reliés aux opérations et/ou nécessité d'agrandir leur installation.

Il est à noter que la reconnaissance de ce secteur à des fins de développement de nature principalement industrielle permet donc de compenser la perte de superficies disponibles à des fins industrielles causée par la réaffectation du pôle industriel d'envergure métropolitaine qui correspondait à un secteur industriel à développer avec *Montréal International*, *Investissement Québec* et la *Société Générale de Financement* pour accueillir des investissements dans les secteurs ciblés et privilégiés par le gouvernement du Québec. Aménagé sur l'ancien champ de tir Saint-Maurice (site de la Défense Nationale), ce pôle était identifié comme étant la « Cité industrielle et internationale de Terrebonne » lors de l'entrée en vigueur du SARR2 en 2002.

- Un nouveau pôle institutionnel sur le site du Manoir seigneurial de Mascouche, au sud de la rivière, dynamisé par l'acquisition du site par la Ville en 2015 et son désir d'en faire un lieu au service de la population, en respect du cadre patrimonial et écologique unique de ce site. L'acquisition du site par la municipalité locale comprend notamment un vaste terrain, plateau surélevé par rapport au site du manoir, où pourrait être envisagé l'aménagement de nouveaux équipements municipaux, tels un complexe sportif et aquatique, salle communautaire ou autres.

Les quatre (4) secteurs TOD identifiés en conformité avec le PMAD de la CMM correspondent à :

- ➔ l'aire ayant un rayon de 500 mètres et située autour du terminus d'autobus de la MRC (à Terrebonne);
- ➔ l'aire ayant un rayon d'un kilomètre et situé en zone blanche autour de la future gare de train de banlieue de Mascouche;
- ➔ l'aire ayant un rayon d'un kilomètre et situé en zone blanche autour de la future gare de train de banlieue de Terrebonne;
- ➔ l'aire ayant un rayon d'un kilomètre et situé en zone blanche autour de la future gare de train de banlieue planifiée à Charlemagne (PMAD 2012) et dont la superficie est située sur le territoire de la MRC Les Moulins.

Afin de respecter les principes identifiés au PMAD de la CMM relativement aux secteurs TOD, la MRC doit porter une attention particulière au développement et requalification potentiel des parties de territoires concernés. Ainsi, des mesures spécifiques dont certaines sont précisées au document complémentaire, assureront une densité résidentielle supérieure, sans oublier la présence de mixité de fonctions urbaines, et ce tant horizontale que verticale.

Par ailleurs, le concept de l'organisation de l'espace 2012-2022 identifie les trois secteurs urbains à consolider :

- ➔ L'ancien secteur Lachenaie-Est. Le concept identifie également dans ce secteur le centre hospitalier Pierre-Le Gardeur implanté en 2004 et comprenant, en 2012, près de 300 lits. Des projets d'agrandissement sont envisagés par le gouvernement afin de mieux répondre aux besoins de la population grandissante du sud de Lanaudière.

THÈME 1

- ➔ Le secteur désigné comme étant Terrebonne-Ouest, lequel est situé de part et d'autre de la route 335, et
- ➔ L'une des parties de l'ancienne Ville de La Plaine où s'est d'ailleurs concentré le développement lors de la période de 2002-2012 de cette ville fusionnée à la Ville de Terrebonne depuis 2001.

En se basant sur ces différents pôles présents sur l'ensemble du territoire de la MRC, cette dernière définit et intègre, dans sa vision 2012-2022, le concept de pôles multifonctionnels. Ces pôles s'articuleront autour des éléments structurants des modes de transport lourd en commun, tel que les gares de train de banlieue, ainsi qu'à proximité du terminus d'autobus de la MRC, lequel est situé à l'intersection du boulevard des Seigneurs et l'autoroute 25. La MRC désire axer le développement de ces secteurs selon les principes de *Transit Oriented Development* (TOD), principes se traduisant, entre autres, par une densité plus élevée, une mixité de fonctions urbaine ainsi que des aménagements favorisant les déplacements des personnes par des modes de transport alternatif autres que l'automobile utilisée en solo. Cela permet donc de prioriser une approche de développement durable, le tout afin d'optimiser l'utilisation du sol autour des dites infrastructures de transport lourd en commun.

(rg.97-22 – 08/10/2008; rg. 97-33R – 2013-10-10; rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

Carte 7A

Concept d'organisation spatiale MRC Les Moulins, 2012-2022





Adoption: règlement 97-33R
Modifications: règlements 97-33R-2 et 97-33R-14

Légende




Éléments du concept d'organisation

-  Pôle d'urbanisation central
-  Secteur de consolidation urbaine
-  Secteur TOD (PMAD 2012)
-  Pôle commercial d'intérêt régional
-  Pôle commercial du Grand Montréal
-  Pôle industriel et d'emplois
-  Pôle institutionnel et de services
-  Zone agricole permanente (LPTAA)

Réseau de transport

-  Autoroutes
-  Routes régionales et nationales
-  Routes locales
-  Réseau ferroviaire

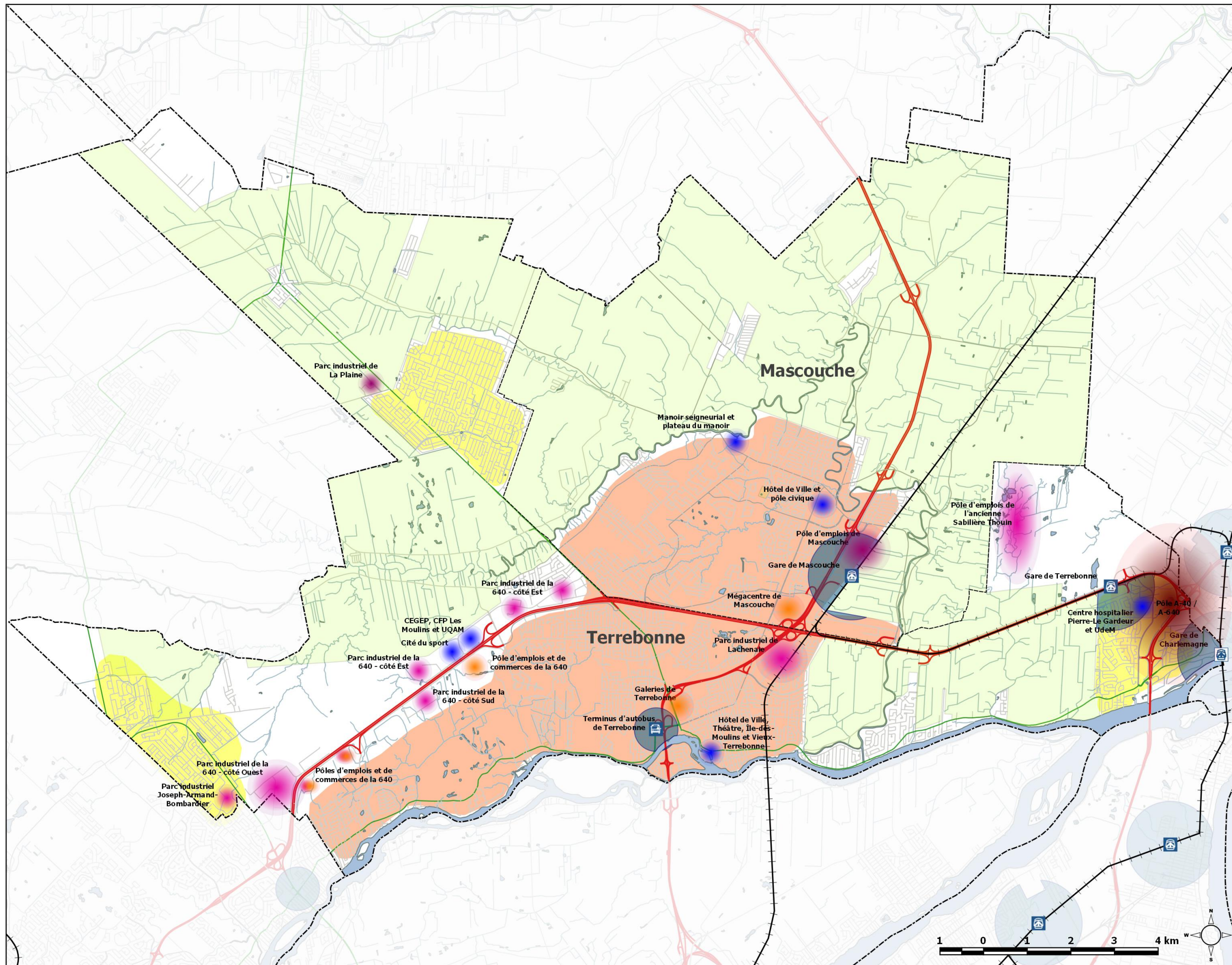
Réseau de transport collectif

-  Gare existante
-  Gare projetée
-  Terminus métropolitain existant

* Élément identifié au PMAD de la CMM (2012)

Sources:
Zone agricole, CPTAQ, 2014
Pôle commercial, PMAD, CMM, 2012
Réseaux routiers et hydrographique : BDTQ, 2015

Réalisé par Judith Godin, urb.
MRC Les Moulins
Produit le 11 décembre 2019



THÈME 1

1.4 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

En vertu des deuxième et troisième paragraphes du premier alinéa de l'article 5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le schéma d'aménagement doit déterminer les grandes affectations du territoire et les périmètres d'urbanisation.

Selon le premier paragraphe de l'article 6 de ladite loi, un schéma d'aménagement peut également déterminer toute zone, à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, susceptible de faire l'objet, de façon prioritaire, d'un aménagement. Dans sa version entrée en vigueur en 2002, le SARR2 avait défini de telles zones prioritaires.

(rg. 97-33R - 2013-10-10)

1.4.1 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

1.4.1.1 LES PERSPECTIVES DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Situation en 2002

La présente section dresse un portrait synthétique de l'évolution des activités de construction résidentielle ayant eu cours antérieurement à 2002 dans la MRC Les Moulins et les territoires adjacents, ce qui a permis d'évaluer les perspectives de marché sur lesquelles les divers secteurs de la MRC Les Moulins pouvaient espérer compter à moyen et plus long terme. Elle comprend également des indications sur la nature des marchés qui gagnaient à être privilégiés lors des années subséquentes à 2002, et ce pour un horizon approximatif de 10 ans.

Situation en 2013

À la lumière des données plus récentes, l'information relative aux perspectives du développement résidentiel a été actualisée, ce qui permet de définir une nouvelle approche au sein de la MRC.

(rg. 97-33R - 2013-10-10)

1.4.1.1.1 Le contexte métropolitain

Situation en 2002

Afin de mieux comprendre la conjoncture résidentielle locale présente en 2002, il convenait en premier lieu d'examiner le contexte métropolitain dans lequel elle s'était inscrite. À ce titre, on se devait d'abord de souligner que la production totale dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal s'était située, lors des années 1993 – 1997, au même seuil que le creux recensé lors de la crise économique de 1982, soit à environ 10 500 unités par année. Un tel volume se retrouvait à un ratio de 25% du sommet historiquement le plus élevé (plus de 42 000 unités en 1987). Ces quelques données, illustrées au [graphique 1-5](#), mettent en relief toute la profondeur de la chute du secteur résidentiel montréalais au cours de la période 1987 à 1995-96 ($\pm 7\,500$ mises en chantier par année; 35% sous la barre des activités recensées en 1982 lorsque les taux d'intérêt ont pris l'ascenseur jusqu'à 20%). Lors de la fin des années '90 et du début des années 2000, une reprise s'est toutefois manifestée ($\pm 12\,500$ unités par année pour 1999 - 2001) et ce, dans la lignée de la croissance de l'emploi qui a marqué la région métropolitaine.

THÈME 1

Situation en 2013

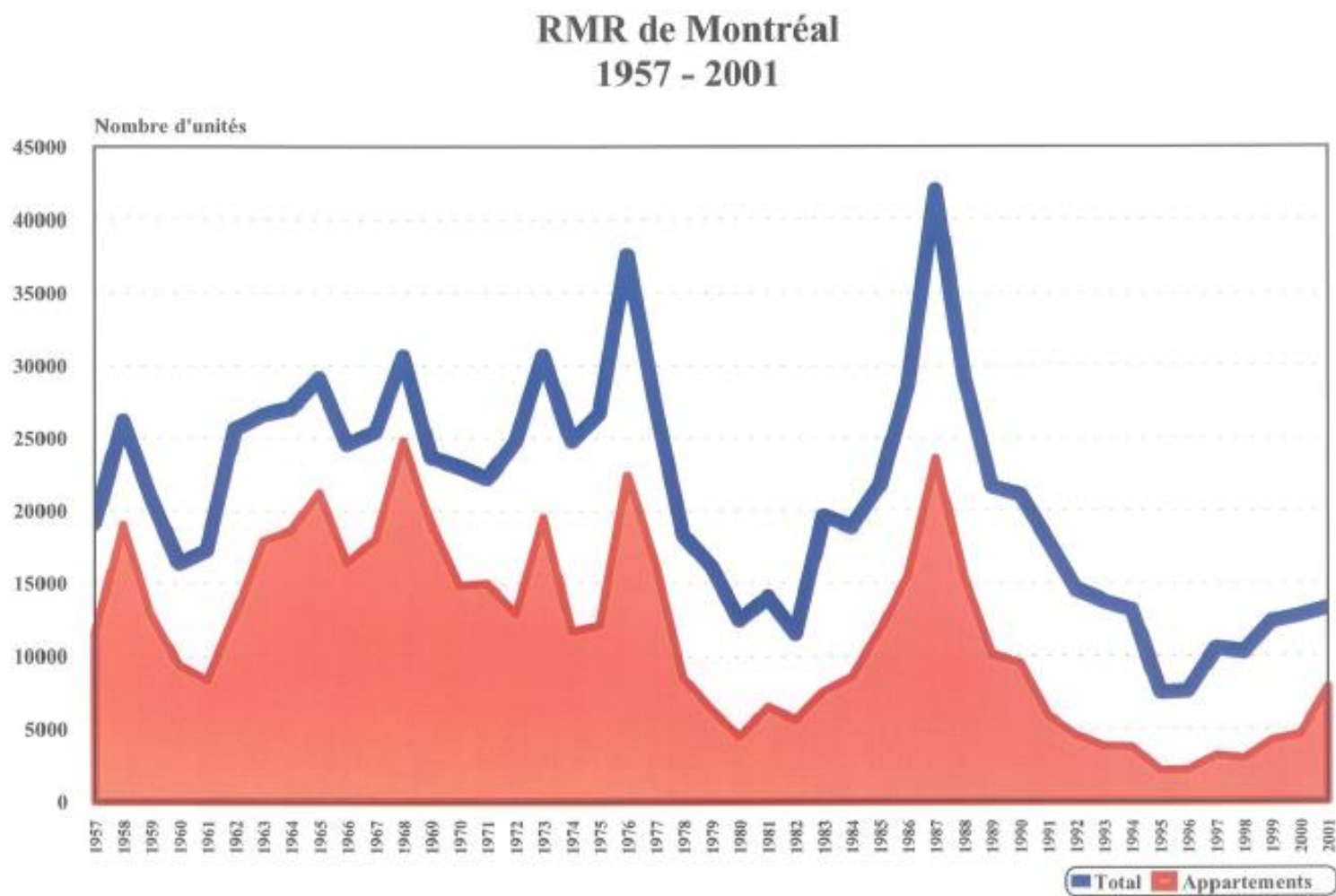
Avec la création de la CMM en 2001, la référence pour le contexte métropolitain devient plus naturelle avec cette nouvelle entité régionale.

En observant les données illustrées au [graphique 1-5a](#) démontrant les mises en chantier à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal, on constate un nombre total de mises en chantier de logements de 19 986 en 2002. Un accroissement important a été noté en 2003, puis également en 2004 où d'ailleurs un record de 27 446 mises en chantier a été atteint. Les deux (2) années subséquentes ont connu une diminution, pour ensuite se stabiliser pendant la période de 2006 à 2011 où les mises en chantier de logements se sont situées en moyenne entre environ 20 600 et 21 750 par année, à l'exception de 2009 qui a connu un total inférieur avec 18 210 mises en chantier.

(rg. 97-33R, 2013-10-10)

THÈME 1

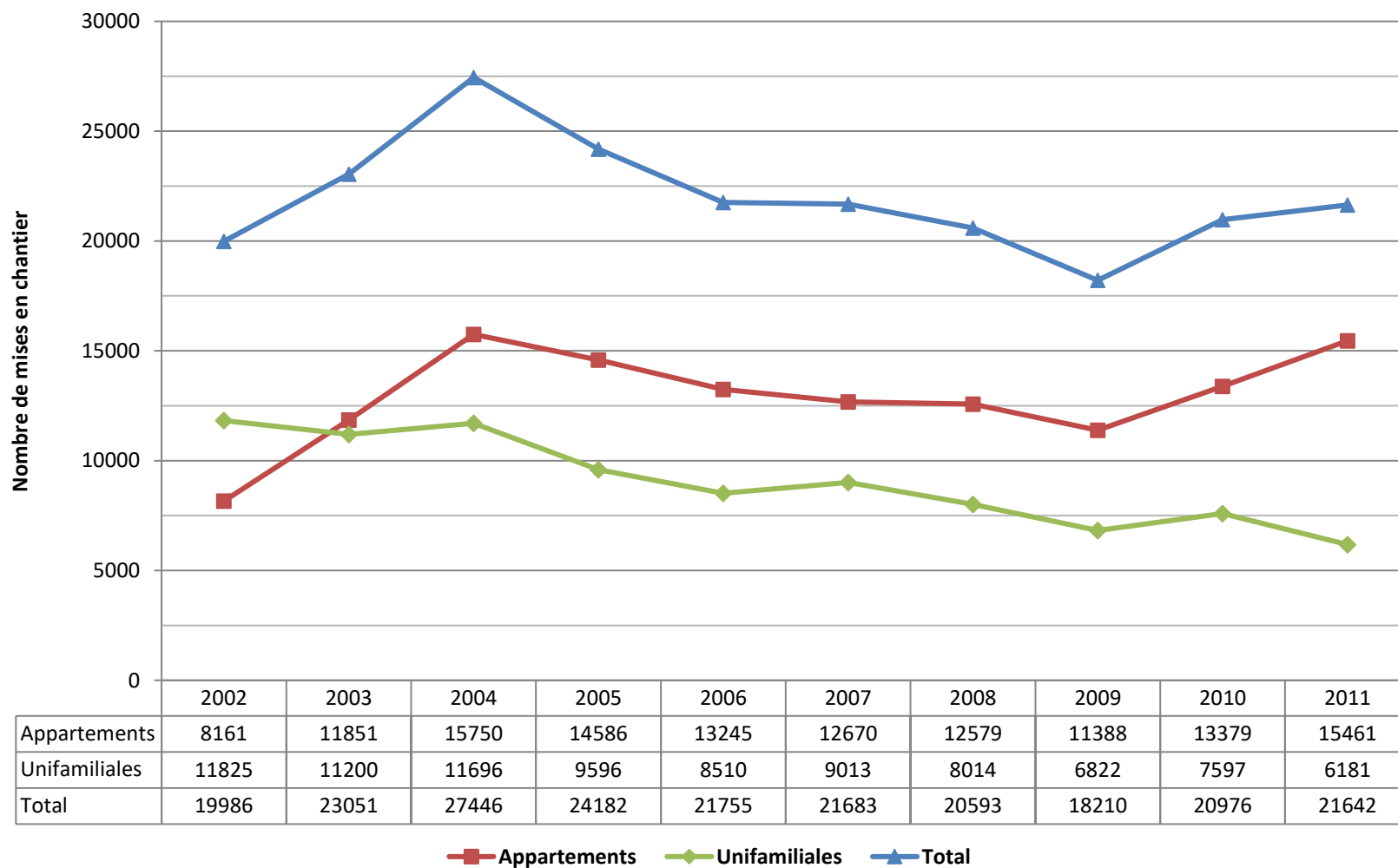
Graphique 1-5 : Volume annuels des mises en chantier par types de produits



SOURCE: Données de production, SCHL

THÈME 1

Graphique 1-5a : Nombre annuel de mises en chantier de logements selon le type d'habitation pour le territoire de la CMM, période de 2002 à 2011



Sources des données : SCHL

THÈME 1

1.4.1.1.1 L'immeuble-appartements

Situation en 2002

Par grands segments de production, on constatait que l'immeuble-appartements avait vu son poids absolu dégringoler de façon drastique depuis 1987, tel que le démontre le **tableau 1-45**. En fait, pour l'ensemble de la RMR de Montréal, les mises en chantier étaient passées graduellement de plus de 23 500 unités en 1987 à ±10 000 en 1989-90, à moins de 5 000 en 1992 et à 2 100 en 1995 - 96. Lors de la fin des années '90 et début des années 2000, sous l'effet conjugué d'un rétablissement majeur des taux d'occupation dans le secteur locatif privé, d'un raffermissement de la demande particulière des personnes âgées autonomes et d'un retour en popularité du condominium-appartements en milieu urbain, près de 4 000 logements avaient été mis en chantier annuellement depuis 1997. Ce dernier seuil était néanmoins près de 30% inférieur au creux de marché connu en 1982 lors de la poussée inflationniste des taux d'intérêt.

Tableau 1-45 : Volume annuel de mises en chantier selon le type de produit, Région métropolitaine de Montréal, 1982-2001

Volume annuel de mises en chantier selon le type de produit, région métropolitaine de Montréal, 1982 – 2001 ¹										
	Île de Montréal		Ville de Laval		Rive - Nord ²		Rive - Sud		RMR de Montréal	
	Total App.*		Total App.		Total App.		Total App.		Total App.	
2001	1 880	1 012	1 062	314	1 936	313	1 641	478	6 930	2 128
2000	4 201	2 754	1 975	436	3 272	724	2 675	696	12 768	4 619
1999	4 209	2 535	1 533	302	3 047	402	2 977	1 038	12 366	4 283
1998	3 196	1 630	1 431	244	2 801	462	2 460	609	10 293	2 948
1997	2 854	1 581	1 294	200	2 837	504	3 162	850	10 508	3 141
1996	1 700	918	1 146	252	2 174	319	2 258	624	7 556	2 138
1995	1 840	1 109	917	102	2 172	291	2 145	599	7 468	2 109
1994	3 356	2 100	1 696	113	3 624	502	3 800	1 011	13 157	3 758
1993	3 284	1 913	1 951	203	3 887	761	3 993	839	13 729	3 783
1992	3 319	1 846	2 181	385	4 023	1 106	4 542	1 120	14 560	4 559
1991	4 470	2 607	2 308	479	5 495	1 583	4 896	1 107	17 882	5 995
1990	5 694	4 525	2 521	1 341	6 333	1 803	5 766	1 650	21 101	9 559
1989	6 338	4 749	2 098	1 000	6 082	1 797	6 076	2 213	21 654	10 112
1988	10 168	8 356	3 217	1 683	7 344	2 031	7 478	3 139	29 164	15 432
1987	15 963	11 722	6 645	4 112	7 652	2 407	10 726	5 063	42 024	23 612
1986	10 804	7 449	5 199	2 912	5 012	1 938	7 099	3 207	28 523	15 606
1985	10 799	7 580	2 980	1 434	3 162	981	4 456	1 727	21 731	11 771
1984	9 282	6 155	2 463	647	2 754	558	4 017	1 150	18 878	8 577
1983	8 687	5 350	3 580	747	3 261	579	3 773	707	19 682	7 591
1982	5 162	3 487	1 780	506	1 955	625	2 432	1 021	11 497	5 682

* Production d'unités d'appartements dans le total des mises en chantier.

¹ Pour les six premiers mois de l'année 2001.

² À partir de 1998, la Rive-Nord comprend aussi la production résidentielle dans l'agglomération de Saint-Jérôme de même que dans certaines autres municipalités de la couronne Nord.

Source: Données de production SCHL.

THÈME 1

Pour les grands territoires géographiques de marché du Montréal Métropolitain, on pouvait souligner les aspects suivants, à savoir:

- la diminution du poids de l'île de Montréal qui n'avait capté lors du début des années '90 que de 40% à 50% du volume métropolitain d'appartements (comparativement à un seuil de 75% enregistré durant les décennies '70 et '80). Depuis 1998, le seuil s'était toutefois retrouvé près de la barre des 60%;
- la force relative de la Rive-Sud comme pôle récent, mais aussi historique jusqu'à un certain point, d'accueil de la construction de bâtiments multifamiliaux (15% à 20% de la production régionale lors des 15 – 20 dernières années);
- la performance plutôt marginale de la ville de Laval pendant de nombreuses années et ce, autant à l'échelle de la RMR de Montréal qu'à l'intérieur du Bloc Nord (c'est-à-dire Laval et Rive-Nord combinés).

L'évolution ci-avant de la production d'appartements n'était toutefois pas sans relation avec la performance générale du marché de l'emploi montréalais et de la redistribution du total des emplois en faveur des banlieues sud ou nord. À ce titre, la très forte croissance de la base industrielle et commerciale de Ville de Laval à la fin du boom immobilier des années '80 se traduit très nettement dans les chiffres locaux de construction multifamiliale (cf. 1986 et 1987) comme c'était aussi le cas pour la conjoncture positive de la Rive-Nord durant les années 1989 à 1993 – 94 (ainsi qu'encore en 2002). L'urbanisation plus précoce de la Rive-Sud, le vieillissement un peu plus élevé de la population qui y habitait et sa proximité plus directe au centre-ville montréalais constituaient quant à eux quelques-uns des facteurs explicatifs de la bonne performance du secteur multifamilial historique sur la Rive-Sud du fleuve Saint-Laurent.

Situation en 2013

Avec la création, en 2001, de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le territoire de référence que l'on peut utiliser plus naturellement en 2012 s'avère donc celui de la Communauté.

Ainsi, en examinant les données du [tableau 1-45a](#) pour la période 2002 à 2011, nous pouvons constater que cette décennie a été beaucoup plus active que la précédente au niveau global des mises en chantier résidentielles au sein de la CMM. Toutefois, cette augmentation du volume global s'est déroulée autour d'un transfert des mises en chantier de maisons unifamiliales vers les logements de type *Appartements*. En effet, les mises en chantier de maisons unifamiliales sont en régression, diminuant de près de la moitié en 10 ans, et ce partout sur le territoire de la CMM. À l'inverse, les constructions de logements du type *Appartement* ont vite progressé au début de la décennie, pour ensuite composer la large part des nouvelles constructions résidentielles du Grand Montréal depuis 2003. D'ailleurs, en 2011, le nombre de constructions des logements dans des bâtiments d'appartements a représenté plus du double comparativement à celui des maisons unifamiliales.

THÈME 1

Tableau 1-45a : Volume annuel de mises en chantier selon le type de produit, Communauté métropolitaine de Montréal, 2002-2012

	Années										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Couronne nord											
Unifamiliales	3 624 (71,5%)	3 925 (69,8%)	4 207 (63,9%)	3 683 (55,7%)	3 150 (52,1%)	2 935 (54,4%)	2 454 (50,1%)	2 214 (56,5%)	2 330 (49,3%)	1 865 (44,1%)	1 631 (44,5%)
Appartements	1 441 (28,5%)	1 702 (30,2%)	2 381 (36,1%)	2 930 (44,3%)	2 889 (47,9%)	2 456 (45,6%)	2 444 (49,9%)	1 703 (43,5%)	2 396 (50,7%)	2 364 (55,9%)	2 031 (55,5%)
Total	5 065	5 627	6 588	6 613	6 039	5 391	4 898	3 917	4 726	4 229	3662
Laval											
Unifamiliales	1 754 (69,7%)	1 677 (60,9%)	1 929 (63,0%)	1 434 (49,3%)	1 106 (36,1%)	1 260 (42,3%)	1 273 (39,4%)	1 018 (30,2%)	925 (37,9%)	686 (26,0%)	602 (32,6%)
Appartements	764 (30,3%)	1 075 (39,1%)	1 134 (37,0%)	1 472 (50,7%)	1 954 (63,9%)	1 718 (57,7%)	1 961 (60,6%)	2 049 (69,8%)	1 513 (62,1%)	1 952 (74%)	1 247 (67,4%)
Total	2 518	2 752	3 063	2 906	3 060	2 978	3 234	3 067	2 438	2 638	1849
Couronne sud											
Unifamiliales	3 465 (80,0%)	3 431 (70,6%)	3 506 (71,7%)	2 938 (76,2%)	2 751 (76,4%)	3 267 (75,1%)	2 692 (66,8%)	2 123 (57,5%)	2 442 (60,2%)	1 835 (52,6%)	1 909 (49,7%)
Appartements	864 (20,0%)	1 428 (29,4%)	1 384 (28,3%)	917 (23,8%)	850 (23,6%)	1 083 (24,9%)	1 340 (33,2%)	1 568 (42,5%)	1 612 (39,8%)	1 653 (47,4%)	1 935 (50,3%)
Total	4 329	4 859	4 890	3 855	3 601	4 350	4 032	3 691	4 054	3 488	3844
Agglomération de Longueuil											
Unifamiliales	994 (46,4%)	916 (37,3%)	739 (35,3%)	640 (28,2%)	600 (28,6%)	674 (32,6%)	593 (23,2%)	690 (31,8%)	1 010 (32,3%)	953 (35,1%)	429 (17,5%)
Appartements	1 146 (53,6%)	1 543 (62,7%)	1 354 (64,7%)	1 633 (71,8%)	1 500 (71,4%)	1 392 (67,4%)	1 968 (76,8%)	1 481 (68,2%)	2 113 (67,7%)	1 765 (64,9%)	2 028 (82,5%)
Total	2 140	2 459	2 093	2 273	2 100	2 066	2 561	2 171	3 123	2 718	2457
Agglomération de Montréal											
Unifamiliales	1 988 (33,5%)	1 251 (17,0%)	1 315 (12,2%)	901 (10,6%)	903 (13,0%)	877 (12,7%)	1 002 (17,1%)	777 (14,5%)	890 (13,4%)	842 (9,8%)	720 (9,7%)
Appartements	3 946 (66,5%)	6 103 (83,0%)	9 497 (87,8%)	7 634 (89,4%)	6 052 (87,0%)	6 021 (87,3%)	4 866 (82,9%)	4 587 (85,5%)	5 745 (86,6%)	7 727 (90,2%)	6 728 (90,3%)
Total	5 934	7 354	10 812	8 535	6 955	6 898	5 868	5 364	6 635	8 569	7448
Communauté métropolitaine de Montréal											
Unifamiliales	11 825 (59,2%)	11 200 (48,6%)	11 696 (42,6%)	9 596 (36,7%)	8 510 (39,1%)	9 013 (41,6%)	8 014 (38,9%)	6 822 (37,5%)	7 597 (36,2%)	6 181 (28,6%)	5291 (27,5%)
Appartements	8 161 (40,8%)	11 851 (51,4%)	15 750 (57,4%)	14 586 (63,3%)	13 245 (60,9%)	12 670 (58,4%)	12 579 (61,1%)	11 388 (62,5%)	13 379 (63,8%)	15 461 (71,4%)	13969 (72,5%)
Total	19 986	23 051	27 446	24 182	21 755	21 683	20 593	18 210	20 976	21 642	19260

Source: Observatoire du Grand Montréal (CMM), basé sur les données de la SCHL, 2012.

THÈME 1

Entre 2002 et 2011, l'immeuble-appartements a connu une véritable montée de popularité à travers les cinq grands secteurs de la Communauté métropolitaine de Montréal³⁹, tel qu'en témoigne les nombres de mises en chantier selon la typologie inscrits au [tableau 1-46a](#) ci-après. Alors qu'en 2002, les logements de type *Appartements* représentaient 40% du volume total de mises en chantier pour le territoire de la CMM, cette proportion atteignait 71% en 2011. Cette transition s'est opérée à l'ensemble des cinq grands secteurs. En 2011, seule la Couronne Sud accueillait encore davantage de mises en chantier de maisons unifamiliales que de logements de type *Appartements*.

Tableau 1-46a : Mises en chantier des maisons unifamiliales et des appartements, de 2002 à 2012, MRC Les Moulins et Communauté métropolitaine de Montréal

	MRC Les Moulins			Communauté métropolitaine de Montréal		
	Maisons Unifamiliales	Appartements	% Unif. / % Appart.	Maisons Unifamiliales	Appartements	% Unif. / % Appart.
2002	1 077	219	83 / 17	11 825	8161	59 / 41
2003	1 469	587	71 / 29	11 200	11 851	49 / 51
2004	1 718	461	79 / 21	11 696	15 750	43 / 57
2005	1 368	702	66 / 34	9 596	14 586	40 / 60
2006	1 112	769	59 / 41	8 510	13 245	39 / 61
2007	968	741	57 / 43	9 013	12 670	42 / 58
2008	906	708	56 / 44	8 014	12 579	39 / 61
2009	832	605	58 / 42	6 822	11 388	37 / 63
2010	754	686	52 / 48	7 597	13 379	36 / 64
2011	593	996	37 / 63	6 181	15 461	29 / 71
2012	359	745	33 / 67	5 291	13 969	27 / 73

Note 1 : Les maisons unifamiliales contiennent les maisons isolées, jumelées et en rangée.

Source: Observatoire du Grand Montréal (CMM), basé sur les données de la SCHL, 2012.

Sur la Couronne nord, cette proportion des mises en chantier d'appartements a évolué de 28% en 2002, pour former la majorité en s'établissant à 56% en 2011. Au sein de la MRC Les Moulins, une hausse similaire a aussi été connue : une part de marché de 17% en 2002, pour ensuite s'élever à 63% en 2011. Pour la MRC, ce phénomène s'est particulièrement intensifié au cours des trois dernières années de cette décennie, pour grimper de 42% en 2009, à 48% en 2010 et enfin atteindre les 63% en 2011. Cette tendance semble se poursuivre en 2012, puisque selon les données préliminaires de la SCHL pour les six premiers mois de cette année, les logements de type *Appartements* représentent 66% des mises en chantier pour la MRC Les Moulins.

Au niveau de la répartition spatiale ([tableau 36a](#)), le marché des appartements tend à conserver une distribution similaire au cours de la période 2002 à 2011. La couronne nord représente entre 15 et 20% des mises en chantier annuelles parmi l'ensemble de la Communauté. Avec environ 50% des mises en chantier d'appartements de la CMM, l'agglomération de Montréal demeure le principal marché des constructions d'appartements. Toutefois, on remarque que cette proportion annuelle aura beaucoup varié au cours de la décennie 2002 - 2011, en connaissant notamment une baisse significative au taux de 38 % en 2008.

³⁹ NOTE IMPORTANTE : Pour l'analyse des données après 2002, le territoire de référence n'est plus la RMR de Montréal, mais plutôt la CMM.

THÈME 1

Tableau 1-47a : Ratio métropolitain des appartements mis en chantier sur la Couronne Nord, à Laval et dans l'agglomération de Montréal, 2002-2012.

	Laval	Couronne Nord	Agglomération de Montréal	Total de la CMM	Ratio (%) métropolitains		
					Laval	Couronne Nord	Agglo. de Montréal
2002	764	1 441	3 946	8 161	9,4	17,7	48,4
2003	1 075	1 702	6 103	11 851	9,1	14,4	51,5
2004	1 134	2 381	9 497	15 750	7,2	15,1	60,3
2005	1 472	2 930	7 634	14 586	10,1	20,1	52,3
2006	1 954	2 889	6 052	13 245	14,8	21,8	45,7
2007	1 718	2 456	6 021	12 670	13,6	19,4	47,5
2008	1 961	2 444	4 866	12 579	15,6	19,4	38,7
2009	2 049	1 703	4 587	11 388	18,0	15,0	40,3
2010	1 513	2 396	5 745	13 379	11,3	17,9	42,9
2011	1 952	2 364	7 727	15 461	12,6	15,3	50,0
2012	1 247	2 301	6 728	13 969	8,9	16,5	48,2

Source: Observatoire du Grand Montréal (CMM), basé sur les données de la SCHL, 2012.

Cette évolution témoigne donc de changements majeurs dans le domaine de la construction résidentielle, et ce partout à travers le Grand Montréal, et ce même au sein des territoires périphériques des couronnes, tel que la MRC Les Moulins. Les choix pris et à prendre par la MRC ainsi que les deux municipalités locales la composant seront grandement influencés par ces changements majeurs. Les prochaines sections du SARR2, ainsi que le document complémentaire en témoignent.

(rg. 97-33R - 2013-10-10)

1.4.1.1.1.2 La maison unifamiliale

Situation en 2002

Pour ce qui était du marché de la maison unifamiliale, on notait alors qu'il était demeuré somme toute plutôt stable à l'échelle métropolitaine depuis le début des années '80 (voir [tableau 1-46](#)). Exception faite de 1987, le volume régional (RMR) de mises en chantier avait en effet oscillé entre 10 000 et 12 000 unités par année. Dans cette perspective, les seuils recensés pour 1995 - 1996 ($\pm 5\,500$ unités), de même que depuis 1997 (moyenne de $\pm 7\,750$ unités), se situaient en bas de la performance historique récente.

THÈME 1

Tableau 1-46 : Mises en chantier de maisons unifamiliales, 1982 à 2001* selon le type de bâtiment, RMR de Montréal

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Total maisons	% jumelées / en rangée**
2001*	4 026	368	407	4 801	16,2%
2000	6 800	593	754	8 147	16,5%
1999	6 572	732	829	8 083	19,3%
1998	5 657	862	826	7 345	19,4%
1997	5 203	1 136	1 028	7 367	29,4%
1996	3 781	894	743	5 418	30,2%
1995	3 819	781	759	5 359	28,7%
1994	6 138	1 663	1 598	9 399	34,7%
1993	5 713	1 766	2 267	9 946	40,5%
1992	6 517	1 348	2 137	10 001	34,8%
1991	8 689	1 557	1 651	11 897	27,0%
1990	10 316	800	446	11 567	10,6%
1989	10 512	679	331	11 542	8,9%
1988	12 186	799	747	13 732	11,3%
1987	15 687	1 648	1 082	18 412	14,8%
1986	10 803	1 469	645	12 917	16,4%
1985	7 954	1 337	669	9 960	20,1%
1984	8 169	1 600	532	10 301	20,7%
1983	8 961	2 586	544	12 091	25,9%
1982	3 991	1 380	444	5 815	31,4%

* Pour les six premiers mois de 2001. Les chiffres sont en nombre total d'unités de maisons unifamiliales de chaque type de mises en chantier.

** Pourcentage dans le total des mises en chantier de maisons unifamiliales.

Source: Données de production, SCHL.

Aux plans spatial et typologique, les chiffres globaux camouflaient toutefois plusieurs tendances assez diverses de marché. Par exemple, après s'être située règle générale aux environs de 10% ou 15% durant les décennies '70 et '80, c'était plus du tiers de la production unifamiliale qui s'était retrouvée à l'intérieur des solutions plus urbaines (c'est-à-dire maisons jumelées et en rangée) à partir de 1991. En 1993, on pouvait même constater que deux unités sur cinq étaient de ce type. Il était probable qu'avec la conjoncture économique et démographique que l'on pouvait alors prévoir pour les ménages montréalais lors des 5 à 10 années subséquentes, ledit pattern se stabiliserait fort probablement autour de 15% à 20% (soit une maison sur six ou plus le cas échéant). Comme on pouvait le constater au plan historique, un contexte d'incertitude économique majeure ou toute réduction importante dans la performance de l'emploi et des revenus à l'échelle du Grand Montréal pourraient toutefois à nouveau faire augmenter le seuil précédent.

THÈME 1

Tableau 1-47 : Ratio métropolitain de maisons unifamiliales mises en chantier à Laval et sur la Rive-Nord, 1982 – 2001

	Ville de Laval	Rive-Nord	RMR de Montréal	Ratio (%) régional de		
				Laval	Rive-Nord	CUM
2001*	748	1 623	4 801	15,6%	33,8%	18,1%
2000	1 539	2 548	8 149	18,9%	31,3%	19,8%
1999	1 231	2 645	8 083	15,2%	32,7%	20,7%
1998	1 187	2 339	7 345	16,2%	31,8%	21,3%
1997	1 094	2 333	7 367	14,9%	31,7%	17,3%
1996	894	1 855	5 418	16,5%	34,2%	14,4%
1995	815	1 881	5 359	15,2%	35,1%	13,6%
1994	1 583	3 122	9 399	16,8%	33,2%	13,4%
1993	1 748	3 126	9 946	17,5%	31,4%	13,8%
1992	1 796	2 917	10 001	18,0%	29,2%	14,7%
1991	1 829	3 912	11 897	15,4%	32,9%	15,7%
1990	1 180	4 530	11 562	10,2%	39,2%	10,1%
1989	1 048	4 285	11 542	9,1%	37,1%	13,8%
1988	1 534	5 313	13 732	11,2%	38,7%	13,2%
1987	2 533	5 245	18 412	13,8%	28,5%	23,0%
1986	2 287	3 074	12 917	17,7%	23,8%	26,0%
1985	1 546	2 181	9 960	15,5%	21,9%	32,3%
1984	1 816	2 196	10 301	17,6%	21,3%	30,4%
1983	2 833	2 682	12 091	23,4%	22,2%	25,9%
1982	1 274	1 330	5 815	21,9%	22,9%	28,8%

* Pour les six premiers mois de 2001.

Source: Données de production, SCHL; Calculs de Pierre Bélanger économiste.

L'examen plus détaillé de la distribution spatiale de la production de maisons à l'intérieur de la RMR de Montréal depuis 1982 (voir [tableau 1-47](#)) indiquait une série d'autres éléments dont le fait que :

- l'île de Montréal avait vu son poids relatif dans l'ensemble de l'agglomération passer de $\pm 30\%$ lors de la période 1982 - 1985 à 25% pour 1986 - 1987 et à un maximum de 15% jusqu'en 1996. Pour 1997 - 2001, son ratio s'était situé à 18% - 20%;
- le Bloc Nord⁴⁰, en dépit de quelques variations, constituait le pôle majeur d'accueil de la construction métropolitaine de maisons avec un ratio de $\pm 50\%$ depuis déjà la fin du dernier boom immobilier (soit 1988);
- la Ville de Laval avait vu son ratio passer de près du quart de la production régionale à la fin des années '70 à seulement 10% lors des années 1988 - 1990, puis autour de 15% depuis le début de la décennie '90;
- la Rive-Nord captait, depuis le début des années '90, environ le tiers de la production régionale et avait même totalisé près de 40% durant la période 1988 - 1990;
- la Rive-Sud dans son ensemble avait vu son poids relatif s'estomper au fil des années et se retrouver, au cours des dernières années, autour de 30%.

⁴⁰ Zone incluant la Ville de Laval et la rive nord de Oka (à l'ouest) jusqu'à L'Assomption (à l'est). Depuis 1998, cette zone englobait aussi l'agglomération de Saint-Jérôme.

THÈME 1

Sur une plus longue période, il convenait d'ajouter que les mises en chantier d'unifamiliales (pour l'ensemble des municipalités qui avait composé la région métropolitaine depuis 1957) avaient atteint un niveau annuel moyen de 9 500 unités. De ce total, malgré le fait que les limites de l'agglomération avaient été étendues graduellement dans les municipalités de la périphérie (nord, sud, est et ouest), l'île de Montréal avait néanmoins capté jusqu'à 30% du volume métropolitain de maisons à de multiples occasions. On se devait aussi d'indiquer ici qu'à partir de 1998, les municipalités de Gore, Lavaltrie, Les Cèdres, Saint-Antoine-de-Lavaltrie, Pointe-des-Cascades, Saint-Colomban, Saint-Gérard-Majella, Saint-Isidore, Saint-Mathias-sur-Richelieu et toutes les villes de l'agglomération de Saint-Jérôme (Bellefeuille, Saint-Antoine, Lafontaine et Saint-Jérôme) avaient été incluses aux limites de la RMR de Montréal et ce, suite aux résultats du recensement fédéral de 1996.

Tableau 1-48 : Volumes annuels de mises en chantier de maisons unifamiliales, RMR de Montréal, 1957 à 2000

Année	RMR	CUM		Année	RMR	CUM
1957	7 498	6 541		1979	9 909	1 948
1958	7 190	5 764		1980	7 955	2 182
1959	8 081	6 522		1981	8 150	2 358
1960	6 956	5 887		1982	5 815	1 675
1961	8 850	7 429		1983	12 091	3 337
1962	12 624	8 688		1984	10 301	3 127
1963	8 673	3 672		1985	9 960	3 219
1964	8 411	3 630		1986	12 917	3 355
1965	7 932	2 908		1987	18 412	4 241
1966	8 122	2 854		1988	13 732	1 812
1967	7 354	2 256		1989	11 542	1 589
1968	5 784	2 064		1990	11 562	1 169
1969	4 552	1 047		1991	11 897	1 863
1970	8 191	2 645		1992	10 001	1 473
1971	7 314	2 210		1993	9 946	1 371
1972	11 790	2 797		1994	9 399	1 256
1973	11 180	2 836		1995	5 359	731
1974	13 064	2 573		1996	5 418	787
1975	13 806	2 379		1997	7 367	1 273
1976	15 054	2 653		1998	7 345	1 566
1977	10 838	1 159		1999	8 083	1 674
1978	9 787	1 054		2000	8 149	1 447
Moyenne 1957 - 2000 = 9 508 (2 795)*						

* Volume global de mises en chantier de maisons dans l'ensemble de la région de Montréal - RMR (nombre d'unités de maisons construites sur l'île de Montréal - CUM).

Source: Données de production, SCHL.

THÈME 1

Situation en 2013

Comme il a été indiqué lors de l'analyse précédente sur l'évolution des mises en chantier des *immeubles appartements*, la période 2002 à 2011 aura été marquée par une baisse progressive de la construction des maisons unifamiliales dans le Grand Montréal⁴¹. En effet, après avoir bondi en comparaison des bilans annuels des dernières années de la décennie précédente (1990 à 2000), pour atteindre un plateau de 11 825 mises en chantier en 2002, ce nombre annuel a graduellement diminué au cours des années subséquentes pour atteindre la marque des 6 181 mises en chantier en 2011, correspondant environ à la moitié de ce qu'elles étaient en 2002.

Sur la Couronne Nord, une régression de moitié des constructions de maisons unifamiliales est également observée durant la période 2002 – 2011 (voir [tableau 1-47a](#)). Après avoir atteint des sommets en 2004 avec 4 207 mises en chantier, ce nombre a diminué sous la barre des 2000 logements en 2011 pour atteindre 1 865. Néanmoins, on remarque que la distribution proportionnelle à travers les cinq grands secteurs de la CMM demeure semblable ; la Couronne Nord, qui accueille environ 30 à 35% des maisons unifamiliales mises en chantier annuellement, demeure le marché le plus important pour ce type de construction résidentielle à l'échelle de la CMM.

Tableau 1-47a : Ratio métropolitain de maisons unifamiliales mises en chantier sur la Couronne Nord, à Laval et dans l'agglomération de Montréal, 2002-2012.

	Laval	Couronne Nord	Agglomération de Montréal	Total de la CMM	Ratio (%) métropolitains		
					Laval	Couronne Nord	Agglo. de Montréal
2002	1 754	3 624	1 988	11 825	14,8	30,6	16,8
2003	1 677	3 925	1 251	11 200	15,0	35,0	11,2
2004	1 929	4 207	1 315	11 696	16,5	36,0	11,2
2005	1 434	3 683	901	9 596	14,9	38,4	9,4
2006	1 106	3 150	903	8 510	13,0	37,0	10,6
2007	1 260	2 935	877	9 013	14,0	32,6	9,7
2008	1 273	2 454	1 002	8 014	15,9	30,6	12,5
2009	1 018	2 214	777	6 822	14,9	32,5	11,4
2010	925	2 330	890	7 597	12,2	30,7	11,7
2011	686	1 865	842	6 181	11,1	30,2	13,6
2012	602	1 631	720	5 291	11,4	30,8	13,6

Source: Observatoire du Grand Montréal (CMM), basé sur les données de la SCHL, 2012.

Malgré certaines fluctuations, on remarque que le volume global et la répartition spatiale des mises en chantier résidentielles parmi les cinq grands secteurs de la CMM sont demeurés similaires au cours des dix années de 2002 à 2011. Le véritable changement observé aura été au niveau de la typologie des constructions résidentielles : une diminution de moitié du nombre de maisons unifamiliales construites annuellement et, à l'inverse, une hausse du double de la construction d'appartements au cours de la même période.

Avec ce changement du marché résidentiel vers la construction d'habitations multifamiliales, on aurait pu prédire que les trois grandes villes et agglomérations de la CMM (Montréal, Laval et Longueuil) auraient dû accueillir la très large part des nouvelles constructions résidentielles aux dépens des couronnes. Après tout, l'historique des constructions résidentielles démontre que ce type de construction était beaucoup plus populaire au centre de la région métropolitaine que dans les couronnes, où la maison unifamiliale

⁴¹ NOTE : À partir de 2002, le territoire de référence n'est plus la RMR de Montréal, mais plutôt la CMM.

THÈME 1

demeurait reine. Or, les couronnes, autant nord que sud, ont su maintenir et même agrandir leur part du marché de la construction résidentielle dans la CMM durant la décennie 2002-2011, et ce malgré cette évolution des marchés vers la construction des résidences multifamiliales. Ceci est une preuve que ce type de construction résidentielle a connu une hausse de popularité très significative dans les couronnes.

(rg. 97-33R - 2013-10-10)

1.4.1.1.1.3 Les cycles de production

Situation en 2002

L'évolution historique du total des mises en chantier (maisons et unités d'appartements) depuis 1957 dans la RMR de Montréal (voir [graphique 1-5](#)) illustre finalement que le secteur résidentiel traversait régulièrement des cycles de construction où hauts et bas se suivaient. Lors des années '60 et jusqu'au milieu des années '70, le cycle s'était étendu règle générale sur une période allant de cinq à huit ans. Par la suite, les délais s'étaient allongés de façon marquée. Par exemple, suite au sommet de 1976 (37 531 unités), il avait fallu attendre l'année 1987 pour enregistrer un autre point haut majeur (42 024 maisons et appartements). Depuis lors, la période de baisse s'était étendue jusqu'en 1995 - 1996 et celle de hausse s'était confirmée encore en 2001. On estimait que ce dernier cycle pourrait même durer jusqu'à quinze ans si l'économie montréalaise persistait à bien se comporter lors des 18 mois suivants.

Il allait sans dire que la durée des cycles résidentiels n'était pas sans relation avec la longueur et la profondeur des cycles économiques, incluant la performance du marché de l'emploi et celle des revenus des ménages. D'autre part, les chocs politiques (comme l'élection du Parti Québécois en 1976) ou démographiques (cheminement des baby-boomers dans leur trajectoire résidentielle particulière) généraient des impacts majeurs sur les volumes annuels de mises en chantier lors de périodes plus spécifiques. Les transformations sociales (niveau d'éducation de plus en plus élevé), démographiques (vieillesse de la population; dénatalité, éclatement des familles) et dans les styles de vie (urbain - banlieue-rural, logement de base ou consommation résidentielle excédentaire) influent également sur les cycles passés, récents et futurs. Finalement, les deux grands marchés en habitation évoluaient très souvent à des rythmes différents. Les éléments qui affectaient le secteur unifamilial n'étaient pas nécessairement les mêmes que ceux jouant sur la scène multifamiliale.

Par conséquent, il était risqué de ne considérer que la trajectoire alors récente des 5, 10 ou 15 dernières années afin de déterminer ce qui pouvait constituer une balise pour la projection des seuils futurs de mises en chantier. Une analyse des disponibilités et des coûts des terrains prêts à construire, un examen de la conjoncture résidentielle sur les divers marchés en habitation, de même qu'une connaissance plus grande des besoins et attentes de la population dans l'aire d'influence d'un territoire géographique, étaient, entre autres, des facteurs qui structuraient la demande future d'une ville ou d'une région donnée.

Situation en 2013

Le [graphique 1-5a](#) illustre bien l'évolution du nombre de mises en chantier de logements selon le type d'habitation, et ce à l'échelle de la CMM, pour la période allant de 2002 jusqu'en 2011. On y dénote un point culminant en 2004 avec près de 27 500 unités de logements, alors que le point le plus faible de cette décennie se retrouve en 2009 avec un creux atteignant un peu plus de 18 000 unités de logements. Le ralentissement économique observé pratiquement à l'échelle mondiale s'avère sûrement n des facteurs puisque plusieurs projets d'investissements majeurs qui étaient prévus ont été reportés ou ont tout simplement été abandonnés.

Depuis, on remarque cependant une reprise du nombre de mises en chantier, tendance que l'on estime qui devrait se prolonger tout au moins pour les prochains 5 à 10 ans.

(rg. 97-33R - 2013-10-10)

THÈME 1

1.4.1.1.2 La MRC Les Moulins

Situation en 2002

À la lumière des tendances métropolitaines abordées précédemment, on pouvait jeter un regard plus en profondeur sur la situation vécue à l'intérieur de la MRC Les Moulins (voir le [tableau 38](#)). Globalement, on constatait que le seuil annuel moyen se situait à ± 725 depuis 1992 et que ce volume était peu sensible à la période de référence sur laquelle la moyenne était calculée. Par type de produits, l'unifamiliale avait capté ± 590 unités et l'appartement autour de 135 logements. Comparativement à la moyenne des deux décennies précédentes, les volumes antérieurs étaient cependant d'environ 35% moindres.

Tableau 1-49: Moyenne annuelle des mises en chantier MRC Les Moulins, 1992 à 2004²

Période de référence	Maison unifamiliale	Immeuble-appartements	Production totale
(9 ans) 1992 – 2000	605	140	745
(7 ans) 1994 – 2000	590	130	720
(4 ans) 1997 – 2000	585	130	715
Moyenne	590	135	725

Source: Calculs de Pierre Bélanger économiste à partir des données de production de la SCHL.

En termes de répartition spatiale, la stabilité alors récente camouflait toutefois une série de changements majeurs. D'une part, la production pour l'ancienne municipalité de La Plaine avait chuté de façon drastique (voir [tableau 1-50](#)) tandis que celle dans l'ancienne municipalité de Lachenaie avait, sur l'ensemble des dix dernières années (1990 – 2000), dominé la MRC des Moulins ([tableau 1-51](#)). Toutefois, un certain jeu de chaise musicale semblait avoir cours entre les anciennes municipalités de Terrebonne et Lachenaie, et la Ville de Mascouche. La disponibilité générale des terrains, le lancement de nouveaux secteurs (Étang du Grand Coteau à Mascouche, par exemple), l'existence (ou non) de projets plus urbains et la santé économique sous-régionale y étaient tous aussi pour quelque chose. La vitalité du marché de l'appartement au centre de la MRC ne pouvait de plus être ignorée car, historiquement, l'ancienne Ville de Terrebonne avait capté $\pm 60\%$ de ce type de production et les villes de Mascouche (20%) et Lachenaie (15%) à peu près tout le reste.

⁴² La croissance des mises en chantier depuis l'automne 2001 augmenterait la moyenne. Cependant, puisque ce phénomène est récent, nous avons basé nos calculs sur les données antérieures.

THÈME 1

Tableau 1-50 : Production annuelle moyenne par ville et type de marché visé, MRC des Moulins, 1982 – 2001

Secteurs	1982-2001		1986-1989 ¹		1995-1998 ²	
	<i>Total</i>	<i>Unif.</i>	<i>Total</i>	<i>Unif.</i>	<i>Total</i>	<i>Unif.</i>
Ville de Terrebonne						
Terrebonne	420	285	750	500	175	125
Lachenaie	270	235	400	330	230	190
La Plaine	185	180	315	300	85	85
Total	875	700	1 465	1 130	490	400
Ville de Mascouche	215	175	385	270	135	110
MRC des Moulins	1093	875	1 850	1 400	625	510

1. Sommet historique local des 20, voire 30 dernières années
2. Creux conjoncturel relié à la récession du début des années '90.

Source: Calculs de Pierre Bélanger économiste à partir des données de production de la SCHL.

Tableau 1-51 : Production de maisons unifamiliales selon le type de produit, 1990 – 2000

Secteurs	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Jumelées et en rangée	Total des Maisons
La Plaine	376	106	482	1 839 (26)*
Lachenaie	186	65	251	2 397 (11)
Terrebonne	122	10	132	1 895 (7)
Terrebonne (total)	684	181	865	6 131 (14)
Mascouche	142	140	282	1 684 (17)
MRC des Moulins	826	321	1 147	7 815 (15)

* Pourcentage (%) de la production totale de maisons unifamiliales captée par les formules plus urbaines, i.e. maisons jumelées et en rangée.

Source: Calculs de Pierre Bélanger économiste à partir des données de production de la SCHL.

THÈME 1

Dans le cas particulier du lien étroit alors existant entre la conjoncture économique et l'ampleur des nouvelles constructions résidentielles, les périodes de croissance « effrénée » comme en 1986 – 1989, ou de forte récession (1995 - 1998) avaient eu un impact majeur sur la trajectoire résidentielle régionale. Elles avaient affecté chaque territoire, vers le haut ou le bas, ainsi que tous les grands marchés en habitation (l'unifamiliale, le logement locatif, le condominium, l'appartement pour personnes âgées, etc.) dans la MRC des Moulins. Conjugué avec les conditions d'inventaires que l'on avait recensées dans les marchés du logement existant comme neuf, la conjoncture « locale » dans une municipalité donnée avait pu, par conséquent, être plus ou moins variable.

Il convenait aussi de souligner que le début des années '90 avait été caractérisé par un regain majeur des activités de construction à prix accessibles. Un secteur comme l'ancienne Ville de La Plaine en avait profité d'une façon très déterminante et ce, autant en regard de la maison isolée que celle jumelée ou en rangée. Ailleurs, la production avait été beaucoup mieux distribuée en termes des classes de prix offertes sur le marché et davantage diversifiée, (cf. unifamiliales sur de grands lots dans l'axe du Chemin des Anglais à Mascouche ou dans les secteurs à caractère plus rural de la MRC, maisons moyen et haut-de-gamme dans les secteurs Lachenaie ouest, Haute Ville à Terrebonne ou la Ville de Mascouche).

Lors des cinq ou six derniers trimestres (fin des années '90, début des années 2000), une situation inverse avait été en contrepartie recensée. En effet, l'augmentation continue du nombre de reventes de maisons existantes, mais aussi de condominiums et de plex déjà construits, en parallèle avec une meilleure conjoncture du revenu (brut et net) de nombreux ménages montréalais, avaient propulsé en avant la construction de maisons neuves plus dispendieuses. À ce titre, depuis le début de 1999 jusqu'à la mi-2001, la valeur moyenne des permis de bâtir unifamiliaux avait augmenté de ±10 000 \$ dans l'ensemble de la MRC des Moulins. Cette situation avait permis de hausser graduellement le prix moyen des reventes au fil des derniers semestres sur la Rive-Nord, mais aussi à Laval et sur la Rive-Sud.

De plus, l'annonce en mai 2002 de l'établissement d'un complexe de golf de calibre « PGA » avec centre d'entraînement international dans le secteur Terrebonne (le tout était parrainé par l'Association Royale de golf du Canada (ARGC)), constituait un potentiel supplémentaire pour le développement de résidences luxueuses. D'ailleurs, à cette date, la Ville entendait développer ce secteur localisé dans la partie centrale de la MRC, sur la base de plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le tout afin d'assurer une intégration de qualité supérieure aux milieux naturels et urbains environnants.

La [carte 8](#) identifiait la valeur moyenne des logements par secteur de recensement (1996).

En dernier lieu, il convenait d'ajouter que lors des six dernières années (1995 – 2000), environ 400 unités de logements avaient été parachevées en moyenne sur une période de douze mois (675 par année pour 1995 – 2000) à l'intérieur du noyau urbain central de la MRC des Moulins. Le solde annuel s'était réparti à ±75 unités dans le secteur ouest de Terrebonne, ±60 pour le pôle « est » de Lachenaie, ±65 dans le projet Domaine du Boisé à La Plaine et ±20 unités dans l'axe du « Chemin des Anglais » dans la Ville de Mascouche. C'était donc trois unités sur cinq qui avaient été érigées « au cœur » de la MRC et un tiers complémentaire dans les trois autres pôles majeurs de développement résidentiel de la MRC des Moulins ([tableau 1-54](#)).

En 2002, on considérait qu'une série d'éléments déterminants avaient contribué et continueraient à alimenter cette tendance de fond. Entre autres, on se devait de souligner :

- l'ouverture alors prochaine (en 2003) du centre hospitalier Pierre-Le Gardeur et la poursuite du développement du pôle commercial de grandes surfaces dans l'est de l'ancienne Ville de Lachenaie. L'agrandissement en 2002 de l'école secondaire des Rives se devait aussi d'être mentionné ici;
- la poursuite ou l'ouverture au développement des pôles industriels, dont celui à l'international « Employee Oriented » du secteur ouest de Terrebonne, ainsi que la consolidation de plusieurs

THÈME 1

grands équipements sur la partie haute (constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière, expansion du centre de formation professionnelle et piscine intermunicipale dans le pôle industriel et récréo-commercial) dans l'ancienne Ville de Terrebonne;

- la consolidation du mégacentre à grandes surfaces localisé à la jonction des autoroutes 25 et 640 dans la Ville de Mascouche, de même que la mise en opération d'un train de banlieue Mascouche/Terrebonne/Laval/Montréal;
- la création majeure d'emplois industriels.

Tableau 1-52 : Évolution du volume annuel de reventes(*), Total et classes de prix supérieurs, 1998 à 2001

	150 000 \$ et plus		100 – 150 000 \$		Total des ventes	
	Laval	Rive-Nord	Laval	Rive-Nord	Laval	Rive-Nord
2001 I	12,5%	11,7%	43,3%	32,0%	3 077	4 889
2000 IV	11,6%	11,2%	41,7%	30,5%	3 049	4 770
2000 III	11,2%	10,6%	39,0%	29,5%	3 130	4 641
2000 II	10,7%	10,5%	38,6%	29,6%	3 046	4 600
2000 I	9,7%	9,4%	36,4%	29,0%	3 007	4 699
1999 IV	9,2%	9,0%	35,2%	27,8%	2 845	4 588
1999 III	9,2%	9,0%	35,4%	27,4%	2 738	4 467
1999 II	9,3%	9,3%	35,1%	27,1%	2 735	4 367
1999 I	9,3%	8,5%	34,8%	26,4%	2 586	4 280
1998 IV	9,0%	8,3%	33,8%	26,0%	2 466	4 049

(*) Sur la base des ventes transigées via le système SIM - MLS de la CIGM. Les données font référence au nombre total de vente ou à celles par classe de prix recensées lors des quatre derniers trimestres se terminant à la période de référence.

Source: Compilations de Pierre Bélanger économiste à partir des données publiées par la SCHL et la CIGM, Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain.

THÈME 1

Tableau 1-54 : Répartition spatiale des nouvelles activités (moyenne annuelle) de construction résidentielle, MRC des Moulins, 1995 – 2000

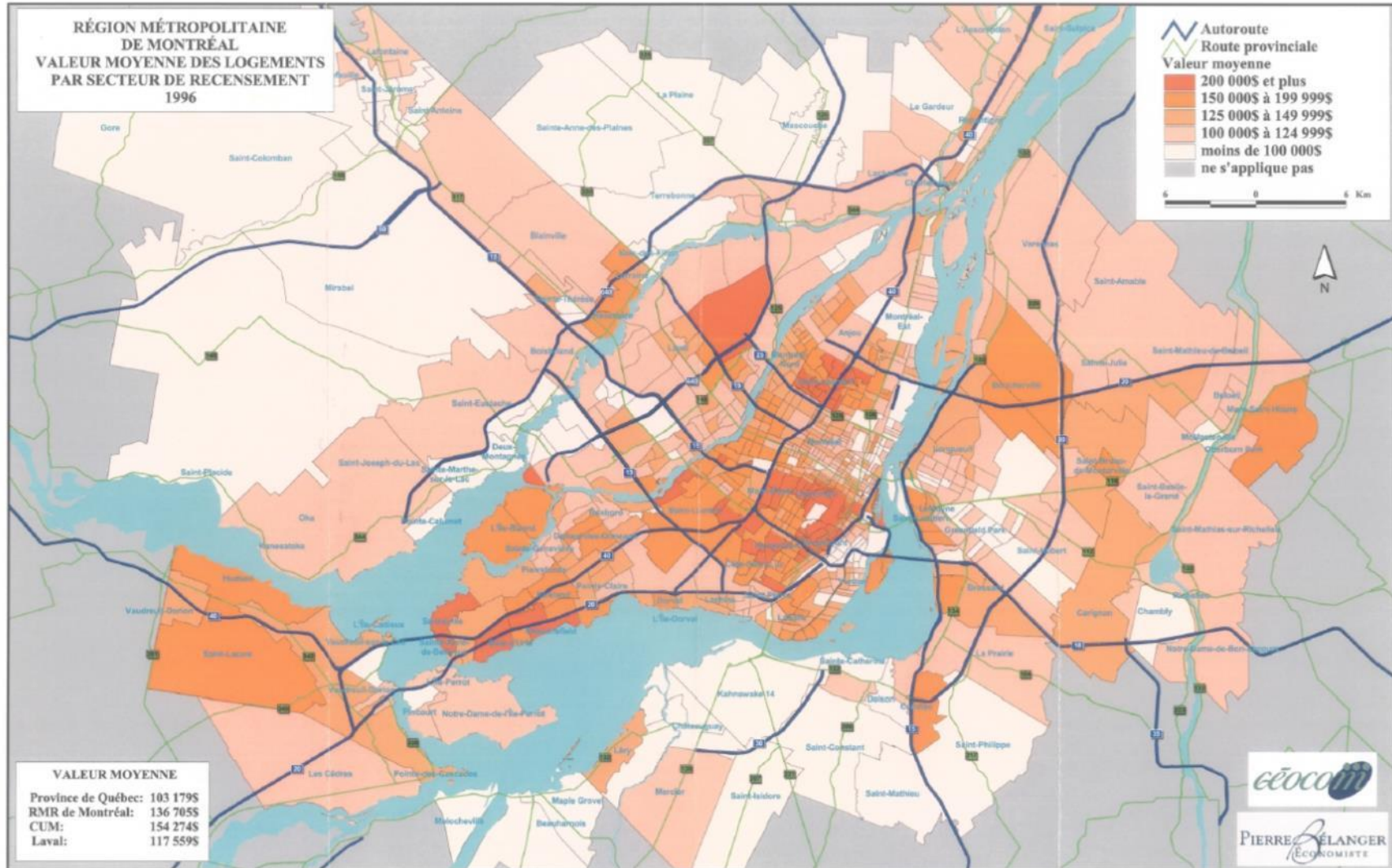
Ville de Terrebonne		<u>Autres pôles urbains</u>	
Secteur Terrebonne			
Vieux Terrebonne	15	Pôle ouest - Terrebonne (George VI / St-Roch)	75
Centre et pôle "est"	110		
Secteur Lachenaie			
Domaine des Moulins et secteur Coteau	100	Domaine Des Chenaye - Lachenaie (secteur est, 40 et 640)	65
Rivière Mascouche*	50		
Secteur La Plaine	-	Domaine du Boisé - La Plaine	60
Total Terrebonne	275	<i>Total autres pôles urbains</i>	200
Ville de Mascouche		<u>Péri-urbain et rural</u> **	
Vieux Mascouche et secteur centre	125	Chemin des Anglais - Mascouche	20
		Secteurs ruraux et autres	55
Pôle d'urbanisation central	400		275
Moyenne annuelle 1995 – 2000 MRC des Moulins = 675			

* Secteur sis de part et d'autre de la rivière Mascouche, voisin de l'école secondaire des Rives sise en bordure de la Montée Dumais.

** Le solde des activités (5 à 10% par année) s'est réalisé dans les secteurs ruraux dans les autres petits projets résidentiels de la MRC des Moulins (moyenne de 55 unités).

Source: Compilations de Pierre Bélanger, économiste à partir des fichiers de production municipaux.

THÈME 1



Carte 8

THÈME 1

Situation en 2013

En observant les données sur les mises en chantier résidentielles au sein de la MRC Les Moulins au cours de la décennie 2002-2011 (**tableaux 1-49a** et **1-49b**), on constate que la construction résidentielle a été beaucoup plus forte au cours de cette décennie que lors de la décennie précédente, avec une moyenne de 1 727 mises en chantier annuellement. En procédant à une comparaison historique avec les périodes antérieures (voir le **tableau 1-50**), la dernière décennie a été en fait une période parmi les plus actives que la MRC Les Moulins a connu.

Tableau 1-49a : Mises en chantier des maisons unifamiliales et des appartements, de 2002 à 2012, MRC Les Moulins

	Maisons unifamiliales ¹	Immeuble-appartements	Total
2002	1077	219	1296
2003	1469	587	2056
2004	1718	461	2179
2005	1368	702	2070
2006	1112	769	1881
2007	968	741	1709
2008	906	708	1614
2009	832	605	1437
2010	754	686	1440
2011	593	996	1589
2012	389	745	1 134

Source: Observatoire du Grand Montréal (CMM), basé sur les données de la SCHL, 2012.

Note 1: Les maisons unifamiliales contiennent les maisons isolées, jumelées et en rangée

Tableau 1-49b: Moyenne annuelle des mises en chantier MRC Les Moulins, 2002 à 2011

Période de Référence	Maison unifamiliale	Immeuble-appartements	Production totale
(10 ans) 2002 – 2011	1080	647	1727
(5 ans) 2007 – 2011	811	747	1558
(3 ans) 2009 – 2011	726	762	1489
Moyenne approximative	875	720	1595

Source: Calculs faits sur les bases des données de l'Observatoire du Grand Montréal (CMM et de la SCHL), 2012.

Au cours des dix dernières années (2002-2011), on remarque que le nombre moyen de mises en chantier résidentielles a été plus important au cours de la première moitié (2002-2006) que lors de la seconde (2007-2011). En effet, le premier quinquennat a été marqué par la mise en chantier de 1 897 nouvelles unités de logements par année en moyenne, alors que le second établissait la moyenne à 1 558 unités. Cette différence peut s'expliquer par divers facteurs, le premier étant le ralentissement économique mondial qui a débuté vers 2008. Malgré ce constat de diminution du nombre moyen annuel d'unités de logement, on se doit de remarquer que ladite moyenne annuelle de 1 558 unités représente tout de même une quantité

THÈME 1

largement supérieure à la moyenne annuelle de 675 unités de logement de la période 1995-2000 ([tableau 1-54](#)).

On remarque, la transition du marché de la construction de résidences unifamiliales vers la construction d'immeubles appartements sur le territoire de la MRC Les Moulins, tel qu'observé précédemment au sein de la CMM et de la couronne nord. À partir de 2005, cette transition s'est particulièrement accentuée en ce qui concerne la MRC Les Moulins, à un point tel qu'en 2011, le nombre d'unités de logements créés en immeubles appartements ait dépassé, et ce de façon très importante, celui des maisons unifamiliales. Cette tendance semble se confirmer puisque selon les données préliminaires pour l'année 2012 (janvier à juin), les mises en chantier de logements *appartements* demeurent largement plus importantes que celles des maisons unifamiliales.

À l'échelle des municipalités de la MRC Les Moulins, on constate que le partage annuel moyen (pour la période 2002-2011) des mises en chantier résidentielles entre les deux municipalités de la MRC s'est maintenu autour de 35 % pour la Ville de Mascouche et 65% à Terrebonne ([tableau 1-50a](#)). À l'image de la CMM et de la Couronne nord, cette même période a été marquée par la hausse de l'importance des immeubles *appartements* dans le domaine de la construction résidentielle sur le territoire des deux villes de la MRC Les Moulins. Toutefois, on remarque que, dans le cas de la Ville de Mascouche, un partage presque équivalent entre les maisons unifamiliales et les appartements existaient depuis l'année 2003 ([tableau 1-50b](#)), alors que cette tendance a pris un tout autre tournant en 2011 avec une dominance marquée des immeubles appartements qui représentent alors 64% de mises en chantier.

Tableau 1-50a: Moyenne annuelle des mises en chantier, Ville de Terrebonne et de Mascouche, 2002 à 2011

Période de Référence	Maison unifamiliale	Immeuble-appartements	Production totale
Terrebonne			
(10 ans) 2002 – 2011	767	350	1117
(5 ans) 2007 – 2011	532	455	987
(3 ans) 2009 – 2011	491	492	982
Moyenne approximative	275	290	560
Mascouche			
(10 ans) 2002 – 2011	313	297	610
(5 ans) 2007 – 2011	279	292	570
(3 ans) 2009 – 2011	236	271	506
Moyenne approximative	595	430	1030

Source: Calculs fait sur la base des données de l'Observatoire du Grand Montréal (CMM) et de la SCHL, 2012.

THÈME 1

Tableau 1-50b : Mises en chantier des maisons unifamiliales et des appartements, de 2002 à 2011, MRC Les Moulins et Communauté métropolitaine de Montréal

	Mascouche			Terrebonne		
	Maisons Unifamiliales ¹	Appartements	% Unifam. / % Appart.	Maisons Unifamiliales	Appartements	% Unifam. / % Appart.
2002	186	111	63 / 37	891	108	89 / 11
2003	289	339	46 / 54	1180	248	83 / 17
2004	392	337	54 / 46	1326	124	91 / 9
2005	473	436	52 / 48	895	266	77 / 23
2006	397	292	58 / 42	715	477	60 / 40
2007	355	343	51 / 49	613	398	61 / 39
2008	331	304	52 / 48	575	404	59 / 41
2009	274	200	58 / 42	558	405	58 / 42
2010	236	256	48 / 52	518	430	55 / 45
2011	197	356	36 / 64	396	640	38 / 62

Source: Observatoire du Grand Montréal (CMM), basé sur les données de la SCHL, 2012.

Note 1 : Les maisons unifamiliales contiennent les maisons isolées, jumelées et en rangée

Les données du [tableau 1-51a](#) indiquent bien que la large part des résidences unifamiliales construites entre 2002 et 2011 demeurent des maisons isolées. Un peu moins de 10 % de l'ensemble de la construction résidentielle aura été du type jumelé ou en rangée au cours de ces 10 années. Cela représente un recul par rapport à la décennie présente, où les maisons jumelées et en rangée pouvaient représenter 15% de l'ensemble. Le taux de 2002-2011 de la MRC Les Moulins est toutefois similaire à celui observé à l'échelle de la Couronne nord, mais est inférieur à celui de l'ensemble de la CMM où ces constructions représentent plutôt 20% des maisons unifamiliales. Enfin, au niveau des municipalités locales de la MRC, les maisons autres que la maison isolée occupe une place légèrement supérieure à Mascouche qu'à Terrebonne.

Tableau 1-51a : Production totale des maisons unifamiliales selon le type de produit, 2002 à 2011

Secteurs	Maisons isolées		Maisons jumelées		Maisons en rangée		Total des Maisons	
	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%
Terrebonne	7 084	92,4%	386	5,0%	197	2,6%	7 667	100 %
Mascouche	2 722	87,0%	108	3,5%	300	9,6%	3 230	100 %
MRC Les Moulins	9 806	90,8%	494	4,6%	497	4,6%	10 897	100 %

Source: Calculs à partir des données de l'Observatoire du Grand Montréal (CMM) et de la SCHL, 2012.

THÈME 1

Tableau 1-52a : Évolution des prix de vente moyen des habitations dans le marché de la revente, villes de Mascouche et Terrebonne, ainsi que CMM, 2001 à 2010

	Mascouche		Terrebonne		CMM	
	Unifamiliale	Copropriété	Unifamiliale	Copropriété	Unifamiliale	Copropriété
2001	90 520 \$	n.d.	100 126 \$	81 998 \$	138 032 \$	119 475 \$
2002	106 665 \$	n.d.	112 922 \$	91 461 \$	156 874 \$	142 092 \$
2003	128 246 \$	n.d.	133 161 \$	116 879 \$	183 131 \$	166 844 \$
2004	148 444 \$	n.d.	153 178 \$	121 223 \$	209 292 \$	184 879 \$
2005	166 047 \$	n.d.	167 236 \$	138 164 \$	222 710 \$	194 120 \$
2006	179 977 \$	137 867 \$	178 025 \$	139 835 \$	238 480 \$	202 309 \$
2007	200 488 \$	141 644 \$	194 959 \$	143 785 \$	255 821 \$	202 309 \$
2008	211 567 \$	155 352 \$	209 146 \$	145 251 \$	267 831 \$	217 624 \$
2009	218 943 \$	158 041 \$	221 721 \$	153 840 \$	282 461 \$	227 331 \$
2010	236 475 \$	170 321 \$	234 529 \$	160 967 \$	303 819 \$	247 952 \$

Source: Compilations de l'Observatoire du Grand Montréal (CMM), sur la base des données de la Fédération des chambres immobilières du Québec, 2012.

Finalement, les données du **tableau 1-52a** démontre bien que les valeurs des maisons ont grandement augmenté au cours de la décennie de 2001-2010. Pour les résidences unifamiliales, les coûts des maisons lors de leur revente a augmenté, en 10 ans, de 161 % à Mascouche et de 134% à Terrebonne, des taux de croissance plus importants que ceux connus à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal, lequel taux se chiffre à 120%. Du côté des habitations en copropriété, un scénario similaire s'est établi tant à Terrebonne qu'à la CMM, alors que la hausse a été de 96% en 10 ans à Terrebonne et de 108% pour la CMM. Malgré que certaines données soient manquantes en ce qui concerne la situation à Mascouche, on peut savoir que, lors des cinq dernières années (2006-2010), la hausse des prix de revente des habitations en copropriété y a été supérieure (+23,5%) comparativement à Terrebonne (+15%), alors que cette hausse s'avère pratiquement équivalente à celle de la CMM pour la même période, qui, dans ce dernier cas, s'établi à +23%.

(rg. 97-33R - 2013-10-10)

1.4.1.1.2.1 Le profil des clientèles récentes

Situation en 2002

Une autre tendance majeure que l'on se devait d'examiner en regard du marché résidentiel dans la MRC Les Moulins concernait la provenance géorésidentielle et les attributs des nouveaux résidents. Des couloirs de mobilité peuvent être identifiés et des profils socio-économiques marquaient en effet chacun des types de produits en habitation qui avaient vu le jour localement. Par exemple, l'ancien lieu de résidence, le statut d'occupation précédent et les attributs des ménages rejoints par la nouvelle production fluctuaient de façon marquée d'un projet à l'autre (cf. Le Quartier des Hauteurs à Terrebonne et Le Boisé à Lachenaie pour le plus haut de gamme; Le Domaine des Moulins et La Seigneurie des Chenaye à Lachenaie ou l'Étang du Grand Coteau à Mascouche pour le moyen de gamme; etc.).

THÈME 1

Tableau 1-55 : Mobilité géorésidentielle des acheteurs récents de maisons unifamiliales, 1995 - 2000

	Ville de Laval	MRC de la Rive-Nord			
		des Moulins	De Blainville	Deux- Montagnes	L'Assomption
<i>Ancien lieu</i>					
Ville de Laval	45%	25%	35%	30%	10%
Interne MRC	-	30%	35%	30%	25%
Autres Rive-Nord	10%	5%	5%	5%	5%
Île de Montréal	35%	35%	20%	25%	55%
<i>Ancien statut</i>					
Locataire ¹	45%	55%	40%	60%	65%
Propriétaires	55%	45%	60%	40%	35%

¹ Incluant vivant chez les parents pour 5% à 10% selon le secteur.

Source: Enquêtes de clientèle, Pierre Bélanger économiste.

À partir des enquêtes historiques de clientèle réalisées au cours des 10 à 15 années précédentes pour des projets à Laval et sur la Rive-Nord⁴³, on pouvait tracer les conclusions suivantes pour le marché de la maison unifamiliale. De façon particulière, on constatait que:

- la Ville de Laval et la MRC Thérèse-de Blainville étaient les secteurs qui captaient les proportions les plus fortes d'anciens propriétaires (55% - 60%) et, qu'à l'inverse, les MRC Deux-Montagnes et L'Assomption étaient celles où le ratio d'anciens locataires était le plus fort (là aussi de ±60%);
- l'île de Montréal alimentait particulièrement le marché de la MRC L'Assomption (pour plus de la moitié des nouveaux acheteurs) et ceux de Laval / MRC des Moulins (dans le tiers des cas);
- la Ville de Laval occupait une place de choix parmi les anciens lieux de résidence pour la MRC Thérèse-de Blainville (1 cas sur 3) ; venaient ensuite la MRC Deux-Montagnes (30%) et la MRC Les Moulins (30%);
- la mobilité interne à chaque territoire variait de ±25% (Les Moulins et L'Assomption) à 35% (Thérèse-de Blainville) ou près de 50% (Ville de Laval). La taille du parc résidentiel existant dans chaque secteur influençait certes ce résultat.

L'analyse plus détaillée des comportements associés à des produits spécifiques permettait quant à elle de souligner des profils plus précis. Ainsi, la maison à prix abordable (sous la barre des 100 000 \$) isolée ou jumelée offerte à La Plaine, Le Gardeur ou Deux-Montagnes apparaissait plus attrayante pour les anciens locataires à revenus moindres qui vivaient dans des immeubles récents (en banlieue) ou d'âge moyen (sur l'île de Montréal). La maison à prix supérieur mise en marché à Laval, à Blainville (secteur Fontainebleau ou du Parc Équestre - golf) ou à Lorraine - Rosemère, dans le Quartier des Hauteurs à Terrebonne ou Le Boisé de Lachenaie Ouest, de même que Valmont-sur-Parcs à Repentigny, s'adressait surtout à d'anciens propriétaires (2/3 à 3/4 des cas) qui vivaient souvent déjà aux alentours (pour 35% à 50%). Lorsqu'on comparait les profils ci-avant avec celui moyen recensé par Statistique Canada en 1996, on constatait qu'ils étaient supérieurs et qu'ils contribuaient à rehausser l'image socio-économique de la région (voir [tableau 1-55](#)).

⁴³ Par Pierre Bélanger, économiste, et le Groupe Géocom.

THÈME 1

Tableau 1-56 : Profils démographique, linguistique et socio-économique, MRC des Moulins, 1996

Caractéristiques socio-démographiques	MRC des Moulins	RMR de Montréal	Province de Québec
Groupes d'âge			
0 à 9 ans	17,5%	12,9%	12,8%
10 à 19 ans	15,3%	12,3%	13,4%
20 à 34 ans	22,0%	23,0%	21,6%
35 à 54 ans	33,8%	30,7%	31,0%
55 à 64 ans	6,3%	9,1%	9,1%
65 ans et plus	5,1%	12,0%	12,1%
Âge moyen	31,7	36,9	36,8
Langue maternelle			
Français	95,2%	67,1%	80,9%
Anglais	2,3%	13,0%	8,3%
Autres langues	1,7%	17,7%	9,3%
Réponses multiples	0,7%	2,3%	1,4%
Taille des ménages			
1 personne	12,8%	29,3%	27,3%
2 personnes	28,1%	30,9%	31,5%
3 personnes	22,2%	17,1%	17,5%
4 personnes et plus	36,2%	22,7%	23,8%
Nombre moyen	3,0	2,4	2,5
Revenu des ménages			
Moins de 20 000 \$	17,7%	28,8%	29,0%
20 000 \$ - 39 999 \$	23,5%	26,0%	27,3%
40 000 \$ - 59 999 \$	27,8%	19,8%	20,7%
60 000 \$ - 79 999 \$	18,3%	12,3%	12,0%
80 000 \$ - 99 999 \$	7,6%	6,4%	5,7%
100 000 \$ et plus	5,2%	6,7%	5,3%
Revenu moyen	48 826 \$	44 591 \$	42 229 \$
Indice*	115,6	105,6	100,0

* Par rapport au revenu moyen recensé pour la province de Québec.

Source : Recensement 1996, Statistique Canada.

THÈME 1

Tableau 1-57 : Profil socio-économique des acheteurs récents, MRC des Moulins, 1995 – 2000

Type de ménage		Niveau / études	
Couples avec enfants	50%	Universitaire	25%
Couples sans enfant	35%	Collégial +	40%
Taille moyenne	3,4		
Structure d'âge		Revenu familial	
25 - 34 ans	45%	- 50 000 \$	30%
35 - 44 ans	30%	50 - 80 000 \$	45%
45 - 54 ans	15%	80 - 100 000 \$	15%
		100 000 \$ et plus	10%

Source: Enquêtes de clientèles, Pierre Bélanger économiste.

Situation en 2013

Le **tableau 1-56a** expose le profil démographique lors du recensement de 2006.

Pour la MRC Les Moulins, on peut noter que la population a généralement vieilli, à l'instar de la RMR de Montréal et de la province. L'âge moyen pour la population de la MRC Les Moulins (36,3 ans) demeure toutefois inférieur à ceux de la région (39,3 ans) et de la province (41,0 ans). Toutefois, l'écart entre chacun des âges moyens se réduit si on compare aux données du recensement de 1996 où l'on dénotait un âge moyen de 31,7 ans pour la MRC Les Moulins, de 36,9 ans pour la RMR de Montréal et de 36,8 ans pour la province. L'écart entre l'âge moyen de la MRC et la RMR représentait en effet 5,2 ans en 1996, alors qu'il n'y a plus que de 3,0 ans en 2006. Cet écart semble également continuer à diminuer puisque les données du recensement de 2011 récemment rendues disponibles spécifient un âge médian de 36,9 ans pour la MRC, de 39,7 ans pour la RMR de Montréal et de 41,9 ans pour la province, traduisant ainsi un écart de 2,8 ans entre la MRC et la RMR. On constate donc que malgré le fait que l'âge médian de la MRC est plus jeune que celui de la RMR, l'âge médian de la MRC se rapproche de plus en plus de celui de la RMR.

On dénote également une diminution de la taille des ménages.

THÈME 1

Tableau 1-56a : Profils démographique, linguistique et socio-économique, MRC Les Moulins, 2006

Caractéristiques socio démographiques	MRC Les Moulins	RMR de Montréal	Province de Québec
Groupes d'âge			
0 à 9 ans	13,4	10,7	10,3
10 à 19 ans	14,1	12,6	12,6
20 à 34 ans	19,4	20,5	19,0
35 à 54 ans	32,1	31,2	31,2
55 à 64 ans	11,6	11,5	12,6
65 ans et plus	9,5	13,6	14,3
Âge médian	36,3	39,3	41,0
Langue maternelle			
Français	93,3%	64,9	79,0
Anglais	2,1%	11,2	7,7
Autres langues	4,1%	22,5	12,6
Réponses multiples	0,4%	0,7	0,6
Taille des ménages			
1 personne	17,6%	31,6	30,7
2 personnes	32,8%	32,3	34,5
3 personnes	20,7%	15,8	15,6
4 personnes et plus	28,9%	20,3	19,2
Nombre moyen	2,7	2,3	2,3
Revenu des ménages			
Moins de 20 000 \$	8,5	17,9	18,1
20 000 \$ - 39 999 \$	17,2	23,5	24,7
40 000 \$ - 59 999 \$	20,9	19,3	20,1
60 000 \$ - 79 999 \$	20,3	13,9	14,3
80 000 \$ - 99 999 \$	14,2	9,4	9,2
100 000 \$ et plus	18,9	16,0	13,6
Revenu moyen	69 220\$	63 038\$	58 954\$
Indice*	117	107	100

* Par rapport au revenu moyen recensé pour la province de Québec.

Source : Recensement 2006, [Statistique Canada](#).

(rg 97-33R - 2013-10-10)

THÈME 1

1.4.1.1.2.2 La segmentation interne

Situation en 2002

Les orientations sur lesquelles la fonction résidentielle gagnait à évoluer lors des années subséquentes à 2002 étaient finalement dépendantes de la population vivant déjà dans la MRC Les Moulins et de celle qui résidait dans les « aires de marché » historiques dudit territoire. L'analyse des besoins des divers groupes pouvait être schématisée via le **tableau 1-58** ci-après et ils étaient de nature à influencer la performance locale du secteur résidentiel.

Tableau 1-58 : Les étapes du « cycle de vie » résidentiel des individus et les attentes des ménages face à leur choix résidentiel

Les groupes d'âge	Les intérêts résidentiels
Les 20 ans	Entrée « autonome » sur le marché de l'habitation.
Les 30 ans	L'âge où l'on devient propriétaire... ou non.
Les 40 ans	L'âge où l'on commence à s'assagir et où l'épargne prend graduellement le dessus sur les « dépenses ».
Les 50 ans	Le sommet de la courbe des revenus et de la réussite sociale... où on cherche à profiter du temps qui passe.
Les 60 ans	L'âge de la retraite approche à grands pas. Le nouveau style de vie qui pointe à l'horizon s'accompagne parfois d'une nouvelle façon d'habiter.
Les 70 ans	Les effets de l'âge commencent à se faire sentir de plus en plus cruellement. Le mode de vie et les besoins de logement se transforment.
Les 80 ans	Les soins « personnels » prennent le dessus sur la consommation résidentielle. La sécurité personnelle est reine.

Source: Profil de la demande résidentielle, Pierre Bélanger économiste.

Le premier segment de clientèle cible était celui des jeunes et il était composé de deux groupes distincts. D'un côté, on retrouvait les ménages de 35 ans et moins qui habitaient la MRC mais aussi Ville de Laval ou les quartiers - municipalités du nord de l'île de Montréal. Leur nombre était moins important que lors des années '70 ou '80, mais leur poids relatif laissait encore anticiper d'ici 2010 une demande pour les produits d'accession à la propriété. Le second groupe de jeunes était celui des enfants de 18 ans ou plus qui vivaient encore à la maison. Dans la MRC Les Moulins, ils totalisaient près de 8 000 individus en 1996 et, comparativement à leurs parents, ils ne connaissent à peu près tous que la vie en banlieue. On estimait qu'ils pourraient avoir tendance à venir s'établir sur l'île de Montréal s'ils voulaient compléter des études de niveau universitaire ou technique supérieur, mais ils auraient probablement tendance à revenir dans leur lieu d'origine à un moment donné. Pour les autres, nombreux seraient ceux qui continueraient à habiter la MRC Les Moulins dans un logement neuf ou existant.

Le groupe des baby-boomers totalisait quant à lui plus du tiers des personnes en 1996 et la majeure partie de ces derniers étaient propriétaires de leur résidence. Une forte demande locale existait donc à cette époque et continuerait à demeurer lors des 5 à 10 prochaines années. Le repositionnement à la hausse dans la nouvelle production lors des 3 à 5 années précédentes dans de nombreux projets municipaux de développement unifamilial venait confirmer cette tendance de fond. En parallèle, avec la croissance économique et institutionnelle (cf. Hôpital, CÉGEP et centre de formation professionnelle) qui se faisait de plus en plus déterminante dans la MRC, on affirmait qu'une demande pour le moyen de gamme devrait

THÈME 1

s'intensifier. Les attributs offerts dans la région des Moulins (nombreux terrains de golf; milieux champêtres, boisés ou en bordure de rivière; etc.) contribueraient certes à attirer dans le futur de nouveaux ménages baby-boomers et à conserver en place ceux qui y demeuraient déjà. Nombreux aussi étaient ceux qui procéderaient à la rénovation de leur résidence « vieillissante » plutôt que d'en acheter une nouvelle.

Finalement, les groupes de clientèle de 55 ans et plus seraient en croissance dans la MRC Les Moulins durant toute la prochaine décennie (2002-2011). Un grand nombre était plus jeune que ceux qui vivaient sur l'île de Montréal et, à ce titre, ils étaient constitués majoritairement de couples sans enfant. Déjà ils avaient opté parfois pour des résidences pour aînés dans le « Vieux Terrebonne » ou au cœur du « noyau villageois » de Mascouche. Le rabattement historique de la clientèle qui résidait à cette époque dans l'arrière-pays de la MRC devrait de plus s'amplifier, ce qui augmenterait d'autant la demande locale pour les 55 ans et plus.

Tableau 1-59 : Évolution des cohortes d'âge, MRC Les Moulins, 1981 – 2011

Cohortes d'âge	1991	1996	2001	2006	2011
15 – 24	12,7%	13,1%	13,9%	13,4%	13,0%
25 – 34	20,7%	16,7%	15,2%	15,1%	14,1%
35 – 44	19,3%	20,5%	20,1%	17,3%	15,3%
45 – 54	10,8%	13,5%	14,6%	16,3%	17,1%
55 – 64	5,7%	6,4%	8,0%	10,5%	12,3%
65 ans et plus	4,4%	5,2%	5,6%	6,7%	8,8%
Total	91 156	103 213	114 600	121 400	125 650

Source: Recensement 1991 et 1996 Statistique Canada.

*Projections 2001 - 2011 BSQ et Pierre Bélanger économiste.

L'analyse de l'évolution alors récente et anticipée des diverses cohortes d'âge pour la période 1991 - 2011 faisait ressortir finalement les points suivants:

- les 15 - 24 ans verraient leur ratio démographique se stabiliser autour de 13% d'ici 2011 tandis que les 25 - 34 ans, suite à la baisse de la natalité, se maintiendraient autour de 15%;
- les 35 - 44 ans avaient atteint leur sommet et diminueraient graduellement par la suite (de 20% à 15%), ce qui signifiait là encore une certaine stabilité dans le nombre total de ménages locaux ;
- les 45 - 54 ans continueraient sur leur lancée (cf. la première vague des baby-boomers) et pourraient connaître une croissance pouvant aller jusqu'à 4 000 ménages d'ici 2011- Il en allait de même pour les 55 - 64 ans (jusqu'à plus de 5 000 ménages), soit pour la 2^e vague des baby-boomers;
- les 65 ans et plus étaient le dernier groupe qui croîtrait de façon régulière d'ici 2011, leur ratio étant multiplié par deux entre 1991 et la fin de la décennie qui s'amorçait.

Situation en 2013

À la lumière du **tableau 1-59a**, on remarque que les données réelles relatives aux cohortes d'âge pour 2011 s'apparentent beaucoup par celle projetées par le BSQ (ISQ) à la fin des années '90 (**tableau 1-59**).

THÈME 1

Tableau 1-59a : Évolution des cohortes d'âge, MRC des Moulins, 2001 à 2031

Cohortes d'âge	2001	2011	2021*	2031*
15 – 24	12,8%	13,7%	10,6%	12,1%
25 – 34	13,2%	13,3%	13,6%	11,1%
35 – 44	20,6%	15,3%	15,4%	14,9%
45 – 54	15,1%	16,8%	13,1%	13,8%
55 – 64	8,5%	11,6%	13,3%	11,0%
65 ans et plus	6,4%	9,5%	13,3%	17,8%
Population totale	110 085	148 810	180 591	200 850

Source: Recensements 2001 et 2011, Statistique Canada.

* Projections de l'ISQ (faites en 2009) pour 2021 et 2031

Une analyse plus détaillée des données réelles de l'évolution des cohortes d'âge de la MRC en 2011, comparativement à celles projetées au [tableau 1-59](#) pour cette même date, nous permet donc de confirmer les grands éléments relatifs à l'évolution des cohortes d'âge pour la période 1991-2011 décrite précédemment. On peut donc retenir ce qui suit :

- En 2011, les 15 - 24 ans ont vu leur ratio démographique se stabiliser à 13,7%, alors que la prévision anticipait 13%, soit une différence de 0,7 point de % ;
- on estimait que les 25 - 34 ans, suite à la baisse de la natalité, se maintiendraient autour des 14 à 15%. La donnée réelle se situe plutôt à 13,3%, ce qui révèle une proportion légèrement plus petite que celle anticipée (soit exactement inférieure de 0,8 point de %);
- on estimait, en 2001, que les 35 - 44 ans avaient atteint leur sommet et diminueraient graduellement par la suite (en passant de 20% à 15%, soit pour atteindre plus précisément 15,3% en 2011). Prédiction qui s'est avérée juste puisque la donnée réelle de 2011 établit ce groupe d'âge à exactement 15,3 % ;
- les 45 - 54 ans devaient continuer sur leur lancée (cf. la première vague des baby-boomers) et pourraient connaître une croissance pour atteindre 17,1%, pouvant ainsi aller jusqu'à 4 000 ménages d'ici 2011. Il en allait de même pour les 55 - 64 ans alors qu'on estimait qu'il pourrait atteindre 12,3% (jusqu'à plus de 5 000 ménages), soit pour la 2^e vague des baby-boomers. Les données réelles ont confirmé la hausse des parts de chacun de ces groupes d'âge, mais les valeurs s'avèrent légèrement plus basses, avec une différence de 0,3 point de % pour les 45-54 et 0,7 point de % pour les 55-64 ;
- toujours au début des années 2000, on croyait que les 65 ans et plus seraient le dernier groupe qui croîtrait de façon régulière jusqu'en 2011, et que leur ratio serait ainsi multiplié par deux entre 1991 et la fin de la décennie qui s'amorçait. En réalité, le ratio a bel et bien augmenté, mais dans une proportion encore plus élevée que celle estimée, soit pour atteindre un ratio de 0,7 point de % de plus, pour représenter ainsi 9,5% de la population totale. Cette forte proportion justifie sûrement la demande pour des typologies de résidences qui conviennent d'avantage à cette clientèle; le désir de passer moins de temps à l'entretien d'une propriété telle une résidence unifamiliale, la perte d'autonomie et parfois même la perte d'un conjoint ne sont que quelques facteurs qui incitent certaines personnes de ce groupe d'âge à rechercher des logements dans des immeubles d'appartements ou de type condominiums.

THÈME 1

1.4.1.1.3 Les besoins en espaces résidentiels

Situation en 2002

Sur la base des prévisions démographiques ci-avant, mais aussi des modifications dans le cadre socio-politique de développement urbain que le ministère des Affaires municipales et de la Métropole entendait mettre de l'avant pour les années à venir, les pressions de demande pour le logement neuf étaient appelées à s'estomper graduellement d'ici 2006, voire 2011. La mobilité en provenance de l'île de Montréal pourrait diminuer et être remplacée par des déplacements plus importants sur le plan interne et depuis les zones géographiques avoisinantes (Laval, MRC L'Assomption, Thérèse-de Blainville et Montcalm). Les transformations à l'intérieur du stock existant et la construction d'habitations non-recensées dans les statistiques officielles de mises en chantier augmenteraient sans contredit aussi. Cela faisait en sorte que toute la croissance démographique éventuelle ne générera point une nouvelle demande de construction équivalente.

De façon concrète, il était possible de croire que la croissance démographique dans l'ensemble de la MRC Les Moulins pourrait atteindre 4 500 ménages pour 2001 - 2006 et autour de 4 250 ménages pour 2006 - 2011. Un tel rythme de croissance se comparait à celui recensé lors des années 1991 – 1996, mais n'était pas associé au même contexte socio-économique. En effet, pour la MRC Les Moulins, les perspectives de croissance de l'emploi d'ici 2011 étaient très positives et s'appuyaient sur les nouvelles tendances de fond recensées à l'échelle métropolitaine. Par surcroît, il fallait ajouter que la MRC et les municipalités constituantes avaient entrepris diverses études de positionnement stratégique de leurs parcs industriels, existants ou projetés, ainsi que de leurs équipements commerciaux et institutionnels (hôpital, CÉGEP, centre de formation professionnelle). Cela conférait à la MRC Les Moulins un avantage concurrentiel face aux territoires avoisinants et inscrit cette dernière comme une localisation « complémentaire » aux pôles industriels ou commerciaux plus centraux du Grand Montréal.

Tableau 1-60 : Évolution récente et perspectives de croissance des ménages, MRC Les Moulins, 1986 – 2011

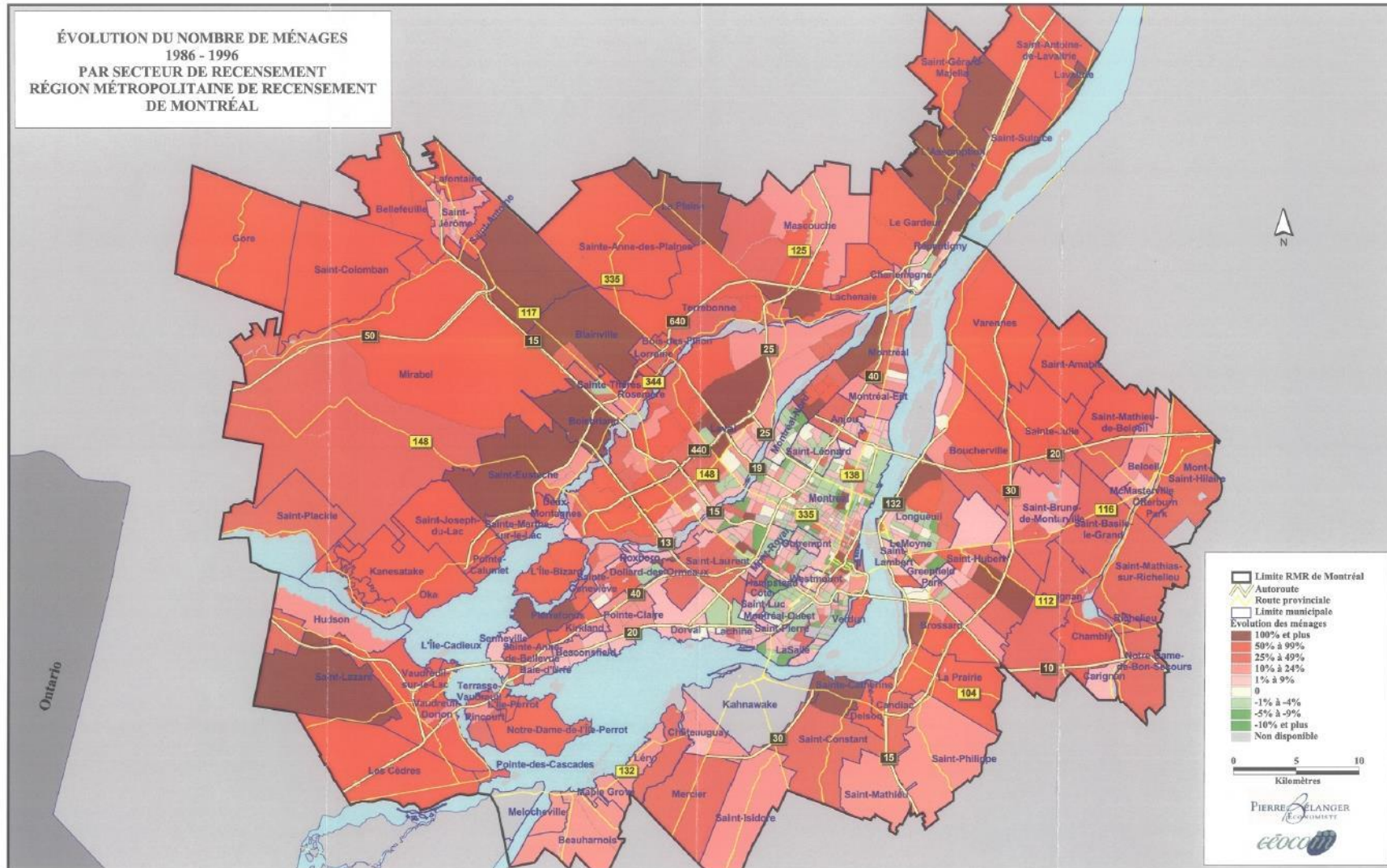
	Population	Ménages	aux moyen ¹	Hausse 5 ans
1986	68 768	21 380	3,22	3 950
1991	91 130	29 855	3,05	8 475
1996	103 213	34 555	2,99	4 700
2001*	114 600	40 300	2,84	5 750
2006*	121 400	44 800	2,71	4 500
2011*	125 650	49 050	2,56	4 250

¹ Volume de population divisée par le nombre de ménages. Le résultat indique le nombre moyen de personnes que l'on recense dans un ménage à chaque période considérée.

* Estimations pour 2001. Prévisions pour 2006 et 2011 sur la base des projections du BSQ.

Source : Calculs et estimations de Pierre Bélanger économiste.

THÈME 1



Carte 9

THÈME 1

Pour la période 2001 - 2011, c'était donc quelque 8 750 ménages qui pourraient s'ajouter dans la MRC Les Moulins et pour lesquels une solution en habitation devait être trouvée. Cette demande supplémentaire trouvait racines aussi en bonne partie dans l'ampleur et la nature des besoins internes de demande en habitation dans la MRC Les Moulins, et devrait être remplie à peu près exclusivement par l'ajout de nouveaux logements. En effet, les attributs du stock résidentiel existant, de même que ceux du parc immobilier global⁴⁴, ne permettaient pas de croire que ces secteurs contribueraient d'une façon marquée à la croissance anticipée des ménages. De façon concrète, nous estimions que la demande totale en nouveaux logements devrait se situer à **8 500 unités** pour la **période 2001 – 2011**.

Ledit volume représentait une **production annuelle de 850 logements neufs** dans l'ensemble des secteurs existants ou à développer dans la MRC Les Moulins. Le nombre d'unités que la MRC Les Moulins aurait à accueillir lors de la prochaine décennie serait sans contredit affecté toutefois par la nouvelle politique de consolidation urbaine préconisée par le gouvernement provincial en ce qui à trait au Montréal métropolitain. Sur la base des informations connues à ce jour vis-à-vis ladite orientation et en fonction de notre expérience, un impact négatif de 5% à 15% pouvait être anticipé. Cette hypothèse prenait en compte la poursuite du dynamisme exceptionnel de l'emploi à l'échelle locale (la MRC Les Moulins) et sous-régionale (Ville de Laval et les MRC de la Rive-Nord), un facteur qui atténuerait en bonne partie les effets négatifs plus déterminants qui pourraient être anticipés (mais qu'il restait à démontrer cependant).

De façon concrète, le volume global de mises en chantier qui pouvait raisonnablement être prévu pour la MRC Les Moulins pour la période 2001 – 2011 était donc de plus ou moins **7 650 unités**. Un seuil minimum de 7 250 unités et un niveau maximum de 8 015 unités constituaient la fourchette de prévision probable. Notre hypothèse moyenne (7 650 unités; impact négatif de 10% relié à la nouvelle politique de consolidation urbaine) était comparable au rythme annuel moyen qui avait été recensé pour la période 1992 – 2001, soit plus ou moins 760 unités. Ledit seuil était par contre 30% inférieur à la moyenne historique de la MRC Les Moulins pour les 20 dernières années (soit 1 090 unités pour 1982 – 2001).

Tableau 1-61 : Prévisions de mises en chantier, MRC Les Moulins, 2001 – 2011

1. Croissance des ménages	8 750
2. Besoins en logements neufs	
. ratio construction / ménages ¹	0,975
. impact consolidation urbaine ²	0,900
3. Mises en chantier (1 x 2)	7 650 unités
Fourchette de prévision	
. minimum (-15%) = 7 250 unités	
. maximum (+ 5%) = 8 075 unités	
Volumes historiques comparables	
1982 – 2001 = 1070 unités	1992 - 2001 = 760 unités

1 Proportion de la croissance des ménages satisfaite par la nouvelle construction par rapport au parc total de logements existants.

2 Impact négatif moyen de 10% se situant entre l'hypothèse minimale de 5% et celle maximum de 15%.

Source: Calculs et hypothèses, Pierre Bélanger économiste.

⁴⁴ À savoir la transformation ou conversion de bâtiments non résidentiels à des fins d'habitation. Dans le parc actuel de logements, l'ajout ou la réduction d'unités nous apparaît de plus comme potentiellement très réduite. Un taux de satisfaction de 2,5% de la demande globale a été attribué au parc résidentiel existant dans l'atteinte des besoins en nouveaux logements.

THÈME 1

Au plan spatial (voir le concept défini à la [carte 10](#)), à l'examen des opportunités de mise en valeur de terrains dans les noyaux « villageois » de Mascouche et du Vieux-Terrebonne, jusqu'à ±500 logements potentiels pourraient y voir le jour d'ici 2011. Les autres espaces d'urbanisation⁴⁵ sis au « cœur » de la MRC Les Moulins pourraient quant à eux combler jusqu'au deux tiers des mises en chantier lors de la prochaine décennie et ce, à l'image du niveau recensé lors des années 1995 – 2000 (soit 60%). L'existence de la voie réservée pour autobus sur l'autoroute 25, l'introduction d'un train de banlieue à partir de Mascouche et un effort accru des services de planification des deux (2) municipalités qui constituaient dorénavant la MRC Les Moulins s'étaient de nature à permettre d'atteindre un tel objectif. Ladite vision s'inscrivait de plus dans les orientations jugées souhaitables, voire recommandées, par le Ministère des Affaires municipales et de la Métropole pour la révision du schéma d'aménagement.

En parallèle, il était estimé que les milieux urbains déjà existants sis à proximité des services publics et autres équipements à la population (parcs, écoles, bibliothèques, commerces de base) étaient ceux que la MRC Les Moulins gagnait à privilégier. Globalement, ils pourraient capter jusqu'à 30% de la nouvelle construction résidentielle d'ici 2011, soit 2 300 unités au total. Le secteur ouest (projets George VI et Saint-Roch en périphérie de la Ville de Bois-des-Filion) de l'ancienne Ville de Terrebonne, le secteur est de l'ancienne municipalité de Lachenaie (intersection des autoroutes 40 et 640) et le secteur « Domaine du Boisé » dans l'ancienne Ville de La Plaine représentaient des territoires répondant à de telles conditions. Il en allait de même pour le secteur du Chemin des Anglais sis en haut du Coteau dans la Ville de Mascouche.

Par surcroît, tous ces secteurs étaient « voisins » de pôles d'emplois en émergence ou à potentiel majeur. La mise en valeur de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne du type « Employee Oriented » alors prévue sur le site de la Défense Nationale, la construction alors en cours (ouverture en 2003) du centre hospitalier régional et la poursuite du développement du centre commercial de grandes surfaces dans le pôle Lachenaie-Est, de même que les possibilités de création d'emplois industriels (implantation majeure d'une tannerie qui pourrait accueillir à long terme jusqu'à 1 200 emplois) dans le secteur Terrebonne se devaient à ce titre d'être soulignés ici à nouveau. Pour le Chemin des Anglais sis à Mascouche, on y retrouvait déjà un volume assez important de population résidante et plusieurs équipements structurants (écoles, parcs, golf de Mascouche, etc.).

Sur une base géographique, les projections ci-avant se traduisaient par une configuration particulière. D'une part, pour la Ville de Mascouche, l'aire de développement épousait les limites des périmètres d'urbanisation envisagés comme les seuls prioritaires par ladite municipalité. Pour la nouvelle Ville de Terrebonne, la zone sise au sud de l'autoroute 640 entre la montée Dumais et la limite ouest du golf « Le Versant » constituait le pôle d'urbanisation central. Vers l'ouest, soit en direction de Bois-des-Filion et de la nouvelle porte d'entrée véhiculaire à ce secteur que constituait le prolongement de la route 335 complété en 2002, il était logique de préconiser une extension de la mise en valeur du territoire concerné autant à partir du secteur de consolidation George VI que de l'est (à partir de la sortie 35 de l'autoroute 640 ou du golf « Le Versant »). Vers l'autoroute 40, soit à partir de Charles-Aubert puis la montée Dumais, une extension urbaine à très long terme pouvait aussi être anticipée. Les autres pôles avaient été considérés comme des secteurs de « consolidation urbaine ».

Au plan quantitatif, le volume anticipé de développement résidentiel représentait une production annuelle de 765 nouveaux logements dans l'ensemble des secteurs existants ou à développer des municipalités de la MRC Les Moulins. Ledit rythme anticipé des activités nouvelles de construction résidentielle était comparable au rythme moyen (715 à 745 unités) recensé lors des 5 à 10 dernières années (1997 – 2000, 1994 – 2000 ou 1992 – 2000) et s'appuyait sur une poursuite du dynamisme de l'emploi à l'échelle sous-régionale (MRC Les Moulins et Laval – Bloc Nord). Dans une large mesure, comme nous l'avons déjà souligné, il trouvait également racines dans l'ampleur et la nature des bassins internes de demande en habitation en place dans la MRC Les Moulins.

⁴⁵ Tels qu'ils nous ont été présentés par les responsables en aménagement de la MRC des Moulins. Lesdits espaces posséderaient par surcroît, selon ce qui nous a été transmis comme information, la capacité d'accueillir les volumes anticipés de nouvelles constructions.

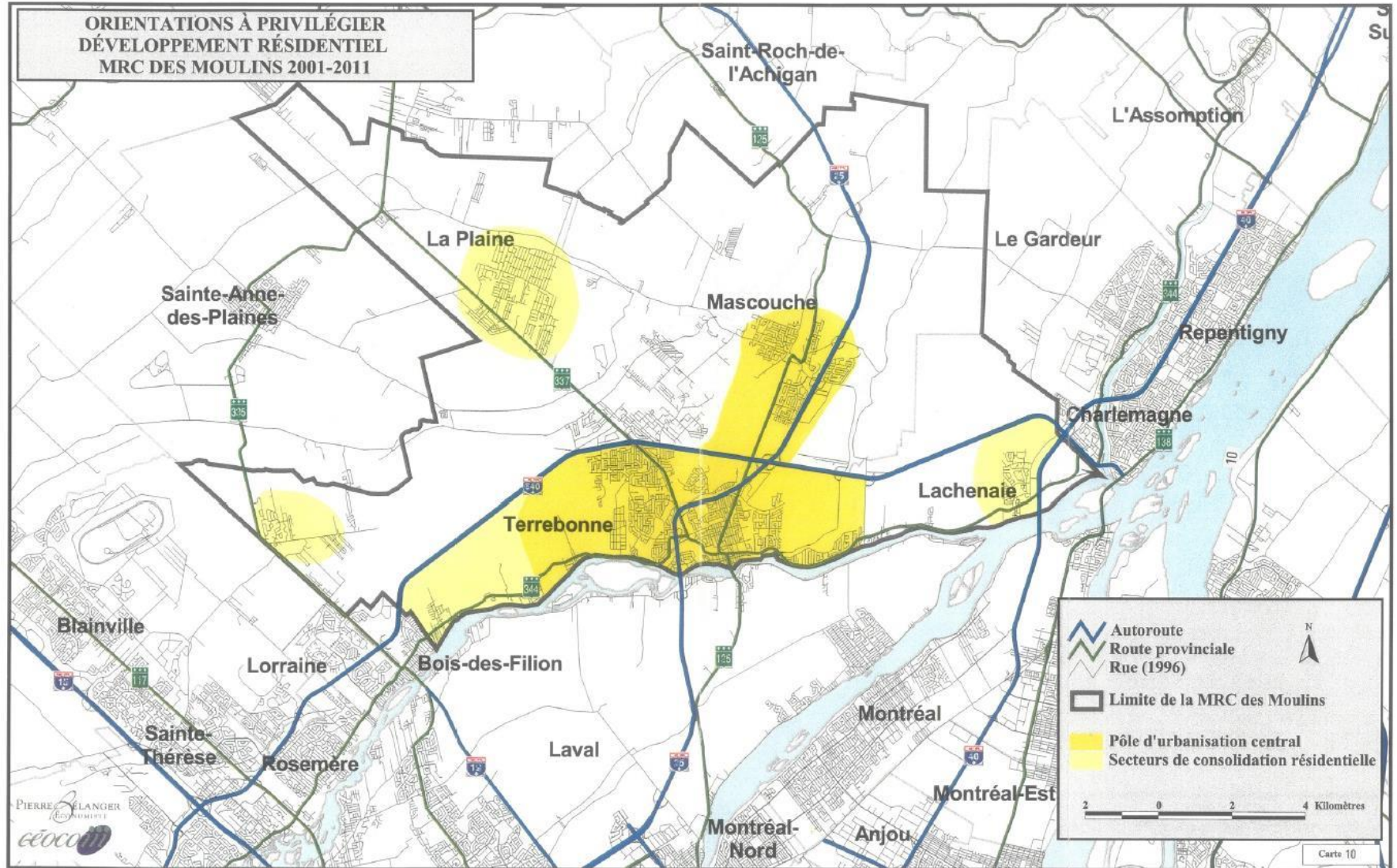
THÈME 1

Tableau 1-62 : Potentiel de construction résidentielle et répartition spatiale des activités, MRC Les Moulins, 2001 – 2011

PÔLE D'URBANISATION CENTRAL	Nombre d'unités
Noyaux villageois (Terrebonne et Mascouche)	500
Noyau urbain central	
. Secteur est et Côte Terrebonne (Terrebonne)	2 300
. Secteurs ouest et centre (Lachenaie)	750
. Secteur centre et est (Mascouche)	1 450
Total pôle d'urbanisation central	5 000
SECTEURS DE CONSOLIDATION	
. Secteur est de Lachenaie (40 et 640)	750
. Axe Chemin des Anglais (Mascouche)	100
. Domaine du Boisé (noyau central La Plaine)	650
. Secteur ouest de Terrebonne	800
Total secteurs de consolidation	2 300
AUTRES PROJETS ET RURAL	350
Production totale, MRC des Moulins (Rythme annuel moyen de construction)	7 650 (±765)

Source : Estimations de **Pierre Bélanger économiste** à partir des données fournies par la MRC des Moulins et / ou les services municipaux de planification.

THÈME 1



THÈME 1

Quoique semblables aux seuils alors récents des mises en chantier, les projections précédentes impliquaient néanmoins un certain nombre de changements dans la répartition historique des nouvelles activités de construction par municipalité. Le **tableau 1-63** ci-après illustre quelques points de référence qui étaient de nature à mieux voir l'ampleur des transformations anticipées et des nouveaux comportements qui auraient à être intégrés à la dynamique locale du développement urbain.

Tableau 1-63 : Volumes annuels moyens de production résidentielle et répartition par municipalité, MRC Les Moulins, 1982 – 2011

Rythmes 1982 – 2001	Ville de Terrebonne				Ville de Mascouche	MRC des Moulins ¹
	La Plaine	Terrebonne	Lachenaie	Total		
1982 - 2001	17%	38%	25%	80%	20%	1 090
1986 - 1989	16%	40%	22%	79%	21%	1 850
1995 - 1998	14%	28%	37%	78%	22%	625
1992 - 2001	18%	28%	33%	79%	21%	755
PRÉVISIONS 2001–2011						
Volume annuel						
en nombre	65	345	180	590	175	765
en %	8%	45%	24%	77%	23%	100%

¹ Les volumes projetés par municipalité prennent en compte une distribution spatiale où, entre autres, 300 unités seront construites dans le Vieux-Terrebonne et 250 unités en zone rurale dans les anciennes villes de Lachenaie et de Terrebonne.

Source : Calculs et estimations, **Pierre Bélanger économiste**.

En se basant sur les prévisions de l'économiste Pierre Bélanger, la MRC avait retenu les secteurs prioritaires énumérés au **tableau 1-64**. Il est à noter que les données de ce tableau ont été mises à jour à plusieurs reprises afin de tenir compte des différents règlements de modifications du SARR2. La présentation des superficies disponibles dans ces secteurs qualifiés de prioritaires en 2002 est, dans le cas présent, mis à jour en date de décembre 2012.

THÈME 1

TABLEAU 1-64 : Secteurs prioritaires de développement résidentiel qui avaient été définies, 2002-2012
Mise à jour des superficies non développées en date de décembre 2012

Localisation (identification de la zone)	Zone ⁴⁶	Superficie (ha)				Nombre de logements ⁴⁷	
		Brute		Nette ⁴⁸		Secteur central	Secteur de consolidation
		Secteur central	Secteur de consolidation	Secteur central	Secteur de consolidation		
TERREBONNE (SECTEUR TERREBONNE)							
Les Vignobles St-François	1		0		0		0
Projet Leduc	2		0		0		0
Les terrasses du parc	3		0		0		0
L'orée du lac	4		0		0		0
Secteur Côte de Terrebonne Ouest Projet PGA-(suite au règlement 97-1)	5	120 ⁴⁹		78,0		1092	
Domaine des Mille-Îles Projet Grilli	6	13,9		9,0		126	
Domaine Boisé de la Pinière II	7	49,3		32,0		448	
Projet A. Cousineau	8	0		0		0	
Projet Boul. de la Pinière	9	9,1		5,9		83	
Havre du Lac Domaine Terrebonne	10	0		0		0	
Secteur Angora (ajout règlement 97-29)	10A	50		32,5		455	
Sous-total (secteur Terrebonne)		242,3	0	157,4	0	2 204	0
TERREBONNE (SECTEUR LA PLAINE)							
Secteur des Italiens	11		0		0		0
Place Nouvelle	12		0		0		0
Domaine du Geai Bleu	13		0		0		0
---	14		-				
Domaine Ladouceur	15		0		0		0
Domaine des Dauphins	16		0		0		0
	17		0		0		0
Domaine Orée des Bois	18		0		0		0
Sous-total (secteur La Plaine)		0	0		0	0	0
TERREBONNE (SECTEUR LACHENAIE)							
Golf le Boisé	19	0		0		0	
Golf le Boisé	20	0		0		0	
Golf le Boisé	21	0		0		0	
Domaine des Moulins	22	0		0		0	
Rue Paul-Émile	23	0		0		0	
Au tournant des Rives	24	0		0		0	
Les jardins de la Montée Dumais	25	0		0		0	
Le Havre DesChenayes	26		0		0		0
Des Grands Près	27		0		0		0
Héritage Lachenaie	28		0		0		0
Groupe Immobilier Verdier (rg 97-4)	29		9,6		6,2		87
Domaine du Parc Héritage Lachenaie	30		29,8		19,4		271
Sous-total (secteur Lachenaie)		0	50,4	0	32,75	0	458
TOTAL TERREBONNE		242,3	50,4	157,4	32,75	2 204	458
MASCOUCHE							
Cours de l'étang	31	0		0		0	
Cité Radiale Seigneurie Du Chêne	32	29,8		19,37		271	
Projet Cousineau-Bissonnette (rg 97-5)	33	0		0		0	
Parties des lots 366-367 (rg 97-6)	34	0		0		0	
TOTAL MASCOUCHE		29,8	0	19,37	0	271	0
TOTAL TERREBONNE		242,3	50,4	157,4	32,75	2 204	458
TOTAL MRC LES MOULINS		272,1	50,4	176,8	32,75	2 475	458
		322,5		209,6		2 933	

⁴⁶ En référence à la [carte 22B](#) qui faisait partie du SDRR 2 lors de son entrée en vigueur en 2002

⁴⁷ Basé sur une densité de 14 logements à l'hectare.

⁴⁸ 35% de la superficie brute est retiré. Ce pourcentage correspond à la superficie minimale utilisée pour des fins autres que résidentiel (voir détails dans le texte).

⁴⁹ Représente la superficie à des fins résidentielles.

THÈME 1

Lors de l'entrée en vigueur du SARR2 le 18 décembre 2002, le [tableau 1-64](#) précisait que les périmètres d'urbanisation offraient 854 hectares bruts de terrain non développé à des fins résidentielles en zones prioritaires. En prenant en considération que l'espace utilisé pour fins de rues, parcs, réseau cyclable et usages mixtes (commerces de services de desserte locale, usages institutionnels et/ou publics, etc.) intégrés dans ces espaces résidentiels représentait un minimum de 35% de cette superficie brute, la superficie nette pouvant ainsi être utilisée à des fins résidentielles prioritaires représentait 555 hectares sur le territoire de la MRC. Selon l'hypothèse que la densité résidentielle moyenne serait de 14 logements à l'hectare pour ces secteurs desservis par les infrastructures d'égout et d'aqueduc, ceci représentait un potentiel de 7 775 logements pour les dix (10) années subséquentes. Ces superficies correspondaient donc à une moyenne de **775 nouveaux logements par année** ; ces périmètres devaient répondre à la croissance anticipée de la population jusque vers l'an 2012.

Pour les fins de calculs des zones prioritaires, on devait cependant ajouter deux secteurs de réserve identifiés en décembre 2002 à la [carte PA-1](#) du plan d'action. En effet, à cette date, ceux-ci faisaient l'objet d'une modification au schéma d'aménagement de première génération afin d'être intégrés au périmètre d'urbanisation, tel que spécifié à la [section 1.4.1.1.3.2](#). Lorsque ces modifications ont reçues l'aval du ministre, les données suivantes relatives au secteur de la PGA ont pu être ajoutées à l'offre de terrains à des fins de développement résidentiel prioritaire :

	Superficie Brute (ha)	Superficie Nette ⁵⁰ (ha)	Nombre de logements
Secteur du Golf de la PGA	40 ⁵¹	26	364

Pour le projet Secteur Côte de Terrebonne- Partie Est (secteur de réserve no 3):

	Superficie brute	Superficie nette ⁵²	Nombre de logements
Projet Secteur Côte de Terrebonne- Partie Est	107,6	69,9	979

ces données n'ont pu être intégrées à ce moment car une partie était en zone agricole permanente suite à une demande d'inclusion de la part du propriétaire, démarche qui avait été effectuée après la révision de la zone agricole permanente au début des années 90.

La [carte 22A](#) présentait les grandes affectations du territoire et les périmètres d'urbanisation et la [carte 22B](#) identifiait les zones prioritaires d'aménagement. Les zones de réserve urbaine étaient quant à elles identifiées à la [carte PA-1](#) au plan d'action du SARR2.

Situation en 2013

À la lumière des données récentes des espaces disponibles dans les secteurs prioritaires de développement résidentiel, force est de constater que la MRC est pratiquement en rupture de stock d'espaces disponibles à ces fins.

L'abandon du projet de développement de la PGA dans la partie Ouest de Terrebonne (au nord de Côte de Terrebonne) a fait place à l'étude puis l'élaboration, par la Ville de Terrebonne, d'un plan directeur de développement durable de la Côte de Terrebonne (PDDDCT). Ce plan directeur a ensuite pris l'appellation « *Urbanova* ». Ce projet a été un des facteurs qui a engendré une réévaluation du développement résidentiel à l'échelle de la Ville de Terrebonne, car les études approfondies de caractérisation qui ont été effectuées avaient révélé, entre autres, la présence de milieux naturels (boisés, milieux humides, etc.)

⁵⁰ Établie selon le même calcul qu'au [tableau 1-64](#).

⁵¹ Représente 1/3 de la superficie brute du complexe qui est prévu à des fins urbaines

⁵² Établie selon le même calcul qu'au [tableau 1-64](#).

THÈME 1

d'intérêt, ce qui, en fonction des préoccupations non seulement municipales, mais également celles exprimées dans le PMAD de la CMM ainsi que celles du MDDEP et du MRNF, a incité la MRC à définir (en se basant sur les données fournies par la Ville de Terrebonne) des corridors de biodiversité et des boisés d'intérêt aux endroits appropriés situés dans le projet *Urbanova*. Afin d'assurer l'intégrité de ces corridors et boisés, la MRC a procédé, dès 2010 à l'adoption d'une résolution de contrôle intérimaire, laquelle a été succédée par un règlement de contrôle intérimaire (RCI), soit le règlement 121. Ainsi, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation nécessaire pour permettre la réalisation du projet *Urbanova* ouvre de nouvelles possibilités de développement à des fins résidentielles, mais les corridors de biodiversité et boisés d'intérêt identifiés éliminent des secteurs anciennement voués à des fins résidentielles.

Cela est particulièrement le cas de la zone 71 du [tableau 1-64](#), soit le Bois de la Pinière II, puisque ce secteur est dorénavant presque entièrement protégé. En date de 2012, la Ville de Terrebonne est d'ailleurs en processus pour l'acquisition des espaces désignés corridors de biodiversité et boisé d'intérêt identifiés au règlement 121 (et ses règlements de modifications), afin que ces secteurs deviennent propriété publique.

Lors de l'adoption du règlement 97-33R en septembre 2013, sept grands projets résidentiels étaient en cours ou en voie d'être amorcés au cours des mois restants de l'année 2013. Le [tableau 1-64a](#) relate ces grands projets de développement résidentiel et la [carte 10A](#) permet de les localiser. Ensemble, ces sept projets, selon les données estimées en juin 2013, devraient représenter, à terme, environ 7 250 logements sur le territoire moulinois. Environ 1 250 de ces logements sont déjà réalisés, ce qui indique donc que près de 6 000 logements restants sont à prévoir au sein de ces projets à court et moyen termes (1 à 5 ans). En termes de superficies, ces sept grands projets en cours représentent près de 275 hectares de superficies brutes vacantes qui ont été développées à des fins résidentielles ou qui sont en cours de développement.

Il s'agit là toutefois d'estimations basés sur une connaissance préliminaire des contraintes existantes sur les espaces restants à construire ainsi qu'une méthode de calculs établies selon les densités brutes moyennes déterminées par les critères du PMAD de la CMM.

Tableau 1-64a : Grands projets de développement résidentiel en cours, en date de juin 2013.

	Logements construits	Logements approuvés et à construire	Logements projetés	Total des logements
	(logements)	(logements)	(logements)	(logements)
Terrebonne				
Domaine du Parc	279	611	750	1 640
Les Jardins Angora	-	1463	-	1 463
Urbanona (phase 1 – Altavista)	-	600	600	1 200
Cité des Pionniers / Sieur de la Chenaye	300	350	-	650
Mascouche				
Seigneurie du Lac	-	-	530	530
Avenue de l'Esplanade	-	-	260	260
Cité de la Gare	650	-	850	1500
MRC Les Moulins				
Total des secteurs en cours	1 229	3 024	2 990	7 243

Source des données : MRC Les Moulins et services de l'aménagement du territoire des municipalités locales

***Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 97-33R. Des études en cours ou futures pourraient avoir un effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou de requalification disponibles.*

THÈME 1

En ce concerne les projets résidentiels en planification à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation et qui n'ont pas encore débuté lors de l'adoption du règlement 97-33R en septembre 2013, le **tableau 1-64b** représente un résumé de la capacité d'accueil de ces espaces vacants et de requalification prévus sur le territoire des deux municipalités locales. Nous y constatons que, selon les premières estimations établies en juin 2013, près de 21 000 nouveaux logements devraient être construits sur l'ensemble de ces espaces totalisant 739 hectares, dont près du quart constituent des espaces de requalification.

Les espaces de requalification représentent des projets de planification de plus longue échéance, qui pourraient être amorcés à moyen terme (5-10 ans), mais dont le développement devrait se faire à rythme plus lent que celui des espaces vacants et dont l'aboutissement devrait survenir à long terme (15-25 ans).

Nous remarquons également qu'une part significative des développements résidentiels devrait être localisée à l'intérieur ou à proximité des secteurs de planification TOD établis par le PMAD. En effet, sur les 21 000 logements en projection, près de 3 825 d'entre eux seront situés dans ces secteurs TOD, ce qui représente près de 18,2 % du total des logements prévus. Bien que ce taux soit inférieur au 40% visé à l'échelle métropolitaine par la CMM, il est à noter qu'une part importante des espaces situés dans les rayons théoriques de 1 kilomètre des gares de Terrebonne et Mascouche et de 500 mètres du terminus d'autobus ne peuvent être développés ou sont des secteurs établis.

Encore une fois, il s'agit d'estimations préliminaires pour l'ensemble des données de ce **tableau 1-64b**. Au fur et à mesure que seront connues les contraintes naturelles ou anthropiques affectant les espaces de développement résidentiel établis en juin 2013, ainsi que les projets établis par les municipalités locales et les promoteurs, ces nombres projetés de logements pourraient être revus.

Enfin, les **tableaux 1-64c** et **1-64d** reprennent les estimations des logements projetés et les exposent selon les grands secteurs de projets résidentiels. La **carte 10a** permet la localisation de ces grands secteurs projetés.

La nouvelle approche de gestion de l'urbanisation effectuée sur le territoire de la MRC Les Moulins suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R fait en sorte qu'il n'y a plus de zone prioritaire d'aménagement à des fins résidentielles, ni de secteur de réserve. Les sections suivantes du SARR2 vont élaborer davantage sur cette nouvelle approche.

(rg.97-4 – 2004-10-22; rg. 97-29 – 2010-05-12; rg 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

Tableau 1-64b : Résumé de l'évaluation de la capacité d'accueil des espaces disponibles au développement résidentiel dans les secteurs projetés, en date de juin 2013.

	ESPACES VACANTS					ESPACES DE REQUALIFICATION					GRAND TOTAL
	Hors TOD		TOD		Total	Hors TOD		TOD		Total	
Municipalité	Superficie (note 1) (ha)	Potentiel d'accueil (note 2) (logements)	Superficie (note 1) (ha)	Potentiel d'accueil (note 3) (logements)	Potentiel d'accueil (logements)	Superficie (note 1) (ha)	Potentiel d'accueil (note 2) (logements)	Superficie (note 1) (ha)	Potentiel d'accueil (note 3) (logements)	Potentiel d'accueil (logements)	Potentiel d'accueil (logements)
Terrebonne	291	7 275	20	1 200	8 475	150	4 950	-	-	4 950	13 425
Mascouche	234	4 672	21	1 245	5 917	-	-	25	1 500	1 500	7 417
MRC Les Moulins	525	11 947	39	2 325	14 392	150	4 950	25	1 500	6 450	20 842

Source des données : MRC Les Moulins et services de l'aménagement du territoire des municipalités locales

****Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 97-33R. Des études en cours ou futures pourraient avoir un effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou de requalification disponibles.**

Notes explicatives liées à l'interprétation des variables

Les superficies indiquées constituent des superficies brutes dont les contraintes d'origine naturelle (milieux humides, plaines inondables, zones exposées aux mouvements de terrain, etc.) et autres aires protégées (corridors de biodiversité, etc.) ont été retirées. Ces superficies incluent toutefois les surfaces prévues pour les rues et les espaces publics.

THÈME 1

Tableau 1-64c : Évaluation de la capacité d'accueil des espaces vacants disponibles au développement résidentiel dans les secteurs projetés, en date de juin 2013

	Espaces brutes	Espaces sans contrainte (note 1)	Densité de logements projetée	Potentiel d'accueil	Commentaires
	(ha)	(ha)	(logements / ha)	(logements)	
Hors des secteurs TOD					
Terrebonne					
Urbanova (phases ultérieures)	291	291	25	7 275	A
Mascouche					
Chemin Pincourt	91	63	20	1 266	B
Chemin Pincourt / Chemin des Anglais	121	84	20	1 687	B
Chemin des Anglais / rue des Érables	47	33	20	651	B
Rue Napoléon / avenue Garden	43	30	20	596	B
Rue de Brest	10	7	20	140	B
Rue de Longpré	11	8	20	154	B
Avenue de l'Étang	9	9	20	178	
MRC Les Moulins					
Sous total des secteurs hors TOD	623	525	-	11 947	-
Secteurs TOD					
Terrebonne					
Gare de Terrebonne	40	20	60	1200	C
Mascouche					
Pôle multifonctionnel	21	21	60	1 245	
MRC Les Moulins					
Sous total des secteurs TOD	61	39	-	2 445	
Total des secteurs vacants	684	564	-	14 392	

Source des données : MRC Les Moulins et services de l'aménagement du territoire des municipalités locales

****Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 97-33R. Des études en cours ou futures pourraient avoir un effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou de requalification disponibles.**

Note :

- Les espaces sans contrainte constituent des superficies brutes dont les contraintes d'origine naturelle (milieux humides, plaines inondables, zones exposées aux mouvements de terrain, etc.) et autres aires protégées (corridors de biodiversité, etc.) ont été retirées. Ces superficies incluent toutefois les surfaces prévues pour les rues et les espaces publics.

Commentaires :

- L'étude de planification du projet Urbanova a déterminé les superficies soumises à des contraintes naturelles et les a contenue à l'intérieur des corridors de biodiversité et les boisés d'intérêt de la Côte de Terrebonne. Les superficies brutes de ce secteur n'incluent pas les corridors de biodiversité et les boisés d'intérêt et ne comportent donc pas de contraintes naturelles.
- Les contraintes naturelles n'ont pas été déterminées de manière précise pour les secteurs vacants de Mascouche. Toutefois, les connaissances actuelles de ces espaces permettent d'établir que ces contraintes y sont fortement présentes. Ainsi, il a été estimé qu'en moyenne 30 % des superficies brutes devraient s'avérer être soumises à de telles contraintes.
- Le secteur de la gare de Terrebonne comporte une superficie vacante de près de 40 hectares. Toutefois, les importantes superficies réservées pour les aménagements liés à la gare (stationnement incitatif) (10 hectares) et la présence potentielle d'importantes contraintes naturelles (estimés à 30% des espaces restants) diminuent grandement les superficies réellement constructibles. De plus, ce secteur est à l'intérieur d'un secteur de planification TOD où une mixité importante des usages est à prévoir.

THÈME 1

Tableau 1-64d : Évaluation de la capacité d'accueil des espaces de requalification disponibles au développement résidentiel dans les secteurs projetés, en date de juin 2013

	Espaces brutes	Espaces sans contrainte (note 1)	Densité de logements projetée	Potentiel d'accueil	Commentaires
	(ha)	(ha)	(logements / ha)	(logements)	
Hors des secteurs TOD					
Terrebonne					
Urbanova (golfs)	114	114	25	2 850	A
Parc industriel Léveillé	35	35	60	2 100	
Mascouche					
-	-	-	-	-	
MRC Les Moulins					
Sous total des secteurs hors TOD	149	149	-	4 950	
Secteurs TOD					
Terrebonne					
-	-	-	-	-	
Mascouche					
Pôle multifonctionnel	50	25	60	1 500	B
MRC Les Moulins					
Sous total des secteurs TOD	50	25	25	1 500	
Total des secteurs vacants	199	174	-	6 450	

Source des données : MRC Les Moulins et services de l'aménagement du territoire des municipalités locales

****Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 97-33R. Des études en cours ou futures pourraient avoir un effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou de requalification disponibles.**

Note :

- Les espaces sans contrainte constituent des superficies brutes dont les contraintes d'origine naturelle (milieux humides, plaines inondables, zones exposées aux mouvements de terrain, etc.) et autres aires protégées (corridors de biodiversité, etc.) ont été retirées. Ces superficies incluent toutefois les surfaces prévues pour les rues et les espaces publics.

Commentaires :

- L'étude de planification du projet Urbanova a déterminé les superficies soumises à des contraintes naturelles et les a contenue à l'intérieur des corridors de biodiversité et les boisés d'intérêt de la Côte de Terrebonne. Les superficies brutes de ce secteur n'incluent pas les corridors de biodiversité et les boisés d'intérêt et ne comportent donc pas de contraintes naturelles.
- Le parc industriel de Mascouche, existant en juin 2013, dont la superficie totale est d'environ 50 hectares, est considéré comme un secteur de requalification. Étant dans secteur de planification TOD où une importante mixité des fonctions est à prévoir, la moitié de cet espace (25 hectares) a été réservée pour la création d'un parc d'affaires.

Carte 10A

Secteurs de développement résidentiel potentiels connus en septembre 2013




Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Modifié par le règlement 97-33R-14

Légende

- Secteur de développement en cours (2013)
- Secteur de requalification projeté
- Secteur de développement projeté
- Limites du périmètre d'urbanisation
- Secteurs de planification TOD (PMAD, 2012)

Réseaux de transport

-  Gare existante
-  Gare projetée
-  Terminus métropolitain existant

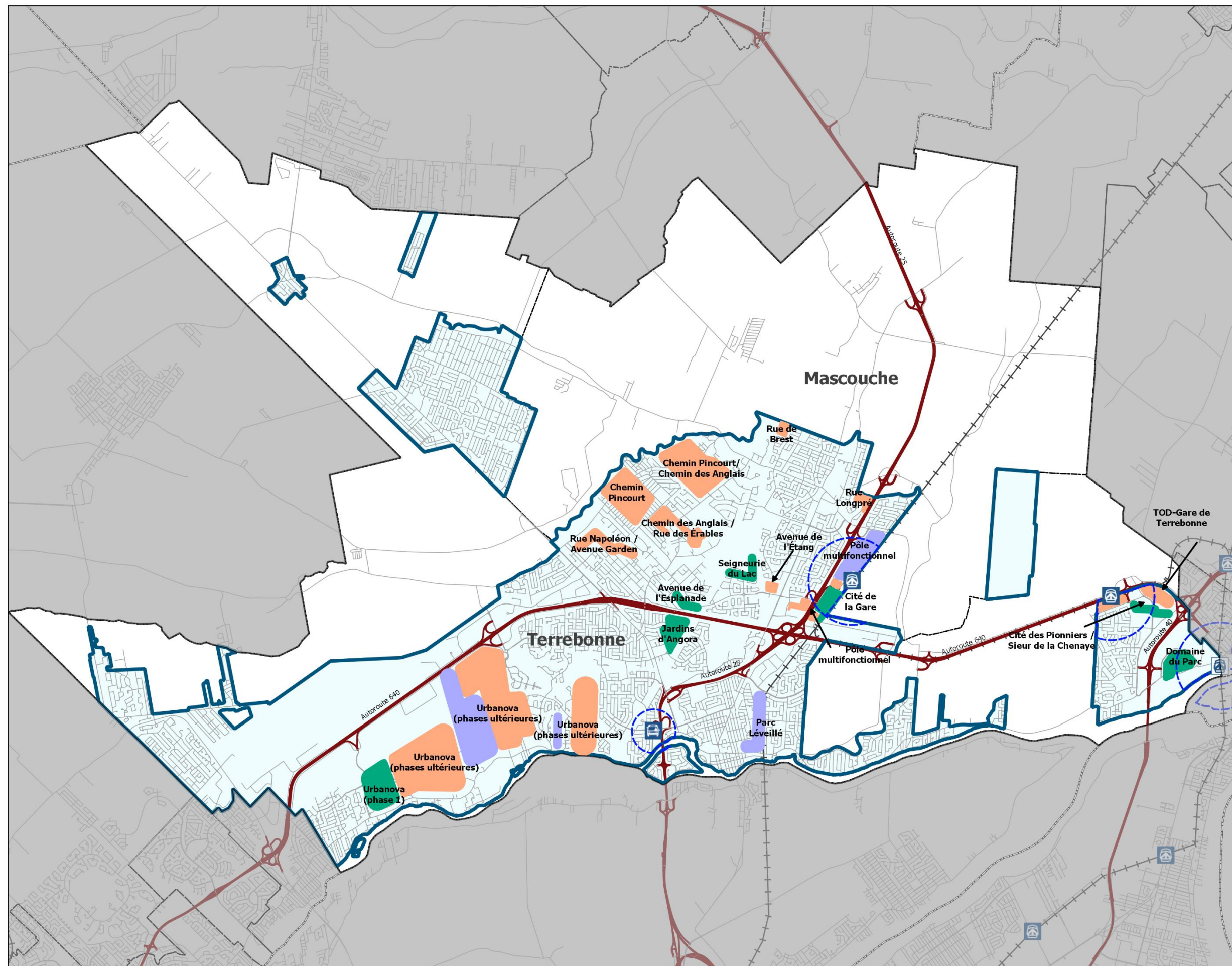
Limites administratives

- Limites des municipalités locales
- Limites des MRC



Sources :
Hydrographie, Réseau routier : MÉRN, 2016
Réseaux de transport collectif et ferroviaire, Aires
TOD : CMM, 2012

Produit par Judith Godin, Urb.
Le 11 décembre 2019



THÈME 1

1.4.1.1.3.1 Les zones prioritaires d'aménagement

Situation en 2002

La détermination des zones prioritaires d'aménagement était un élément facultatif de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui permettait à la MRC de déterminer les secteurs qui devraient être développés en priorité sur le territoire de la MRC. La MRC Les Moulins avait donc convenu de déterminer les zones qui étaient appelées à se développer, au cours des 10 années subséquentes, soit jusqu'en 2011, en fonction des prévisions du nombre de logements qui seraient mis en chantier durant cette période. Dans la version du schéma d'aménagement révisé adoptée en décembre 2000, la détermination du nombre de logements qui seraient construits au cours de cette période de 10 ans avait d'abord été établie à partir des données du nombre de logements construits au cours des 10 années précédentes (voir [tableau 1-65](#)).

Tableau 1-65 : Nombre de logements construits 1990 - 1999

	La Plaine		Lachenaie		Mascouche		Terrebonne		MRC
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
1990	370	27.8	236	17.7	303	22.8	421	31.7	1330
1991	317	23.6	390	29.1	324	24.1	311	23.2	1342
1992	231	25.2	210	22.9	182	19.8	295	32.1	918
1993	263	31.4	212	25.3	135	16.1	228	27.2	838
1994	261	24.5	289	27.2	203	19.1	310	29.2	1063
1995	124	21.9	165	29.1	110	19.4	168	29.6	567
1996	101	15.8	197	30.8	146	22.8	195	30.5	639
1997	89	12.3	249	34.3	186	25.7	201	27.7	725
1998	54	8.3	299	45.8	134	20.6	165	25.3	652
1999	59	8.1	259	35.6	189	26.0	221	30.3	728
Moyenne 5 ans	85.4	12.9	233.8	35.3	153	23.1	190	28.7	662.2
Moyenne 10 ans	186.9	21.2	250.6	28.5	191.2	21.7	251.5	28.6	880.2

Ainsi, il s'était construit une moyenne de 880,2 logements par année au cours des dix (10) années précédant 2000, soit un total de 8 802 logements. En considérant alors l'énorme potentiel de développement du parc industriel de Terrebonne-Ouest, de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne et des autres parcs industriels de la MRC, et en considérant la venue prochaine de plusieurs projets structurants tels que le centre ambulatoire Pierre-Le Gardeur, la constituante Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière (en opération depuis 2001) et plusieurs projets commerciaux majeurs, il y avait tout lieu de croire que le nombre de logements construits au cours des 10 années subséquentes serait légèrement supérieur à la situation observée au cours des 10 années précédentes, soit près de 10 000 nouveaux logements.

THÈME 1

En considérant que près de 98% des nouveaux logements seraient construits à l'intérieur de milieux urbains, les zones prioritaires d'aménagement correspondaient donc aux besoins en espaces résidentiels des dix (10) prochaines années, selon une densité moyenne similaire à celle de la trame résidentielle de la MRC, soit 14 logements à l'hectare.

La détermination des zones prioritaires d'aménagement avait été effectuée en s'appuyant sur les critères suivants :

- ➔ la consolidation des secteurs existants avant d'urbaniser de nouveaux secteurs ;
- ➔ l'extension en continuité de la trame de rue existante ;
- ➔ l'exclusion des zones présentant des contraintes naturelles ou anthropiques ;
- ➔ la prise en compte des coûts de développement
- ➔ l'obligation de développer avec les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ;
- ➔ l'obligation de maintenir une densité moyenne de 14 logements à l'hectare.

Suite aux avis gouvernementaux du 18 avril 2001 (sur le schéma d'aménagement révisé adopté en décembre 2000) et du 17 octobre 2002 (sur le schéma d'aménagement révisé de remplacement adopté le 18 juin 2002), la définition des zones prioritaires avait été réévaluée. Tel que décrit précédemment, une étude, élaborée en 2001 par l'économiste Pierre Bélanger, avait estimé les besoins de logements de la MRC à 7 650 logements pour la période 2001-2011. Ainsi, les zones prioritaires d'aménagement avaient été retravaillées selon l'approche explicitée à la [section 1.4.1.1.3](#) précédente. Les zones ainsi retenues pour des fins de développement résidentiel prioritaire étaient délimitées sur la [carte 22B](#) accompagnant le SARR2 et occupaient, en décembre 2002, une superficie totale nette de **555 hectares** pour l'ensemble de la MRC, représentant ainsi un potentiel de construction de **7 775 nouveaux logements**, selon une densité de 14 logements à l'hectare (tel que défini à la section précédente). Ces données ainsi retenues concordaient avec les prévisions de 7 650 logements avancées par M. Bélanger (et de sa fourchette de prévisions variant entre 7 250 et 8 075 logements).

Situation en 2013

Il était à noter que les 6 années subséquentes à l'entrée en vigueur du SARR2 en décembre 2002 ont été témoin d'un accroissement du nombre d'unités de logements construites beaucoup plus important qu'anticipé lors de l'élaboration du SAR au début des années 2000, tel que le relatent les données suivantes :

Tableau 1-65A : Comparaison des unités de logements construits vs anticipées (2003 – 2008)

Années	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total des unités de logement construites 2003-2008	Total des unités de logement anticipées 2003-2008
Mascouche	491	531	906	926	838	1 091	4 783	
Terrebonne	1 534	1 840	1 505	1 087	1 096	954	8 016	
MRC Les Moulins	2 025	2371	2 411	2 013	1 934	2 045	12 799	4 650*

* Correspond à la prédiction de 775 unités de logement par année multipliée par 6 ans

THÈME 1

Ainsi, à la lecture de ces données, on constate que, pour la période de 6 ans suivant l'entrée en vigueur du SARR2, la MRC Les Moulins a été témoin d'un ajout de 12 799 nouvelles unités de logements comparativement aux prédictions de 4 650 pour cette même période. Un accroissement important de la densité résidentielle a permis de concentrer ces nouvelles unités de logement à l'intérieur des espaces prévus à cet effet ; cependant, un ajustement des zones prioritaires de développement résidentiel était requis avant la fin de la période de 10 ans définie au SARR en 2002 afin de mieux répondre à la réalité.

Cependant avec l'entrée en vigueur du règlement 97-33R, la notion de zones prioritaires n'a plus sa raison d'être, tel que mentionné à la section précédente

(rg. 97-29 – 2010-05-12; rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.4.1.1.3.2 Les zones de réserve urbaine

Situation en 2002

Les territoires non développés qui faisaient partie des périmètres d'urbanisation mais qui n'étaient pas intégrés à une zone prioritaire d'aménagement constituaient une zone de réserve. Ces zones de réserves étaient vouées à un développement urbain à long terme (c'est pourquoi elles avaient été identifiées à la **carte PA-1** du plan d'action du SARR2), c'est-à-dire uniquement lorsque l'ensemble des zones prioritaires d'aménagement auraient été comblées, ou dans l'éventualité d'une modification de la demande de marché.

Des exceptions s'appliquaient cependant à cette notion ; en effet, deux (2) secteurs identifiés en réserve à la **carte PA-1** du plan d'action du SARR2 faisaient l'objet, en novembre 2002, d'une modification du schéma en vigueur afin d'être intégrés dans le périmètre d'urbanisation. Il s'agissait du :

1. secteur excédentaire du projet de golf de la PGA (dans le secteur Terrebonne) qui n'apparaissait pas dans le périmètre d'urbanisation identifié au schéma d'aménagement révisé adopté en décembre 2000. Cette portion du territoire était essentielle au développement du secteur prioritaire #5 identifié à la **carte 22B**, puisqu'il faisait partie d'un concept d'ensemble intégrant du développement résidentiel et des services connexes aux deux (2) parcours de golf de calibre PGA. Comme pour la partie de ce projet déjà identifiée à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, cette nouvelle addition serait soumise à l'exigence d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), afin de s'assurer que la partie brute urbanisée n'excéderait pas 40 hectares, ce qui correspondait à 26 hectares à des fins résidentielles pour un total de 364 logements (densité de 14 logements à l'hectare);
2. secteur composé des lots et parties de lots 93 à 98 (dans le secteur Terrebonne – voir **carte PA-1**).

Dans ces 2 cas, les secteurs visés étaient adjacents au périmètre d'urbanisation et étaient localisés dans la partie centrale de la MRC, immédiatement au nord du périmètre d'urbanisation longeant Côte Terrebonne, le tout tel que préconisé à la **carte 10** concernant les orientations à privilégier pour le développement résidentiel de la MRC pour 2001-2011. On dénotait également leur proximité à la Cité industrielle ainsi qu'au pôle récréo-commercial alors composé d'un établissement d'enseignement de niveau collégial et d'un centre de formation professionnel. Ces secteurs se retrouvaient donc dans un axe important de desserte future en transport en commun entre le terminus d'autobus du CIT et les affectations récréo-commerciale et industrielle qui étaient sises près de l'échangeur 35 de l'autoroute 640.

On mentionnait que ces deux secteurs, lorsque l'entrée en vigueur des règlements de modifications serait confirmée par le ministre, seraient alors considérés comme prioritaires.

Pour ce qui était des autres secteurs de réserve, une certaine flexibilité pouvait être considérée concernant la vocation réserve par rapport à prioritaire. En effet, une ville de la MRC pouvait demander le transfert d'un secteur de zone de réserve en zone prioritaire d'aménagement via une modification du schéma d'aménagement selon les dispositions prévues à la **section 1.4.1.1.3.3**. Les justifications qui devraient

THÈME 1

accompagner les modifications au schéma d'aménagement permettraient de s'assurer de la pertinence de désigner « prioritaire » chacun des secteurs visés.

Situation en 2013

Avec l'entrée en vigueur du règlement 97-33R modifiant le SARR2. La notion de zone de réserve urbaine n'a plus sa raison d'être. Par conséquent, la **carte PA-1** du plan d'action du SARR2 n'existe plus.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.4.1.1.3.3 Le mécanisme de transfert de superficies de territoire de la zone de réserve à la zone prioritaire via une modification au schéma

Situation en 2002

Un mécanisme de transfert de superficies de territoire de la zone de réserve identifiée au plan d'action à la zone prioritaire via une modification au schéma viserait à permettre le développement urbain dans la zone de réserve en raison de contraintes majeures dans les zones prioritaires d'aménagement ou de réajustement du marché immobilier. Toute modification devait être amplement justifiée et se conformer aux orientations gouvernementales pertinentes, ainsi qu'aux conditions suivantes :

➤ **Conditions de transfert**

Les critères autorisant le transfert devaient se justifier en considérant au moins une des conditions suivantes à l'intérieur de la zone prioritaire d'aménagement concernée:

1. Une rareté sur le marché foncier de terrains disponibles à des fins de constructions résidentielles dans la zone.
2. Une superficie équivalente à celle qui provenait des zones de réserve devait être retranchée des zones prioritaires.
3. Les coûts de mise en place et d'opération des services d'aqueduc et d'égout pour desservir les terrains vacants situés dans la zone prioritaire étaient supérieurs à ceux des terrains situés dans la zone de réserve urbaine.

➤ **Conditions d'application:**

1. Les terrains faisant l'objet d'un transfert devaient être contigus au territoire urbanisé et avoir une configuration appropriée;
2. Le transfert ne devait pas entraîner des coûts d'implantation et d'opération pour les services publics (ex: routes, écoles, parcs, etc.) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement des terrains s'était réalisé dans la zone prioritaire;
3. N'étaient pas admissibles au transfert les terrains assujettis aux dispositions du schéma relatives à la protection de l'environnement ou à la sécurité publique (ex: plaines inondables, contraintes anthropiques, etc.)

Les 2 cas d'exceptions décrits à la **section 1.4.1.1.3.2**, lesquels faisaient l'objet d'un règlement de modification du schéma en date de novembre 2002, n'avaient pas à être considérés concernant les dispositions du mécanisme de transfert.

Situation en 2013

Avec l'entrée en vigueur du règlement 97-33R modifiant la SARR2, la notion de mécanisme de transfert n'a plus sa raison d'être.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.4.1.2 LES PERSPECTIVES DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La présente section dresse un portrait synthétique des espaces disponibles qui seront voués à un éventuel développement de nature économique selon les orientations d'aménagement connues lors de l'adoption du règlement 97-33R en septembre 2013.

La **carte 10B** et le **tableau 1-66** identifient les grands secteurs de développement économique envisagés ainsi qu'une estimation des superficies vacantes et à requalifier qui y sont disponibles lors d'un exercice mené en juin 2013.

Tableau 1-66 Secteurs potentiels de développement économiques en date de juin 2013

	Espaces brutes potentiels	Principales vocations économiques et autres envisagées	Commentaires
	(ha)		
Parc industriel de l'ancienne Sablière Thouin	260	Industries Institutions et usages publics Places d'affaires	A
Pôles d'emplois mixtes	92	Institutions et usages publics Places d'affaires Commerces	
Parc industriel de la 640-côté sud	45	Industries	
Pôle commercial A-40 / A-640	20	Commerces Places d'affaires Résidences	B
Pôle multifonctionnel de Mascouche	25	Commerces Places d'affaires Résidences	C

Source des données : MRC Les Moulins et services de l'aménagement du territoire et du développement économique des municipalités locales

****Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles lors de l'adoption du règlement 97-33R. Des études en cours ou futures pourraient avoir un effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants ou de requalification disponibles.**

Commentaires :

- A. Le parc industriel projeté sur les anciens terrains de Sables Thouin présente d'importantes contraintes qui pourraient restreindre les espaces réellement disponibles pour le développement. Il a été estimé qu'environ 50 hectares pourraient potentiellement être situés en milieux humides et que les emprises, existantes en juin 2013, des lignes de distribution d'énergie occupent une superficie de 15 hectares du site.
- B. Les espaces disponibles au sein du pôle commercial du Grand Montréal A-40 / A-640 sont situés en grande partie parmi les secteurs de planification TOD établis par la CMM. Ainsi, la mixité des usages résidentielles, commerciales et d'affaires devrait faire en sorte que la vingtaine d'hectares disponibles dans ce secteur ne devraient pas être entièrement consacrés à des fins économiques.
- C. Au même titre de le pôle A-40 / A-640, le pôle multifonctionnel de Mascouche constitue un espace localisé parmi les secteurs de planification TOD de la CMM. La superficie totale est d'environ 50 hectares et celui-ci est considéré comme un secteur de requalification. Une importante mixité des fonctions est à prévoir et la moitié de cet espace (25 hectares) a été réservée pour la création d'un parc d'affaires.

Carte 10B
Secteurs de développement économique connus en date de septembre 2013

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Modifié par les règlements 97-33R-11 et 97-33R-14

Légende

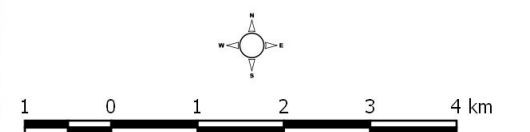
Secteurs à développement économique

- Espaces vacants
- Espaces de requalification

Réseaux de transport

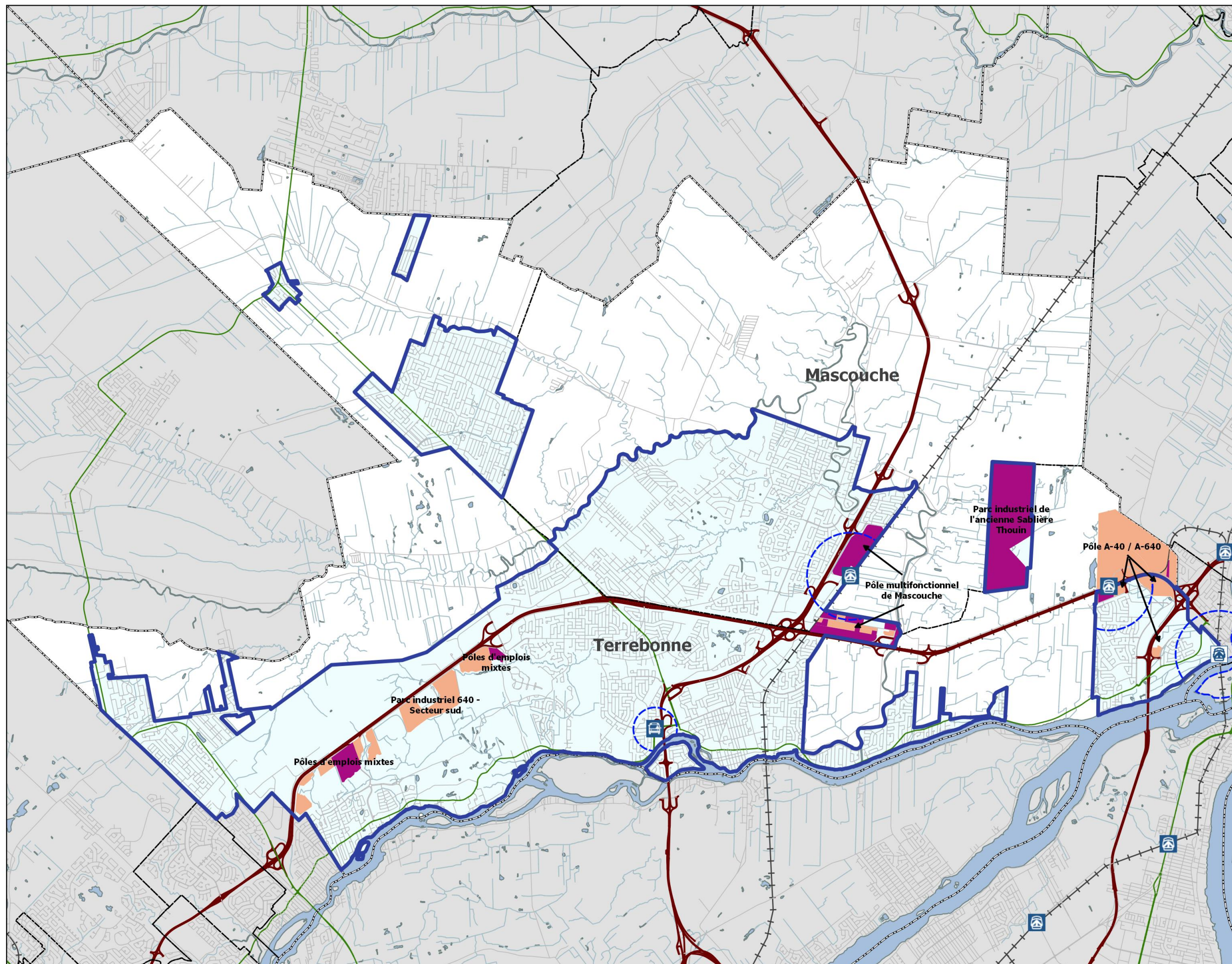
- Autoroutes
- Routes régionales et nationales
- Routes locales
- Réseau ferroviaire
- + Gare de train de banlieue existante
- + Gare de train de banlieue projetée
- + Terminus métropolitain d'autobus

- Limites des municipalités locales
- Limites des MRC



Sources :
Hydrographie, Réseau routier : MERN, 2017
Réseaux de transport collectif et ferroviaire, Aires TOD : CMM, 2016

Produit par la MRC Les Moulins
Le 1 mai 2017
Entrée en vigueur le 10 octobre 2013
Modifié le 18 juillet 2017 et le 11 décembre 2019



THÈME 1

1.4.1.3 LE PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN IDENTIFIÉ AU PMAD DE LA CMM

Au critère 1.6.1 de son plan métropolitain, la CMM définit le périmètre métropolitain englobant les superficies jugées nécessaires aux développements résidentiel et économique projetés du Grand Montréal pour la période de planification de 2011 à 2031. Selon les dispositions de ce critère, les MRC et agglomérations du Grand Montréal sont tenues d'établir des limites de leur périmètre d'urbanisation comprises à l'intérieur de celles du périmètre métropolitain.

À l'automne 2013, la MRC Les Moulins adoptait le règlement de modification #97-33R visant, principalement, à revoir la gestion de l'urbanisation et à redéfinir les limites de son périmètre d'urbanisation. Les limites du périmètre urbain alors établies dans ce règlement s'établissaient à l'intérieur de celles du périmètre métropolitain et furent jugées conformes par la CMM aux dispositions du critère 1.6.1 du PMAD.

Le PMAD de la CMM expose également au critère 1.6.2 les paramètres qui devront encadrer les demandes de modification du périmètre métropolitain. En effet, bien que la CMM estime que le périmètre métropolitain devrait répondre aux besoins de l'urbanisation du territoire jusqu'en 2031, la Communauté reconnaît, à son critère 1.6.2, que « certaines parties du territoire métropolitain pourraient connaître des situations particulières justifiant une modification du périmètre métropolitain. » Le plan métropolitain identifie donc les situations particulières qui pourraient permettre le dépôt d'une demande de modification ainsi que les démarches à suivre dans de tels cas.

Toute demande de modification du périmètre métropolitain est assujettie aux dispositions et démarches du critère 1.6.2 du PMAD de la CMM.

(rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

THÈME 1

1.4.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Situation en 2002

Le SARR 2 de la MRC des Moulins comprenait huit (8) types de grandes affectations du territoire ([carte 22A](#)), soit:

- Aire urbaine
- Aire périurbaine
- Aire agricole
- Aire agro-forestière
- Aire forestière
- Aire de conservation
- Aire de gestion des matières résiduelles
- Aire d'usages contraignants

À chacune de ces grandes affectations correspondait des intentions d'aménagement explicites. Afin de mieux préciser ces intentions d'aménagement, une grille de compatibilité suggérait un certain nombre d'usages courants pour chacune des grandes affectations, ainsi que pour les affectations du sol à l'intérieur de l'aire urbaine (voir [tableau 1-67](#)). Cette grille constituait un guide pour les municipalités mais n'avait aucune valeur officielle aux fins de l'analyse de la conformité des règlements d'urbanisme municipaux. En effet, le conseil de la MRC doit toujours se référer aux objectifs du schéma et au texte descriptif de chacune des grandes affectations lors de l'analyse de la conformité des règlements municipaux.

THÈME 1

Tableau 1-67 : Compatibilité entre certains usages et les grandes affectations du territoire (avant l'entrée en vigueur du règlement 97-33R)

		Urbaine					Périurbaine	Agricole	Conservation	Agro-forestière	Forestière	Gestion des matières résiduelles	Usages contraignants
		Urbaine	Industrielle	Industrielle métropolitaine	Commercial régional	Récréo-commercial							
U S A G E S	Agriculture	I	I	I	I	I	C	C	I	C	C	I	I
	Résidence	C ⁽¹⁾	I	I	I	I	C ⁽²⁾	C ⁽³⁾	I	C ⁽³⁾	C ⁽⁴⁾	I	I
	Récréation intensive ⁽⁵⁾	C	I	C	C	C	C ⁽⁹⁾	I	I	I	I	I	I
	Récréation extensive ⁽⁶⁾	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	I	I
	Commerces et services	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I
	Institution	C	I	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I
	Industrie légère	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	Industrie lourde	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	Extraction	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	Enfouissement des matières résiduelles	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C ⁽⁷⁾	I
Entreposage et valorisation des résidus dangereux	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	C ⁽⁸⁾	

I : Incompatible C: Compatible

- (1) Densité moyenne de 14 logements à l'hectare.
- (2) Permis seulement le long des rues existantes et maintenir une densité faible d'un logement par cinq (5) hectares
- (3) Seule la construction de résidences respectant les conditions prévues aux articles 31, 31.1, 40 et 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* est autorisée.
- (4) La densité maximale est de 1 logement par 5 hectares (sauf pour les secteurs à développement champêtre définis à la [carte 22A](#) – voir [section 1.4.2.2](#)).
- (5) Récréation caractérisée par une forte densité d'utilisation du territoire et/ou par l'exigence d'équipements lourds.
- (6) Récréation caractérisée par une faible densité d'utilisation du territoire et/ou par l'exigence d'équipements peu élaborés.
- (7) Les industries de traitement, de recyclage et de fabrication de béton bitumineux sont autorisées.
- (8) Seulement sur les sites autorisés par le ministère de l'Environnement du Québec.
- (9) Seulement pour les golfs

THÈME 1

Situation depuis 2013

Le SARR 2 de la MRC Les Moulins comprend, suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R et de ses règlements de modifications subséquents, quatorze (14) catégories et sous-catégories de grandes affectations du territoire. On retrouve ainsi les aires d'affectation suivantes:

- Urbaine;
- Industrielle;
- Multifonctionnelle :
 - Multifonctionnelle TOD;
- Pôle d'emplois mixtes;
- Périurbaine :
 - Périurbaine – secteur à développement champêtre;
- Conservation :
 - Conservation - secteur de mise en valeur intensive;
- Agricole;
- Agroforestière;
- Forestière;
- Gestion des matières résiduelles;
- Usages contraignants.

À chacune de ces grandes affectations correspondent des intentions d'aménagement explicites. Afin de mieux préciser ces intentions d'aménagement, une grille de compatibilité suggère un certain nombre d'usages courants pour chacune des grandes affectations (voir tableau 1-67a). Cette grille constitue un guide pour les municipalités, mais n'a aucune valeur officielle aux fins de l'analyse de la conformité des règlements d'urbanisme municipaux et des interventions gouvernementales. Le conseil de la MRC doit toujours se référer aux objectifs du schéma et au texte descriptif de chacune des grandes affectations lors de l'analyse de la conformité des règlements municipaux.

Afin de traduire la troisième grande orientation, le schéma d'aménagement identifiait à cette époque des espaces stratégiques pour l'implantation de nouvelles activités manufacturières et commerciales, soit les aires d'affectations industrielle, industrielle d'envergure métropolitaine, commerce d'envergure régionale et récréo-commerciale d'envergure régionale. On retrouvait également des secteurs de concentration des équipements publics/collectifs régionaux.

Avec la contribution de l'économiste Pierre Bélanger, du CLDEM ainsi que de consultants divers, la MRC des Moulins avait procédé, à la fin de 2001 et au début 2002, à des analyses basées sur une vision d'ensemble pour ces diverses affectations d'abord à l'échelle de la MRC, puis au niveau plus global de la CMM. La MRC avait également entamé une collaboration avec le personnel du service d'aménagement et du service de développement économique de la CMM afin de poursuivre l'élaboration d'une vision d'ensemble et ce particulièrement pour la question de l'aire d'affectation industrielle d'envergure métropolitaine. D'ailleurs, l'appui technique de ces deux services au projet de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne avait été signifié aux représentants de la MRC et du CLDEM lors d'une rencontre aux bureaux de la CMM le 8 mai 2002.

Suite à des réajustements majeurs relativement à la planification de l'aménagement du territoire et du développement à l'échelle de la MRC Les Moulins, la structure des affectations pouvant accueillir des activités industrielles (manufacturières ou autres) et commerciales a été complètement revue. De plus, la localisation de plusieurs des aires prévues à ces fins est considérablement modifiée, et ce pour plusieurs raisons, dont :

- Le souci de préserver des milieux naturels (milieux humides ou autres);
- L'intérêt d'assurer une mixité de fonctions à l'intérieur de certains secteurs;

THÈME 1

- La volonté de réduire l'impact des nuisances pouvant être générés par ces activités;
- La préoccupation de favoriser une meilleure cohabitation avec les autres usages situés à proximité.

Afin de mieux comprendre l'évolution des types d'aires d'affectation, ainsi que les nouveaux emplacements de certaines d'entre elles suite aux agrandissements des périmètres d'urbanisation confirmés par l'entrée en vigueur du règlement 97-33R et de ses règlements de modifications subséquents, les sections suivantes font état de la situation avant, ainsi que suite aux modifications susmentionnées.

(rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg. 97-33R-2 – 2015-10-21, rg. 97-33R-14 – 2019-12-11)

THÈME 1

Tableau 1-67a: Compatibilité entre certains usages/activités et les grandes affectations du territoire

	URBAINE	INDUSTRIELLE	MULTIFONCTIONNELLE		PÔLE D'EMPLOIS MIXTES	PÉRIURBAINE ⁽¹⁾		CONSERVATION ⁽¹⁾		AGRICOLE	AGROFORESTIÈRE ⁽¹⁾	FORESTIÈRE ⁽¹⁾	GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES	USAGES CONTRAIGNANTS ⁽¹⁾	
				TOD			SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT CHAMPÊTRE ⁽¹⁾		SECTEUR DE MISE EN VALEUR INTENSIVE ⁽¹⁾						
ACTIVITÉS	Agriculture	C ⁽²⁾	C ⁽²⁾	I	I	C ⁽²⁾	C ⁽²⁾	C ⁽²⁾	C ⁽³⁾	C ⁽³⁾	C	C	C ⁽³⁾	I	C
	Résidence	C ⁽⁴⁾	I	C ⁽⁵⁾	C ⁽⁶⁾	I	C ⁽⁷⁾	C ⁽⁸⁾	I	I	C ⁽⁹⁾	C ⁽⁹⁾	C ⁽⁷⁾	I	I
	Récréation intensive ⁽¹⁰⁾	C	I	C	C	C	C ⁽¹²⁾	C ⁽¹²⁾	C ⁽¹³⁾	C ⁽¹⁴⁾	I	I	I	I	I
	Récréation extensive ⁽¹¹⁾	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	I	C
	Commerces de détail et de services	C ⁽¹⁵⁾	C ⁽¹⁵⁾	C	C ⁽¹⁶⁾	C	I	C ⁽²¹⁾	I	C ⁽¹⁴⁾⁽¹⁵⁾	I	I	I	I	I
	Institution	C	C	C	C	C	I	I	I	C ⁽¹⁷⁾	I	I	I	I	I
	Équipements et usages publics ⁽²⁰⁾	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	C	C
	Industrie légère	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	Industrie lourde	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	Extraction	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	Enfouissement des matières résiduelles	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C ⁽¹⁸⁾	I
	Entreposage et valorisation des résidus dangereux	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	C ⁽¹⁹⁾

I : Incompatible C : Compatible

Notes

- (1) À l'intérieur du couvert forestier parmi les bois et corridors forestiers de la carte 17d, l'abattage d'arbres devra être effectué sous le respect des dispositions de la section 2.4 du chapitre III du document complémentaire.
- (2) Culture de végétaux principalement ou activités ne générant pas de nuisance.
- (3) Acériculture et sylviculture seulement.
- (4) Densité moyenne minimale brute de 18 logements à l'hectare pour la période 2011-2016, 20 logements à l'hectare pour la période 2017-2021 ; 22 logements à l'hectare pour la période 2022-2026 ; 24 logements à l'hectare pour la période 2027-2031.
- (5) Densité moyenne minimale de 24 logements à l'hectare.
- (6) Densité moyenne minimale de 60 log /ha brut (TOD des gares de Mascouche et de Terrebonne). Densité moyenne minimale de 40 log /ha brut (TOD de la gare de Charlemagne). Densité moyenne minimale de 30 log /ha brut (TOD du terminus d'autobus de Terrebonne).
- (7) Permis seulement le long des rues existantes en date du 18 décembre 2002 et doit maintenir une densité faible d'un logement par 5 hectares.
- (8) Permis seulement le long des rues existantes en date du 18 décembre 2002 et doit maintenir une densité de 2 à 5 log / ha, sauf pour certains secteurs à développement champêtre (voir dispositions de la section 1.4.2.5.2 du schéma d'aménagement révisé).
- (9) En zone agricole permanente, seule la construction de résidences respectant les dispositions prévues à la section 1.12.1 du chapitre III du document complémentaire est autorisée.
- (10) Récréation caractérisée par une forte densité d'utilisation du territoire et/ou par l'exigence d'équipements lourds.
- (11) Récréation caractérisée par une faible densité d'utilisation du territoire et/ou par l'exigence d'équipements peu élaborés.
- (12) Seulement pour les golfs.
- (13) Activités publiques seulement.
- (14) Autorisés à condition d'être complémentaires à l'activité récréative (voir conditions à la section 1.8.1 du document complémentaire).
- (15) À l'exception des commerces régionaux.
- (16) Commerces régionaux exceptionnellement permis, sous le respect des conditions spécifiées à la section 1.5.1 du document complémentaire.
- (17) Autorisées si réalisées en harmonie avec les éléments d'intérêt écologique du site (voir conditions à la section 1.8.1 du document complémentaire).
- (18) Les industries de traitement, de recyclage et de fabrication de béton bitumineux sont autorisées.
- (19) Seulement sur les sites autorisés par le MDDELCC.
- (20) Excluant tout usage ou équipement du réseau d'Hydro-Québec.
- (21) Commerces de proximité exceptionnellement autorisés, sous réserve des conditions spécifiées à la section 1.2.1 du document complémentaire.

THÈME 1

Suite à des réajustements majeurs relativement à la planification de l'aménagement du territoire et du développement à l'échelle de la MRC Les Moulins, la structure des affectations pouvant accueillir des activités industrielles (manufacturières ou autres) et commerciales a été complètement revue. De plus, la localisation de plusieurs des aires prévues à ces fins est considérablement modifiée, et ce pour plusieurs raisons, dont :

- le souci de préserver des milieux naturels (milieux humides ou autres);
- l'intérêt d'assurer une mixité de fonctions à l'intérieur de certains secteurs;
- la volonté de réduire l'impact des nuisances pouvant être générés par ces activités;
- la préoccupation de favoriser une meilleure cohabitation avec les autres usages situés à proximité.

Afin de mieux comprendre l'évolution des types d'aires d'affectation, ainsi que les nouveaux emplacements de certaines d'entre elles suite aux agrandissements des périmètres d'urbanisation confirmés par l'entrée en vigueur du règlement 97-33R, les sections suivantes font état de la situation antérieure à 2012, puis présentent la nouvelle approche se dégageant des modifications apportées par ledit règlement 97-33R.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.4.2.1 LES AIRES URBAINES

Situation en 2002

Les aires urbaines correspondaient au territoire pour lequel la MRC visait un développement urbain à court et moyen terme, desservi ou à être desservi par des infrastructures d'égout et d'aqueduc. C'est à l'intérieur de ces aires que devaient se concentrer les développements résidentiels, commerciaux, institutionnels et industriels de la MRC.

Secteurs « *Transit Oriented Development* » (TOD)

Lorsque l'implantation d'infrastructures de transport lourd, telles des gares de train de banlieue, est planifiée, les caractéristiques de développement et/ou de requalification des secteurs environnants seront basées, dans la mesure du possible, sur les principes du concept de « TOD » (*Transit Oriented Development*).

Ces secteurs se caractérisent, entre autres, par :

- une mixité de fonctions urbaines ;
- pour certaines parties des espaces utilisés à des fins résidentielles, une densité supérieure à la moyenne de la MRC ;
- des aménagements favorisant les modes de transport alternatif aux véhicules privés (ex : vélo, marche, transport en commun).

Ainsi, au printemps 2008, la MRC reconnaissait le potentiel de développement de type « TOD » pour l'aire urbaine située au sud de la gare régionale Mascouche-Terrebonne, le tout tel qu'identifié à la [carte 22A](#). Nonobstant toutes autres dispositions du SAR et de son document complémentaire, le développement de ce secteur, de par sa complémentarité à la gare et la mixité de ses fonctions, faisait partie des visions de développement à court terme de la MRC et est, par conséquent, apte à se développer.

THÈME 1

Situation en 2013

Une réorganisation de la gestion de l'urbanisation sur le territoire de la MRC Les Moulins a conduit à une nouvelle définition des aires d'affectation. Ainsi, suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R, l'aire d'affectation « urbaine » est toujours maintenue, mais elle représente des superficies, obligatoirement localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, qui n'ont pas une désignation particulière et spécifique qui justifierait faire partie d'une autre aire d'affectation.

Par conséquent, les secteurs TOD identifiés antérieurement ne sont plus obligatoirement considérés dans les aires d'affectation urbaine. Cela dit, il demeure toujours possible, pour les deux (2) villes de la MRC, de prévoir et d'aménager des TOD à l'intérieur des aires d'affectation urbaine.

Il est à noter que l'aménagement de TOD est défini à la section portant sur l'aire d'affectation « multifonctionnelle – TOD ».

Afin de favoriser une utilisation plus optimale de l'espace voué à des fins de développement et/ou de requalification, les deux (2) municipalités locales devront s'assurer d'une planification visant :

- une densification accrue des activités résidentielles, tout en offrant une variété dans la typologie de logements pour répondre à tous les groupes d'âge et toutes les gammes de revenus des résidents de la MRC (donc prévoir entre autres, des logements à prix modiques);
- une proximité de desserte en commerces et services pour combler les besoins hebdomadaires de la population;
- des espaces publics situés à proximité des résidents et travailleurs de la MRC, le tout afin d'offrir un milieu de vie de qualité et favoriser l'interaction entre les gens;
- l'accessibilité à des modes de transport actif et de transport collectif, offrant ainsi des choix alternatifs à l'utilisation de l'automobile;
- favoriser la requalification des secteurs ayant un potentiel autre que l'utilisation du sol existante;
- etc.

De plus, afin de répondre aux attentes du PMAD de la CMM (2012), les seuils minimaux de densité pour les aires d'affectation comportant l'usage résidentiel (développement de terrains vacants et requalification de sites) devront être respectés. Ces seuils sont d'ailleurs définis au document complémentaire du SARR2.

Le développement à l'intérieur des aires d'affectation urbaine s'effectuera donc en consolidant le tissu urbain existant, et ce, en s'assurant, en premier lieu, d'utiliser des terrains vacants ou à requalifier qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueduc et d'égouts. La croissance de ce développement devra être orientée sur les territoires contigus aux noyaux urbains existants où sont regroupés les services à la population, et qui sont desservis par des infrastructures et équipements collectifs de transport, ou, encore, qui se retrouvent à proximité de ces infrastructures et équipements.

(rg. 97-22 – 2008-10-08; rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

1.4.2.2 LES AIRES D'AFFECTATION INDUSTRIELLE

Situation en 2002

Les aires d'affectation industrielle correspondaient aux concentrations industrielles existantes et aux parcs industriels municipaux dont les terrains avaient été acquis dans le cadre de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*. À l'intérieur des terrains qui avaient été acquis dans le cadre de cette loi, seules les activités industrielles, para-industrielles ou de recherche étaient autorisées. Pour les autres terrains, il était possible d'autoriser certaines places d'affaires et certains types de commerces nécessitant de grandes superficies d'entreposage extérieur.

Suivant les nouvelles tendances en matière de développement industriel, les parcs industriels de la MRC es Moulins seraient davantage spécialisés et agiraient de manière complémentaire plutôt que concurrentielle. Selon un document de positionnement stratégique produit par le CLDEM⁵³, le parc industriel et d'affaires de Mascouche (situé au nord-est de l'intersection de l'A-25 et l'A-640) était appelé à se développer de façon structurée où chaque section aurait ses propres caractéristiques (on pouvait constater la même orientation pour le parc du secteur de Lachenaie, lequel était localisé au sud-est de la même intersection). La partie nord, qui était la partie alors occupée du parc, continuerait d'être vouée au développement de type PME, mais des efforts seraient entrepris pour améliorer son cadre urbain. La partie centrale du parc, qui offrait une vitrine intéressante sur l'autoroute 25 et qui était en partie boisée, serait principalement destinée aux entreprises industrielles et de services occupant des terrains d'une superficie minimum de 5 000 m². Des efforts seraient entrepris pour en faire un environnement d'affaires prestigieux, en conservant le couvert végétal et en soignant le mobilier urbain. Finalement, la partie sud du parc serait dédiée à l'industrie du transport, de l'entreposage et des grossistes afin de profiter des facilités offertes par la présence de l'aéroport de Mascouche et de la voie ferrée. L'intermodalité serait facilitée par l'aménagement d'un quai ferroviaire permettant ainsi l'aménagement d'une zone de transbordement ferroviaire et, de plus, par l'implantation prochaine d'un train de banlieue Mascouche/Terrebonne/Laval/Montréal.

Le CLDEM travaillait donc à cette époque à l'implantation d'une zone de transbordement ferroviaire dans le parc industriel de Mascouche :

- Bien plus qu'une simple installation ferroviaire, ces infrastructures comprendraient divers services complémentaires (entreposage, intermodale, douanes, transport routier, etc.). Cette zone, dédiée au transport de marchandises, deviendrait un atout supplémentaire pour la croissance économique de l'ensemble de la région de Lanaudière.
- De par sa localisation, le parc industriel de Mascouche avait le potentiel de devenir une plaque tournante pour le transport de marchandises. Pour ce faire, plusieurs éléments militaient en faveur de ce secteur :
 - Il donnait un accès privilégié aux principaux axes routiers (25, 440 et 640);
 - Le chemin de fer (Québec-Gatineau) traversait directement les secteurs convoités;
 - Il était avantageusement situé à proximité de la zone urbaine du Grand Montréal Métropolitain et de Laval;
 - Il constituait une des portes d'entrée pour la région de Lanaudière;
 - Il était situé à environ 30 km du port de Montréal;
 - L'aéroport régional de Mascouche était localisé sur les terrains directement adjacents. De plus, les aéroports de Mirabel et Dorval étaient accessibles en moins de 30 minutes;
 - Il était situé loin des zones résidentielles.

⁵³ Centre local de développement économique des Moulins, Plan stratégique de positionnement du Parc industriel de Mascouche, septembre 2000

THÈME 1

Une étude, effectuée en 2000⁵⁴, avait permis de définir le plan de développement du parc industriel de Mascouche. Selon cette étude, une zone dédiée spécifiquement au transport de marchandises permettrait une pleine valorisation du potentiel de ce secteur en créant un rayonnement industriel local et régional.⁵⁵

Le CLDEM comptait élaborer des plans stratégiques de positionnement pour les autres parcs industriels de la MRC afin que chacun d'eux soient complémentaires. Cette complémentarité permettrait à la MRC de mieux se positionner pour recevoir des investissements industriels et créer des emplois durables. Le plan d'action, qui accompagnait le SARR2, prévoyait que la MRC serait associée étroitement à cette démarche de planification stratégique.

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 avait 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 avait 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 bénéficiait d'atouts très intéressants pour la création d'emplois. C'est d'ailleurs à cet endroit que s'est implanté le centre de distribution de Sobey's.

Situation en 2013

Le contexte relatif à l'implantation des activités industrielles a grandement évolué au cours des 10 dernières années, et ce encore plus particulièrement depuis 2010. Plusieurs éléments ont balisé l'approche maintenant favorisée par la MRC pour l'implantation des activités industrielles :

- Le manque d'espaces industriels disponibles car les aires identifiées à cette fin étaient presque entièrement développées :
 - parc industriel de Lachenaie qui est développé à pleine capacité en 2012 ;
 - parcs industriels 640-Côté Est et 640-Côté Ouest qui n'ont plus d'espace disponible ;
 - parc industriel de La Plaine qui est également développé au complet ;

Et finalement :

- les terrains de l'ancien champ de tir Saint-Maurice (Défense Nationale), qui avait une vocation industrielle (d'envergure métropolitaine) et qui, suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R, sera voué presque entièrement à des fins de conservation.
- Le changement d'affectation de grands ensembles comprenant beaucoup de terrains vacants qui étaient voués à du futur développement industriel mais qui, pour différentes raisons, sont plutôt réorientés à de nouvelles fins, comme cela est le cas pour les secteurs suivants :
 - Les deux (2) aires industrielles situées à Mascouche qui, avec l'implantation d'une ligne de train de banlieue, ainsi que l'aménagement d'une gare et d'un stationnement incitatif, sans oublier les nouvelles dispositions prévues suite à l'entrée en vigueur de PMAD de la CMM, ont intérêt maintenant à avoir une vocation davantage compatible avec la présence d'un point important de desserte en transport en commun.

⁵⁴ Par la firme d'urbanistes Biancamano Bolduc.

⁵⁵ Source : demande de financement pour étude de faisabilité à la Société de diversification économique des régions (SDÉR) par le CLDEM, mars 2001

THÈME 1

À la lumière de ces constats relatifs au manque d'espaces disponibles, ainsi qu'en se basant sur l'intérêt de la MRC à supporter ce développement des activités économiques sur son territoire et, par conséquent, d'offrir des lieux d'emploi pour les résidents de la MRC, une nouvelle stratégie de déploiement de l'offre en matière de terrains à des fins industrielles est retenue. À cela s'ajoute une nouvelle approche de développement des aires d'affectation industrielle.

Les aires d'affectation industrielle retenues au SARR2 sont donc celles identifiées à la [carte 22A](#). Les superficies de ces aires essentiellement vouées au développement industriel et qui sont encore vacantes permettront de répondre aux demandes des prochaines années.

Le développement de ces aires sera orienté de sorte à assurer une bonne intégration avec les aires d'affectations environnantes, et un effort supplémentaire sera effectué afin d'en assurer un niveau de développement respectant le plus possible les principes de développement durable. Ainsi, une attention particulière sera donnée, à titre d'exemple, aux éléments suivants :

- Offre de desserte en transport diversifié encourageant les modes de transport alternatifs à l'utilisation de l'auto-solo (ex : déplacements à pied, en vélo, en transport collectif, covoiturage, etc...);
- Optimisation des aménagements des bâtiments, équipements et installations diverses pour réduire les impacts négatifs sur l'environnement ; et
- Développer ces aires d'affectation afin de maintenir et d'accroître le nombre d'emplois de qualité offerts sur le territoire de la MRC ;
- Favoriser l'accueil des entreprises industrielles de la MRC qui désirent se relocaliser dans un endroit répondant davantage à la nature de leurs activités, permettant ainsi de dégager des espaces pouvant être requalifiés à de meilleures fins

Des critères plus précis balisant le développement des aires d'affectation industrielle sont définis au document complémentaire.

Il est à noter que, dans le cas de l'aire d'affectation industrielle localisée sur les terrains de la Sablière Thouin dans la partie est de Terrebonne, les activités relatives à l'extraction (sable, gravier) sont exceptionnellement toujours autorisées.

Sont également permis, de manière ponctuelle, les activités commerciales et de récréation intensive sur le site du complexe sportif *Multiglance* (lot de cadastre 4 387 863) qui est situé parmi l'aire d'affectation *Industrielle* du parc industriel de Lachenaie à Terrebonne.

(rg. 97-31 – 2010-11-12; rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg. 97-33R-6 – 2016-10-06)

1.4.2.3 LES AIRES D'AFFECTION MULTIFONCTIONNELLE

Nouveau type d'aire d'affectation créé suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R, les aires d'affectation multifonctionnelle s'inspirent des principes d'optimisation de l'utilisation de l'espace et de développement durable. Elles ont également l'avantage de rejoindre des attentes exprimées dans le PMAD (2012) de la CMM.

Ainsi, ces aires d'affectation visent à assurer la mixité de fonctions urbaines entre lesquelles une interaction s'avère des plus bénéfiques. Cette mixité, qui se traduit tant au niveau horizontal que vertical, dans la mesure du possible, permet d'offrir un milieu de vie intéressant où tous (résidents, travailleurs, entreprises) y retire des avantages.

THÈME 1

Les usages qui s'y implantent se doivent d'être compatibles entre eux et la densité recherchée s'avère supérieure au reste du territoire à urbaniser, mais peut tout de même être inférieur aux seuils de densité exigés dans les aires d'affectation multifonctionnelle TOD.

En résumé, les aires d'affectation multifonctionnelle constituent des genres de zones de transition entre les aires d'affectation urbaine et les aires d'affectation multifonctionnelle TOD. Elles se rapprochent des TOD car elles sont tout de même localisées assez près d'infrastructures et équipements de transport collectif métropolitain. Les **cartes CC-1 à CC-3** identifient les aires d'affectation multifonctionnelle et multifonctionnelle TOD

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.4.2.3.1 Les aires d'affectation multifonctionnelle TOD et les aires TOD métropolitaines

Les aires d'affectation multifonctionnelle TOD (*Transit Oriented Development*) désignent spécifiquement les secteurs adjacents aux points d'accès au transport collectif du réseau métropolitain. Dans le cas de la MRC Les Moulins, quatre (4) points d'accès sont retenus, le tout tel qu'identifié au PMAD (2012) de la CMM, sauf dans le cas de l'aire TOD métropolitaine de la future gare de Terrebonne qui est incomplète puisqu'une partie de cette aire est localisée à l'extérieur des périmètres d'urbanisation identifiés au SARR2. Il s'agit des secteurs situés autour

- de la future gare de train de banlieue à Mascouche;
- de la future gare de train de banlieue à Terrebonne (secteur Lachenaie);
- de la future gare (planifiée) de train de banlieue à Charlemagne (soit le secteur qui se trouve sur le territoire de la MRC Les Moulins); et
- du terminus d'autobus Urbis (système de transport en commun de la MRC Les Moulins) situé à Terrebonne.

Le PMAD (2012) de la CMM définissait des aires de planification pour les TOD métropolitains. Ces aires de planification qui représentent seulement les superficies situées hors de la zone agricole permanente, sont identifiées à la **carte AA** ci-jointe, à l'exception d'une partie de l'aire TOD métropolitaine pour la gare de Terrebonne, tel que spécifié ci-haut. Ces aires ont été délimitées selon un principe théorique basé sur un rayon centré à partir des gares/terminus. Ainsi dans le cas du terminus, il s'agit d'un cercle ayant un rayon de 500 mètres, alors que dans le cas des trois (3) gares de train de banlieue, il s'agit d'un rayon d'un kilomètre.

Ces aires TOD métropolitaines doivent respecter les densités prévues à la section 1.5.1 du document complémentaire du SARR2 et faire l'objet d'un exercice de planification détaillée selon les balises prévues à cet effet.

Cependant, en tenant compte des caractéristiques de ces milieux, la MRC a ajusté l'étendue des aires TOD pour ainsi mieux refléter la réalité terrain et le réel potentiel de baliser le développement de ces secteurs en fonction des principes de TOD. En effet, un des principaux principes à la base des TOD s'avère l'accessibilité en mode de transport actif, soit principalement les déplacements à pied (d'où les rayons théoriques de 500 mètres et un kilomètre⁵⁶ vers les points d'accès au transport en commun structurant, la présence de barrières physiques importantes telles les autoroutes, rivière, etc.

La MRC a donc défini ses propres aires d'affectation qui reflètent mieux la réalité du milieu ; celle-ci s'intitulent « aire d'affectation multifonctionnelle TOD ». Dans ces aires d'affectation, identifiées à la **carte BB**, on remarque même, dans certains cas, que la MRC a agrandi la superficie en excédant les rayons théoriques, pour, encore une fois, correspondre davantage à la réalité terrain.

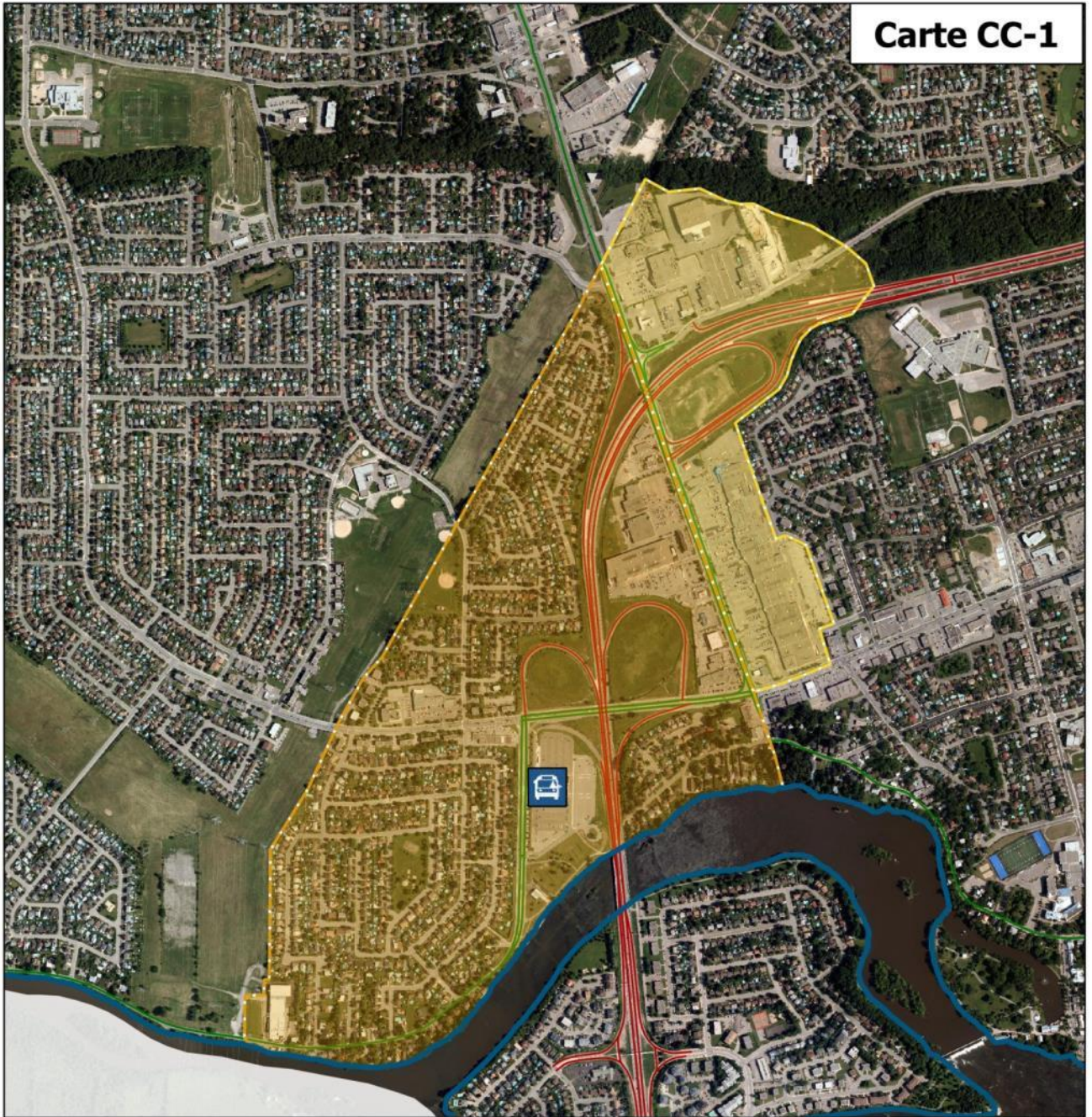
⁵⁶ Un adulte en santé parcourt une distance d'un kilomètre environ entre 10 à 15 minutes.

THÈME 1

Selon le PMAD (2012) de la CMM, la CMM a un objectif d'orienter 40% de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant. L'aménagement de quartiers de type TOD autour de ces points d'accès présents sur l'ensemble du territoire de la CMM s'avère un excellent moyen pour y arriver. Les séquences de développement et de requalification des secteurs TOD définis par la MRC sont illustrées aux [cartes DD-1](#) à [DD-3](#).

La MRC demande aux deux municipalités de son territoire de concentrer leurs exercices de planification détaillée aux aires identifiées à la carte BB et d'aborder les autres portions de territoire faisant partie des aires TOD métropolitaine identifiées au PMAD de façon plus sommaire.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)




Aire d'affectation Multifonctionnelle

Secteur des Galeries de Terrebonne


*Règlement 97-33R modifiant le SARR2
de la MRC Les Moulins*


Légende


Équipements de transport collectif

 Terminus d'autobus métropolitain


Affectations et périmètre urbain


 Périmètre d'urbanisation

 Affectation multifonctionnelle

 Affectation multifonctionnelle - TOD

Réseau routier supérieur

 Autoroutes et bretelles d'accès

 Routes régionales

0 100 200 300 400 500 mètres



Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Source:
Orthophotos : CMM, 2011




Aire d'affectation Multifonctionnelle

Secteur Est de Terrebonne


*Règlement 97-33R modifiant le SARR2
de la MRC Les Moulins*


Légende


Équipements de transport collectif

 Gares de train de banlieue


Affectations et périmètre urbain


 Périmètre d'urbanisation

 Affectation multifonctionnelle

 Affectation multifonctionnelle - TOD

Réseau routier supérieur

 Autoroutes et bretelles d'accès

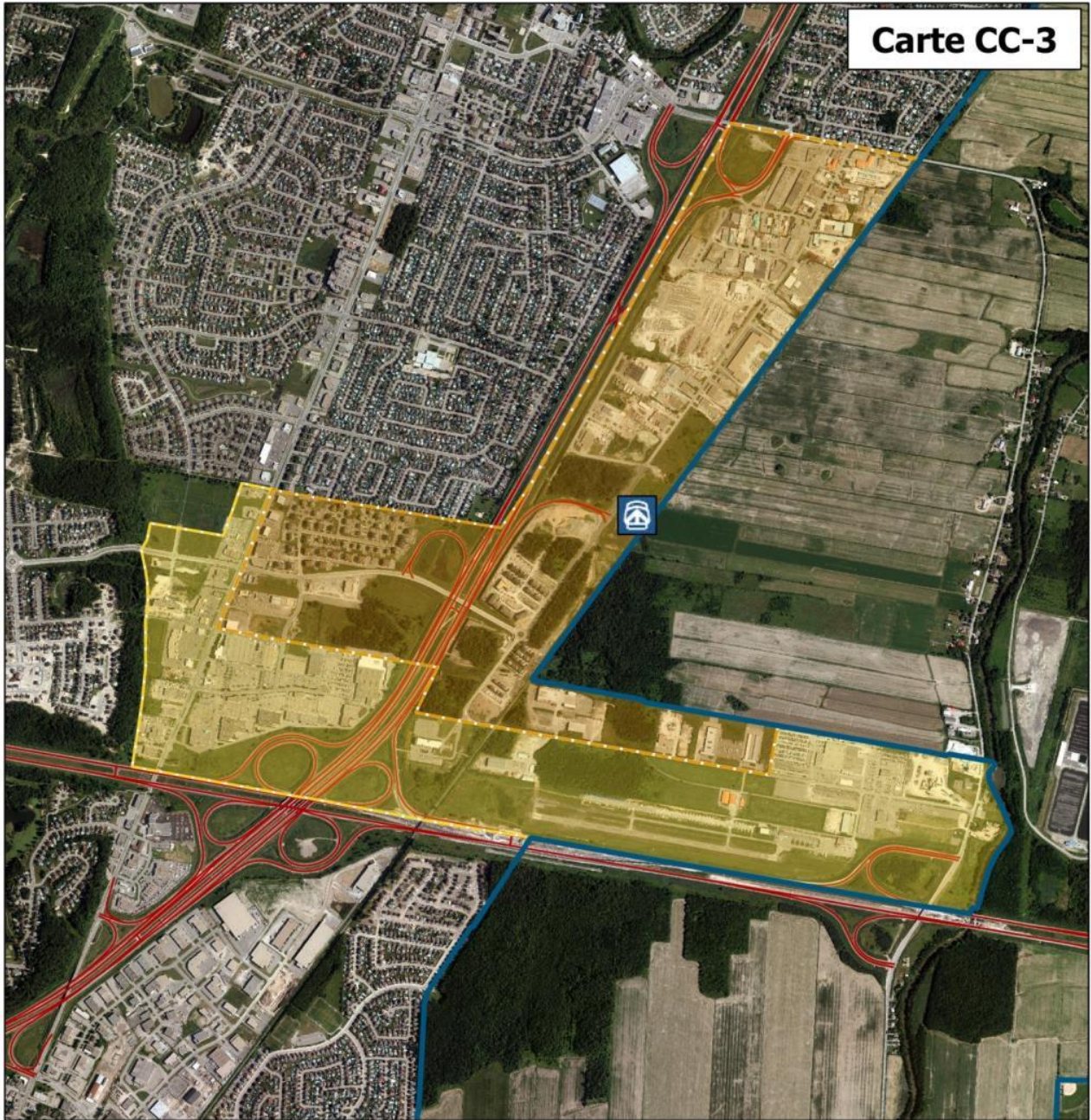
 Routes nationales

0 200 400 600 800 mètres



Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Source:
Orthophotos : CMM, 2012



Carte CC-3

Aire d'affectation Multifonctionnelle

Secteur de Mascouche

*Règlement 97-33R modifiant le SARR2
de la MRC Les Moulins*

Légende

Équipements de transport collectif

Gare de train de banlieue

Affectations et périmètre urbain

Périmètre d'urbanisation

Affectation multifonctionnelle

Affectation multifonctionnelle - TOD

Réseau routier supérieur

Autoroutes et bretelles d'accès

Routes nationales

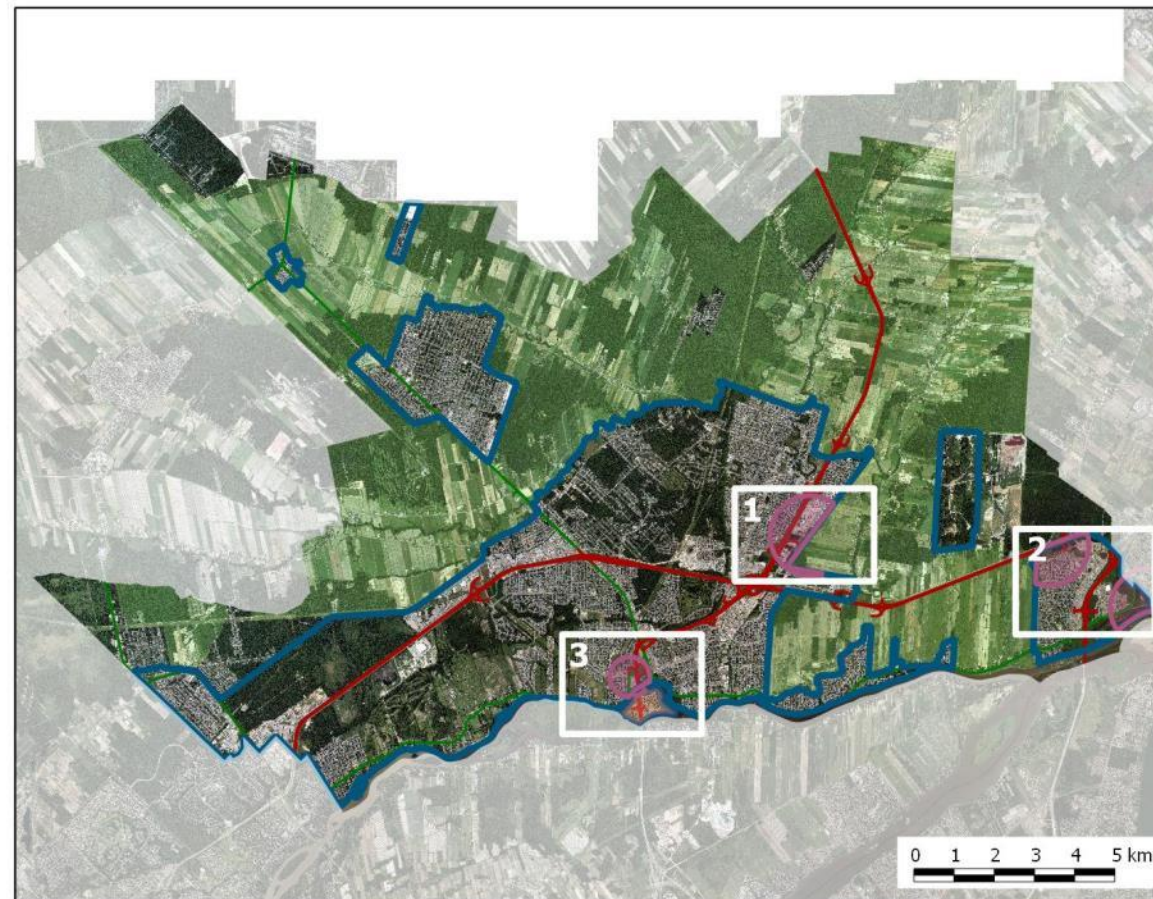
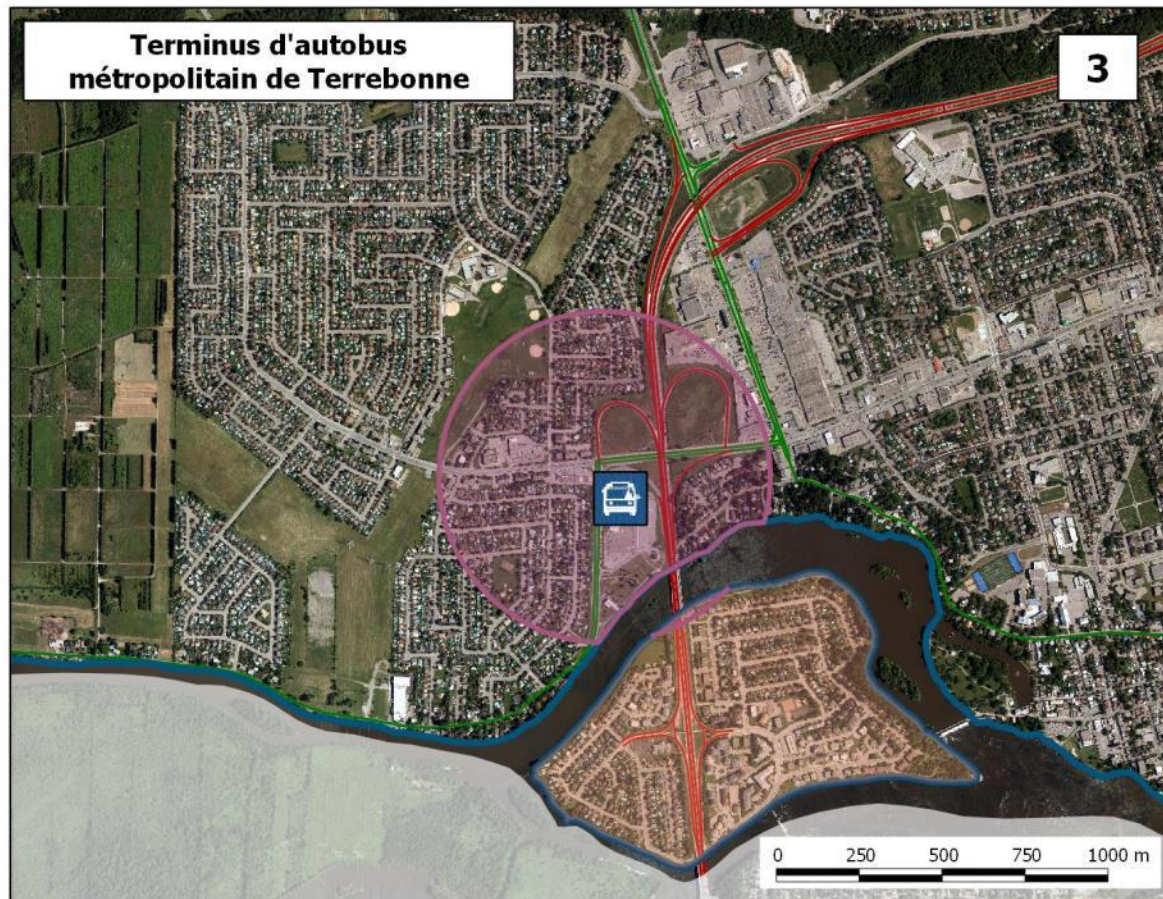
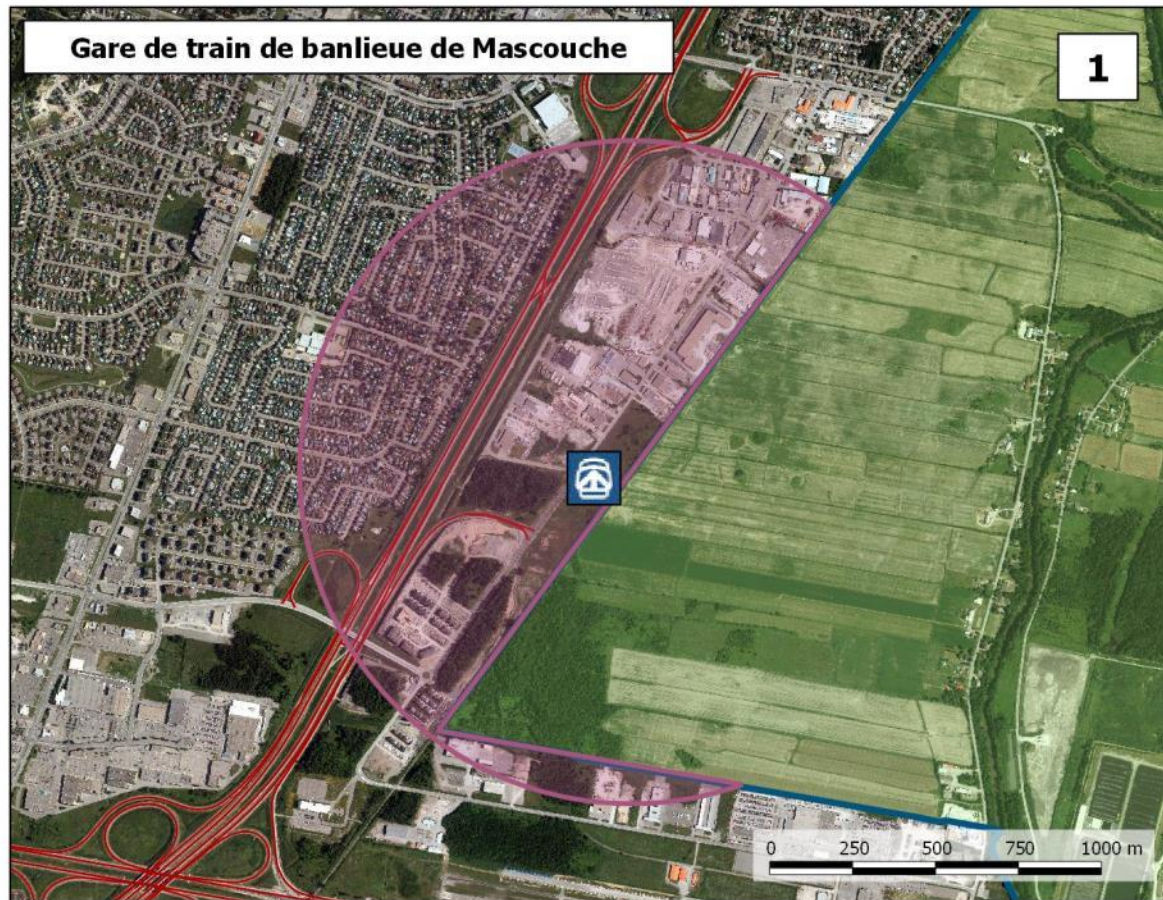
0 200 400 600 800 mètres



Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Sources:
Orthophotos : CMM, 2011





Carte AA

Aires de planification des secteurs TOD définis au PMAD à l'intérieur des périmètres urbains de la MRC Les Moulins

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Légende

Secteurs de planification du PMAD

- Aires de TOD métropolitains
- Corridors de transport
- Limites du périmètre urbain

Équipements de transport collectif

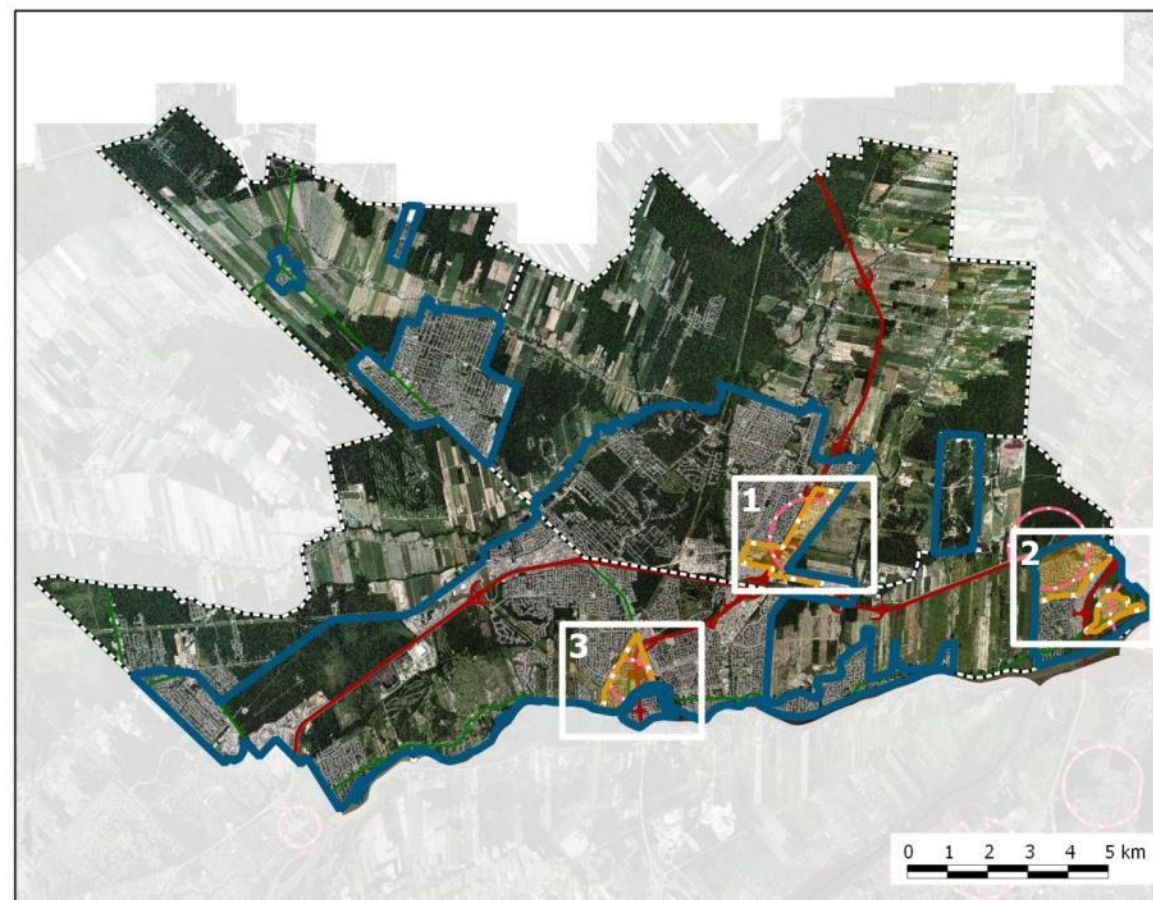
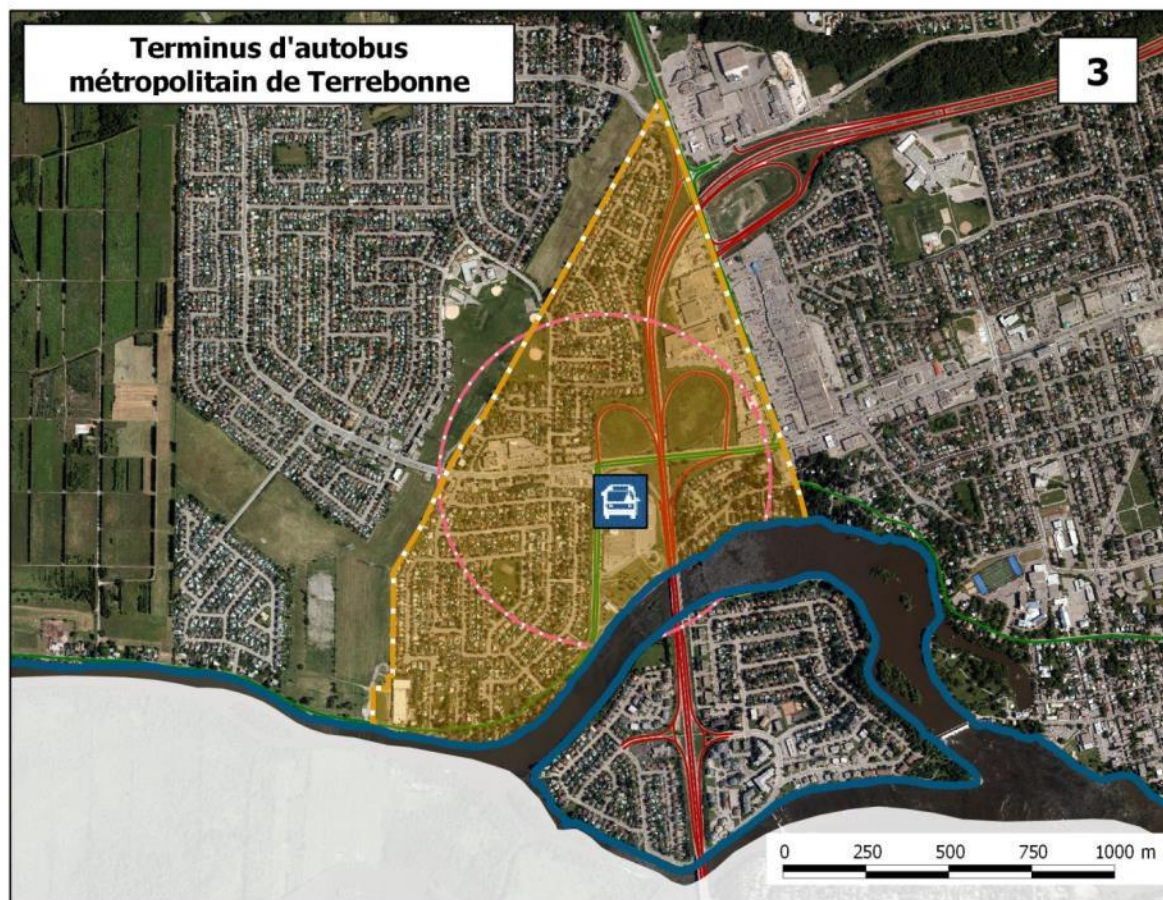
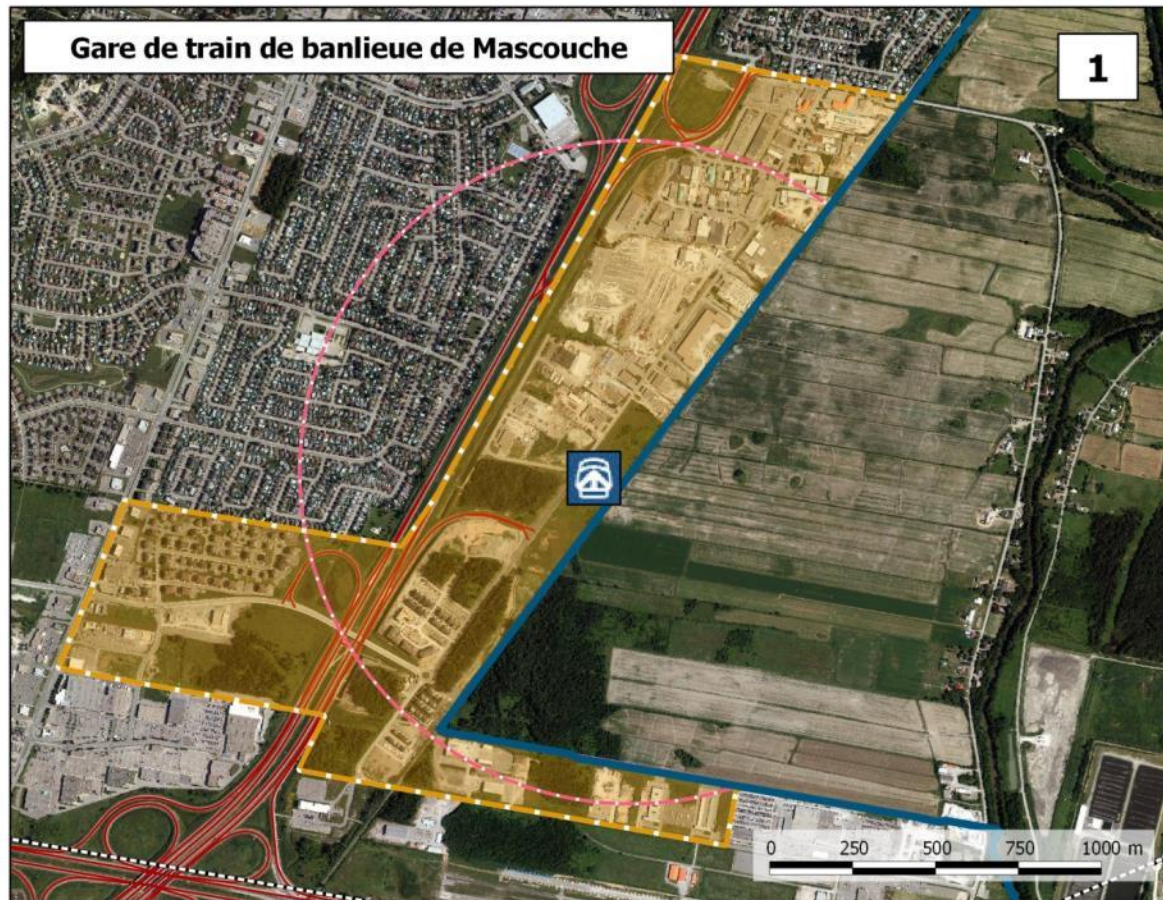
- Terminus d'autobus métropolitain
- Gare de train de banlieue

Réseau routier

- Autoroutes et bretelles d'accès
- Routes régionales
- Routes locales
- Zone agricole protégée (LPTAA)

Sources:
Orthophotos, CMM 2011
Secteurs TOD et périmètre métropolitain, CMM 2012 (PMAD)
Zone agricole : CPTAQ, 2011

Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013



Carte BB

Délimitations des aires d'affectation Multifonctionnelle - TOD

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Légende

Aires de planification TOD

- Affectation Multifonctionnelle TOD
- TOD métropolitains (PMAD 2012)

- Limites du périmètre d'urbanisation

Équipements de transport collectif

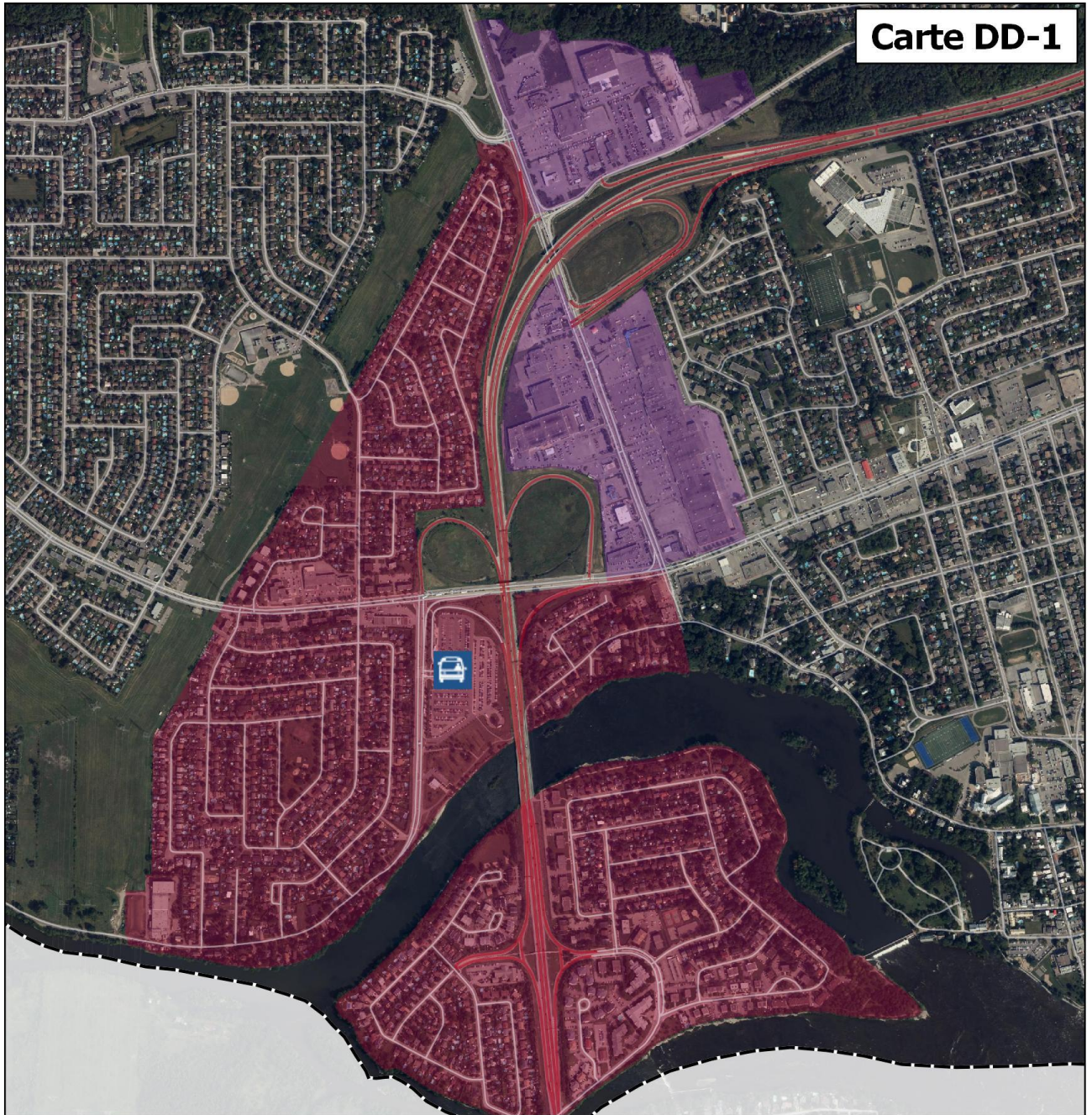
- Équipements de transport collectif
- Terminus d'autobus métropolitain

Réseau routier

- Autoroutes et bretelles d'accès
- Routes régionales
- Routes locales

Sources:
Orthophotos : CMM, 2011
TOD métropolitains, CMM 2012 (PMAD)

Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013



Séquence de développement et de requalification des secteurs TOD

Secteur TOD du terminus d'autobus de Terrebonne

Règlement #97-33R-6

Légende

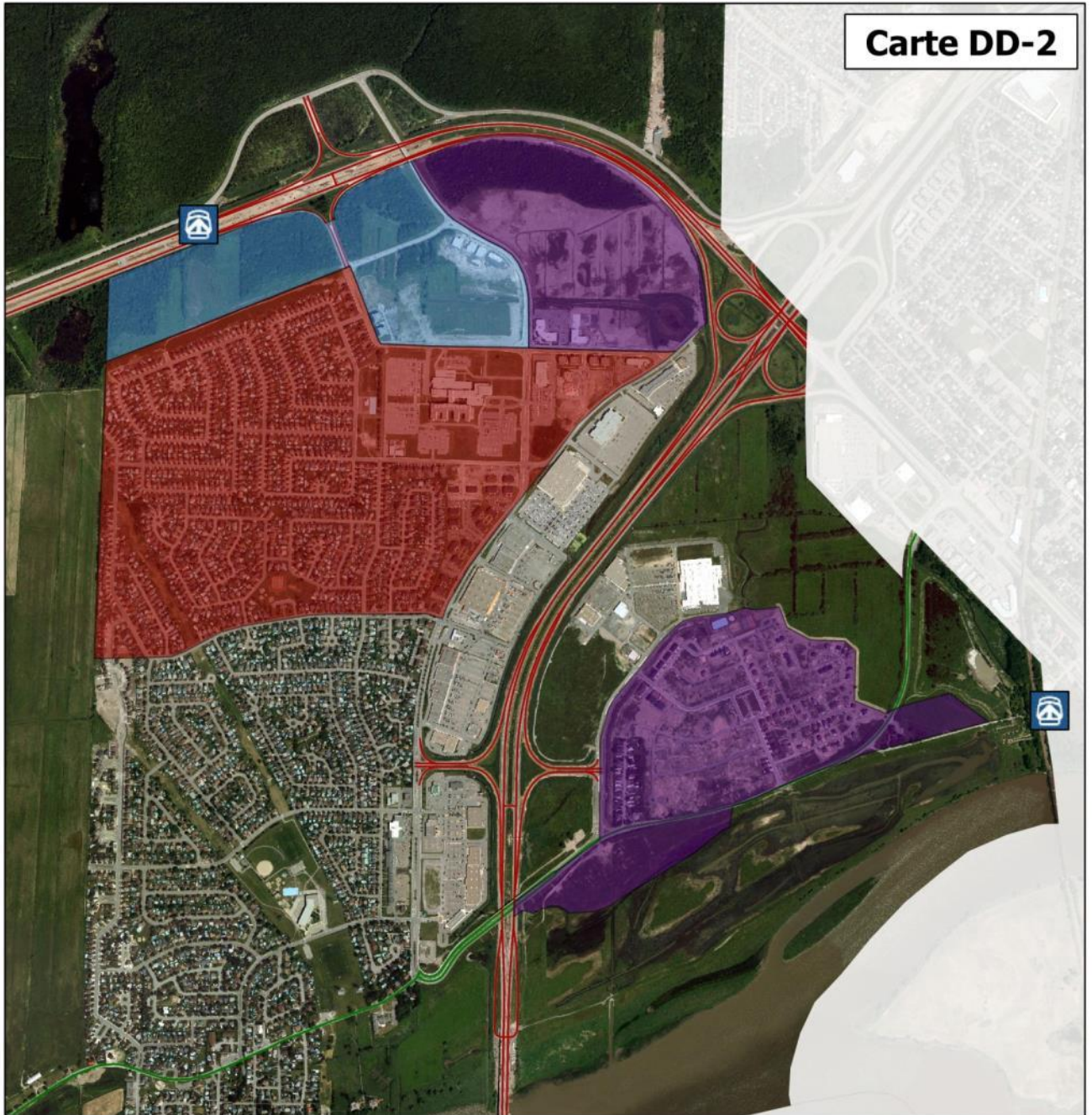
Phases de requalification

- Secteurs établis - Sans requalification projetée
- Requalification - Horizon 2017-2022



Source:
Orthophotos : CMM, 2015

Réalisé par Mathieu Gaudette, urbaniste
MRC Les Moulins
Produit le 15 août 2016



Séquence de développement et de requalification des secteurs TOD

Secteurs TOD des gares de Terrebbonne et Charlemagne

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Légende

Phases de développement et de requalification

- Développement - Horizon 2012-2017
- Développement - Horizon 2012-2022
- Secteurs établis - sans requalification projetée

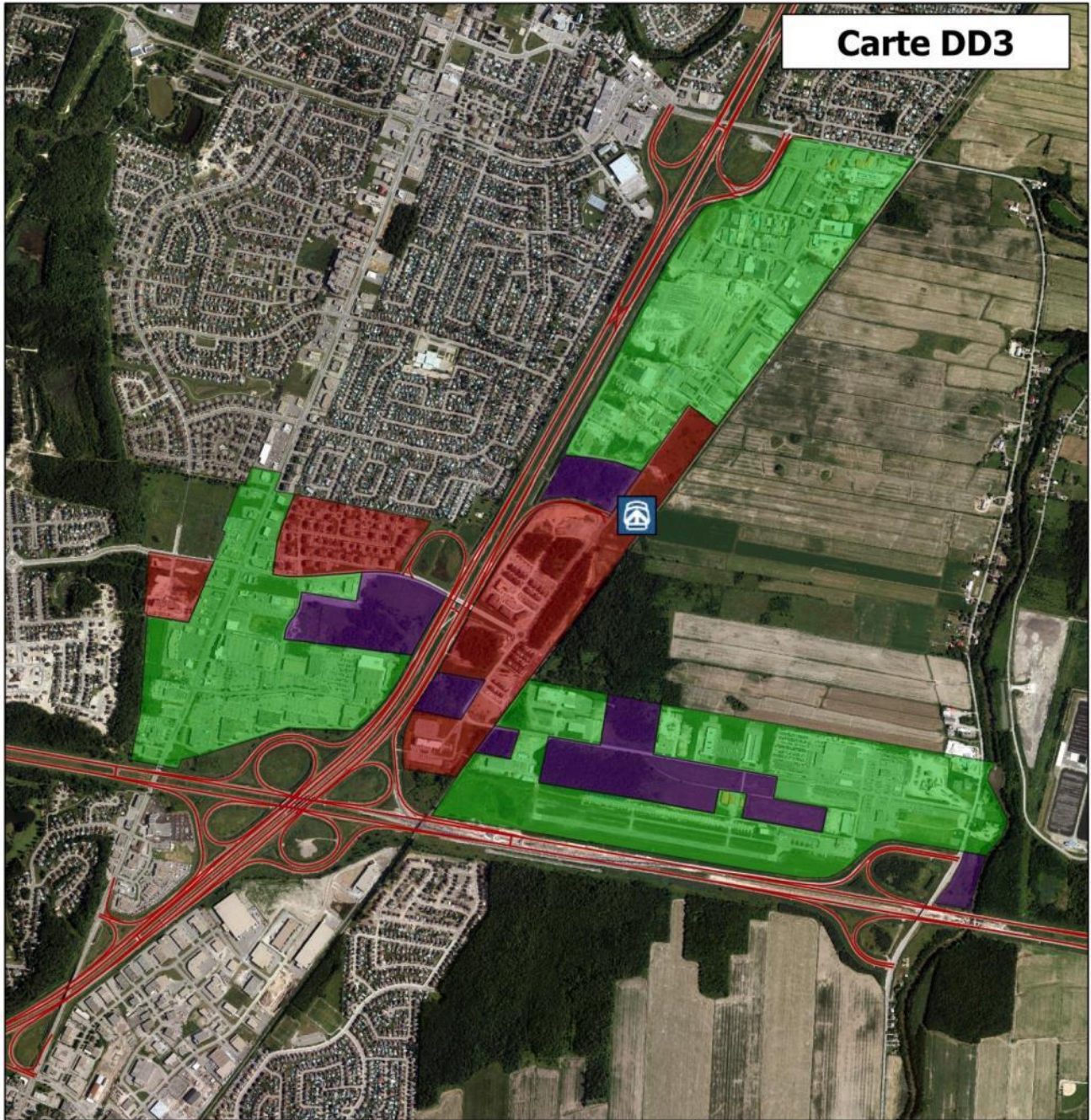
0 200 400 600 800 mètres



Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Source:
Orthophotos : CMM, 2011





Séquence de développement et de requalification des secteurs TOD

Secteur TOD de la gare de Mascouche

Règlement 97-33R modifiant le SARR2 de la MRC Les Moulins

Légende

Phases de développement et de requalification

- Développement - Horizon 2012-2022
- Requalification - Horizon 2012-2022
- Secteurs établis - sans requalification projetée

0 200 400 600 800 mètres



Produit par la MRC Les Moulins
Le 10 septembre 2013

Sources:
Orthophotos : CMM, 2011



THÈME 1

1.4.2.4 LES AIRES D'AFFECTATION PÔLE D'EMPLOIS MIXTES

Situation en 2013

Quoiqu'il s'agisse d'un nouveau type d'aire d'affectation, Les aires pôles d'emplois mixtes s'inspirent grandement des aires d'affectation récréo-commerciale identifiées au SARR2 en 2002.

Les pôles d'emplois mixtes correspondent, comme leur appellation l'indique, à des secteurs où se retrouvent (et retrouveront), une concentration d'emplois de natures diverses.

Principalement localisés à proximité de la sortie 35 de l'autoroute 640, ainsi qu'au sud de l'autoroute 640 (juste à l'ouest des étangs d'épuration de Terrebonne), ces pôles encouragent la localisation des entreprises près du noyau central de la MRC et en continuité avec des aires industrielles adjacentes. De plus, certaines des entreprises pouvant s'y installer pourraient générer des activités de camionnage; la proximité du réseau de transport routier métropolitain, dans le cas présent l'autoroute 640, ainsi que la présence de l'échangeur de la sortie 35 et celle du futur échangeur qui sera construit tout juste à l'ouest des étangs d'épuration, constituent donc des avantages certains.

Finalement, la proximité du secteur résidentiel du projet *Urbanova*, lequel est situé tout juste au sud de ces aires d'affectation permet d'offrir un bassin intéressant d'employés qui pourront travailler dans ces pôles d'emplois. La distance pour se rendre au travail sera des plus minime, donc elle pourra, dans plusieurs cas, s'effectuer en mode de transport actifs ou, à défaut, en transport en commun puisqu'une attention particulière sera portée pour assurer une desserte en transport en commun. L'atteinte de l'objectif de hausser à 30% la part modale des déplacements en transport en commun sera probablement atteint, et ce surtout une fois que le projet *Urbanova* aura atteint une certaine maturité dans son développement.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.4.2.5 LES AIRES PÉRIURBAINES

Situation en 2002

Les aires périurbaines regroupaient des secteurs qui ne faisaient pas partie de la zone agricole permanente et qui n'étaient pas localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation retenus au SARR2.

Dans son ensemble, les aires périurbaines permettaient peu d'activité de type urbain. En effet, les activités principales autorisées étaient essentiellement :

- les activités agricoles;
- les activités récréatives extensives;
- les terrains de golf;
- les résidences, mais seulement sur les rues existantes ; la densité y était limitée à un (1) logement par cinq (5) hectares (à l'exception des secteurs de développement champêtre).

Suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-15 (2007-05-24), l'aménagement de nouvelles infrastructures de transport routier, sans servitude d'accès pour de nouvelles résidences, pouvait être autorisé. Il en est de même pour l'implantation de conduites maîtresses d'égouts ou d'aqueduc permettant de boucler un réseau ou de desservir un bâtiment autre qu'à des fins résidentielles. Cependant, lorsqu'il s'agit de l'implantation hors du périmètre d'urbanisation d'une conduite d'égout et/ou d'aqueduc requise pour des raisons de salubrité, de santé ou de sécurité publique, le branchement de certains des emplacements pouvait être autorisé dans la mesure où ils répondaient aux exigences spécifiées au document complémentaire.

THÈME 1

Situation depuis 2013

Avec l'agrandissement des périmètres d'urbanisation sur le territoire des deux (2) villes de la MRC Les Moulins, suite au règlement 97-33R et les règlements de modifications subséquents, les superficies désignées aire d'affectation périurbaine ont été réduites.

Les aires périurbaines identifiées à la **carte 22A** correspondent toujours à des secteurs qui ne font pas partie de la zone agricole permanente et qui ne sont pas localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Les aires d'affectation périurbaine présentes sur le territoire permettent toujours peu d'activités de type urbain, car les activités principales autorisées essentiellement s'avèrent :

- Les activités agricoles;
- Les activités récréatives extensives;
- Les terrains de golf;
- Les résidences, mais seulement sur les rues existantes en date de l'entrée en vigueur du SARR2 (2002-12-18) et la densité y est limitée à un (1) logement par cinq (5) hectares (à l'exception des secteurs à développement champêtre).

Puisque les aires d'affectation périurbaine sont localisées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, l'aménagement de nouvelles rues n'est pas autorisé, sauf dans les cas très spécifiques où il s'agit de nouvelles infrastructures de transport routier, composées de rues publiques et sans servitude d'accès pour de nouvelles résidences. Il en est de même pour l'implantation de conduites maîtresses d'égouts ou d'aqueduc permettant de boucler un réseau ou de desservir un bâtiment autre qu'à des fins résidentielles. Cependant, lorsqu'il s'agit de l'implantation hors du périmètre d'urbanisation d'une conduite d'égout (pluvial et/ou sanitaire) et/ou d'aqueduc requise pour régler un problème de salubrité, de santé ou de sécurité publique dont sont confrontés les usages existants, le branchement de certains des emplacements pourra être autorisé dans la mesure où ils répondent aux exigences spécifiées au document complémentaire.

(rg. 97-33R-9 – 2017-03-16 ; rg. 97-33R-8 – 2019-02-07 ; rg. 97-33R-14 – 2019-12-11)

1.4.2.5.1 Secteurs à développement champêtre

Situation en 2002

Certains secteurs localisés dans les aires d'affectation périurbaine faisaient cependant exception; il s'agissait de secteurs déjà majoritairement construits ou en cours de développement. À cette époque, à la fin de 2002, on retenait les secteurs suivants (ceux-ci étaient identifiés sur la carte 22A):

À Terrebonne :

- Secteurs 1, 2 et 3 : localisés à Terrebonne Ouest, ils étaient des secteurs essentiellement composés de résidences. Dans certains cas, on remarquait une problématique au niveau de la desserte en eau potable.
- Secteur 4 : localisé au nord-ouest du secteur La Plaine ; il s'agissait d'un secteur essentiellement composé de résidences.
- Secteur 5 : localisé au nord-ouest du secteur La Plaine ; il s'agissait d'un secteur loti essentiellement voué pour le développement de fermettes ; des activités complémentaires de type commercial pouvaient être autorisées dans les résidences. Aucun service (égout et aqueduc).

À Mascouche :

- Secteur 6 : comprenait le secteur de l'école du Coteau ainsi que le projet résidentiel localisé sur les parties de lot 763, tous deux reliés au chemin des Anglais; ce secteur s'avérait essentiellement composé de résidences. Étant en présence de diverses contraintes, on n'y retrouvait que l'aqueduc

THÈME 1

pour desservir les résidences; cependant, les deux services avaient été implantés pour la desserte de l'école secondaire construite en 2000.

- Secteur 7 : secteur localisé au sud-ouest de l'intersection du chemin des Anglais et du chemin Sainte-Marie : secteur adjacent au périmètre d'urbanisation et alors retenu pour l'implantation de logements pour personnes âgées sous le programme « Accès Logis » de la SHQ. On prévoyait que ce secteur serait desservi par l'aqueduc seulement.
- Secteur 8 : Lac Samson: secteur essentiellement composé de résidences. Services présents : aqueduc privé. On dénotait alors une problématique importante au niveau de la desserte en eau potable.
- Secteur 9 : Domaine Guilbeault : secteur essentiellement composé de résidences.

Malgré un caractère plus urbain que les autres parties des aires d'affectation périurbaine, ces secteurs ne pouvaient à ce moment être intégrés aux périmètres d'urbanisation définis au SARR2 puisqu'ils ne correspondaient pas aux orientations gouvernementales concernant les périmètres urbains, soit de par leur densité, soit de par le manque de mixité de fonctions ou finalement leur éloignement au pôle urbain central. La nomenclature « secteur à développement champêtre » leur a donc été assignée.

Nonobstant toute autre disposition, les activités principales alors permises dans les secteurs à développement champêtre identifiés à la **carte 22A** étaient les suivantes :

- les activités agricoles;
- les activités récréatives extensives;
- les terrains de golf;
- les résidences, mais seulement sur les rues existantes ; la densité permise variait entre 2 et 5 logements/hectare, mais dans le cas des secteurs de Terrebonne Ouest (1, 2, 3), ainsi que les secteurs à Mascouche, la densité pouvait excéder le 5 logements à l'hectare. Cependant, cette disposition a été modifiée via le rg. 97-02 (2004-05-05) afin d'autoriser l'implantation de nouvelles rues dans le secteur à développement champêtre (secteur 6) localisés sur les lots ou parties de lot 763-1, 763-2 et P. 763 du cadastre de la paroisse de St-Henri-de-Mascouche.

Considérant le caractère particulier de ces secteurs, l'implantation d'un service d'aqueduc pouvait y être autorisé, et ce particulièrement dans les cas où il s'agissait d'une question de salubrité publique. Puisque ces secteurs s'avéraient majoritairement développés, ou seraient construits à faible densité, l'offre à des fins de construction résidentielle demeurait peu significative.

Situation depuis 2013

Malgré l'intégration de certaines aires d'affectation périurbaine au périmètre d'urbanisation de Mascouche et Terrebonne en 2013, on retrouve toujours quelques aires périurbaines sur le territoire des deux villes.

Les secteurs à développement champêtre identifiés sur la carte 22A correspondent à des secteurs qui s'avéraient déjà majoritairement construits ou en cours de développement au début des années 2000. Suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R et de règlements de modifications subséquents, nous sommes en présence des secteurs suivants :

À Terrebonne :

- Secteur 1 : était localisé à Terrebonne Ouest, dans le secteur de la montée Gagnon. Il a été abrogé suite à l'agrandissement du périmètre d'urbanisation via le règlement 97-33R-14;
- Secteur 2 : localisé à Terrebonne Ouest, dans le secteur du chemin Saint-Roch, il a été abrogé suite à l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, via le règlement 97-33R-14;
- Secteur 3 : localisé à Terrebonne Ouest, dans le secteur du chemin Saint-Roch, il a été abrogé suite à l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, via le règlement 97-33R-14;
- Secteur 4 : situé au nord-ouest du secteur La Plaine et essentiellement composé de résidences;

THÈME 1

- Secteur 5 : localisé au nord-ouest du secteur La Plaine, ce secteur est essentiellement voué pour le développement de fermettes; des activités complémentaires de type commercial peuvent être autorisées dans les résidences. Aucun service (égout(s) et aqueduc);

À Mascouche :

- Secteur 6 : Ce secteur, connu sous l'appellation Lac Samson, est essentiellement composé de résidences. Anciennement desservi par un réseau d'aqueduc privé, celui-ci a été remplacé vers le milieu des années 2000, par une conduite d'aqueduc de la municipalité afin de régler l'importante problématique de desserte en eau potable. Ce secteur identifié « développement champêtre » est maintenant entièrement desservi par l'aqueduc municipal.
- Secteur 7 : Ce secteur est identifié comme étant le Domaine Guilbeault et s'avère essentiellement composé de résidences.

Suite à l'entrée en vigueur, en 2019, du règlement 97-33R-8 modifiant le schéma d'aménagement, le nouveau secteur 8 a été créé à Mascouche. Cette modification visait à réintégrer ce secteur dans les aires d'affectation à développement champêtre, puisque la majeure partie de ce secteur se trouvait dans ce type d'aire d'affectation dans le SARR2 de 2002. Des analyses externes ont confirmé l'existence des tronçons prolongeant les rues Rochon et Brady, mais infirmaient aussi l'existence du prolongement de la rue Bergeron et d'une rue transversale aux trois précédemment nommées. Ce secteur 8 peut être décrit comme suit :

- Secteur 8 : localisé au nord de la rue Cossette, adjacent au secteur 6 du Lac Samson, constitue un secteur loti et essentiellement voué à l'usage résidentiel. On y dénote la présence de deux tronçons de rues existants et parallèles, en date de l'entrée en vigueur du SARR2 (2002-12-18), lesquels constituent un prolongement des rues Rochon et Brady. La densité varie de 2 à 5 logements à l'hectare.

Pour ce qui est des secteurs identifiés par l'aire d'affectation périurbaine à développement champêtre sur la carte 22A, l'aménagement et le développement de ces secteurs sont balisés par les éléments suivants :

Nonobstant toute autre disposition, les activités principales permises dans ces secteurs à développement champêtre sont les suivantes :

- Les activités agricoles,
- Les activités récréatives extensives,
- Les terrains de golf,
- Les commerces de proximité, sous réserve de conditions spécifiques;
- Les résidences, mais seulement sur les rues existantes à l'entrée en vigueur du SARR2 (2002-12-18). La densité permise varie entre 2 et 5 logements/hectare, mais dans le cas des secteurs 6 et 7 de Mascouche, la densité peut excéder 5 logements/hectare.

Considérant le caractère particulier des secteurs à développement champêtre identifiés sur la carte 22A, l'implantation d'un service d'aqueduc pourra y être autorisé et ce particulièrement dans les cas où il s'agit d'une question de santé ou de salubrité publique, tel que prévu depuis l'entrée en vigueur du règlement 97-15.

Puisque ces secteurs s'avèrent majoritairement développés, l'offre à des fins de construction résidentielles demeure peu significative.

(rg. 97-33R-9 – 2017-03-16 ; rg. 97-33R-8 – 2019-02-07, rg. 97-33R-14 – 2019-12-11)

THÈME 1

1.4.2.5.2 Secteurs à développement champêtre (2013)

Abrogé

(rg. 97-2 – 2004-05-05 ; rg. 97-15 – 2007-05-24 ; rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg. 97-33R-9 – 2017-03-16 ; rg. 97-33R-8 – 2019-02-07)

1.4.2.6 LES AIRES DE CONSERVATION

Situation en 2002

Les aires de conservation visaient la protection de secteurs présentant des potentiels écologiques, tels que les plaines inondables, certaines îles de la rivière des Mille-Îles, les sites d'intérêt faunique répertoriés par le ministère de l'Environnement, ainsi que les boisés d'intérêt majeur.

L'objectif du schéma d'aménagement était de maintenir l'intégrité du potentiel écologique de ces secteurs, en limitant le plus possible les interventions humaines. À l'intérieur de ces aires, les constructions, les coupes à blanc, les coupes de conversion, les coupes de régénération, les coupes de jardinage et la récréation extensive nécessitant un déboisement supérieur à 10% de la superficie d'un terrain étaient prohibées.

Pour les aires de conservation situées en zone agricole, la coupe à blanc des boisés de ferme n'était pas souhaitée, compte tenu de leur importance pour l'équilibre du milieu naturel, environnemental ou paysager et de leur rôle quant à la protection des odeurs issues des productions animales. Toutefois, à la demande du MAPAQ, le déboisement à des fins de mise en culture y était autorisé lorsqu'il était effectué par le propriétaire de l'exploitation agricole et que celui-ci déposait une étude agronomique qui démontrait la rentabilité du terrain à des fins agricoles. De plus, le propriétaire devait prévoir des mesures de mitigations afin de préserver le potentiel écologique des secteurs adjacents.

Lors de l'implantation hors du périmètre d'urbanisation d'une conduite maîtresse d'égout et/ou d'aqueduc justifiée pour des raisons de salubrité, de santé ou de sécurité publique, le branchement de certains des emplacements pouvait être autorisé dans la mesure où ils répondaient aux exigences spécifiées au document complémentaire.

Situation en 2013

Depuis l'entrée en vigueur du SARR2 en décembre 2002, les connaissances du territoire de la MRC se sont grandement approfondies grâce, entre autres, à l'expertise d'organisations gouvernementales, de consultants et/ou autres. C'est ainsi qu'une réévaluation des aires pouvant être désignées conservation au schéma de la MRC a été effectuée. Avec l'intérêt d'intégrer davantage les principes de développement durable sur son territoire, sans oublier le souci d'offrir un cadre de vie de qualité aux résidents, étudiants et travailleurs du territoire, ainsi qu'aux visiteurs, la MRC, en collaboration avec les deux (2) municipalités locales, a désigné de nouvelles aires d'affectation conservation à celles déjà définies dans le SARR2 d'origine, on ajoute ainsi les grands ensembles suivants :

- la presque totalité des terrains encore vacants de l'ancien champ de tir Saint-Maurice (propriété de la Défense Nationale) qui devient conservation (tel que désigné à la [carte 22A](#)) suite à l'entrée en vigueur du règlement 97-33R ;
- un amalgame de boisés et de corridor de biodiversité qui ont été définis dans le cadre de l'élaboration du plan de développement durable de la Côte de Terrebonne (PDDCT), connu par la suite sous le nom d'*Urbanova*. L'ajout de ce réseau d'espaces désignés conservation permet, entre autres, de connecter des aires de conservation entre elles, qu'elles soient situées à

THÈME 1

Terrebonne ou à Mascouche. Un «article 22», émis par le MDDEP, formalise l'ensemble du concept d'Urbanova selon les balises de la Loi sur la Qualité de l'environnement.

Les autres aires de conservation du territoire de la MRC sont principalement :

- certaines des petites îles localisées dans un segment de la rivière des Mille-Îles situé à l'ouest du territoire;
- le secteur longeant le ruisseau de Feu et la partie est de la rivière des Prairies (à l'est complètement de la Ville de Terrebonne);
- le secteur comprenant le parc du Grand Coteau ainsi que des terrains localisés au nord du projet domiciliaire Seigneurie du Chêne (à Mascouche);
- une partie de la forêt du domaine seigneurial à Mascouche. Cette part de la forêt, au pourtour du manoir, est située au sud de la rivière Mascouche et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ce secteur des aires d'affectation *Conservation* et *Conservation – Secteurs de mise en valeur intensive* fait partie des bois et corridor forestier métropolitain inscrits au PMAD de la CMM, tel que présenté à la section 3.1.2 *Les éléments d'intérêt écologique* du SAR de la MRC Les Moulins. Des règles particulières sur l'abattage d'arbres dans le couvert forestier ont été adoptées pour ce secteur, entre autres, et sont inscrits à la section 2.4 du chapitre III du document complémentaire ;
- l'habitat floristique de la Rivière-des-Mille-Îles, désigné par le MDDELCC en 2010, situé sur le littoral et les rives de la rivière des Mille-Îles et en aval de l'Île-des-Moulins. Cet habitat, désigné en vertu de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* (L.R.Q. c. E-12.01) comporte des normes spécifiques inscrites à la section 1.8.2 du chapitre III du document complémentaire

Il est à noter que l'affectation *Conservation* s'établit désormais, suite à l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2, qu'à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation. La part de la forêt du domaine seigneurial en zone agricole est, depuis, incluse parmi l'affectation *Agroforestière*.

Les objectifs de l'affectation *conservation* consistent donc à:

- préserver le caractère écologique exceptionnel de ces milieux, situés au cœur des secteurs les plus urbanisés de la MRC, en y protégeant, notamment, le couvert forestier existant;
- inscrire ces milieux naturels d'exception au sein de la dynamique urbaine, en permettant leur mise en valeur, au profit de la population moulinoise, des atouts uniques qu'ils possèdent, notamment en ce qui a trait aux activités de loisirs et de récréation ;
- assurer le maintien des diverses fonctions essentielles joués par ces milieux naturels, notamment celles relatives à la qualité des milieux de vie, à la santé publique, aux paysages et aux cycles écologiques naturels ;
- intégrer ces milieux naturels urbains dans une série de composantes territoriales formant un ensemble intégré de territoires d'intérêt naturel, notamment en lieu avec d'autres affectations tels que les aires *Agroforestière* et *Forestière* et autres éléments d'intérêt écologique (milieux hydriques, milieux humides, etc.).

La section 1.8 du chapitre III du document complémentaire présente les normes spécifiques relatives à l'aire d'affectation *Conservation*.

Au même titre que pour certaines autres affectations, la MRC a établi, avec l'adoption du règlement #97-33R-2 en 2015, des mesures concrètes visant à limiter l'abattage d'arbres afin de préserver le couvert forestier toujours existant parmi l'affectation *Conservation*. La section 2.4 du chapitre III du document complémentaire présente ces nouvelles règles sur l'abattage d'arbres.

THÈME 1

Secteurs de mise en valeur intensive

Depuis l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2, la MRC distingue maintenant quatre secteurs particuliers de l'aire d'affectation Conservation, nommés *Secteur de mise en valeur intensive*. Cette distinction vise à permettre un allègement des dispositions normatives pour ces secteurs. Ces derniers peuvent en effet accueillir des activités plus structurées par rapport à l'aire de Conservation. Principalement en lien avec le caractère naturel du site, les activités pouvant y être autorisées servent, entre autres, à bonifier l'offre de services aux utilisateurs du site naturel et/ou permettent une meilleure gestion desdits sites naturels.

Les quatre secteurs de mise en valeur intensive sur le territoire de la MRC Les Moulins sont :

- le secteur du Manoir seigneurial à Mascouche ;
- le Parc du Grand Coteau, secteur de l'étang, à Mascouche ;
- le Parc de la Rivière à Terrebonne ;
- le Parc de conservation du Ruisseau de Feu.

La section 1.8.1 du chapitre III du document complémentaire présente les normes spécifiques relatives à ces secteurs particuliers de l'affectation Conservation.

(rg. 97-15 – 2007-05-27; rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg.97-33R-2 – 2015-10-21)

1.4.2.7 LES AIRES AGRICOLES

Situation avant 2012

Suite à des modifications apportées à la version d'origine de cette section entrée en vigueur en décembre 2002, les éléments relatifs aux aires agricoles se lisaient comme suit :

Les aires agricoles correspondent aux secteurs agricoles qui sont dynamiques ou viables et qui sont situés en zone agricole permanente. Le schéma d'aménagement favorise le maintien et le développement durable des activités agricoles à l'intérieur des aires agricoles. À l'exception des flots agricoles déstructurés définis dans un premier temps par les municipalités et les intervenants du monde agricole, puis intégrés au schéma d'aménagement via un règlement de modification, seuls les usages compris dans les groupes suivants, avec les conditions s'y rattachant, sont permis à l'intérieur des aires agricoles :

- ➔ activités agricoles incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricole à des fins agricoles, de même que l'entreposage, le conditionnement, la transformation et la vente, sur la ferme, des produits agricoles qui en proviennent ou qui proviennent accessoirement de celles d'autres producteurs;
- ➔ résidences, sous certaines conditions de la LPTAA et décrites au document complémentaire (section 1.12.1 du chapitre III);
- ➔ commerce d'hébergement comprenant un maximum de 9 chambres et opérant à l'intérieur de la résidence principale de l'exploitation agricole et situé sur la même propriété que celle-ci et communément appelé « gîte à la ferme » ;
- ➔ commerce de restauration offrant principalement les produits de l'exploitation agricole et situé sur la même propriété que celle-ci et communément appelé « table champêtre »;
- ➔ récréation extensive.

THÈME 1

La section 1.11 du chapitre III du document complémentaire édicte les normes spécifiques de l'affectation Agricole.

Situation en 2015

Les aires d'affectation Agricole identifiées au SAR de la MRC Les Moulins suite à l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2 occupent désormais les portions de la zone agricole permanente qui ne sont pas intégrées à l'intérieur des bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain inscrits au PMAD de la CMM.

Ainsi, l'aire d'affectation Agricole constitue un ensemble de superficies presque entièrement dédiées à une activité agricole dynamique. Quelques massifs forestiers d'importance persistent néanmoins au sein de cette aire d'affectation.

Les objectifs d'aménagement liés à l'affectation Agricole demeurent donc de :

- Maintenir une base territoriale viable et durable, consacrée à l'activité agricole dans le contexte particulier qu'est celui de l'agriculture périurbaine ;
- Circonscrire et limiter les activités existantes et qui sont de nature autres qu'agricoles ;
- Tendre à réduire les impacts réciproques négatifs possibles liés à la proximité des territoires urbanisés et agricoles ;
- Permettre, de façon complémentaire, certaines activités d'agrotourisme et de loisirs, mettant en valeur le territoire et les activités agricoles.

Les activités et usages autorisés parmi l'affectation Agricole demeurent donc les mêmes que celles établies avant 2015. La section 1.11 du chapitre III du document complémentaire présente les normes spécifiques relatives à l'aire d'affectation Agricole.

En ce qui a trait aux activités d'agrotourisme et de loisirs, les activités permises demeurent limiter aux commerces d'hébergement (gîtes à la ferme), de restauration (tables champêtres) et les sentiers récréatifs. Un examen plus approfondie de cet enjeu devrait faire l'objet de discussion lors de l'élaboration du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) et pourrait, éventuellement, mener à un élargissement de cette liste.

Il est à noter que les îlots déstructurés de la zone agricole permanente, initialement traités parmi l'affectation Agricole, sont désormais considérés à l'intérieur d'un nouveau cadre distinct relatif à la zone agricole permanente, et présentés à la section 1.4.5 *La zone agricole permanente* du SAR de la MRC Les Moulins.

Autres dispositions particulières

La MRC ne souhaitait pas se prévaloir des dispositions relatives aux élevages avant l'entrée en vigueur de son SARR 2. En conséquence, les municipalités ne pourront pas recourir au zonage des productions animales tant et aussi longtemps que la MRC n'aura pas statué sur cette question, dans le cadre d'une modification ultérieure au SARR 2 reconnue comme conforme aux orientations gouvernementales en cette matière.

Finalement, il est à noter qu'un PIIA ne devra en aucun cas être utilisé pour interdire un usage agricole ou pour contrôler le développement des entreprises agricoles. Par exemple, un tel règlement ne pourra pas contenir de dispositions concernant la gestion des élevages ou des objets visés par le Règlement sur les exploitations agricoles qui, depuis le 15 juin 2002, remplace le Règlement sur la réduction de la pollution d'origine agricole.

THÈME 1

Lors de l'implantation hors du périmètre d'urbanisation d'une conduite maîtresse d'égout et/ou d'aqueduc justifiée pour des raisons de salubrité, de santé ou de sécurité publique, le branchement de certains des emplacements pourra être autorisé dans la mesure où ils répondent aux exigences spécifiées au document complémentaire.

(rg. 97-7 – 2005-11-25; rg. 97-15 – 2007-05-24; rg. 97-32 – 2011-02-09; rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg.97-33R-2 – 2015-10-21)

THÈME 1

1.4.2.8 LES AIRES AGROFORESTIÈRES**Situation en 2002**

Les aires agroforestières correspondaient aux secteurs dont le sol était peu propice aux activités agricoles et dont le couvert forestier était suffisamment fourni pour permettre des activités sylvicoles.

Dans le respect des objectifs définis lors du *Sommet sur la forêt privée* tenu au mois de mai 1995, la MRC désirait favoriser, pour ces secteurs, la mise en valeur de la forêt et la récolte de la matière ligneuse, tout en portant une attention particulière à la protection des autres ressources de la forêt, telles la faune, l'eau, le paysage et le sol forestier. La MRC favorisait également une cohabitation harmonieuse entre les pratiques sylvicoles et les activités de récréation extensive.

À cet effet, les coupes à blanc de grande surface et le décapage du sol étaient prohibés. La récolte de matière ligneuse devait s'appuyer sur des principes de rendements soutenus et de développement durable. Le document complémentaire stipulait que toute exploitation de la forêt devait être appuyée par un plan d'aménagement forestier (PAF), produit pour le propriétaire du terrain et approuvé par l'*Agence de mise en valeur de la forêt privée*.

Ce plan devait notamment comprendre des objectifs d'exploitation, une description et une cartographie du boisé et une identification des travaux de cueillette et de protection à effectuer, en conformité avec les objectifs de la MRC en matière de protection de la faune, des paysages, de l'eau et des sols forestiers. Pour tout prélèvement de matière ligneuse sur plus d'un hectare d'un seul tenant, le propriétaire du terrain devait fournir à sa municipalité une prescription sylvicole préparée par un ingénieur forestier.

La coupe à blanc des boisés de ferme n'était pas souhaitée, compte tenu de leur importance pour l'équilibre du milieu naturel, environnemental ou paysager et de leur rôle quant à la protection des odeurs issues des productions animales. Toutefois, à la demande du (MAPAQ), le déboisement à des fins de mise en culture a été autorisé lorsqu'il était effectué par le propriétaire de l'exploitation agricole et que celui-ci déposait une étude agronomique qui démontrait la rentabilité du terrain à des fins agricoles.

On spécifiait également que le plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée produit par l'*Agence de la forêt privée de Lanaudière* devait tenir compte des objectifs du SARR2 et des dispositions de son document complémentaire.

Situation en 2015

Suite à l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2, l'aire Agroforestière correspond désormais aux limites des bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain identifiés au PMAD de la CMM et qui sont situés à l'intérieur de la zone agricole permanente. La section 3.1.2 *Les éléments d'intérêt écologique* tracent un portrait de ces bois et corridors forestiers faisant partie intégrante de l'objectif 3.1 du Plan métropolitain.

Au même titre que pour certaines autres affectations, la MRC a adopté, avec l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2 en 2015, des mesures concrètes visant à limiter l'abattage d'arbres afin de préserver le couvert forestier toujours existant parmi l'affectation Agroforestière. La section 2.4 du chapitre III du document complémentaire présente ces nouvelles règles sur l'abattage d'arbres.

Partageant avec l'affectation Agricole la presque totalité des superficies de la zone agricole permanente sur le territoire moulinois, l'affectation Agroforestière partagent l'ensemble des objectifs d'aménagement de l'affectation Agricole.

THÈME 1

Toutefois, certains autres objectifs, liés plus particulièrement à la présence des massifs forestiers, y sont ajoutés, soient :

- Préserver l'intégrité des massifs du couvert forestier ;
- Assurer le maintien des fonctions écologiques exercées par les grands ensembles naturels que sont les massifs forestiers ;
- Autoriser certaines activités de faible intensité, compatibles avec la préservation du couvert forestier, permettant une certaine mise en valeur économique et récréative ;
- Intégrer ces massifs forestiers dans une série de composantes territoriales formant un ensemble intégré de territoires d'intérêt naturel à l'échelle du territoire moulinois, notamment en lieu avec d'autres affectations telles que les aires de Conservation et Forestière et autres éléments naturels, notamment les milieux humides et hydriques;

Ainsi, la même liste d'activités autorisées est applicable aux aires d'affectation Agroforestière que celles existant aux aires Agricoles, soit :

- activités agricoles, incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricole à des fins agricoles, de même que l'entreposage, le conditionnement, la transformation et la vente, sur la ferme, des produits agricoles qui en proviennent ou qui proviennent accessoirement de celles d'autres producteurs;
- résidences, sous certaines conditions de la LPTAA et décrites au document complémentaire (section 1.12.1 du chapitre III) ;
- commerce d'hébergement comprenant un maximum de 9 chambres et opérant à l'intérieur de la résidence principale de l'exploitation agricole et situé sur la même propriété que celle-ci et communément appelé « gîte à la ferme »;
- commerce de restauration offrant principalement les produits de l'exploitation agricole et situé sur la même propriété que celle-ci et communément appelé « table champêtre »;
- récréation extensive.

La section 1.11 du chapitre III du document complémentaire édicte les normes spécifiques de l'affectation Agricole.

Autres dispositions particulières

La MRC ne souhaitait pas se prévaloir des dispositions relatives aux élevages avant l'entrée en vigueur de son SARR 2. En conséquence, les municipalités ne pourront pas recourir au zonage des productions animales tant et aussi longtemps que la MRC n'aura pas statué sur cette question, dans le cadre d'une modification ultérieure au SARR 2 reconnue comme conforme aux orientations gouvernementales en cette matière.

Finalement, il est à noter qu'un PIIA ne devra en aucun cas être utilisé pour interdire un usage agricole ou pour contrôler le développement des entreprises agricoles. Par exemple, un tel règlement ne pourra pas contenir de dispositions concernant la gestion des élevages ou des objets visés par le Règlement sur les exploitations agricoles qui, depuis le 15 juin 2002, remplace le Règlement sur la réduction de la pollution d'origine agricole.

THÈME 1

Lors de l'implantation hors du périmètre d'urbanisation d'une conduite maîtresse d'égout et/ou d'aqueduc justifiée pour des raisons de salubrité, de santé ou de sécurité publique, le branchement de certains des emplacements pourra être autorisé dans la mesure où ils répondent aux exigences spécifiées au document complémentaire.

(rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

1.4.2.9 LES AIRES FORESTIÈRES

Situation en 2002

Les aires forestières correspondaient aux secteurs dont le couvert forestier était suffisamment fourni pour permettre des activités sylvicoles.

Dans le respect des objectifs définis lors du *Sommet sur la forêt privée* tenu au mois de mai 1995, la MRC favorisait, pour ces secteurs, la mise en valeur de la forêt et la récolte de la matière ligneuse, tout en portant une attention particulière à la protection des autres ressources de la forêt, telles la faune, l'eau, le paysage et le sol forestier. La MRC favorisait également une cohabitation harmonieuse entre les pratiques sylvicoles et les activités de récréation extensive.

À cet effet, les coupes à blanc de grande surface et le décapage du sol étaient prohibés. La récolte de matière ligneuse devait s'appuyer sur des principes de rendements soutenus et de développement durable. Le document complémentaire stipulait que toute exploitation de la forêt devait être appuyée par un plan d'aménagement forestier (PAF), produit pour le propriétaire du terrain et approuvé par l'*Agence de mise en valeur de la forêt privée*.

Ce plan devait notamment comprendre des objectifs d'exploitation, une description et une cartographie du boisé et une identification des travaux de cueillette et de protection à effectuer, en conformité avec les objectifs de la MRC en matière de protection de la faune, des paysages, de l'eau et des sols forestiers. Pour tout prélèvement de matière ligneuse sur plus d'un hectare d'un seul tenant, le propriétaire du terrain devait fournir à sa municipalité une prescription sylvicole préparée par un ingénieur forestier.

On spécifiait également que le plan de protection et de mise en valeur de la forêt privée produit par l'*Agence de la forêt privée de Lanaudière* devait tenir compte des objectifs du SARR2 et des dispositions de son document complémentaire.

Situation en 2013

Par définition, les aires d'affectation forestière sont localisées en zone blanche, comparativement aux aires d'affectation agroforestière qui sont, pour leur part, situées en zone agricole permanente.

Suite à une réévaluation de la gestion de l'urbanisation vers la fin de la 1^{re} décennie des années 2000, ainsi qu'à un exercice de caractérisation plus approfondi réalisé dans le cadre de la conception du projet *Urbanova* l'affectation d'une de ces aires, soit plus précisément celle située au sud de l'A-640 (dans la partie ouest de la Ville de Terrebonne) a été modifiée pour devenir, dans la grande majorité de sa surface, une aire d'affectation conservation.

Il ne reste donc plus que deux (2) aires d'affectation désignées forestière et celles-ci sont localisées sur le territoire de la Ville de Terrebonne, en plus d'être à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :

- une première aire est identifiées à l'ouest de la route 335 et est adjacente au territoire des villes de Blainville et des Sainte-Anne-des-Plaines ;

THÈME 1

- la deuxième est, pour sa part, localisée complètement à l'opposé, soit à l'est du site d'enfouissement de BFI. Cette forêt a l'avantage d'offrir, entre autres, un filtre pour réduire des nuisances potentielles que l'exploitation du site d'enfouissement pourrait générer.

Situation en 2015

Au même titre que pour certaines autres affectations, la MRC a adopté, avec l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2 en 2015, des mesures concrètes visant à limiter l'abattage d'arbres afin de préserver le couvert forestier parmi l'affectation Forestière. La section 2.4 du chapitre III du document complémentaire présente ces nouvelles règles sur l'abattage d'arbres.

(rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

1.4.2.10 LES AIRES DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Situation en 2002

Le SARR2 identifiait une aire de gestion des matières résiduelles. Cette aire correspondait au périmètre autorisé, à la fin de 1995, par le ministère de l'Environnement pour l'agrandissement d'un lieu d'élimination des matières résiduelles et la construction d'un centre de tri des déchets commerciaux et domestiques, d'un centre de compostage et d'une centrale électrique alimentée par les biogaz provenant du lieu d'enfouissement auquel s'ajoutait une superficie de 160 hectares qui devait permettre à l'entreprise qui gère ce site dans le secteur Lachenaie de poursuivre ses activités d'enfouissement et de valorisation des résidus pour une période minimale de vingt (20) ans.

Situation en 2013

Le territoire de la MRC ne comporte toujours, en 2012, qu'une seule aire de gestion des matières résiduelles proprement dite, soit le lieu d'enfouissement technique (LET) exploité par BFI Canada. Cette aire d'affectation demeure inchangée comparativement à celle identifiée au SARR2 avant 2012.

Situation en 2015

Avec l'adoption du règlement #97-33R-2, la MRC Les Moulins intègre les mesures de protection du couvert forestier des bois et corridors forestiers métropolitains, dont une certaine partie recouvre le secteur de l'Écopôle, situé au nord de l'échangeur de la montée Dumais et l'autoroute 640 et affecté parmi l'aire d'Usages contraignants. La section 2.4 du chapitre III du document complémentaire présente ces nouvelles règles sur l'abattage d'arbres.

(rg. 97-33R – 2013-10-10 ; rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

THÈME 1

1.4.2.11 LES AIRES D'USAGES CONTRAIGNANTS

Situation antérieure à 2012

Les aires d'usages contraignants étaient vouées à des activités contraignantes en raison des impacts qu'elles génèrent comme la pollution visuelle, les odeurs, le bruit et les poussières.

Les activités d'extraction de sable ou de gravier, les sites de traitement des eaux usées, les dépôts de matériaux secs, les dépôts à neige, les sites d'entreposage et de valorisation des résidus dangereux ou les industries lourdes faisaient partie des activités contraignantes qui étaient autorisées à l'intérieur des aires d'usages contraignants, sous réserve des procédures d'approbation du ministère de l'Environnement.

La délimitation des aires d'usages contraignants a tenu compte à cette époque d'une bonne part des besoins anticipés en sable définis selon une étude effectuée par la MRC en 1999. Cette étude stipulait que les besoins en sable générés par la construction de nouvelles rues et l'épandage d'abrasifs atteindraient environ 236 000 tonnes métriques par année, soit 2 360 000 tonnes sur une période de dix (10) ans. À cette quantité s'ajoutaient les besoins estimés pour le développement résidentiel, commercial et industriel qui se chiffraient à près de 200 000 tonnes métriques par année, soit 2 000 000 de tonnes métriques sur une période de dix (10) ans. Cependant, en date d'octobre 2006, on dénotait que depuis l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (2002-12-18), la construction, tout type confondu, avait connu un accroissement de loin supérieur aux prédictions. Ainsi, les besoins en sable s'avéraient plus élevés que les prédictions évaluées dans l'étude de la MRC en 1999. On notait que, lorsque l'exploitation d'une sablière était terminée, il était permis de la réaménager à des fins récréatives telles que parc ou terrain de golf

Les lots P.55, P.56 et P.57 du cadastre de la paroisse de Saint-Louis-de-Terrebonne pouvaient être utilisés à des fins de dépôt de matériaux secs en conformité avec le certificat émis par le ministère de l'Environnement à l'automne 2001, le tout tel qu'il était identifié à la [carte 22A](#) dans la version de 2002.

Toutefois, pour l'aire d'usages contraignants composée des lots de cadastre 1 947 968 et de certaines parties des lots 1 947 916 et 1 947 918 occupées par les bassins aérés et équipements connexes de la compagnie BFI Canada, la liste des usages contraignants qui y étaient autorisés était limitée, tel qu'il était spécifié au document complémentaire du SARR2 de la MRC Les Moulins.

Situation en 2013

La délimitation des aires d'affectation usages contraignants, ainsi que les principes des positions s'y appliquant n'ont pas été modifiés par rapport à ce qui était en vigueur au début de 2012. Les dispositions normatives et spécifications plus précises s'y rattachant sont énoncées au document complémentaire du SARR2.

(rg. 97-13 – 2007-02-14; rg. 97-32 – 2011-02-09; rg. 97-33 – 2013-10-10)

THÈME 1

1.4.3 ANCIENNES AIRES D'AFFECTATIONS ELIMINEES SUITE À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU REGLEMENT 97-33R

1.4.3.1 LES AIRES D'AFFECTATION INDUSTRIELLE D'ENVERGURE MÉTROPOLITAINE

Situation en 2002

La cité industrielle et internationale de Terrebonne⁵⁷

Lors de l'entrée en vigueur du SARR2, on retrouvait une aire d'affectation industrielle d'envergure métropolitaine sur le territoire de la MRC, soit un vaste terrain situé dans la partie ouest de la Ville de Terrebonne (secteur Terrebonne). Cette aire correspondait, entre autres, aux terrains à être aménagés selon le concept "*Employee Oriented*" tel que défini précédemment. C'est d'ailleurs en se basant sur ce caractère particulier et distinctif que l'appellation de ce type d'affectation industrielle avait été utilisée. En effet, le qualificatif « métropolitaine » visait simplement à démontrer la complémentarité de cette aire par rapport aux autres types d'activités industrielles présentes dans le Grand Montréal; on ne présumait donc pas ici de l'orientation que la CMM donnerait à cette affectation lors de l'élaboration de son schéma d'aménagement et de développement (schéma qui est devenu plutôt un plan métropolitain d'aménagement et de développement).

Des aménagements transitoires pouvant accueillir des entreprises du secteur des produits métalliques (secteur déjà en forte proportion dans la MRC), des produits et équipements électriques dans le secteur ouest ainsi que des entreprises du secteur de l'agroalimentaire et du bioalimentaire y seraient mis en place aux extrémités est et ouest de cette zone. La partie centrale serait développée à titre de « Cité industrielle » répondant de façon très pointue aux besoins des employés.

On rappelait que ce secteur industriel serait axé sur l'approche "*Employee Oriented*" et miserait sur la création d'un milieu de travail agréable, comprenant espaces verts, services et facilités. Pour des fins de sécurité et d'efficacité, un réseau distinct pour le transport de personnes (en automobile, vélo ou à pied) était prévu pour éviter les conflits avec le réseau de transport des marchandises (par camions).

Au printemps 2002, la MRC a effectué une étude sur la Cité industrielle, le tout en collaboration avec les divers intervenants en développement économique de la MRC, la Ville de Terrebonne et des consultants. Le rapport complet de l'auteur, l'économiste Pierre Bélanger, avait été inséré au schéma ; on y retenait cependant les éléments suivants :

1. CARACTERE UNIQUE DU SITE

Le site et le concept préconisé pour la Cité industrielle étaient uniques à plusieurs points de vue :

- **Localisation et propriétés physiques du site** : Le site possédait les attributs suivants :
 - Grande surface non-partialisée (propriétaire unique)
 - De propriété publique
 - Entièrement localisé en zone blanche (donc aucun dézonage agricole n'était nécessaire)
- **Services offerts sur le site et à proximité**
- **Concept innovateur et unique axé sur l'employé (« Employee Oriented »)**
- **Formation de la main d'œuvre (exemple – entente avec l'UQAM)**
- **Qualité de vie supérieure**
- **Élaboration d'une charte de développement**

⁵⁷ Note : on y réfère également dans le texte comme étant la « Cité industrielle », ou tout simplement la « Cité »

THÈME 1

- **Complémentarité des activités industrielles plutôt que concurrence au niveau régional**
- **Concurrence au niveau international**

On avait également certains éléments additionnels en faveur du projet de la Cité au niveau de :

- **L'offre et la demande** : Il apparaissait possible, voire réaliste, de prétendre que la demande était largement conditionnée par l'offre. À ce titre, comme la région de Montréal disposait d'une offre très limitée (2 à 3 options) de grands terrains industriels (20, 30, 50 hectares ou plus) accessibles relativement rapidement, elle était potentiellement moins considérée, à l'échelle internationale, pour de tels besoins. La Cité venait donc combler cette lacune.
- **L'autonomie d'emplois** : La création d'un pôle industriel majeur sur le site de la Défense Nationale permettrait d'améliorer le niveau d'autonomie économique régionale. De nombreux avantages sociaux et urbains (réduction de la congestion routière des déplacements et de la pollution, investissements plus faibles dans la rénovation / construction de certains tronçons de la voirie supérieure, coûts familiaux réduits liés à de longues période d'absence des parents). Conjuguée avec les efforts de la nouvelle Ville de Terrebonne face à un meilleur contrôle de son rythme d'expansion démographique⁵⁸ et à l'amélioration du réseau du transport en commun (voie réservée sur l'autoroute 25, transport public jusqu'à la gare Ste-Thérèse du train de banlieue Ste-Thérèse / centre-ville, ligne éventuelle de train de banlieue Mascouche / Terrebonne / Laval / Gare Jean-Talon), la nouvelle autonomie d'emploi recherchée ne pouvait qu'être positive pour la qualité de vie terrebonnoise et des autres villes de la CMM.
- **Les appuis** : Élément non négligeable, on rappelait que ce projet avait déjà reçu l'aval du CRD Lanaudière et l'appui historique de grands organismes de promotion industrielle comme Montréal International et Investissement Québec⁵⁹.

⁵⁸ Soit un plus grand contrôle de la rentabilité fiscale des nouveaux projets, la mise en valeur des terrains sis en continuité avec les noyaux déjà développés, le redéveloppement résidentiel dans le Vieux-Terrebonne et le « cœur urbain » de la nouvelle Ville de Terrebonne, ainsi que d'autres mesures semblables.

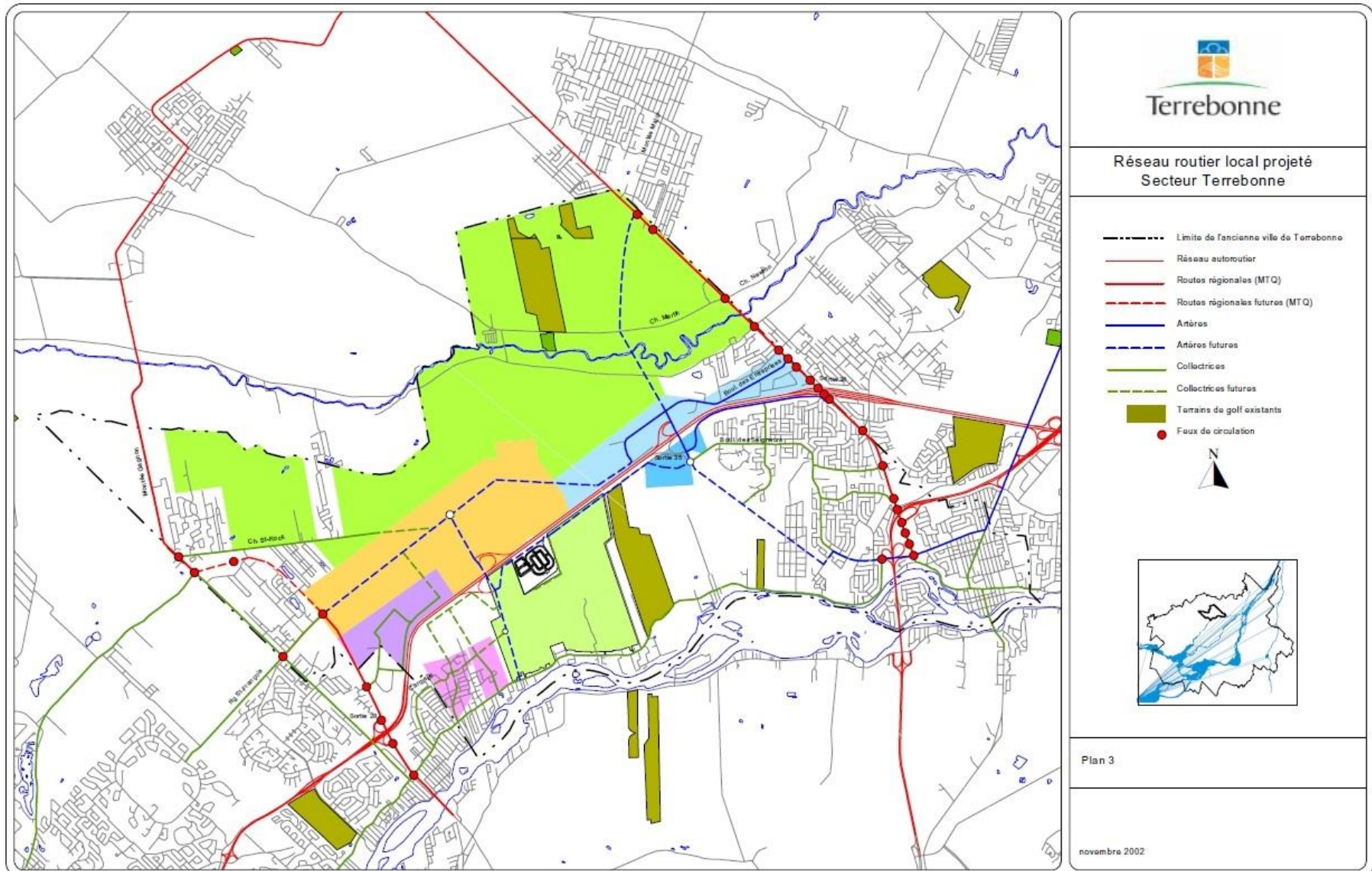
⁵⁹ La Cité industrielle de Terrebonne est de nature à générer un impact comparable à celui estimé pour la « Cité de l'automobile » qui fait partie du concept plus global de développement **Espace 2002** développé par les CLD Deux-Montagnes, Mirabel, Thérèse-de-Blainville et Rivière-du-Nord pour le corridor de quarante (40) kilomètres compris entre Dorval et Mirabel. Facteurs à souligner, La Cité industrielle de Terrebonne se situe toutefois en zone blanche, est développable rapidement et est à propriété unique. Elle est aussi à caractère public par rapport à de nombreux parcs industriels privés (comme, par exemple, à Laval) de la CMM.

THÈME 1

Résumé

- La **Cité industrielle de Terrebonne** était un projet porteur, rassembleur et bénéfique pour la nouvelle Ville de Terrebonne, la MRC des Moulins, la Rive-Nord-Ouest et le Grand Montréal. Il s'inscrivait dans la nouvelle dynamique de développement socio-économique et urbain préconisée par le gouvernement provincial et la Communauté Métropolitaine de Montréal.
- La richesse collective du nouveau Montréal, comme de chacune de ses grandes composantes géographiques, commençait par le développement économique et la venue de nouveaux investissements, comme celui de la **Cité industrielle de Terrebonne**, qui créaient de nouveaux emplois. Le respect des priorités régionales et la consolidation des acquis du passé constituaient également des principes d'aménagement sur lesquels le « Montréal de demain » se devait d'être construit.
- De façon particulière, la **Cité industrielle de Terrebonne** s'appuyait sur un concept distinctif de développement centré sur l'employé (Employee Oriented).
- Le projet était « complémentaire » plutôt que concurrent aux grands pôles urbains de la CMM.
- Il apportait une plus value (valeur ajoutée) et un effet multiplicateur dans la stratégie de sollicitation des investissements à l'international du Grand Montréal.
- C'était aussi un projet qui n'existait pas à cette époque dans la région de Montréal, au Québec, voire même en Amérique du Nord, et qui pouvait compétitionner avantageusement avec plusieurs parcs axés sur la qualité de vie que l'on retrouve aux États-Unis, en Europe et dans le Sud-Est asiatique.
- La **Cité industrielle de Terrebonne** avait de plus comme théâtre d'accueil un site exceptionnel. En plus de la planification du réseau routier local optimal pour ce secteur (voir [plan 3](#)), l'accessibilité au réseau routier supérieur était excellente et le projet contribuait à rentabiliser une infrastructure régionale majeure, soit l'autoroute 640. Le parc s'inscrivait, en parallèle, dans une région économique qui avait connu un dynamisme exceptionnel lors des dernières années. La Ville de Terrebonne, la MRC des Moulins et la Rive-Nord-Ouest possédaient donc des attributs de localisation exceptionnels sur lesquels le développement économique du Grand Montréal se devait de miser.
- Le site sur lequel la **Cité industrielle de Terrebonne** se retrouvait était unique. Sa superficie, sa forme et ses attributs intrinsèques lui permettait de recevoir un projet de qualité où l'employé était un actif stratégique.
- Il se retrouvait de plus hors de la zone agricole permanente, était inoccupé et pouvait être mis en valeur d'un seul bloc (propriétaire unique).
- Il n'existait pas ailleurs dans le Grand Montréal un aussi beau et grand terrain en mesure d'accueillir un projet industriel du type « Employee Oriented » comme celui de la **Cité industrielle de Terrebonne**.

Plan 3 : Réseau routier local projeté (secteur Terrebonne) - 2002



THÈME 1

2. SUPERFICIE NETTE DE DEVELOPPEMENT DE LA CITE INDUSTRIELLE ET INTERNATIONALE DE TERREBONNE

La superficie brute visée par le concept de la Cité industrielle et internationale de Terrebonne était évaluée à environ 800 hectares. Si l'on estimait la superficie requise ou planifiée pour les fins d'espaces publics (emprises de rue, sentiers, parcs, etc.) et communautaires à 25% de la superficie brute (standard reconnu en développement industriel), on retranchait alors une portion de 200 hectares.

De plus, on constatait la présence de zones humides sur l'ancien emplacement de la Défense Nationale. La caractérisation et la délimitation précise de ces zones faisait alors l'objet de pourparlers, au moment de l'adoption du SARR2 (en novembre 2002), avec les autorités gouvernementales concernées. Il était donc difficile à ce moment de fournir des informations supplémentaires à ce sujet puisqu'elles n'étaient pas encore disponibles. Cependant, on pouvait préciser que la superficie visée était évaluée approximativement à 200 hectares.

On pouvait donc en déduire une superficie nette de ± 400 hectares qui serait disponible pour de fins de développement industriel ainsi que pour les activités de services complémentaires.

3. PHASAGE DE LA CITE INDUSTRIELLE

Puisque la délimitation exacte des zones humides n'était pas définie en date de novembre 2002, il s'avère malheureusement difficile de préciser dans l'espace et dans le temps les différentes phases du projet. Cependant, l'établissement d'une charte de développement permettait de baliser le développement de cette aire industrielle.

La charte de développement

Tout projet de demande d'implantation sur le site doit être soumis à l'agrément préalable du comité de gestion et au comité consultatif sur l'aménagement de la Cité industrielle et internationale en regard d'un dossier déposé par l'entreprise décrivant les caractéristiques des activités et des aménagements projetés. Lesdits comités élaboreront une recommandation en vertu de la charte sur la base des éléments suivants à analyser :

- la nature détaillée de l'activité;
- l'absence de pollution et de nuisance;
- la qualité et le nombre d'emploi créés;
- la localisation de l'entreprise et l'aménagement du terrain :
 - la transition entre les usages industriels;
 - la transition entre les différentes superficies industrielles ;
 - l'aménagement du terrain;
 - l'aménagement des espaces de stationnement;
 - l'aménagement des accès véhiculaires et piétonniers;
 - l'aménagement des débarcadères et des aires d'entreposage.
- l'implantation et la volumétrie du bâtiment;
- l'architecture du bâtiment;
- l'affichage des entreprises;
- l'implantation des services aux employés et les principes de gestion.

Quant au comité de services et d'excellence, il devra s'assurer que les employés disposent des services associés à l'accueil, à l'intégration, à la valorisation et enfin, à l'épanouissement au sein de l'entreprise et de la communauté. »⁶⁰

⁶⁰ Enviram, Groupe-conseil. Plan directeur d'aménagement de la Cité industrielle et internationale de la nouvelle ville de Terrebonne, version de décembre 2001, p. 24

THÈME 1

Chacun de ces éléments était décrit plus en détails aux pages 24 à 30 du plan de développement de la Cité industrielle et internationale.

Cette charte visait, entre autres, à assurer la cohérence ainsi qu'à offrir une garantie pour les entreprises de la Cité.

Comités

En date d'octobre 2002, un **comité de coordination** était en place. Ce comité était constitué comme suit :

- représentants de la Ville de Terrebonne (maire, directeur du module de gestion du territoire et les coordonnateurs au développement économique);
- représentants du CLDEM (président, directeur-général et le commissaire à la prospection de l'investissement);

ainsi que

- le sous-ministre adjoint au ministère des régions;
- un représentant de Montréal International (directeur des partenariats);
- un représentant de la CMM (invitation faite – en attente de leur réponse);
- secrétaire-trésorier de la MRC;
- un représentant de l'UQAM (doyen de l'École des sciences de la gestion);

et en appui :

- consultants associés au projet :
 - Pierre Rochon, de Zins Beaudesne
 - Christian Côté, d'Enviram

Le comité de coordination devait assurer la prise en compte de tous les aspects du développement dans une perspective d'intégration de toutes les composantes jusqu'à la mise en oeuvre de la Cité. La première rencontre de ce comité s'est tenue le 17 octobre 2002, et il était prévu qu'il se réunirait par la suite sur une base mensuelle.

Un comité plus restreint composé du maire, du directeur-général du CLDEM et d'un représentant de la Ville devait se rencontrer plus fréquemment.

On prévoyait que lorsque la Cité serait en place et qu'il s'agirait alors de mise en œuvre (assurer la gestion de la Cité), le comité de coordination deviendrait un **comité de gestion** en lien avec ce qui était prévu au plan de développement; il y aurait alors redéfinition des membres de ce nouveau comité de sorte que l'on y retrouverait :

- certains membres du comité de coordination;
- représentants d'occupants de la Cité (dirigeants d'entreprises) -- sous une forme à déterminer;
- représentant(s) ayant une expertise en développement international (personnalité connue).

Ce volet serait redéfini au moment opportun.

THÈME 1

La Cité industrielle et internationale de Terrebonne - En résumé

- La clientèle ciblée de la Cité industrielle de Terrebonne était constituée des sociétés internationales et/ou multinationales qui avaient une philosophie de gestion orientée sur les employés et qui géraient leurs affaires en conséquence et ce, peu importe leur secteur d'activités particulier.
- La Cité industrielle de Terrebonne s'appuyait sur un concept de développement et de mise en valeur de nouvelle génération à l'échelle de l'Amérique du Nord, sinon au plan international. Elle s'inscrivait donc en concurrence avec les parcs « spécialisés » ou « thématiques » qui existaient ailleurs dans le monde et en complément avec les autres pôles économiques à vocation internationale du Grand Montréal.
- La Cité industrielle de Terrebonne s'appuyait sur les disponibilités d'un grand terrain inoccupé localisé en zone blanche et offrant une latitude optimale au plan de l'aménagement. Il s'inscrivait en continuité avec les usages industriels qui existaient déjà au nord de l'autoroute 640 et venait, à ce titre, consolider le pôle d'emplois qu'on y retrouvait à ce moment.
- La Cité industrielle de Terrebonne bénéficiait d'un site « unique » dans le Grand Montréal. Sa position géographique stratégique et sa taille le rendait apte à accueillir des implantations d'envergure (au-delà de 10 hectares, voire 30 ou 40 hectares et plus) et ce, rapidement. Par surcroît, le concept « Employee Oriented », sur lequel le développement de la Cité était centré, le distinguait clairement des pôles industriels existants sur le territoire de la CMM.
- La Cité industrielle de Terrebonne représentait une « valeur ajoutée » majeure pour la CMM, car elle permettait de contribuer à convaincre une entreprise internationale de s'implanter au Québec (plutôt que dans une région concurrente), à modifier la dynamique du développement économique de la région de Montréal et du Québec, ainsi qu'à augmenter les chances d'accueillir des projets qui requièrent de très grands terrains. Dans ce dernier cas, la Cité industrielle de Terrebonne venait combler un « manque » majeur au niveau de l'offre de grands terrains industriels à l'intérieur de la CMM.
- La Cité industrielle de Terrebonne représentait un actif stratégique pour la MRC Les Moulins et la région avoisinante, voire l'ensemble de la Rive-Nord. Elle était, de plus, de nature à permettre de consolider le pôle d'emploi industriel qui bordait le flanc nord de l'autoroute 640, et à résoudre les lacunes locales en offre de terrains industriels.
- La Cité industrielle de Terrebonne s'arrimait à la philosophie globale de développement de la nouvelle Ville de Terrebonne qui était la recherche de la qualité de vie. Elle permettait de plus d'améliorer de façon tangible l'autonomie économique et sociale de la MRC Les Moulins, ainsi que celle de la Rive-Nord plus globalement. La Cité était aussi un projet qui répondait aux objectifs métropolitains de la gestion de la croissance urbaine pour les quinze (15), vingt (20) ou vingt-cinq (25) prochaines années. La Cité s'avérait en réalité un concept de développement spatial : la consolidation de l'axe de l'autoroute 640, plutôt qu'un concept concurrentiel.
- Le développement de la Cité industrielle de Terrebonne était prévu en deux (2) grandes phases et ce, afin de créer, dès l'étape initiale, une masse critique d'entreprises et d'emplois pouvant permettre la mise en place des équipements « publics » rattachés au concept « Employee Oriented » du site. La phase 1 devait se réaliser dans la partie "est" et des zones de transition étaient prévues aux deux (2) extrémités de la Cité. Au plus tard vers la fin de 2002, la nouvelle Ville de Terrebonne devait être propriétaire de l'ensemble des terrains de la Cité industrielle de Terrebonne, ce qui aurait entraîné son « lancement officiel » à court terme.

THÈME 1

Situation en 2013

Après plusieurs années d'analyse pour fins de caractérisation du site de la Défense Nationale, le tout en prévision d'y développer la Cité industrielle et internationale de Terrebonne, les constats recueillis ont incité une réévaluation du potentiel de développement de ces terrains.

En considérant le haut niveau de qualité des milieux naturels, dont principalement des milieux humides, qui y ont été inventoriés, la MRC Les Moulins et la Ville de Terrebonne sont venus à la conclusion de l'intérêt de préserver et mettre en valeur, à des fins de conservation, la presque totalité du site de l'ancien champ de tir Saint-Maurice. Par conséquent, le projet de développer la Cité industrielle est abandonné; par le fait même, l'aire d'affectation « industrielle d'envergure métropolitaine » n'ayant plus sa raison d'être, elle est donc complètement éliminée du concept de planification du SARR2 de la MRC Les Moulins.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

1.4.3.2 LES AIRES D'AFFECTATION DE COMMERCE D'ENVERGURE RÉGIONALE

Situation en 2002

Les aires d'affectation de commerce d'envergure régionale confirmaient des pôles commerciaux régionaux existants; elles étaient identifiées à la [carte 22A](#) élaborée avant l'entrée en vigueur du rg. 97-33R et constituaient les secteurs où devaient être localisés les établissements commerciaux à grande surface et les centres commerciaux régionaux. Ces aires étaient localisées :

1. près de l'intersection des boulevards Moody et des Seigneurs à Terrebonne (secteur Terrebonne),
2. près de l'intersection des autoroutes 25 et 640 à Mascouche, et
3. en bordure de part et d'autre de l'autoroute 40 dans le secteur Lachenaie.

Tel que spécifié à la [section 1.1.1.5.2.1](#), le premier secteur était principalement composé du centre commercial de type traditionnel « Les Galeries de Terrebonne ». Le deuxième secteur représentait le mégacentre de Mascouche; en date de novembre 2002, cet espace voué à des fins de commerce régional était déjà bien entamé (voir un aperçu de l'utilisation du sol en 2002 au [plan 2](#)). Pour ce qui est du troisième secteur, il s'agissait d'un pôle alors en pleine expansion; en effet, la construction du nouveau centre hospitalier de courte durée Pierre-Le Gardeur, la proximité d'un bassin de population intéressant, sans oublier sa localisation stratégique à l'intersection des autoroutes 40 et 640 en faisait un des endroits les plus intéressants à des fins de développement commercial d'envergure régionale au Québec. D'ailleurs, à la fin de 2002, la partie à l'ouest de l'autoroute 40 était presque entièrement développée et/ou des travaux d'aménagement et de construction y étaient en élaboration (voir [plan 1](#)), tel que décrit à la [section 1.1.1.5.2.1](#).

Les centres commerciaux, les commerces de détail isolés et les édifices à bureaux y étaient autorisés pour les parties de périmètres d'urbanisation qui étaient situées à l'extérieur des aires de commerce d'envergure régionale (aire urbaine), pourvu qu'ils respectaient les dispositions du [tableau 1-68](#).

Situation en 2013

Suite à l'évolution des marchés (résidentiel et autres), à l'entrée en vigueur du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM, sans oublier l'intérêt de la MRC de favoriser le développement durable de son territoire, les aires d'affectation « commerce d'envergure régionale » n'existent plus au SARR2 (suite en l'entrée en vigueur du rg. 97-33R). Cependant, l'implantation de commerces d'envergure régionale est autorisée dans les aires d'affectation multifonctionnelle, et pôles d'emplois mixtes, ainsi que dans les aires d'affectation multifonctionnelle TOD, mais seulement si les commerces d'envergure régionale respectent des exigences particulières, notamment par rapport à la densité et la mixité de fonctions.

THÈME 1

(rg. 97-14 – 2007-02-14; rg. 97-33R – 2013-10-10)

Tableau 1-68 : Dispositions applicables au commerce à l'intérieur de l'aire de commerce d'envergure régionale, récréo-commerciale d'envergure régionale et à l'intérieur de l'aire urbaine (antérieurement à l'entrée en vigueur du rg. 97-33R)

À l'intérieur des aires de commerce d'envergure régionale	Ailleurs dans les aires urbaines et récréo-commerciale d'envergure régionale
<p>Usages commerciaux et de services permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous types de commerces de détail et d'alimentation. - Mégacentres - Centres commerciaux. - Tous services (cinémas, restaurants, bars, garderies, institutions financières, hôtels, bureaux). 	<p>Usages commerciaux et de services permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous types de commerces de détail et d'alimentation, à l'exception des magasins-entrepôts et des grandes surfaces spécialisés. - Centres commerciaux. - Tous services (cinémas, restaurants, bars, garderies, institutions financières, hôtels, bureaux).
<p>Superficie de plancher minimale :</p> <p>Aucune</p>	<p>Superficie de plancher minimale :</p> <p>Aucune</p>
<p>Superficie de plancher maximale :</p> <p>Aucune</p>	<p>Superficie de plancher maximale :</p> <p>Commerce de détail et de services isolés : 7 500 m²</p> <p>Commerce d'alimentation : 7 500 m²</p> <p>Centre commercial : 15 000 m²</p> <p>Édifice à bureaux : 15 000 m²</p>

(rg 97-14 – 2007-02-14)

1.4.3.3 LES AIRES D'AFFECTATION RÉCRÉO-COMMERCIALE D'ENVERGURE RÉGIONALE

Situation en 2002

L'aire d'affectation récréo-commerciale d'envergure régionale correspondait à un secteur où les établissements récréo-touristiques et commerciaux (ex.: usages récréatifs intérieurs et extérieurs, centre commercial, services, etc.) pouvaient être autorisés en vertu de la réglementation d'urbanisme locale. De nouveaux établissements de nature institutionnelle pouvaient également s'y implanter.

Cette aire était localisée à Terrebonne (secteur Terrebonne), près de l'échangeur des Entreprises/640 (sortie 35) et pouvait se déplacer vers l'ouest, selon les projets alors en cours et selon l'implantation éventuelle d'un nouvel échangeur autoroutier plus à l'ouest sur l'autoroute 640. Ce pôle regroupait déjà en 2002 le Centre de formation professionnelle (CFP) ainsi que la récente composante de Terrebonne du CÉGEP de Lanaudière. A cette époque, c'est la vocation récréative qui transmettait une connotation régionale au secteur.

L'implantation d'un pôle récréo-commercial à l'intersection du boulevard Des Seigneurs et de l'autoroute 640 s'avérait très logique compte tenu des éléments suivants :

- La MRC jouissait déjà d'une notoriété élevée du point de vue récréo-touristique à cause de la présence de l'île des Moulins et du Vieux-Terrebonne avec son théâtre, ses restaurants, ses bars et ses nombreuses boutiques spécialisées.

THÈME 1

- Le site envisagé était à proximité de carrefours routiers et autoroutiers majeurs : Route 337 / A-640, Route 125 / A-640, A-25 / A-640
- L'emplacement se situait à distance de marche du parc industriel 640-Côté Est, du site de la future Cité industrielle et internationale de Terrebonne, du Centre de formation professionnelle (CFP), du CÉGEP, etc. et serait donc facilement accessible à cette clientèle.
- Il pourrait comprendre un hôtel, un centre multisports et un complexe intégré de loisirs ; il s'agissait alors d'infrastructures inexistantes en date de l'automne 2002 à l'intérieur des limites de la MRC.
- Il était adjacent au bassin de population sans être localisé précisément en son milieu et ainsi engendrer des désagréments pour ces résidents sis en périphérie.
- Il était localisé à proximité du futur centre d'entraînement de golf et terrains de golf qui devaient accueillir des tournois de la PGA à partir de 2006⁶¹, ainsi que du développement résidentiel qui devait être rattaché à ce complexe.
- Adjacent à l'affectation récréo-commerciale, on retrouvait également le golf Le Versant (3 parcours de 18 trous) et aussi à proximité, un golf de 9 trous (Golf de la Côte) sur Côte Terrebonne.

Un rapport⁶² sur la planification du secteur sud-ouest (angle 640 et des Seigneurs) produit au printemps 2002 pour la Ville de Terrebonne mentionnait qu'un vaste complexe multifonctionnel comprenant plusieurs bâtiments pourrait se développer sur les terrains de l'affectation récréo-commerciale. La localisation stratégique (Loi des 3 « S » associée au site) assurait la faisabilité du projet. La grande visibilité à partir du réseau autoroutier; l'accessibilité rapide, facile et sécuritaire via l'échangeur actuel, l'autoroute 640 et l'autoroute 25, le boulevard des Seigneurs; le positionnement géographique (central); et enfin, l'important bassin de population et de travailleurs à desservir constituaient les atouts indéniables à la réussite du projet.

Sur la base des carences ou des besoins à combler d'une part et d'autre part, et sur la base d'une localisation optimale, on estimait que le projet pouvait comprendre les usages suivants :

- | | |
|---|--|
| ➤ <i>hôtel;</i> | ➤ <i>terrains de football ;</i> |
| ➤ <i>mini centre des congrès;</i> | ➤ <i>aréna olympique ;</i> |
| ➤ <i>hall central pour l'accueil;</i> | ➤ <i>terrains de baseball extérieur ;</i> |
| ➤ <i>restaurants, bars et pubs;</i> | ➤ <i>terrains de soccer extérieur ;</i> |
| ➤ <i>discothèque;</i> | ➤ <i>terrains de tennis ;</i> |
| ➤ <i>centre aquatique ;</i> | ➤ <i>bibliothèque municipale ;</i> |
| ➤ <i>complexe sportif;</i> | ➤ <i>centre commercial avec mail intérieur ;</i> |
| ➤ <i>aréna standard</i> | ➤ <i>complexe de cinéma ;</i> |
| ➤ <i>parc de jeux pour les enfants;</i> | ➤ <i>aménagement d'un chalet;</i> |

Au chapitre portant sur le concept et plan directeur de développement du même document fait pour la Ville de Terrebonne, on définissait des orientations, objectifs et moyens de mises en œuvre :

⁶¹ Le 24 mai 2002, l'Association Royale de Golf du Canada (ARGC), la société privée CCQ et la Ville de Terrebonne annonçaient, sur des terrains localisés à proximité du pôle récréo-commercial, l'aménagement d'un prestigieux centre de golf qui servira à accueillir l'Omnium canadien Bell au moins 5 fois au cours des 20 prochaines années, sans oublier divers championnats nationaux amateurs de l'ARGC. On y retrouverait également un centre national d'entraînement (l'Académie de golf) qui attirerait de jeunes athlètes du monde entier.

⁶² Enviram (1986) inc., Groupe-conseil. PLANIFICATION DU SECTEUR SUD-OUEST, (Angle 640 et des Seigneurs) (Partie Est), VILLE DE TERREBONNE, avril 2002, 24 pages + cartes.

THÈME 1

Orientations

L'étude du secteur a permis de faire état de la situation actuelle (en 2002) et projetée des différentes composantes du territoire. Les développements existants et planifiés, les contraintes et les potentiels ainsi que l'identification des besoins à combler étaient alors connus. À partir de ce constat global, on était en mesure de définir une orientation principale, des objectifs de développement et des moyens de mises en œuvre. Cette orientation et ces objectifs de développement se traduisaient dans un concept et un plan directeur de développement.

Le concept découlait d'un exercice de réflexion et de validation avec les intervenants municipaux. Il devait permettre de bien encadrer le développement futur par le respect de l'orientation principale et par la cohérence dans les actions et les interventions posées. Selon les consultants, la principale orientation à retenir par la Ville pour ce secteur stratégique de la Ville était de poursuivre le développement urbain de façon graduelle et rationnelle considérant les potentiels et les contraintes, tout en s'assurant de respecter l'engagement pris pour offrir une qualité de vie exceptionnelle à ses citoyens.

Objectifs

Découlant de cette orientation, des objectifs ont été définis pour la Ville par rapport aux différents types d'interventions nécessaires pour la planification du secteur dit sud-ouest et l'un de ces objectifs proposés afin de répondre à l'énoncé de l'orientation visait à augmenter les activités récréatives tant extérieures qu'intérieures mais sans nuisances.

Moyens de mise en œuvre (on retient ici les plus pertinents concernant l'affectation récréo-commerciale)

- 1. Autoriser les différents développements résidentiels, commerciaux, publics et communautaires, de manière à compléter le développement urbain du secteur sud-ouest identifié au **plan 4**;*
- 2. Confirmer le secteur de l'échangeur autoroutier no 35 comme pôle de développement structurant. Prévoir des usages et des normes d'implantation d'aménagement particulier dans ce pôle pour y garantir un développement optimal et de qualité. L'affectation demandée à la MRC pour ce pôle est de nature récréo-commerciale d'envergure régionale. Un ensemble de services commerciaux à caractère local et régional, récréatif, ainsi qu'institutionnel s'implanteront prochainement;*
- 3. Intégrer les développements résidentiels autour de ce pôle de service d'envergure régionale, en appliquant des dispositions pour assurer la compatibilité des usages entre eux et pour concevoir des aménagements adéquats.*

Planification des projets de développement

*Les projets de développement tant privés que publics, tels qu'identifiés précédemment (développement domiciliaire et développement récréo-commercial près de l'échangeur) faisaient partie intégrante du concept du plan directeur de développement (**voir plan 4**). Ces développements allaient permettre de poursuivre le développement urbain de façon rationnelle et intégrée. Le futur développement était structuré en fonction d'un pôle d'envergure régionale déjà existant et reconnu. La consolidation de ce pôle par l'implantation d'activités majeures et multifonctionnelles dans un endroit stratégique était préconisée. À ce pôle principal, venaient se greffer, dans un tout harmonieux, les différents développements résidentiels. (...) La nouvelle population pourrait compter sur un développement urbain comprenant différents services communautaires, différents parcs et espaces verts, le Grand Coteau, un réseau routier fonctionnel et sécuritaire, et enfin, un réseau cyclo-pédestre et skiable intégré à l'échelle du secteur et de la Ville. L'absence d'usage ou d'activités incompatibles à l'intérieur du développement ainsi que la planification d'un bassin de rétention des eaux pluviales à même un vaste espace récréatif caractérisaient le développement préconisé de manière à respecter l'orientation principale définie.*

THÈME 1

On remarque donc qu'une analyse détaillée a été effectuée par la Ville de Terrebonne et ses consultants afin de justifier à ce moment la pertinence et la faisabilité du pôle récréo-commercial localisé de part et d'autres de l'échangeur 35 de l'autoroute 640, tel que défini à la [carte 22A](#) avant l'entrée en vigueur du rg. 97-33R.

Finalement, on convenait qu'en plus des usages à vocation régionale, un pôle commercial de desserte locale pouvait être envisagé dans le secteur du Plateau des Seigneurs. Ceci permettrait de desservir non seulement les 12 000 personnes résidant dans les environs, mais aussi les travailleurs du parc industriel 640-Côté Est, les étudiants et la clientèle potentielle du pôle récréo-commercial alors envisagé. Il permettrait d'offrir les services de base non seulement pour les secteurs résidentiels existants, mais également ceux en voie de développement à court et moyen termes à l'ouest de l'emprise d'Hydro-Québec. Ceci permettrait donc de réduire considérablement la distance de déplacement pour ces résidents, qui pourraient même, dans certains cas, effectuer des déplacements en modes de transport alternatifs tels la marche et le vélo, puisque les distances le permettraient plus facilement; à défaut, ces résidents devraient se déplacer vers la partie centrale de la Ville de Terrebonne, ou ailleurs sur le territoire, augmentant ainsi la longueur des déplacements et contraignant alors ces résidents à se déplacer en mode de transport motorisé, augmentant par le fait même le volume de déplacements motorisés sur le territoire. Selon les prévisions du SARR2 présentées au début des années 2000, on estimait que plus de 2 000 logements s'implanteraient dans les environs de l'aire d'affectation récréo-commerciale. On faisait référence ici entre autres, aux projets :

- du Domaine de La Pinière,
- au Quartier des hauteurs,
- Cousineau,
- aux terres des lots 101-103,
- Domicil
- ainsi qu'au développement intégré (récréo-résidentiel) du golf de la PGA.

Ces secteurs étaient d'ailleurs identifiés à la [carte 22 B](#) et à la [carte PA-1](#) du plan d'action.

On estimait alors que la superficie totale prévisible pourrait également être d'environ 100 000 à 125 000 pieds carrés. Le mix commercial comprendrait : supermarché, pharmacie et clinique médicale, restaurants, club vidéo, services financiers et services personnels de même qu'espaces de bureaux pour des utilisateurs au service de la population du grand Terrebonne.

Les dispositions applicables à l'intérieur de l'aire de commerce à envergure régionale étaient détaillées au [tableau 1-68](#).

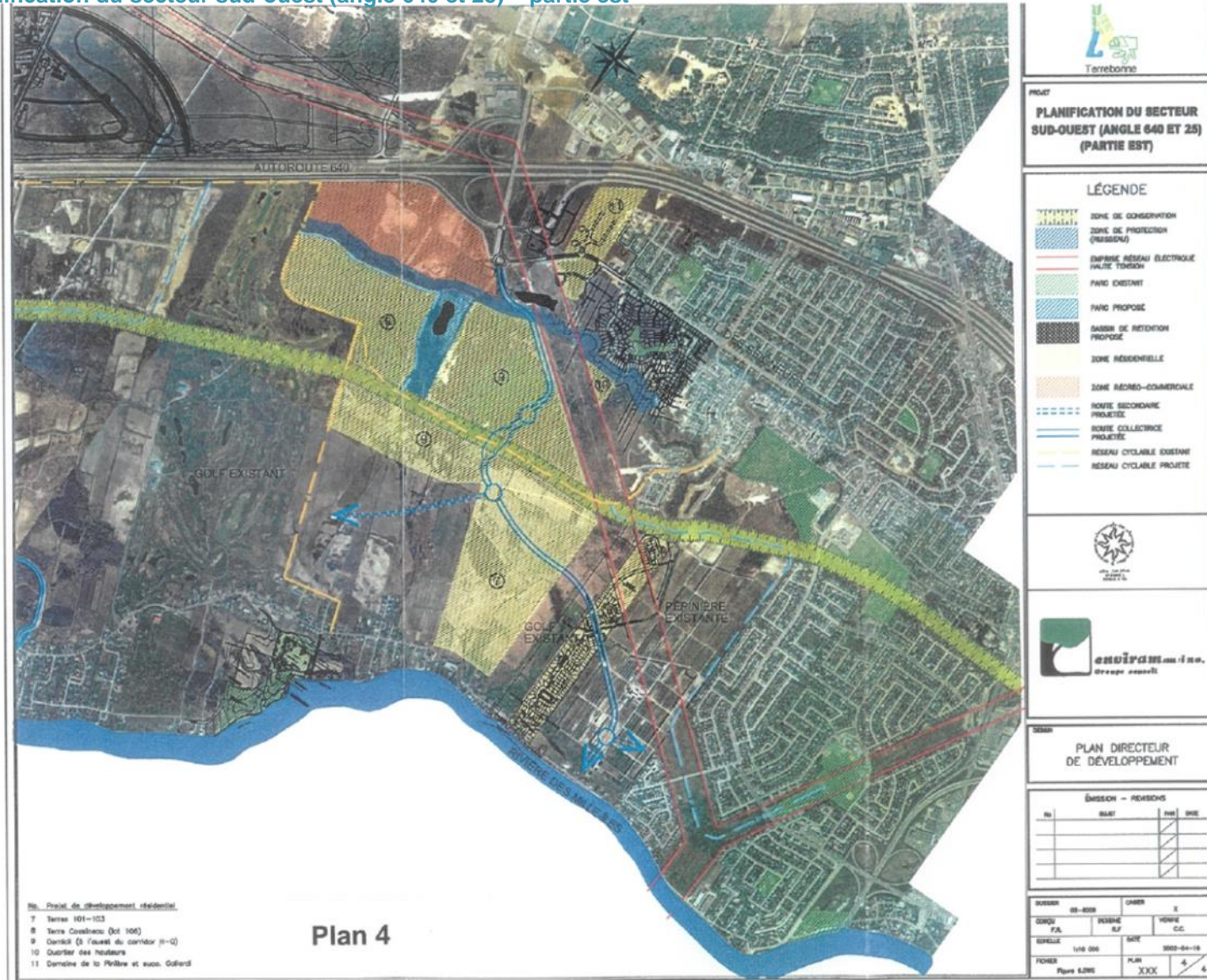
Situation en 2013

La réorganisation de la gestion de l'urbanisation sur le territoire de la MRC Les Moulins a engendré une restructuration de certaines des affectations de nature urbaine. Cela est particulièrement le cas avec l'aire d'affectation « récréo-commerciale d'envergure régionale » puisque ce type d'affectation n'existe plus suite à l'entrée en vigueur du rg. 97-33R.

(rg. 97-33R – 2013-10-10)

THÈME 1

Plan 4 : Planification du secteur sud-ouest (angle 640 et 25) – partie est



THÈME 1

1.4.4 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS / COLLECTIFS RÉGIONAUX ET ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

Situation en 2013

Certains équipements publics/collectifs régionaux sont identifiés à la carte des grandes affectations ([carte 22A](#)) :

- la Cité du sport à Terrebonne;
- le pôle d'usages institutionnels formé par le CÉGEP, le centre de formation professionnelle (CFP) des Moulins et le campus de l'UQAM à Terrebonne;
- le stationnement incitatif et terminus d'autobus de la MRC;
- le théâtre du Vieux-Terrebonne;
- la gare de train de banlieue de Mascouche;
- l'écopôle de la MRC, lequel est composé, entre autres, du dépôt régional de neiges usées, d'un centre de tri, des étangs d'épuration desservant Mascouche et une partie de Terrebonne, ainsi que d'un site pour les déchets contaminés;
- le lieu d'enfouissement technique (LET);
- la gare de train de banlieue de Terrebonne;
- le centre hospitalier de soins de courte durée Pierre-Le Gardeur;
- le campus de l'université de Montréal;
- et, même si elle n'est pas située sur le territoire de la MRC Les Moulins, la gare projetée de trains de banlieue de Charlemagne. Cette gare est identifiée car elle a un impact certain sur la planification des secteurs adjacents qui sont situés sur le territoire de la MRC Les Moulins.

Certains d'entre eux sont également considérés d'intérêt métropolitain, tel que spécifié au PMAD (2012) de la CMM. Voici la liste des installations ayant à la fois un intérêt régional défini par la MRC et un intérêt métropolitain selon la CMM:

- le pôle d'usages institutionnels formé par le CÉGEP, le centre de formation professionnelle (CFP) des Moulins et le campus de l'UQAM à Terrebonne;
- le campus de l'université de Montréal;
- le terminus d'autobus de la MRC;
- le théâtre du Vieux-Terrebonne;
- les gares de trains de banlieue de Mascouche, de Terrebonne ainsi que celle projetée à Charlemagne;
- et le centre hospitalier de soins de courte durée Pierre-Le Gardeur, affilié au Centre universitaire de recherche de l'Université de Montréal.

En 2002, on estimait qu'il était souhaitable que les futurs équipements publics et/ou d'intérêts collectifs à caractère régional (c'est-à-dire à l'échelle de la MRC Les Moulins) soient localisés en priorité à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la zone centrale, à moins que la nature de ces équipements recommande une autre localisation qui s'avèrerait plus optimale. Cependant, avec la réorganisation du territoire, dont l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, l'implantation du train de l'est et les efforts accrues de densification et de mixité de fonctions urbaines, les règles balisant l'implantation d'équipements publics / collectifs prennent de nouvelles tangentes.

Selon les dispositions établies au PMAD de la CMM, la MRC Les Moulins intègre à la section **4.4 du document complémentaire** de son schéma d'aménagement révisé, des facteurs de localisation qui devront être respectés lors de l'aménagement d'une nouvelle installation d'intérêt métropolitain.

THÈME 1

1.4.5 LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

1.4.5.1 LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Situation en 2002

La MRC visait à favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles, le tout dans une perspective de développement durable. La MRC visait encadrer cet engagement des villes de la MRC par un protocole d'entente entre la MRC Les Moulins et l'Union des producteurs agricoles, lequel serait élaboré suite à l'entrée en vigueur du SARR2. De plus, la MRC souhaitait identifier, en collaboration avec son comité consultatif agricole (CCA), des actions de développement et de consolidation des activités agricoles ainsi que compléter le processus de caractérisation du dynamisme agricole de son territoire. Notamment, on précisait que les villes de la MRC agiraient directement pour mettre en valeur les terres en friche. Finalement, les villes de la MRC interviendraient auprès du CLDEM afin que cet organisme augmente les ressources affectées au développement de l'agriculture. Ces démarches de collaboration avec le milieu agricole s'avéraient d'autant plus pertinentes depuis l'entrée en vigueur du « projet de loi » 184 en juin 2001 et de l'adoption des nouvelles orientations gouvernementales à cet effet en décembre 2001.

Situation en 2013

Suite à l'entrée en vigueur du PMAD de la CMM le 12 mars 2012, et inspirée des 8 projets pilotes effectués par autant de MRC, la MRC Les Moulins poursuivra ses démarches pour supporter le territoire et les activités agricoles et travaillera également en collaboration avec la CMM, l'UPA, le MAPAQ et tout autre partenaire pertinent afin d'élaborer, d'ici la fin de 2015, un plan de développement de la zone agricole (PDZA) pour son territoire.

(rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

1.4.5.2 LES ILOTS DESTRUCTURES DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Définition

À l'intérieur de la zone agricole permanente déterminée en fonction de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q. c. P-41.1), la MRC Les Moulins distingue une série d'îlots, limités dans l'espace, où sont établis et regroupés des usages et constructions ne servant pas des fins agricoles, existants avant l'entrée en vigueur de la Loi ou accumulés au fil des autorisations de la CPTAQ, et qui constituent des superficies irrécupérables pour la pratique agricole. Un hameau de résidences à la croisée de chemins, une concentration d'usages de diverses natures, un ancien « domaine » résidentiel, dans lequel peuvent subsister quelques lots non construits, en sont des exemples.

Historique

Pour la MRC Les Moulins, différentes étapes ont encadré l'identification de ces îlots déstructurés, dont en voici un résumé.

En 2002, lors de l'entrée en vigueur du SARR2, la MRC s'engage, afin de répondre aux orientations gouvernementales, à demander aux municipalités locales d'identifier les îlots déstructurés de la zone agricole et de les intégrer dans un règlement de modification ultérieure, tel que prescrit par de nouvelles orientations gouvernementales adoptées en 2001. À ce moment, la MRC identifie sommairement 22 secteurs susceptibles d'être reconnus comme étant des îlots déstructurés.

En 2004, la MRC, grâce à un travail collaboratif avec le MAPAQ, le MAMROT et l'Union des producteurs agricoles (UPA), intègre au SARR2, par le règlement #97-3, une liste d'objectifs et de critères détaillés qui devront guider les municipalités locales dans leur procédure d'identification des îlots déstructurés.

THÈME 1

En 2005, suite au dépôt des exercices menés par les municipalités locales sur la base de ces critères, la MRC intègre, avec l'accord de son comité consultatif agricole (CCA), les délimitations et les dispositions particulières pour 40 îlots déstructurés de la zone agricole par l'adoption du règlement #97-7, en vertu des dispositions de la LAU. Les usages alors autorisés au sein de l'un ou l'autre de ces îlots sont de diverses natures : résidentielle, commerciale, industrielle, récréative ainsi que d'équipements publics et d'activité d'extraction.

Étant adopté en vertu des dispositions de la LAU et non de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), les usages non-agricoles dans ces îlots requéraient toujours, à ce moment, des démarches individuelles auprès de la CPTAQ. Lors de cette première identification de 2005, aucune distinction n'était apportée au nom des îlots déstructurés entre ceux ayant une vocation principalement résidentielle et ceux ayant une autre vocation non-agricole.

Des règlements de modification du SARR2 auront par la suite été adoptés afin de modifier les périmètres de certains îlots déstructurés :

- le règlement #97-19, entré en vigueur en février 2008, a modifié les limites des îlots A et N à Terrebonne ;
- le règlement #97-24, entré en vigueur en mai 2009, a modifié le périmètre de l'îlot E à Terrebonne ;
- le règlement #97-32, entré en vigueur en février 2011, a aboli l'îlot Q à Terrebonne.

En 2009, à la suggestion de la CPTAQ, la MRC entreprend des démarches afin de procéder à une demande à portée collective pour des fins résidentielles en vertu de l'article 59 de la LPTAA, et d'ainsi éviter, pour les usages résidentiels au sein de la zone agricole, des démarches individuelles (au cas par cas) auprès de la Commission.

Sur la base des îlots déstructurés dont la vocation principale est résidentielle et qui étaient déjà reconnus au SARR2 depuis 2005, la MRC a amorcé ces travaux avec la collaboration de la CPTAQ, des municipalités locales et du syndicat agricole. Satisfaite des travaux collaboratifs, la Commission dépose, en novembre 2011, sa décision portant le numéro de dossier 371424, qui reconnaît l'autorisation pour l'implantation d'usages résidentiels à l'intérieur de 28 îlots déstructurés sur le territoire de la MRC Les Moulins. Cette décision est également accompagnée de conditions particulières visant à restreindre l'implantation de nouvelles résidences ailleurs en zone agricole de la MRC.

Afin de rendre effective cette décision sur l'ensemble de la zone agricole de la MRC et ainsi permettre la construction de nouvelles résidences au sein de ces îlots déstructurés, le conseil de la MRC Les Moulins a adopté, avec la recommandation de son CCA, le règlement de contrôle intérimaire 129, intitulé *Règlement de contrôle intérimaire de la MRC Les Moulins relatif aux dispositions encadrant l'implantation de résidences dans les îlots déstructurés reconnus par la CPTAQ et ailleurs en zone agricole permanente* en mai 2008. Suite à un avis défavorable du MAMROT, le conseil de la MRC adopte le règlement #129R, qui lui entrera en vigueur en décembre 2012.

Objectif

L'objectif lié à l'identification des îlots déstructurés consiste à y permettre certains usages non-agricoles déjà en cours et y circonscrire ces usages afin de limiter leurs impacts sur le reste du territoire et des activités agricoles ainsi qu'y permettre la mise en valeur des quelques terrains toujours vacants et enclavés.

THÈME 1

Critères d'identification

Tel qu'indiqué précédemment, l'identification des îlots déstructurés est basée sur une série de critères, intégrés au schéma depuis 2005, dont la liste est dressée à la section 1.12.2.1 du chapitre III du document du SAR.

Ainsi, lorsqu'une municipalité locale souhaite la modification des limites d'un îlot déstructuré reconnu au schéma d'aménagement ou l'ajout d'un nouvel îlot, celle-ci devra baser son exercice sur ces critères et remettre un rapport d'analyse permettant à la MRC de constater le respect de ces derniers.

Le rapport devra aussi fournir une série d'informations complémentaires, établies au document complémentaire, permettant à la MRC d'évaluer la portée régionale sur la zone agricole des modifications souhaitées.

Cadre normatif

Initialement liés à l'affectation Agricole, l'entrée en vigueur du règlement #97-33R-2 a procédé à une refonte du cadre entourant les îlots déstructurés afin d'établir plus clairement une distinction entre les îlots à vocation résidentielle, bénéficiant de certaines dispositions particulières en vertu de l'article 59 de la LPTAA, et les îlots accueillant des usages de natures autres que résidentielle.

Le cadre normatif de ces îlots déstructurés, inscrit aux sections 1.12.2 du chapitre III du document complémentaire, visent à autoriser spécifiquement, à l'intérieur de chacun des îlots, un ou quelques usages non-agricoles.

Ainsi, suite au règlement #97-33R-2, le SAR de la MRC Les Moulins reconnaît deux types de secteurs déstructurés au sein de sa zone agricole, soient les îlots de vocation résidentielle et ceux de vocation autre.

28 îlots de vocation résidentielle

Les îlots de vocation résidentielle constituent des regroupements isolés de résidences au sein la zone agricole permanente. La plupart de ces habitations ont été construites avant l'entrée en vigueur de la LPTAA en 1979 ou, dans d'autres cas, de résidences ayant bénéficiées d'une autorisation de construire ou d'une reconnaissance de droits acquis obtenue auprès de la CPTAQ.

Les îlots de vocation résidentielle bénéficient des droits liés à l'autorisation à portée collective pour des fins résidentielles de la CPTAQ dans son dossier 371424.

Les normes particulières et les usages spécifiquement autorisés dans ces îlots de vocation résidentielle sont établis à la section 1.12.2.3 du chapitre III du document complémentaire du SAR. Les cartes de ces 28 îlots déstructurés sont intégrées à **l'annexe 2-A** du SAR.

Afin de respecter les conditions établies par la CPTAQ, les municipalités devront acheminer, au plus tard le 31 janvier de chaque année, un rapport relatant l'ensemble des permis émis des douze mois précédents en vertu de l'autorisation à portée collective attribuée par la CPTAQ dans le dossier 371424. Le rapport devra contenir les informations relatives à l'îlot déstructuré concerné, l'adresse, le(s) numéro(s) de lots et le nombre de logements créés pour chaque permis émis ainsi que la desserte en infrastructure municipale (aqueeduc et égout) dans chaque cas.

11 îlots de vocation autre

Les îlots de vocation autre sont des regroupements d'un ou plusieurs usages non-agricoles et autres que résidentiels au sein de la zone agricole, soient de vocation commerciale, industrielle, institutionnelle, d'extraction ou autre. Les usages autres qu'agricoles contenus dans ces derniers ne bénéficient pas d'autorisation à portée collective. Ainsi, bien qu'il soit permis par le document complémentaire du SAR et

THÈME 1

les règlements municipaux qui en découlent, ceux-ci requièrent toujours les démarches appropriées auprès de la CPTAQ.

Les normes particulières et les usages spécifiquement autorisés dans ces îlots à vocations autres sont établis à la section 1.12.2.4 du chapitre III du document complémentaire du SARR2. Les cartes de ces 11 îlots de vocation autre sont intégrées à l'[annexe 2-B](#) du SARR2.

Autres dispositions

Pour certains îlots déstructurés, les dispositions relatives au couvert forestier protégé, inscrites à la section 2.4 du chapitre III du document complémentaire, sont applicables et devront être respectées.

Lors de l'implantation hors du périmètre d'urbanisation d'une conduite maîtresse d'égout et/ou d'aqueduc justifiée pour des raisons de salubrité, de santé ou de sécurité publique, le branchement de certains des emplacements pourra être autorisé dans la mesure où ils répondent aux exigences spécifiées au document complémentaire. »

(rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

1.4.5.3 DISTANCES SEPARATRICES ET EXPLOITATIONS PORCINES

Conformément aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement sur la protection du territoire et des activités agricoles révisées en 2001 et en 2005, la MRC Les Moulins adopte des mesures visant à améliorer la cohabitation des usages agricoles et non-agricoles sur son territoire.

En novembre 2002, lors de l'adoption du SARR2, la MRC Les Moulins a intégré les paramètres servant à la détermination des distances séparatrices des exploitations agricoles d'élevage ainsi que les mesures d'épandage de lisier. Ces paramètres sont présentés à la section 1.12.3.1 du chapitre III du document complémentaire.

En mai 2006, la MRC Les Moulins adoptait le règlement de contrôle intérimaire #115, relatif à la protection du territoire et des activités agricoles aux fins d'assurer la gestion des exploitations porcines. Avec l'adoption du règlement #97-33R-2 en 2015, la MRC Les Moulins intègre dans son schéma d'aménagement révisé, les mesures mises en œuvre dans le RCI #115. La section 1.12.3.2 du chapitre III du document complémentaire présente ces dispositions particulières.

(rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)

THÈME 1

1.4.6 SUIVI DES ORIENTATIONS EN MATIERE DE GESTION DE L'URBANISATION

Suivi des seuils minimaux de densité

Afin de pouvoir procéder à un suivi des seuils minimaux de densité, les municipalités locales doivent transmettre à la MRC Les Moulins un rapport annuel, remis au plus tard le 31 janvier de chaque année, sur la densité des constructions servant des fins résidentielles des projets de développement et de redéveloppement.

Les municipalités locales devront ainsi transmettre un rapport permettant à la MRC de faire le suivi des projets résidentiels localisés à l'intérieur :

- des aires d'affectation Multifonctionnelle-TOD reconnues à la [carte 22a](#) du SAR, afin de vérifier l'atteinte des normes de densité minimales identifiées au tableau 3 de la section 1.5.1 du chapitre III du document complémentaire ;
- des aires d'affectation Multifonctionnelle reconnues à la [carte 22a](#) du SAR, afin de vérifier l'atteinte des normes de densité minimale de 24 logements à l'hectare, tel qu'indiqué à la section 1.5 du chapitre III du document complémentaire ;
- de l'ensemble des aires d'affectation Urbaine reconnues à la [carte 22a](#) du SAR, afin de vérifier l'atteinte des normes de densité minimale établie pour la période quinquennale correspondante, tel qu'indiqué à la section 1.1 du chapitre III du document complémentaire.

(rg. 97-33R-2 – 2015-10-21)