

## TABLE DES MATIÈRES

<b>2.</b>	<b>ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE</b> .....	<b>2-1</b>
<b>2.1</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>2-1</b>
<b>2.2</b>	<b>VITALITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MRC</b> .....	<b>2-3</b>
<b>2.3</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE</b> .....	<b>2-4</b>
<b>2.4</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLOI</b> .....	<b>2-6</b>
	2.4.1 Marché de l'emploi.....	2-6
	2.4.2 Travail autonome .....	2-6
	2.4.3 Mobilité de la main-d'œuvre.....	2-7
<b>2.5</b>	<b>SECTEUR PRIMAIRE</b> .....	<b>2-8</b>
	2.5.1 Agriculture .....	2-8
	2.5.2 Mines .....	2-8
	2.5.3 Activité industrielle de nature extractive : les sablières et les carrières .....	2-9
<b>2.6</b>	<b>SECTEUR SECONDAIRE</b> .....	<b>2-10</b>
	2.6.1 Activité manufacturière.....	2-10
<b>2.7</b>	<b>SECTEUR TERTIAIRE</b> .....	<b>2-10</b>
	2.7.1 Caractéristiques de l'activité commerciale locale et supralocale.....	2-10
	2.7.2 Commerce de détail .....	2-12
	2.7.3 Distribution alimentaire .....	2-12
<b>2.8</b>	<b>POTENTIEL D'ACCUEIL DES FONCTIONS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES DANS LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION</b> .....	<b>2-12</b>
	2.8.1 Caractéristique des parcs industriels et d'affaires .....	2-14
<b>2.9</b>	<b>ENJEUX RÉGIONAUX EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE</b> .....	<b>2-15</b>
	2.9.1 La cohabitation durable des activités reliées à l'extraction de ressources minérales et leur réinsertion lorsque l'activité d'extraction cesse ou est abandonnée .....	2-16
	2.9.2 La disponibilité de terrains répondant aux besoins des entreprises et des entrepreneurs .....	2-17
	2.9.3 La pénurie de main-d'œuvre affectant l'ensemble des secteurs économiques du territoire .....	2-17
	2.9.4 La cohérence des milieux et leur capacité à incuber et soutenir le développement de l'entrepreneuriat.....	2-18

2.9.5 La mise en place des conditions facilitant l'aménagement de lieux propices au démarrage et au soutien de l'entrepreneuriat local et ne compromettant pas la qualité générale du cadre de vie de la collectivité locale .....	2-19
2.9.6 Une planification et une gestion stratégique des fonctions économiques dans les pôles et les axes structurants .....	2-20
2.9.7 Un environnement attrayant et stimulant pour la consolidation et le développement de l'agrotourisme et du récréotourisme sur le territoire de la MRC .....	2-21
<b>2.10 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>2-21</b>

### LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 2-1	INDICE DE VITALITÉ ÉCONOMIQUE DES MRC DE LA RÉGION DES LAURENTIDES .....	2-3
TABLEAU 2-2	RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR MUNICIPALITÉ.....	2-5
TABLEAU 2-3	RÉPARTITION DES TRAVAILLEURS AUTONOMES .....	2-6
TABLEAU 2-4	PRINCIPAUX SITES D'EXPLOITATION DES RESSOURCES MINÉRALES EN ACTIVITÉ.....	2-9
TABLEAU 2-5	SUPERFICIE DE PLANCHER DE CERTAINS CENTRES ET LANIÈRES COMMERCIAUX, MAGASIN-ENTREPÔT ET MAGASIN D'ALIMENTATION.....	2-11
TABLEAU 2-6	PROJECTION DES BESOINS EN ESPACES À DES FINS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES DANS UN HORIZON DE 15 ANS .....	2-13
TABLEAU 2-7	OCCUPATION DES SECTEURS DES PARCS INDUSTRIELS ET D'AFFAIRES .....	2-14

### LISTE DES FIGURES

FIGURE 2-1	RÉPARTITION DES ENTREPRISES SELON LES GRANDS SECTEURS D'ACTIVITÉ .....	2-4
FIGURE 2-2	RÉPARTITION DES ENTREPRISES SELON LEUR TAILLE (NOMBRE D'EMPLOYÉS) .....	2-5
FIGURE 2-3	RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE ET D'EMPLOI.....	2-7

### LISTE DES CARTES

CARTE 2-1	PARCS INDUSTRIELS ET D'AFFAIRES.....	2-27
CARTE 2-2	PÔLES D'EMPLOIS.....	2-28

## 2. Activité économique

### 2.1 Introduction

L'activité économique de la MRC a connu un essor considérable depuis le début des années 2000 et elle poursuit sa croissance. À l'échelle locale, les activités commerciales et de services se sont développées de façon à répondre aux besoins d'une population en forte croissance. Parallèlement, le nombre d'entreprises manufacturières a augmenté et des industries à la fine pointe de la technologie œuvrant dans différents secteurs se sont implantées sur le territoire de la MRC (ex. : transports avancés, aéronautique, technologies de l'information et des communications, technologies environnementales, etc.).

À l'échelle de la région des Laurentides, l'économie connaît en 2017 une croissance relativement similaire à celle de l'ensemble du Québec (Dupuis *et al*, 2019). Cette tendance est appelée à se poursuivre à court terme (2018-2020) avec des augmentations annuelles du PIB nominal oscillant autour de 4-5 % pour la région comme pour la province. À l'échelle métropolitaine, la CMM réalise la mise en œuvre d'une stratégie de soutien à différentes grappes industrielles<sup>1</sup>. En 2015, les grappes regroupaient plus de 12 000 entreprises et près de 25 % de la main-d'œuvre de la région métropolitaine (CMM, 2015). En s'appuyant sur le Plan métropolitain de développement économique 2015-2020, la CMM propose de générer de la prospérité selon les principes du développement durable, en créant de la richesse pour mieux la réinvestir et la partager et en reconnaissant que chaque composante du territoire contribue à l'essor de la région par ses spécificités économiques. Contribuant à soutenir et à renforcer l'attractivité globale du territoire de la CMM, le polycentrisme fait partie des éléments reconnus et acceptés de structuration de l'espace métropolitain.

Le soutien au développement de l'activité économique locale est, depuis le début des années 1970, une priorité pour les municipalités de la MRC. Malgré le sort réservé à l'aéroport de Mirabel, l'héritage associé à ce chantier façonne encore les différentes perspectives de développement des secteurs environnants. Cette zone est l'un des six pôles économiques majeurs reconnus et identifiés au document intitulé « *Une vision commune : cadre d'aménagement et orientations gouvernementales, région métropolitaine de Montréal 2001-2021* » publié par le gouvernement du Québec en juin 2001. La requalification de la zone aéroportuaire en pôle industriel est un moteur important du développement de la région des Laurentides.

Depuis plusieurs années déjà, le gouvernement a pris un virage en faveur du développement local. Les partenaires sont invités à s'impliquer et à travailler à l'émergence d'une dynamique de développement gagnante capable de répondre aux nouveaux défis inscrits dans l'environnement économique tant local que national et même international. Comme le souligne Jean-Benoît Zimmermann, *la globalisation est loin d'une quelconque forme d'uniformisation façonnant un hypothétique espace mondial homogène. Elle représente davantage un mouvement qui trouve ses fondements dans l'affirmation et la valorisation des différences dans les milieux, tant en termes de facteurs de production qu'en termes de marchés (...)* (Zimmermann, 1995). C'est le défi auquel est conviée la MRC de Deux-Montagnes.

Depuis les 20 dernières années, les instances de développement économique ont été appelées à être modifiées à maintes reprises. Déjà en 2004, les MRC se voyaient confier par le gouvernement du Québec la

---

<sup>1</sup> Depuis mars 2018, on compte 10 grappes industrielles soutenues par la CMM, soit les grappes : aérospatiale, aluminium, cinéma et télévision, logistique et transport mode, sciences de la vie, services financiers, technologie de l'information, technologies propres et véhicules électriques intelligents.

compétence du développement local et du soutien à l'entrepreneuriat avec la mission de tendre vers une plus grande cohérence entre les décisions d'aménagement et de développement du territoire. En 2015, le gouvernement du Québec proposait une nouvelle gouvernance en abolissant les CLD et en transférant aux MRC la compétence du développement économique local, jadis assumée par les CLD. En novembre 2020, le gouvernement du Québec annonçait la création du Réseau Accès entreprise Québec, visant à renforcer, par le biais des services de développement économique des MRC, l'accompagnement et l'aide à l'investissement offerts aux entrepreneurs. Ce nouveau Réseau deviendra donc la porte d'entrée des entreprises vers les services voués aux entrepreneurs.

Aujourd'hui, cette gouvernance de proximité contribue à ce que des enjeux comme la mondialisation des marchés et des économies teintent maintenant les politiques de développement régional et local de même que les diverses attentes de la communauté des affaires à l'endroit des décideurs. Peu importe la taille des entreprises, plusieurs transigent à l'intérieur d'un espace dont les frontières excèdent sans contredit celles du cadre local. De plus, une majorité d'entreprises appartient à une grappe industrielle ou encore fait partie d'une chaîne de valeurs.

La planification du déploiement des différentes composantes de la fonction économique prend une importance nouvelle. On constate que le développement d'un milieu n'est plus le seul fruit de la promotion des facteurs traditionnels de localisation, mais relève plutôt de l'utilisation des forces et des caractéristiques endogènes du milieu et du territoire. En cela, la MRC est avantagée par sa proximité à un nombre important de centres de recherche, de collèges et d'excellentes universités. Elle est avantagée par sa proximité à un des plus grands bassins d'étudiants de niveau universitaire en Amérique du Nord (CMM, 2015). Elle se localise près de l'aéroport tout cargo Montréal-Mirabel et de différents partenaires de la grappe de la logistique et des transports.

La complétion en 2024 du Réseau Express Métropolitain (REM) est sans contredit un atout à exploiter. Localisé à la porte d'un pôle d'emplois important avec un potentiel indéniable de requalification, les promesses de ce réseau sont l'un des leviers à utiliser pour renforcer l'armature économique et propulser le développement des différentes fonctions urbaines notamment celles reliées à l'accueil d'entreprises de fabrication de même que celles reliées au secteur tertiaire moteur<sup>2</sup>. La nouvelle offre de transport collectif avec le REM sera aussi un vecteur d'attraction supplémentaire pour des entreprises confrontées à des besoins de main-d'œuvre qualifiée ou qui cherchent à optimiser leur logistique de transport en réduisant les coûts associés à la congestion.

En tenant compte des coûts environnementaux et sociaux reliés au gaspillage et à une sous-utilisation des matières, les entreprises s'investissent de plus en plus dans l'économie circulaire. Il s'agit d'un système économique visant à produire des biens et des services tout en limitant la consommation et le gaspillage des matières premières et des sources d'énergies non renouvelables.

Le dynamisme et l'énergie entrepreneuriale de la population, la cohérence durable entre les différentes fonctions urbaines et la protection environnementale du milieu deviennent des clés qui permettent de se démarquer à l'intérieur de différents espaces géographiques. La MRC propose donc des orientations et des

---

<sup>2</sup> Le tertiaire moteur regroupe les industries à forte valeur ajoutée qui, dans la majorité des cas, exercent un effet d'entraînement sur une autre activité. Le tertiaire moteur peut inclure les télécommunications, l'énergie électrique incluant la production d'énergie à partir de sources d'énergie nouvelle, les intermédiaires financiers et les services aux entreprises, le génie-conseil, la robotique, l'informatique, les technologies de l'information, les centres d'appel. De façon générale, leurs services sont exportables, ils ont un contenu technologique élevé et ils sont essentiels au fonctionnement d'autres entreprises industrielles.

objectifs qui s’inscrivent dans la logique des orientations gouvernementales de même que celles faisant partie du PMAD de la CMM.

#### **Orientations gouvernementales**

- *Contribuer au développement du secteur minier en favorisant la protection et la mise en valeur des ressources minérales par une meilleure planification territoriale.*
- *Optimiser, par la planification des espaces industriels et commerciaux, les retombées des investissements publics et privés.*

#### **Objectifs ou critères métropolitains**

- *La consolidation des grands pôles économiques et des pôles commerciaux.*

La prochaine section présente un portrait des différents secteurs d’activité économique.

## **2.2 Vitalité économique de la MRC**

En 2018, l’indice de vitalité<sup>3</sup> économique des MRC de la région des Laurentides positionne Deux-Montagnes comme étant la MRC qui affiche la 3<sup>e</sup> plus forte vitalité après Mirabel et Thérèse-De Blainville. Cela témoigne que la moyenne géométrique des variables normalisées des trois indicateurs de la vitalité économique est plus élevée dans la MRC de Deux-Montagnes comparativement à celle des MRC des Laurentides, d’Argenteuil, des Pays-d’en-Haut et d’Antoine-Labelle. Ces trois indicateurs correspondent au taux de travailleurs, au revenu total médian des particuliers et au taux d’accroissement annuel moyen de la population sur cinq ans.

**Tableau 2-1** Indice de vitalité économique des MRC de la région des Laurentides

<b>MRC de la région des Laurentides</b>	<b>Indice de vitalité économique</b>
Mirabel	21,9
Thérèse-De Blainville	8,3
Deux-Montagnes	7,9
Rivière-du-Nord	6,4
Pays-d’en-Haut	1,6
Laurentides	-1,5
Argenteuil	-5,3
Antoine-Labelle	-9,6

**Source :** Classement des MRC selon l’indice de vitalité économique 2018, ministère des Affaires municipales et de l’Habitation.

<sup>3</sup>. Indice de vitalité économique : indice composite permettant de mesurer, à une fréquence régulière, le niveau de vitalité économique des municipalités, des communautés autochtones et des territoires non organisés en fonction de la moyenne géométrique des variables normalisées de trois indicateurs, à savoir le taux de travailleurs, le revenu total médian des particuliers et le taux d’accroissement annuel moyen de la population sur cinq ans.

### 2.3 Caractéristiques de l'activité économique

L'activité économique des Laurentides est influencée par une forte croissance démographique combinée à une diversité des secteurs d'activités économiques en place et dans laquelle on constate une présence marquée du secteur commercial et du secteur de la construction<sup>4</sup>. De 2010 à 2015, le PIB des Laurentides est passé de 16,5 milliards à 18,9 milliards de dollars, soit une augmentation moyenne annuelle de 2,8 %.

En 2016, on dénombre un total de 2 584<sup>5</sup> entreprises sur le territoire de la MRC, soit 13,9 % de l'ensemble des entreprises de la région des Laurentides. La croissance démographique observée autant dans la région des Laurentides (+5,9 %) que sur le territoire de la MRC (+2,6 %) <sup>6</sup>, jumelée aux efforts mis en œuvre par les acteurs du développement économique ont permis d'attirer, de soutenir et de faire éclore de nouvelles entreprises sur le territoire de la MRC.

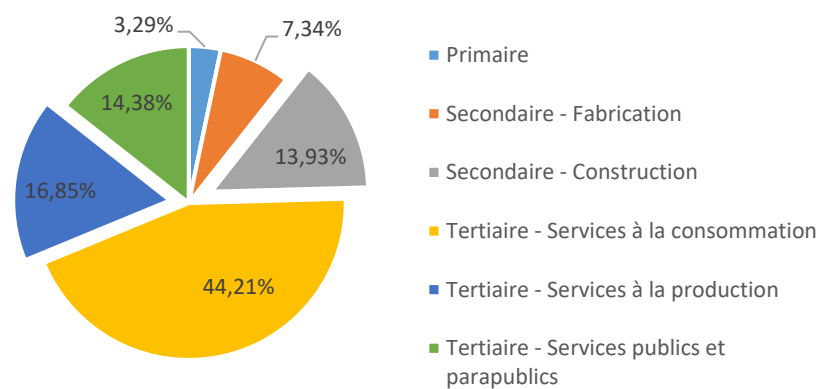


Figure 2-1 Répartition des entreprises selon les grands secteurs d'activité

Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, 2016.

La proximité aux grands centres urbains métropolitains (Montréal, Laval, etc.), sa localisation au cœur d'un réseau routier structurant et sa proximité d'un bassin de main-d'œuvre qualifiée font de la MRC un emplacement stratégique pour les entreprises.

L'importante tertiarisation de l'économie de la MRC de Deux-Montagnes (75,4 %) est représentative de la structure économique de l'ensemble de la région des Laurentides<sup>7</sup>. La majorité des entreprises est de petite taille (88,8 %) et emploie moins de 20 personnes (en 2011<sup>8</sup>, 55,0 % des entreprises comptaient 1 à 4 employés, 33,2 % comptaient 5 à 19 employés et 8,2 % comptaient 20 à 49 employés). À l'exception de

<sup>4</sup> Portrait régional des Laurentides, automne 2017, ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation.

<sup>5</sup> Services Québec, compilation spéciale réalisée le 27 juillet 2018 à partir du Profil de recensement 2016. La compilation comprend uniquement les entreprises dotées d'un ou plusieurs employés en plus du propriétaire. Elle exclut les travailleurs autonomes et les entreprises composées uniquement du propriétaire et d'employés contractuels.

<sup>6</sup> Desjardins études économiques, études régionales, région des Laurentides, survol et prévisions économiques, décembre 2017 et Statistique Canada, profil de recensement 2016.

<sup>7</sup> Statistique Canada, compilation spéciale pour le ministère de l'Économie, des Sciences et de l'Innovation, 2017.

<sup>8</sup> Portrait socioéconomique de la MRC de Deux-Montagnes, Emploi-Québec, 2015.

celles liées au secteur primaire, on constate qu'une majorité très nette d'entreprises se localise à l'intérieur des différents périmètres d'urbanisation.

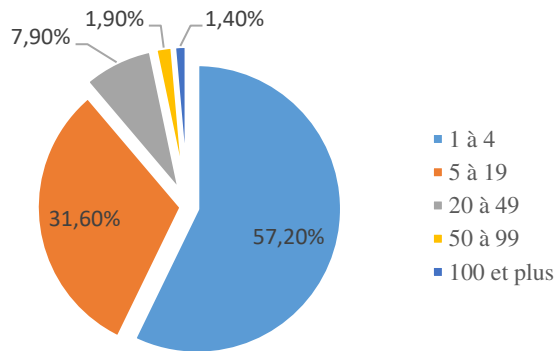


Figure 2-2 Répartition des entreprises selon leur taille (nombre d'employés)

Source : Statistique Canada, Registre des entreprises, 2016.

La majorité des entreprises de la MRC se localise dans la municipalité de Saint-Eustache, principal pôle d'accueil des entreprises de fabrication. Saint-Eustache regroupe près de 2 000 entreprises et organismes<sup>9</sup> dont une centaine d'entreprises manufacturières, lesquelles sont responsables de près de 20 260 emplois, soit 70,4 % des emplois totaux<sup>10</sup> recensés sur le territoire de la MRC.

Tableau 2-2 Répartition des entreprises par municipalité<sup>11</sup>

Municipalité	Nombre d'entreprises	(%)
Saint-Eustache	1 483	57,4
Deux-Montagnes	253	9,8
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	280	10,8
Pointe-Calumet	98	3,8
Saint-Joseph-du-Lac	261	10,1
Oka	163	6,3
Saint-Placide	46	1,8
<b>Total</b>	<b>2 584</b>	<b>100</b>

Source : Services Québec, compilation spéciale réalisée le 27 juillet 2018 à partir du Profil de recensement 2016.

L'espace transactionnel de l'entreprise a subi des modifications importantes au cours des dernières années. La mondialisation des marchés, les percées observées dans le secteur des télécommunications avec une

<sup>9</sup> Ville de Saint-Eustache et Innovation et Développement Économique Saint-Eustache, Portrait économique, année 2017. Comprend les emplois recensés dans les secteurs d'activité primaire, secondaire et tertiaire.

<sup>10</sup> La MRC compte 28 770 emplois localisés sur son territoire (Services Québec, compilation spéciale réalisée le 27 juillet 2018, à partir des données du Profil de recensement 2016).

<sup>11</sup> Services Québec, compilation spéciale réalisée le 27 juillet 2018 à partir du Profil de recensement 2016. La compilation comprend uniquement les entreprises dotées d'un ou plusieurs employés en plus du propriétaire. Elle exclut les travailleurs autonomes et les entreprises composées uniquement du propriétaire et d'employés contractuels.

desserte presque complète du territoire avec internet haute vitesse, l'évolution des techniques et des technologies de production et les achats en ligne ont créé des changements importants sur l'organisation du travail et sur les flux économiques. En réponse aux exigences de compétitivité et de capacité concurrentielle de l'environnement économique global, certaines entreprises ont modifié leur organisation industrielle et ont développé une panoplie de stratégies, dont l'impartition, la sous-traitance, le réseautage, l'automatisation et l'usine intelligente ainsi que l'écologie industrielle. Ces dernières influencent sans contredit l'organisation territoriale et le dynamisme économique local.

## 2.4 Caractéristiques de l'emploi

### 2.4.1 Marché de l'emploi

De 1996 à 2011, on observe une progression constante de l'emploi sur le territoire de la MRC. Selon une compilation spéciale de Services Québec réalisée à partir du profil de recensement 2016, 28 770 emplois sont localisés sur le territoire de la MRC. Il s'agit de la 3<sup>e</sup> plus grande concentration d'emplois dans la région des Laurentides après les MRC de La Rivière-du-Nord et celle de Thérèse-De Blainville<sup>12</sup>.

En 2011, le Conference Board of Canada a réalisé des projections de l'emploi pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal<sup>13</sup> et prévoyait, selon un scénario optimiste, que le territoire de la MRC accueillerait près de 28 300 en 2016, 29 300 emplois en 2021 et 30 300 emplois en 2031. Déjà en 2016, la cible établie pour 2021 a été atteinte.

La carte 2-2 illustre la géolocalisation des pôles d'emplois sur le territoire de la MRC<sup>14</sup>.

### 2.4.2 Travail autonome

L'amélioration des technologies de communication et de l'information a facilité la réorganisation du travail et a joué un rôle déterminant dans le développement du travail autonome<sup>15</sup>. En 2016, la MRC comptait 5 545 travailleurs autonomes<sup>16</sup>, âgés de 25 à 64 ans, œuvrant au sein d'entreprises constituées ou pas en sociétés, ce qui représente 10,3 % de la population active totale<sup>17</sup> du territoire. À l'échelle de la MRC, le taux de travailleurs autonomes a légèrement diminué entre 2011 et 2016 passant de 10,4 %<sup>18</sup> à 10,3 %.

Tableau 2-3 Répartition des travailleurs autonomes

MRC de Deux-Montagnes	Nombre					
	2012	2013	2014	2015	2016	Variation 2016/2012
<b>Travailleurs autonomes</b>	<b>3 761</b>	<b>3 642</b>	<b>3 673</b>	<b>3 624</b>	<b>3 438</b>	<b>-2,2</b>
25-34 ans	638	611	622	596	542	-4,0

<sup>12</sup> Consortium de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), L'emploi local dans la région métropolitaine de Montréal, 2016. Les données de 2015 et 2016 sont des estimations prévisionnelles. Estimations basées sur les données de recensement, l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), le Registre des entreprises du Québec et sur l'Enquête sur la population active.

<sup>13</sup> Conference Board of Canada, projections de l'emploi pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, février 2011.

<sup>14</sup> Compilation de la MRC de Deux-Montagnes réalisée le 10 novembre 2017, à partir des données du Centre de recherche industriel du Québec.

<sup>15</sup> La compilation des travailleurs autonomes réalisée par Statistique Canada comprend les personnes âgées de 15 ans et plus ayant ou n'ayant pas une entreprise constituée en société avec aide rémunérée ou sans aide rémunérée, ainsi que les travailleurs familiaux non rémunérés.

<sup>16</sup> Statistique Canada, profil des communautés, recensement 2016.

<sup>17</sup> La MRC de Deux-Montagnes compte en 2016 une population active de 54 075 personnes, dont 50 580 personnes occupées et 3 500 chômeurs (Profil de recensement 2016, Statistique Canada).

<sup>18</sup> En 2011, selon Statistique Canada, le nombre de travailleurs autonomes est de 5 290 sur une population active de 50 740 personnes.



35-44 ans	1 037	982	974	950	912	-3,2
45-54 ans	1 260	1 206	1 203	1 185	1 137	-2,5
55-64 ans	826	843	874	893	847	0,6

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), exploitation des données fiscales des particuliers de Revenu Québec, 2018.

### 2.4.3 Mobilité de la main-d'œuvre

Compte tenu de sa localisation stratégique et de sa position de sous-centre régional, la mobilité intra et interrégionale<sup>19</sup> de la main-d'œuvre caractérise fortement le marché de l'emploi de la MRC. Le fonctionnement optimal de ce marché est étroitement lié à la capacité des différents réseaux de transport à faciliter les déplacements vers les différents pôles existants.

En 2016, la MRC compte 50 580 travailleurs, tandis que le nombre d'emplois localisés sur le territoire est de 28 770. Comparativement à 2011, le nombre d'emplois sur le territoire est resté relativement constant<sup>20</sup> de 2011 à 2016 (28 575 emplois en 2011).

Près du tiers (33,7 %) des 50 580 travailleurs résidant dans la MRC occupent un emploi sur le territoire de la MRC, tandis que 33 535 (66,3 %) travaillent à l'extérieur de la MRC, principalement à Laval et à Montréal. Comparativement, un peu plus de la moitié des 28 770 emplois localisés sur le territoire de la MRC sont occupés par des travailleurs résidant dans la MRC, soit 59,2 %, tandis que 11 725 emplois (40,8 %) sont occupés par des travailleurs résidant à l'extérieur de la MRC.

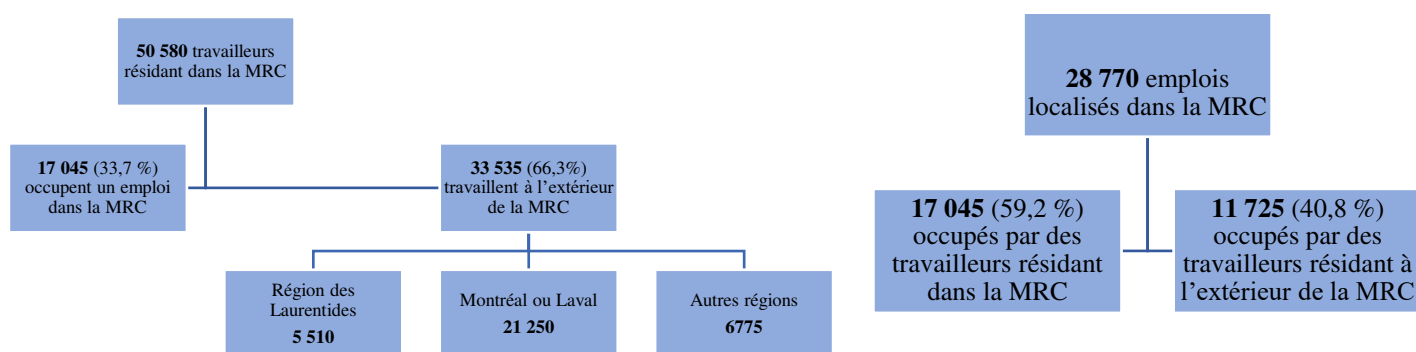


Figure 2-3 Répartition de la population active occupée selon le lieu de résidence et d'emploi

Source : Services Québec, compilation spéciale réalisée le 27 juillet 2018, à partir du Profil de recensement 2016.

<sup>19</sup> Cette mobilité intra et interrégionale fait référence aux déplacements effectués par la main-d'œuvre entre le lieu de résidence et le lieu d'emploi, à l'intérieur et à l'extérieur du territoire de la MRC de Deux-Montagnes.

<sup>20</sup> Faits saillants du marché du travail des Laurentides – MRC de Deux-Montagnes, 2015, Services Québec.

## 2.5 Secteur primaire

Le secteur primaire fait référence aux activités de collecte et d'exploitation directe des ressources naturelles. Il englobe l'agriculture, la pêche, la chasse et le piégeage, l'exploitation forestière et l'exploitation minière. Au sein de la structure économique de la MRC, le secteur primaire, le moins important en termes de nombre d'entreprises et d'emplois, représente 2,1 % de l'emploi, ce qui est semblable aux valeurs observées aux échelles régionale et provinciale (1,9 et 2,4 %, respectivement pour l'année 2011).

### 2.5.1 Agriculture

La production agricole occupe une part importante des activités du secteur primaire. Les données de 2010 sur l'enregistrement des exploitations agricoles du MAPAQ dénombrent 281 exploitations agricoles sur le territoire de la MRC. Ces dernières procurent de l'emploi à plus de 2 500 travailleurs. Près de 70 % de cette main-d'œuvre provient de l'extérieur du territoire de la MRC. Le chapitre 4 portant sur l'agriculture traite de façon plus spécifique de ce secteur d'activité économique.

### 2.5.2 Mines

Une partie de la municipalité d'Oka a été soustraite en 1954, par arrêté ministériel, au jalonnement, à la désignation sur carte, à la recherche et à l'exploitation minière. Par contre, en 1961 le gouvernement a rouvert au jalonnement une partie de la municipalité d'Oka. Cette décision a permis, entre 1961 et 1976, l'exploitation d'un gisement de niobium<sup>21</sup>.

L'activité d'extraction y a laissé des séquelles importantes au plan environnemental. Elle a entraîné d'importants problèmes de poussière et d'approvisionnement en eau potable pour les secteurs résidentiels avoisinants. Un parc à résidus miniers a été aménagé à proximité d'une zone urbanisée. Suite à la cessation précipitée des activités d'extraction, la collectivité a dû supporter des coûts substantiels pour la sécurisation des immeubles et la gestion ou l'élimination des résidus. Des travaux importants sont en cours de réalisation pour la décontamination du site et pour s'assurer que ce dernier ne présente plus aucune source de dangerosité.

Depuis, l'arrêté ministériel « A.M. 97-362 » a rouvert une partie du territoire de la municipalité d'Oka au jalonnement, à la désignation sur carte, à la recherche et à l'exploration minière. De travaux d'exploration sur le lot 5 699 766 du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Deux-Montagnes ont confirmé l'existence de gisements minéralisés de niobium présentant une valeur économique.

Une entreprise minière a entrepris des démarches pour obtenir les droits relatifs à l'exploitation et à la transformation de ce gisement en ferroniobium. Malgré l'apport économique potentiel<sup>22</sup> de ce projet sur l'économie locale, la création d'emplois bien rémunérés et l'engagement de l'entreprise à réhabiliter le site de l'ancienne mine Sainte-Lawrence Colombium, ce projet ne fait pas l'unanimité dans la collectivité locale. Précisons que le site visé par le projet minier se localise à l'intérieur d'un secteur agricole et agrotouristique dynamique du territoire. Cette particularité du secteur visé accroît les inquiétudes liées à un tel projet notamment chez les entrepreneurs agricoles. Les principales craintes soulevées par le milieu concernent

---

<sup>21</sup> Anciennement connu sous le nom de colombium.

<sup>22</sup> L'entreprise intéressée à exploiter le niobium fait valoir les possibilités de synergie avec le milieu agricole. Elle souligne que sa production de calcite de haute qualité est susceptible d'augmenter la productivité du milieu agricole et elle suggère que l'eau agro-industrielle pourrait être avantageusement utilisée par certaines exploitations agricoles pour l'irrigation des champs mis en culture.

notamment les conséquences d'un tel projet sur la disponibilité et la qualité de l'eau souterraine, sur les transformations irrémédiables du paysage agricole, sur les nuisances potentielles liées à la propagation de poussières sur le dégagement de substances radioactives potentiel sur certaines productions agricoles (l'eau, l'air et le sol) et sur l'achalandage accru pouvant être lié à l'activité minière incluant celui lié au camionnage.

En réponse aux inquiétudes soulevées par plusieurs citoyens, le BAPE a été chargé d'analyser les questions relatives aux effets potentiels de la radioactivité résultant de la réalisation éventuelle du projet sur l'environnement et la santé publique. Une des conclusions du rapport est à l'effet que les quantités de radioéléments libérés seraient faibles et qu'en conséquence, les impacts environnementaux associés à la réalisation du projet devraient être négligeables et qu'aucun effet sur la santé publique ne devrait être observé.

### 2.5.3 Activité industrielle de nature extractive : les sablières et les carrières

On retrouve une carrière et quatre sablières en opération sur le territoire de la MRC. Au total, l'industrie minière et l'exploitation de carrières (incluant les activités de soutien à l'extraction et au forage) emploient près de 95 travailleurs résidant dans la MRC de Deux-Montagnes. En opération depuis 1963, Carrière et Pavage Saint-Eustache est le plus gros producteur de pierre concassée au Québec et il se classe dans les dix premiers au Canada avec près de 120 emplois<sup>23</sup>.

La valeur de l'exploitation des substances minérales de surface sur le territoire de la MRC équivaut à un peu plus de 30 % de l'activité de la région des Laurentides. De façon générale, les sablières exploitent des dépôts de sable fin à moyen d'origine marine. La MRC détient le dernier rang de la région des Laurentides au niveau de la production totale de sable.

La progression rapide de l'urbanisation fait en sorte que certains de ces immeubles se localisent à l'intérieur de zones urbaines fortement développées comme les entreprises Bon Sable limitée et Carrière et Pavage Saint-Eustache. Dans d'autres cas, les lieux d'extraction se localisent au cœur d'une zone agricole dynamique. Il s'ensuit, dans certains cas, des problèmes de cohabitation avec les immeubles et les activités environnantes.

Tableau 2-4 Principaux sites d'exploitation des ressources minérales en activité

Nombre de sites d'exploitation	Localisation	Type de matériaux extraits
1	Saint-Eustache	Carrière incluant une autorisation pour l'utilisation d'un procédé de concassage et de tamisage des rebuts de béton de ciment, d'asphalte et de briques.
2	Saint-Joseph-du-Lac	Sable
2	Saint-Placide	Sable

Source : Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques<sup>24</sup>, MRC de Deux-Montagnes 2020.

<sup>23</sup> Registraire des entreprises du Québec, renseignements en date du 2018-07-30.

<sup>24</sup> Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, carrières et sablières ayant fait l'objet d'un certificat d'autorisation, d'une modification de certificat d'autorisation ou d'une cession de certificat d'autorisation, mai 2016. <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/ministere/accesprotect/doc-demande-acces/>

D'autre part, les cicatrices laissées par ces exploitations posent des défis d'aménagement et de redéveloppement importants pour la collectivité. Sur le territoire de la MRC, certaines anciennes aires d'exploitation ont été réaffectées aux activités de récréation et de jeux d'eau notamment à Pointe-Calumet et Sainte-Marthe-sur-le-Lac. D'autres ont été réutilisées avec succès par l'agriculture.

## 2.6 Secteur secondaire

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières. Il est divisé en deux catégories distinctes, soit le secteur de la fabrication et le secteur de la construction.

Deuxième secteur d'activité en importance après le secteur tertiaire, le secteur secondaire regroupe près de 23,8 % des entreprises du territoire de la MRC, soit 497 entreprises spécialisées dans la construction et 120 entreprises manufacturières<sup>25</sup>.

### 2.6.1 Activité manufacturière

L'activité manufacturière est importante dans l'économie locale. Elle est une source d'enrichissement pour la collectivité puisqu'elle génère des effets multiplicateurs. Quelques entreprises de la MRC transigent sur le marché international. Par contre, pour plusieurs, l'aire de marché des entreprises correspond à la région métropolitaine de Montréal.

Sur le territoire de la MRC, le secteur manufacturier est diversifié avec une proportion importante de l'emploi dans les domaines de la production de matériels et de systèmes de transports, de matériels en plastique et en caoutchouc, de produits alimentaires (boissons, alcool, etc.), d'appareils et d'instruments électriques de mesure, de pièces métalliques et de produits chimiques, de produits informatiques et électroniques.

À l'échelle de la région des Laurentides, la structure industrielle de la MRC est l'une des plus diversifiées. Cette réalité est, à certains égards, avantageuse puisqu'elle rend la structure industrielle locale moins vulnérable aux cycles ou aux aléas d'un secteur d'activité économique. Par contre, cette diversité influence l'intensité des liens interentreprises. Les synergies et les complémentarités entre les entreprises peuvent être plus exigeantes à développer compte tenu de cette diversification de l'activité économique.

Dans l'ensemble, l'activité manufacturière dans la MRC a connu une croissance modérée au cours des dernières années. Ce secteur d'activité, composé de quelque 120 entreprises<sup>26</sup>, possède la 3<sup>e</sup> plus forte proportion d'emplois manufacturiers dans la région des Laurentides après Mirabel et la MRC de Thérèse-De Blainville.

## 2.7 Secteur tertiaire

### 2.7.1 Caractéristiques de l'activité commerciale locale et supralocale

Le secteur tertiaire regroupe l'ensemble des entreprises qui exercent des activités commerciales et administratives. Par opposition à la production des biens, le secteur tertiaire se rapporte à la production des services (transports, commerce, banques, etc.). Le secteur commercial est le principal moteur

<sup>25</sup> Statistique Canada, Registre des entreprises, 2016, compilation réalisée par Services Québec.

<sup>26</sup> Statistique Canada, Registre des entreprises, 2016, compilation réalisée par Services Québec.

économique de la MRC. Environ 53,3 % de la population active<sup>27</sup> de la MRC œuvre dans le secteur des commerces et des services, excluant les services gouvernementaux, les services d'enseignement ainsi que ceux reliés à la santé et aux services sociaux.

La structure commerciale de la MRC couvre l'ensemble des biens et des services incluant une panoplie de commerces reliés au secteur récréotouristique. On y retrouve également un ensemble de commerces de nature locale et de nature régionale desservant une population locale, régionale et de transit. Près de 148,7 ha de terrains à l'intérieur des périmètres d'urbanisation actuels de la MRC sont occupés par des activités commerciales<sup>28</sup>.

Une grande part de la fonction commerciale se localise dans la municipalité de Saint-Eustache. Récemment, la Ville de Saint-Eustache a démarré un chantier visant à revitaliser un pôle commercial majeur, celui du Vieux-Saint-Eustache. Les travaux terminés à l'été 2020 et axés sur un concept d'espace partagé visent à renforcer le dynamisme commercial du secteur, améliorer la qualité de vie des résidents, mettre aux normes les réseaux souterrains, créer des milieux de vie favorisant l'échange et réaménager l'artère pour favoriser le partage de la rue entre piétons, cyclistes et automobilistes.

À l'intérieur du territoire de la MRC, on retrouve quelques pôles ou lanières commerciaux dont la desserte est supralocale. Ces principaux pôles ou lanières se localisent dans le principal centre urbain de la MRC, composé des périmètres d'urbanisation des municipalités de Saint-Eustache, de Deux-Montagnes et de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, et correspondent aux pôles multifonctionnels identifiés sur la carte 5-1 du chapitre 5 portant sur les grandes affectations du territoire du SAD.

**Tableau 2-5 Superficie de plancher de certains centres et lanières commerciaux, magasin-entrepôt et magasin d'alimentation**

Type	Municipalité visée	Superficie de plancher
Centre commercial	Deux-Montagnes et Sainte-Marthe-sur-le-Lac	33 940 m <sup>2</sup>
	Saint-Eustache	28 800 m <sup>2</sup>
Lanière commerciale	Saint-Eustache	30 475 m <sup>2</sup>
Magasin-entrepôt	Saint-Eustache	39 699 m <sup>2</sup>
	Saint-Joseph-du-Lac	2 622 m <sup>2</sup>
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	4 179 m <sup>2</sup>
Magasin d'alimentation	Saint-Eustache	14 690 m <sup>2</sup>
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	10 468 m <sup>2</sup>
	Saint-Joseph-du-Lac	3 590 m <sup>2</sup>
	Deux-Montagnes	2 930 m <sup>2</sup>

Source: Canadian directory of shopping centers, Maclean Hunter, 1996 et MRC de Deux-Montagnes, 2018.

<sup>27</sup> Services Québec, compilation spéciale réalisée le 27 juillet 2018 à partir du Profil de recensement 2016. La compilation comprend uniquement les entreprises dotées d'un ou plusieurs employés en plus du propriétaire. Elle exclut les travailleurs autonomes et les entreprises composées uniquement du propriétaire et d'employés contractuels.

<sup>28</sup> Extraction réalisée en août 2018 par la MRC de Deux-Montagnes, à partir des données de la Société d'analyse immobilière DM, rôle d'évaluation, 2017.

## 2.7.2 Commerce de détail

À l'échelle de la région des Laurentides, 25 115 personnes travaillaient dans le commerce de détail en 2016<sup>29</sup>, soit 7,8 % des emplois du commerce de détail au Québec (4<sup>e</sup> rang des 17 régions du Québec) et 8,1 % de l'ensemble des emplois de la région des Laurentides, répartis dans près de 1 923 établissements. Sur le territoire de la MRC, le commerce de détail regroupe près de 5 760 emplois. La part du PIB du commerce de détail, à l'échelle régionale, représentait 7,3 %<sup>30</sup> de celui du secteur tertiaire (4<sup>e</sup> rang des 17 régions du Québec). De 2007 à 2012, il s'est accru de près de 3,6 % comparativement à 2,7 % pour le Québec. Il s'agit d'une croissance généralisée du commerce de détail dans la région des Laurentides et sur le territoire de la MRC. On constate plus particulièrement une hausse favorable aux concessionnaires de véhicules automobiles et de pièces automobiles, aux marchands de matériaux de construction et aux magasins de meubles et d'accessoires de maison.

## 2.7.3 Distribution alimentaire

La distribution alimentaire occupe également une part importante des services à la consommation. Il s'agit principalement de commerces et de grossistes qui œuvrent dans le réseau de l'hôtellerie, de la restauration et des marchés institutionnels privés et publics. Dernier maillon de la chaîne d'approvisionnement dans l'industrie alimentaire, la distribution alimentaire est un moteur économique non négligeable autant pour le Québec que pour la MRC.

Selon le MAPAQ, en 2015, le secteur de la distribution alimentaire aurait produit à l'échelle régionale un PIB de 718,5 millions de dollars<sup>31</sup>, soit 6,6 % de celui de la province de Québec. Le territoire de la MRC a profité de l'arrivée de nouvelles chaînes de détaillants, de la modernisation des installations commerciales existantes, ainsi que de l'expansion des services de proximité (pharmacies, petites épiceries, etc.). La MRC compte près de 177 entreprises de commerce de détail bioalimentaires, soit le quart du nombre total d'entreprises de ce type répertoriées dans les Laurentides, et cinq établissements de commerce de gros, soit 4 % du nombre total d'entreprises de ce type répertoriées dans les Laurentides<sup>32</sup>. Ces établissements font surtout la distribution de produits alimentaires, particulièrement de fruits et de légumes frais.

## 2.8 Potentiel d'accueil des fonctions commerciales et industrielles dans les périmètres d'urbanisation

Le chapitre 6 du SAD portant sur la gestion de l'urbanisation présente les résultats d'un exercice d'identification des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace. Vus comme les principaux lieux de développement urbain des années à venir, ces territoires offrent, entre autres, un portrait du potentiel d'accueil commercial et industriel des périmètres d'urbanisation de la MRC. Plus précisément, ils comprennent les espaces propices au développement, au redéveloppement et à la requalification pouvant être dédiés en partie ou en totalité à des fins industrielles, commerciales ou de services.

À l'échelle de la MRC, ces territoires destinés à une utilisation non résidentielle représentent une superficie de 162 ha, localisée à 80 % sur le territoire de Saint-Eustache (131 ha). Ils se composent environ à parts égales d'espaces vacants propices au développement et d'espaces occupés voués à une réutilisation éventuelle.

<sup>29</sup> Commerce de détail, statistiques régionales 2016 – Laurentides, Détail Québec.

<sup>30</sup> Commerce de détail, statistiques régionales 2016 – Laurentides, Détail Québec.

<sup>31</sup> Profil régional de l'industrie bioalimentaire au Québec, 2015, ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ).

<sup>32</sup> MRC de Deux-Montagnes, Plan de développement de la zone agricole, 2016.

Ce potentiel revêt un caractère particulièrement important pour l'attraction de nouvelles entreprises industrielles, considérant que la municipalité de Saint-Eustache fait face à une pénurie de terrains vacants pour l'expansion de ses parcs industriels et d'affaires<sup>33</sup>. En réponse à cette pénurie et afin notamment de contribuer à la densification des fonctions urbaines dans le périmètre d'urbanisation, la municipalité a constitué, en 2013, un nouveau parc d'affaires innovant – l'Innoparc Albatros – en lui attribuant la vocation de plaque tournante des technologies de pointe sur la rive nord de Montréal dans les créneaux suivants :

- transports avancés;
- technologies environnementales;
- technologies de l'information et des communications;
- l'aéronautique;
- les sciences de la vie.

En 2017, la Ville de Saint-Eustache a enregistré près de 52 millions de dollars en projets d'investissements industriels pour 150 nouveaux emplois créés et trois nouvelles entreprises installées dans l'Innoparc Albatros.

Considérant le développement des fonctions commerciales et industrielles des dernières années (2013 à 2019), le tableau 2-6 estime les besoins en espaces à des fins commerciales et industrielles projetés d'ici 2035. Si les projections se concrétisent, la MRC pourrait avoir besoin de près de 100 ha pour accueillir les fonctions commerciales et industrielles projetées sur cet horizon de 15 ans. Ainsi, à l'échelle de la MRC, les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace propice au développement, au redéveloppement et à la requalification pouvant être dédiés en partie ou en totalité à des fins industrielles, commerciales ou de services semblent suffisants pour répondre aux besoins en espaces anticipés de ces fonctions. Rappelons que cet exercice demeure une estimation et que différents facteurs pouvant influencer le potentiel de développement, de redéveloppement ou de requalification n'ont pas pu être considérés dans le cadre du présent exercice. Notons, entre autres, parmi ces facteurs les opportunités de développement réel du foncier, l'évolution du marché commercial et industriel qui est présentement en profonde transformation, la délimitation réelle des milieux naturels d'intérêts et l'évolution du cadre associé aux zones inondables.

Tableau 2-6 Projection des besoins en espaces à des fins commerciales et industrielles dans un horizon de 15 ans

Territoire	Fonction	Superficie (ha)		Évolution de la superficie entre 2013 et 2019 (ha)	TCAM (%)	Besoin en espaces projetés dans un horizon de 15 ans (ha)
		2013	2019			
Saint-Eustache	Commerciale	293,1	332,4	39,3	2,1	455,4
	Industrielle	232,1	218,0	-14,0	-1,0	186,6
Deux-Montagnes	Commerciale	18,4	19,0	0,6	0,5	20,5
	Industrielle	1,8	1,8	0,0	0,0	1,8
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	Commerciale	31,5	29,2	-2,3	-1,3	24,1
	Industrielle	0,4	0,4	0,0	0,0	0,4
Pointe-Calumet	Commerciale	3,9	3,9	0,0	-0,1	3,8
	Industrielle	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<sup>33</sup> Ville de Saint-Eustache, programme particulier d'urbanisme – secteur Albatros, 8 juillet 2013.

Territoire	Fonction	Superficie (ha)		Évolution de la superficie entre 2013 et 2019 (ha)	TCAM (%)	Besoin en espaces projetés dans un horizon de 15 ans (ha)
		2013	2019			
Saint-Joseph-du-Lac	Commerciale	21,1	22,8	1,6	1,2	27,4
	Industrielle	69,9	71,3	1,4	0,3	75,0
Oka	Commerciale	6,4	8,6	2,2	5,0	18,0
	Industrielle	12,7	9,3	-3,4	-5,0	4,3
Saint-Placide	Commerciale	1,9	2,6	0,7	5,0	5,5
	Industrielle	10,3	14,5	4,2	5,8	33,8
MRC de Deux-Montagnes	Commerciale	376,5	418,5	42,0	1,8	545,2
	Industrielle	327,2	315,4	-11,8	-0,6	287,8
<b>Superficie totale des fonctions commerciales et industrielles, MRC de Deux-Montagnes</b>		<b>703,7</b>	<b>733,9</b>			<b>833,0</b>

Note : Les fonctions commerciales et industrielles sont déterminées selon l'usage principal des immeubles au rôle d'évaluation foncière répertoriées dans le périmètre d'urbanisation. Ces fonctions se décrivent comme suit :

- la fonction commerciale comprend les usages commerciaux, l'industrie de l'information, ainsi que certains services d'affaires, personnels, professionnels ou autres;
- la fonction industrielle comprend les usages industriels, incluant les activités extractives et agricoles ponctuelles.

Source : Rôle d'évaluation 2013 à 2020.

### 2.8.1 Caractéristique des parcs industriels et d'affaires

La fonction industrielle de la MRC se concentre majoritairement dans la municipalité de Saint-Eustache, à l'intérieur des parcs industriels et d'affaires compris dans la grande affectation industrielle telle qu'identifiée sur la carte 5-1 du chapitre 5 du SAD. Selon les données du rôle d'évaluation foncière de 2020, le taux d'occupation de la grande affectation industrielle est de 82 %.

Tableau 2-7 Occupation des secteurs des parcs industriels et d'affaires

Secteur <sup>1</sup>	Type d'activités	Superficie occupée	
		ha	%
Secteur - 1	Activités industrielles	7,0	34
	Activités para-industrielles <sup>2</sup>	9,7	48
	Commerces, services, institutions	3,5	17
	Immeubles non construits ou vacants	0,0	0
	<b>Total</b>	<b>20,2</b>	<b>100</b>
Secteur - 2	Activités industrielles	70,9	62
	Activités para-industrielles <sup>2</sup>	30,9	27
	Commerces, services, institutions	8,5	7
	Immeubles non construits ou vacants	3,4	3
	<b>Total</b>	<b>113,7</b>	<b>100</b>
Secteur - 3	Activités industrielles	0,0	0
	Activités para-industrielles <sup>2</sup>	68,2	94
	Commerces, services, institutions	0,5	1
	Immeubles non construits ou vacants	3,6	5
	<b>Total</b>	<b>72,3</b>	<b>100</b>



Secteur <sup>1</sup>	Type d'activités	Superficie occupée	
		ha	%
<b>Secteur - 4</b>	Activités industrielles	3,7	7
	Activités para-industrielles <sup>2</sup>	25,7	47
	Commerces, services, institutions	1,9	3
	Immeubles non construits ou vacants	23,0	42
	<b>Total</b>	<b>54,3</b>	<b>100</b>
<b>Secteur - 5</b>	Activités industrielles	6,9	13
	Activités para-industrielles <sup>2</sup>	17,6	33
	Commerces, services, institutions	0,9	2
	Immeubles non construits ou vacants	27,7	52
	<b>Total</b>	<b>53,1</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>	Activités industrielles	88,4	28
	Activités para-industrielles <sup>2</sup>	152,2	49
	Commerces, services, institutions	15,2	5
	Immeubles non construits ou vacants	57,7	18
	<b>Total</b>	<b>313,5</b>	<b>100</b>

- Note : 1. Les secteurs des parcs industriels et d'affaires sont cartographiés sur la carte 2-1 du présent chapitre.  
Les superficies occupées par les routes, les infrastructures publiques, les habitations et les parcs ne sont pas incluses dans la planimétrie des parcs industriels et d'affaires.
2. Elles regroupent les activités qui sont fortement liées au domaine industriel (comme le transport, les entrepôts, les bâtiments industriels polyvalents, les entreprises engagées à l'intérieur de productions impliquant une technologie de pointe, etc.) de même que certaines entreprises non industrielles, dont les activités, les besoins et les inconvénients qu'elles causent au voisinage en matière environnementale ou de l'occupation de l'espace se rapprochent de ceux du domaine industriel (comme les commerces de gros, certaines entreprises de construction, certains ateliers de réparation, etc.).
3. Saint-Eustache et Sainte-Marthe-sur-le-Lac représentent les deux municipalités qui possèdent une grande affectation industrielle sur leur territoire.

Source : Rôle d'évaluation 2017.

Les parcs industriels et d'affaires sont essentiels à la vitalité économique de la MRC. En 2020, il reste à l'intérieur de ces parcs environ 58 ha en terrains vacants disponibles pour accueillir des entreprises. C'est le secteur 5 du parc industriel qui possède la plus grande superficie de terrains vacants avec près de 17,7 ha. Les besoins en espace industriel pourraient augmenter annuellement, si on considère les besoins des entreprises existantes et nouvelles ainsi que les mutations du secteur manufacturier dû à l'avènement de l'industrie 4.0, des processus de fabrication impliquant l'automatisation ou la robotisation.

## 2.9 Enjeux régionaux en matière d'aménagement et de développement du territoire

La présence significative des PME témoigne de l'importance de l'entrepreneuriat dans le dynamisme économique local de la MRC. Les perspectives de développement local sont influencées de multiples façons par le profil de la population active, la composition et les synergies entre les secteurs d'activité, la disponibilité de terrains à vocation économique dans un contexte métropolitain, la présence et la proximité d'institutions d'enseignement capables de répondre aux besoins de la main-d'œuvre des entreprises et des entrepreneurs, la fonctionnalité des différents réseaux de transport.

Les principaux enjeux régionaux en matière d'économie locale sont les suivants :

- ***la cohabitation durable des activités reliées à l'extraction de ressources minérales et leur réinsertion lorsque l'activité d'extraction cesse ou est abandonnée;***
- ***la disponibilité de terrains répondant aux besoins des entreprises et des entrepreneurs;***
- ***la pénurie de main-d'œuvre affectant l'ensemble des secteurs économiques du territoire;***
- ***la cohérence des milieux et leur capacité d'incuber et de soutenir le développement de l'entrepreneuriat;***
- ***la mise en place des conditions facilitant l'aménagement de lieux propices au démarrage et au soutien de l'entrepreneuriat local et ne compromettant pas la qualité générale du cadre de vie de la collectivité locale;***
- ***une planification et une gestion stratégique des fonctions économiques dans les pôles et les axes structurants;***
- ***un environnement attrayant et stimulant pour la consolidation et le développement de l'agrotourisme et du récréotourisme sur le territoire de la MRC.***

### 2.9.1 La cohabitation durable des activités reliées à l'extraction de ressources minérales et leur réinsertion lorsque l'activité d'extraction cesse ou est abandonnée

Les principales activités reliées à l'extraction des ressources minérales de surface sur le territoire de la MRC sont reliées à la pierre et au sable. Une carrière et quatre sablières sont en opération. Localisées à l'intérieur des secteurs urbanisés ou agricoles, ces dernières présentent des défis en matière d'acceptabilité sociale, de cohabitation des usages et sont parfois la source de conflits en matière de circulation lourde, de bruit, de poussières, de vibration, etc.

*Un des défis consiste à définir des règles susceptibles de minimiser les conflits d'usage de façon à ce que l'agrandissement des zones d'exploitation ou l'aménagement de nouveaux sites d'extraction ne soit la cause d'aucun conflit supplémentaire en regard de la disponibilité des différentes ressources naturelles ou encore avec les fonctions urbaines avoisinantes.* Les principaux objectifs associés à la mise en place de telles mesures sont :

- le maintien de la qualité de vie des résidents;
- la minimisation des pertes de sols productifs de qualité pour l'agriculture et les activités agricoles;
- la cohabitation harmonieuse des usages;
- la conservation de la qualité environnementale du milieu.

Depuis plusieurs années déjà, une entreprise minière est à l'étape de la demande de certificat d'autorisation auprès du MELCC. Cette dernière espère exploiter un gisement de niobium et transformer sur place ce minerai en ferroniobium. Avant de se concrétiser, un exercice d'acceptabilité sociale doit permettre de convenir des règles pour que le projet s'intègre de façon harmonieuse.

De façon générale, l'activité d'extraction laisse des cicatrices importantes. *Un des défis consiste à définir certaines règles pour encadrer la réinsertion des immeubles ayant accueilli une activité d'extraction dans*

*l'environnement dans le respect des caractéristiques du milieu. Afin de minimiser les atteintes au milieu, il est important que la remise en état du site se fasse progressivement durant toute la période d'exploitation.*

### 2.9.2 La disponibilité de terrains répondant aux besoins des entreprises et des entrepreneurs

Les premières phases du parc industriel ont été aménagées en vertu de la loi sur les Immeubles industriels municipaux (RLRQ, chapitre I-0.1). Plus récemment, compte tenu de la rupture appréhendée de terrains à vocation économique, la Ville de Saint-Eustache a procédé à l'acquisition d'immeubles dans le but d'aménager de nouveaux espaces pour l'accueil d'entreprises (Innoparc Albatros). *Un des défis de la MRC consiste à affecter les superficies nécessaires et propices à l'accueil d'entreprises manufacturières et à s'assurer que ces aires aient un effet structurant, participent au développement économique du territoire et contribuent à améliorer les perspectives d'emploi de la population locale.*

La croissance économique a pour conséquence d'augmenter la demande notamment en espaces industriels. Cela a un impact sur les prix de vente des terrains dans le parc industriel. *L'un des enjeux de la MRC est de s'assurer de faciliter l'accès des entreprises à une offre foncière attractive à des prix compétitifs par rapport au marché, à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal.*

L'accueil d'entreprises industrielles et para-industrielles requiert des investissements importants, des services, des équipements et infrastructures spécifiques (en matière de sécurité incendie, de protection de l'environnement, de promotion industrielle, etc.). Compte tenu des investissements nécessaires au développement d'une ambiance industrielle compétitive et attractive et des effets multiplicateurs qui y sont associés, le développement de l'activité industrielle doit demeurer une préoccupation régionale. *Un des défis consiste à mobiliser l'ensemble des partenaires pour le maintien de structures d'accueil industriel concourant au dynamisme et au rayonnement de ce secteur d'activité.*

### 2.9.3 La pénurie de main-d'œuvre affectant l'ensemble des secteurs économiques du territoire

Comme la plupart des régions du Québec, la MRC de Deux-Montagnes est aux prises avec les problèmes associés à la pénurie de main-d'œuvre. Cette situation, déjà évoquée depuis plusieurs années au Québec, frappe maintenant de plein fouet la MRC, tout comme les autres régions du Québec. Et cette situation n'est pas passagère, elle est la conséquence de changements démographiques majeurs qui ont cours depuis les dernières décennies. La démographie et l'anticipation des changements démographiques sont d'une importance cruciale pour le développement des affaires, et les entreprises de la région y sont dorénavant confrontées au quotidien.

Les conséquences de la pénurie de main-d'œuvre sont telles que les entreprises manufacturières, agricoles, et les commerces et services de la région doivent se réinventer et revoir l'ensemble de leur processus, sans quoi elles se dirigent vers une contre-productivité. La perte de contrats, l'augmentation de la masse salariale, les coûts reliés à l'amélioration de la rétention de la main-d'œuvre et ceux reliés aux dépenses pour la recherche des immigrants à l'international et de leur installation, l'épuisement professionnel, la baisse de productivité, la perte des produits agricoles laissés dans les champs sont autant de conséquences associées à la pénurie de main-d'œuvre.

*La pénurie de main-d'œuvre étant le grand défi des entreprises de la région pour les prochaines années, il sera important de mobiliser les partenaires du développement économique et des entreprises afin d'aider ces dernières à atténuer l'impact de la pénurie. L'autre défi consiste à inciter les entreprises à miser de plus en plus vers l'automatisation, lorsque c'est approprié, particulièrement dans le secteur manufacturier.*

## 2.9.4 La cohérence des milieux et leur capacité à incuber et soutenir le développement de l'entrepreneuriat

Les caractéristiques socioéconomiques du territoire d'accueil et de l'écosystème d'affaires environnants, de même que la mobilité de la main-d'œuvre et des marchandises sont indéniablement des facteurs de localisation. Ils influencent aussi la capacité d'attirer talents et investissements. La mixité des activités permises à l'intérieur des parcs d'affaires a un impact aussi sur le maintien, la consolidation ou l'expansion des entreprises existantes de même que l'accueil de nouvelles entreprises. *Un des défis consiste à maintenir ou à développer un environnement favorisant l'accueil d'entreprises ayant un impact bénéfique sur la santé économique et la capacité attractive de l'ensemble de la région.* Pour ce faire, il est important de paramétrer l'aménagement et le développement des nouveaux parcs d'affaires de façon à ce que ces derniers deviennent des images fortes qui contribuent au rayonnement du dynamisme régional et local. Cet encadrement doit porter tant au niveau des usages autorisés que dans l'aménagement physique des lieux (entreposage extérieur, aménagement de zones tampons, aménagement et paysagement des espaces libres, etc.).

Actuellement, l'aire d'affectation industrielle comprend cinq secteurs. Ces derniers sont occupés par une gamme diversifiée d'activités industrielles (28 %) et para-industrielles (49 %). Chaque secteur possède des caractéristiques distinctives au niveau de la combinaison des activités économiques présentes ou autorisées. Ainsi les secteurs 1 à 3 des parcs industriels et d'affaires se caractérisent par la présence de « plusieurs entreprises liées à la production, la transformation et la distribution de matériaux »<sup>34</sup>. Nouvellement aménagé, le secteur n°4 des parcs industriels et d'affaires (Innoparc Albatros) est davantage dédié aux domaines de l'aéronautique, des technologies de l'information et des communications (TIC), des sciences de la vie, des technologies environnementales, du transport terrestre avancé et la recherche et le développement<sup>35</sup> ». *Un des défis consiste à mettre en place des règles encadrant l'ajout, la modification et le remplacement des usages principaux à l'intérieur de la grande affectation industrielle de façon à ce que cette affectation soit toujours un pôle important d'emplois et génère des retombées positives pour l'ensemble du territoire de la MRC grâce aux effets multiplicateurs qui y sont associés.* La MRC considère essentiel de travailler à la pérennisation des milieux affectés à des fins industrielles et para-industrielles de façon à valoriser les investissements publics et privés réalisés. Compte tenu des caractéristiques de l'environnement d'affaires, il est important que les activités autorisées contribuent à la création de synergie avec l'activité économique se réalisant à proximité. Les usages et activités autorisés à l'intérieur de chacun des secteurs doivent contribuer au renforcement du positionnement distinctif de chacun des secteurs identifiés.

À l'intérieur de certains secteurs, on constate la présence d'entreprises qui sont de grandes consommatrices d'espaces, puisqu'on y observe des superficies importantes réservées à l'entreposage extérieur. De façon à minimiser les impacts visuels associés aux aires d'entreposages extérieurs, *un des défis consiste à s'assurer que leur localisation et leur aménagement s'intègrent et contribuent à la qualité des secteurs avoisinants.*

À l'intérieur du territoire de la MRC, on retrouve certaines entreprises qui, compte tenu de leur localisation ou du procédé de fabrication utilisé, génèrent des contraintes sur les immeubles ou les fonctions urbaines avoisinantes. Elles présentent des défis de cohabitation avec le milieu environnant. Compte tenu des risques potentiels et des contraintes anthropiques associées à certaines activités industrielles et para-industrielles, leur localisation doit permettre une gestion optimale des risques et minimiser les contraintes

<sup>34</sup> Ville de Saint-Eustache, Programme particulier d'urbanisme (PPU)-secteur Albatros, 8 juillet 2013

<sup>35</sup> PPU de la ville de Saint-Eustache – parc Albatros

à l'environnement. *Un des défis consiste à travailler à l'élaboration et à l'instauration d'outils encourageant la relocalisation à l'intérieur d'espaces plus appropriés ou l'encadrement de certaines entreprises créant des contraintes environnementales compte tenu des risques, des nuisances ou des contraintes anthropiques qu'elles génèrent.*

#### 2.9.5 La mise en place des conditions facilitant l'aménagement de lieux propices au démarrage et au soutien de l'entrepreneuriat local et ne compromettant pas la qualité générale du cadre de vie de la collectivité locale

L'environnement économique actuel favorise une multitude de stratégies d'affaires qui s'expriment de différentes façons au niveau spatial. Les microentreprises prennent de l'importance. Afin de répondre aux exigences de rentabilité et de compétitivité de cette catégorie d'entreprises, les municipalités font face à des demandes d'ouverture et de décentralisation de l'activité économique à l'intérieur de secteurs résidentiels. Les principaux enjeux associés à certaines entreprises sont l'achalandage véhiculaire à l'intérieur de secteurs résidentiels, la déstructuration des artères commerciales ou des noyaux villageois, la prolifération de locaux vacants à l'intérieur des espaces voués spécifiquement au développement de l'activité économique, l'accroissement et l'étalement des risques environnementaux au niveau spatial, la multiplication des axes de circulation, etc. *Le défi à relever consiste à faciliter une saine cohabitation des différentes stratégies reliées à l'organisation du travail et à proposer des règles d'encadrement pour éviter que cette décentralisation de l'activité économique :*

- *ne devienne un facteur sclérosant le dynamisme de l'activité économique locale; et*
- *n'engendre des incidences négatives sur la cohabitation avec les autres usages et sur la qualité du cadre de vie de la population; et*
- *ne devienne un facteur de compétition inapproprié entre les lieux plus formels d'accueil de l'activité économique sur le territoire de la MRC.*

Le territoire de la MRC se caractérise également par une forte intensité entrepreneuriale. Toutefois, plusieurs entrepreneurs sont confrontés à des difficultés de gestion et de mise en marché des produits développés. *Un des défis concerne le développement de mesures permettant d'améliorer la qualité ou la solidité de la fibre entrepreneuriale sur le territoire.* Compte tenu des ressources souvent limitées des microentreprises et des entreprises en démarrage, la mise en commun ou le partage de ressources professionnelles ou techniques est sans contredit une voie à explorer plus à fond. *Un des défis consiste à promouvoir et à encadrer le développement de lieux physiques ou de partenariats de type incubateur industriel permettant aux entrepreneurs d'avoir accès à des locaux partagés, des programmes de soutien et d'aide ainsi que différentes ressources techniques et professionnelles.* Il s'agit de se doter de moyens ou de mesures concrètes pour améliorer le taux de survie des entreprises en démarrage et le soutien des entreprises en croissance.

Par ailleurs, la MRC est un lieu privilégié de l'innovation (proximité des acteurs, vie sociale, pôle d'excellence en transports avancés, etc.). Cependant pour accroître sa capacité à innover et son soutien à l'innovation, des mesures doivent être prises pour doter le territoire et les parcs industriels et d'affaires d'infrastructures compétitives de recherche, de soutien à l'innovation et facile d'accès (incubateurs, accélérateurs, unités et centres de recherche, centre d'expertise 4.0). Ces infrastructures sont plus que jamais un déterminant de la qualité de la recherche, un élément de rétention et de recrutement des chercheurs, une condition importante pour la formation de jeunes chercheurs et un facteur d'attraction et de création de start-ups technologiques. Les avantages qui facilitent l'attraction et la rétention d'entreprises technologiques sont au centre des préoccupations du SAD. Les facteurs de localisation de ces entreprises incluent un bassin de

main-d'œuvre qualifiée, des infrastructures de qualité (transports, télécommunications, etc.), des coûts d'exploitation avantageux (loyers, énergie, etc.), une disponibilité de terrains desservis et des locaux.

## 2.9.6 Une planification et une gestion stratégique des fonctions économiques dans les pôles et les axes structurants

Lorsque certaines conditions sont respectées (équilibre entre les fonctions commerciales, établissements commerciaux intégrés dans le milieu et attrayants pour le consommateur, activité commerciale respectueuse de l'environnement), l'activité commerciale peut avoir un effet structurant sur l'organisation du territoire et l'attractivité d'un milieu. Sur le territoire de la MRC, les activités commerciales et de services s'étalent sur plusieurs axes de circulation. Elles débordent des limites des noyaux villageois ou des secteurs centraux.

Dans quelques secteurs, la MRC est aussi confrontée à un déclin de l'activité commerciale. Certains milieux manifestent une difficulté ou une lenteur à s'adapter aux stratégies commerciales en émergence. Les centres commerciaux de taille intermédiaire comme ceux qui caractérisent la MRC ont parfois de la difficulté à trouver ou à conserver leur niche à l'intérieur de la réorganisation de l'offre commerciale en cours dans l'ensemble de la région. À l'instar d'autres régions, on constate aussi une certaine concurrence entre centre commercial et lanière commerciale plutôt qu'une complémentarité (ex. : les grandes surfaces qui s'implantent en périphérie ou le long des axes routiers d'envergure qui représentent une forte concurrence pour les commerces et services implantés au centre de certaines municipalités). Faute d'une planification stratégique, l'instrumentation d'urbanisme a parfois contribué à l'affaiblissement de l'activité commerciale en permettant un étalement ou une dispersion de cette fonction à l'intérieur d'un large tronçon routier. Sur l'ensemble du territoire de la MRC, peu d'efforts ont été déployés pour particulariser l'offre commerciale selon les caractéristiques et les potentialités des milieux rencontrés. L'attractivité déficiente de certains milieux est en partie responsable d'une portion des fuites commerciales vers l'extérieur du territoire.

*Un des défis consiste à travailler sur la spécialisation des milieux et la complémentarité entre les différents types d'offres commerciales.* Les stratégies locales d'aménagement ou de réaménagement des espaces commerciaux doivent permettre de réduire les fuites commerciales et d'accroître l'intérêt de l'offre disponible afin de répondre aux besoins des consommateurs. La spécialisation dans certains créneaux à petit volume, l'attractivité fondée sur la qualité de l'accueil et du service, la mobilisation des acteurs privés et publics deviennent des points essentiels d'ancrage des stratégies à développer.

Un certain volume d'activités commerciales se réalise à l'intérieur des pôles et axes structurants du territoire. Des efforts doivent être consentis pour accroître l'intérêt des tronçons commerciaux de ces artères. *Un des défis consiste à définir des critères d'aménagement et à se doter de mécanismes ou de règles pour :*

- *minimiser les impacts négatifs associés à certains commerces et services d'envergure à caractère structurant et supralocal en contribuant à leur concentration dans des secteurs clés;*
- *s'assurer que les nouveaux espaces commerciaux aménagés soient facilement accessibles par transport collectif.*

Certaines entreprises ou activités commerciales plus vulnérables ou ayant une capacité d'adaptation limitée ont de la difficulté à faire face adéquatement aux transformations de l'environnement économique et voient progressivement s'effriter leur capacité concurrentielle et d'innovation de même que leur dynamisme. Incapables de soutenir la concurrence, certains noyaux villageois traditionnels en transition

doivent composer avec le redéploiement progressif de l'activité commerciale vers les centres plus urbains. Dans certains milieux, on constate que la disponibilité ou l'accessibilité aux biens et services de consommation courante peut devenir problématique. Malgré la proximité des milieux urbanisés, on constate la présence de déserts alimentaires<sup>36</sup> sur le territoire de la MRC. Il s'ensuit des conséquences d'intensité variable pour la qualité de vie de la population locale et certains segments de la population, celles ayant notamment une mobilité plus restreinte (les jeunes, les personnes âgées ou encore les familles économiques à faible revenu).

Sans mesure réglementaire, organisationnelle ou d'aménagement approprié il est difficile de soutenir le maintien d'une activité commerciale de proximité adéquate. *Un des défis consiste à mettre en place des mesures et des stratégies pour recentrer l'activité commerciale de proximité et pour éviter que cette dernière ne s'étale et décline faute de masses critiques adéquates pour la soutenir.*

Il s'agit de prendre les mesures nécessaires pour que les pôles et axes structurants du territoire, qui incluent les noyaux villageois, les pôles multifonctionnels, les aires TOD ainsi que les autres secteurs centraux, accueillent et retiennent une activité commerciale dynamique et répondent aux besoins de la population locale. Face au déséquilibre des pôles et axes structurants, il faut entreprendre des actions visant à rééquilibrer les fonctions commerciales sur le territoire. Parmi les actions pouvant être mises en place, notons entre autres : tenir à jour un inventaire commercial permettant d'avoir une bonne connaissance de la nature des commerces et services installés sur le territoire, mesurer régulièrement l'adéquation entre l'offre locale de produits et de services et la demande des résidents pour évaluer les éventuelles fuites commerciales, identifier de manière continue les locaux commerciaux vacants afin de veiller à leur trouver un utilisateur, ou encore identifier les opportunités d'affaires et les faire connaître pour augmenter les chances de voir s'installer dans le territoire de nouveaux commerces qui correspondent aux besoins du milieu.

### 2.9.7 Un environnement attrayant et stimulant pour la consolidation et le développement de l'agrotourisme et du récréotourisme sur le territoire de la MRC

La MRC est fortement imprégnée par la présence de secteurs agrotouristique et récréotouristique importants. Ces secteurs d'activités tirent une partie de leur intérêt et de leur légitimité des caractéristiques du milieu et des paysages à l'intérieur desquels ils s'insèrent. *Un des défis est de s'assurer que le Chemin du Terroir et la route 344 soient et demeurent des lieux accueillants, stimulants et encourageant la découverte et la consommation des produits agrotouristiques et récréotouristiques de maintes façons et à partir d'un cocktail de moyens de transport.* En ce sens, une attention toute particulière doit être accordée aux caractéristiques architecturales et paysagères des milieux, à l'affichage et à l'entreposage extérieur à l'intérieur des divers corridors traversés. Des efforts doivent également être réalisés pour assurer le partage sécuritaire des corridors traversés par les différents usages de la route.

## 2.10 Grandes orientations d'aménagement et de développement en matière d'activité économique

En matière d'activité économique, la MRC retient les grandes orientations d'aménagement et de développement suivantes :

---

<sup>36</sup> Un désert alimentaire est un secteur qui offre un faible accès aux commerces d'alimentation et qui sont défavorisés sur le plan socio-économique (nord-ouest de Saint-Placide, centre-ouest de Pointe-Calumet, centre de Sainte-Marthe-sur-le-Lac).

### ***Orientation n° 1***

***Encadrer l'exploitation des ressources minérales de façon à répondre aux enjeux d'acceptabilité sociale et pour faciliter la cohabitation des usages***

On retrouve sur le territoire de la MRC quelques entreprises d'extraction de ressources minérales, soit quatre sablières et une carrière. Ces entreprises se localisent dans des secteurs susceptibles d'engendrer des problèmes de cohabitation puisque deux d'entre elles se localisent à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation alors que les trois autres se localisent dans la zone agricole.

La MRC souhaite s'assurer que l'exploitation de ressources naturelles ne se réalise pas aux dépens de la pérennité des autres ressources et des secteurs d'activité présents dans la zone d'accueil. Afin de favoriser une cohabitation harmonieuse des usages, le document complémentaire édicte des règles minimales qui doivent être reprises dans la réglementation d'urbanisme. De façon générale, ces dernières s'apparentent à des normes d'éloignement entre certaines activités conflictuelles de même qu'à des normes d'aménagement des espaces libres entre les différents types d'usage.

### ***Orientation n° 2***

***Mettre en place les conditions nécessaires à l'accueil d'entreprises et au développement d'un pôle d'affaires synergique capables de créer des emplois durables et d'attirer talents et investissements***

La fonction industrielle engendre des effets multiplicateurs sur les autres secteurs de l'activité économique. Or, depuis plusieurs années, la majorité des partenaires ont investi dans le développement d'une aire industrielle ayant une vocation s'apparentant à celle d'un parc régional lequel est le principal lieu d'accueil des entreprises manufacturières. C'est le cas du centre d'affaires Innoparc Albatros qui est un quartier d'affaires axé sur le développement durable à Saint-Eustache. Le lancement en septembre 2016 du service Innovation et Développement Économique (IDÉ) Saint-Eustache s'inscrit dans cette orientation de la Ville de Saint-Eustache de réaliser des actions concrètes pour attirer et accueillir des entreprises à l'intérieur d'un pôle économique dynamique.

De façon à gérer efficacement les risques de même que les contraintes environnementales reliées à l'activité industrielle, la MRC juge important de concentrer cette activité autour de pôles spécifiquement aménagés à cette fin. C'est pourquoi, pour des raisons de gestion des contraintes, de mise en marché des espaces et de développement d'ambiances industrielles et de proximité, la MRC définit au SAD une grande affectation industrielle spécifique pour le développement de ce secteur d'activité. La MRC reconnaît aussi que certaines activités industrielles puissent, de façon marginale, se réaliser à l'extérieur de la grande affectation du territoire industriel. Le chapitre 5 portant sur les grandes affectations du territoire et le document complémentaire établissent les mesures visant à assurer une gestion appropriée de l'ensemble de l'activité industrielle sur l'ensemble du territoire de la MRC.

Le secteur du parc industriel de la Côte Cachée (secteur n° 5) possède une localisation stratégique puisqu'il fait partie intégrante d'une porte d'entrée principale et potentiellement accessible avec le projet de prolongement de l'autoroute 13 à l'étude. La réglementation d'urbanisme de la municipalité de Saint-Eustache doit plus particulièrement pour le secteur industriel n° 5 Côte Cachée prévoir des critères d'aménagement ou de localisation permettant de :



- Préserver la fonctionnalité des différentes composantes du réseau routier (local et supérieur).
- Ne pas altérer l'esthétique paysagère en lien avec la fonction porte d'entrée du secteur. À cet égard, la réglementation d'urbanisme doit encadrer l'entreposage extérieur et l'aménagement des espaces de stationnements.
- Prévoir des dispositions afin de minimiser les contraintes des activités autorisées sur la zone agricole.

Pour maintenir le dynamisme de l'activité industrielle et mettre en place un climat propice à son développement, il est indispensable que toute intervention visant à décentraliser cette activité à l'extérieur de la grande affectation industrielle soit examinée sous l'angle de la complémentarité avec la grande affectation industrielle. Cette dernière doit demeurer le centre névralgique à l'intérieur duquel se réalise la majorité des activités industrielles. Les activités industrielles et para-industrielles qui sont projetées à l'extérieur de la grande affectation industrielle doivent être marginales et être davantage à caractère artisanal. Le chapitre 5 portant sur les grandes affectations du territoire de même que le document complémentaire précise les conditions rattachées à ces activités se localisant à l'extérieur de la grande affectation industrielle.

Par ailleurs, à l'intérieur de cette grande affectation industrielle, la MRC entend prescrire une gestion stricte des activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation industrielle. Le chapitre 5 portant sur les grandes affectations du territoire précise les grands groupes d'usages pouvant être autorisés dans cette grande affectation selon les secteurs du parc industriel concerné. Le document complémentaire fixe certains paramètres devant être intégrés à l'instrumentation d'urbanisme des municipalités concernées par une telle affectation du territoire.

La Ville de Saint-Eustache a consenti des efforts considérables pour aménager l'Innoparc Albatros. La destinée de ce parc est d'être une plaque tournante pour l'accueil d'entreprises œuvrant dans des secteurs de pointe. Le chapitre 5 portant sur les grandes affectations du territoire précise les usages et activités autorisés à l'intérieur de ce secteur de la grande affectation du territoire.

### ***Orientation n° 3***

***Favoriser le développement d'un environnement ou de lieux propices au démarrage et à la consolidation de l'entrepreneuriat local***

La MRC ne souffre pas d'un déficit entrepreneurial puisque l'on assiste à une forte création d'entreprises. Pour soutenir les entreprises en démarrage et canaliser plus efficacement l'énergie entrepreneuriale, la MRC souhaite faciliter le développement ou la structuration d'environnements physiques ou virtuels favorisant notamment le parrainage et le partage ou la mise en commun de ressources, d'expertises professionnelles ou techniques. Il s'agit de faciliter le développement de centres professionnels mixtes où se côtoieraient les activités industrielles et celles du tertiaire-moteur et plus particulièrement le segment du service à l'entreprise. Des analyses plus poussées sont nécessaires pour approfondir cette stratégie de consolidation de l'activité entrepreneuriale. Ces immeubles doivent favoriser une mixité d'usages et se localiser à proximité du réseau routier supérieur. Ils doivent être facilement accessibles au moyen des réseaux de transport collectif. Ils doivent se localiser à l'intérieur de zones majoritairement affectées et utilisées à des fins économiques (soit des activités industrielles, commerciales ou de services).

La mise en place d'outils pour protéger la capacité attractive des espaces industriels est essentielle. Compte tenu des caractéristiques et des exigences de l'environnement de production actuel, les espaces affectés à des fins industrielles ne doivent pas avoir un effet inhibiteur sur l'accueil ou le développement des entreprises. Il importe donc d'assurer la pérennité de nos espaces en promouvant une gestion judicieuse de la réserve foncière acquise à des fins industrielles. De façon à satisfaire les attentes gouvernementales, la MRC demande aux municipalités de mettre en place des mesures strictes de contrôle des usages autorisés à l'intérieur de la grande affectation industrielle. Le chapitre portant sur les grandes affectations du territoire établit des règles en matière de compatibilité des usages autorisés à l'intérieur des différents secteurs. La réglementation d'urbanisme doit s'y conformer.

Afin de préserver la capacité attractive des différentes aires affectées à l'activité industrielle, la MRC demande aux municipalités d'inclure, dans leur réglementation, des dispositions concernant les écrans visuels, l'affichage, l'entreposage et le stationnement de véhicules lourds extérieur et plus précisément en bordure d'une voie de circulation importante. Un des buts visés consiste à prévenir une dégradation de la vitrine économique. Les propositions d'aménagement ou de réaménagement de cette vitrine doivent démontrer une forte préoccupation en matière d'accueil.

Pour les entreprises, la quête d'une plus grande flexibilité est une réalité incontournable. Cette flexibilité s'exprime dans la part grandissante occupée par les travailleurs autonomes et les microentreprises. Pour maintenir un cadre de vie de qualité à l'ensemble de la population locale, il est recommandé que l'instrumentation d'urbanisme encadre bien ces nouvelles formes d'activités. Le SAD invite donc les municipalités à inscrire à leur instrumentation d'urbanisme certaines règles pour encadrer le développement de cette forme d'activité.

En plus des règles édictées précédemment, la MRC rappelle que l'analyse de la conformité des règlements d'urbanisme en matière d'économie locale se base sur l'atteinte des principaux objectifs suivants :

- accroître l'autonomie en matière d'emplois durables et favoriser la création de la richesse;
- optimiser l'utilisation des sols présentant des potentiels intéressants pour l'activité industrielle;
- mettre à la disposition des entreprises et des entrepreneurs des espaces de qualité à des prix compétitifs;
- conserver à long terme les avantages comparatifs des espaces affectés à la fonction industrielle;
- accroître la synergie entre les différents secteurs de l'activité économique;
- protéger la qualité du cadre de vie de la population résidente.

#### ***Orientation n°4***

***Réduire les fuites commerciales en travaillant sur l'augmentation de la capacité attractive et le pouvoir structurant des secteurs et des artères réservées à l'activité économique***

Le secteur du commerce de détail local subit des transformations très importantes. Plusieurs stratégies commerciales se répercutent sur l'aménagement du territoire et sont susceptibles d'affecter directement le dynamisme des centres commerciaux, des noyaux villageois traditionnels de même que certaines lanières commerciales locales. À titre d'exemple, on peut citer la croissance importante du commerce électronique

et le pouvoir attractif de certains pôles commerciaux à proximité du territoire de la MRC. Dans ce contexte, il devient donc important d'agir et de mettre en place différentes mesures pour rendre nos secteurs commerciaux attrayants et dynamiques. La MRC juge prioritaire d'identifier des secteurs spécifiques pour l'accueil de commerces et services d'envergure à caractère structurant.

Des modifications significatives de l'offre commerciale sont observables à l'échelle locale et régionale. De façon à minimiser autant que faire se peut les impacts pouvant découler de la modification en profondeur de l'offre commerciale, le SAD demande aux municipalités d'investir dans la particularisation et l'optimisation de l'attractivité des secteurs et lanières commerciaux se localisant à l'intérieur des grandes affectations du territoire urbaine et semi-urbaine. Ces milieux doivent devenir des destinations et pour ce faire, il est important de travailler à la création ou à la consolidation d'ambiances particulières. Trois grandes séries de mesures s'imposent :

- **des mesures d'aménagement.** Ces dernières doivent permettre de recentrer et de concentrer l'activité commerciale notamment dans les pôles et les axes structurants dont les noyaux villageois, les aires TOD, les secteurs centraux et les pôles multifonctionnels. Le plan d'urbanisme des municipalités doit énumérer les mesures adoptées pour contrôler l'étalement de la fonction commerciale;
- **des mesures de « design urbain ».** De façon à améliorer l'esthétique paysagère caractérisant ces corridors, la MRC demande que la réglementation d'urbanisme contienne des dispositions particulières concernant l'affichage, l'aménagement des stationnements et des aires d'entreposage, etc. L'objectif consiste à soutenir la mise en place d'ambiances susceptibles d'attirer et de retenir le consommateur. Il s'agit d'accroître l'attractivité des secteurs d'activités commerciales et de fidéliser les clientèles;
- **des mesures d'animation du milieu.** Ces dernières relèvent des compétences des associations de commerçants, des comités de revitalisation et des chambres de commerce locales.

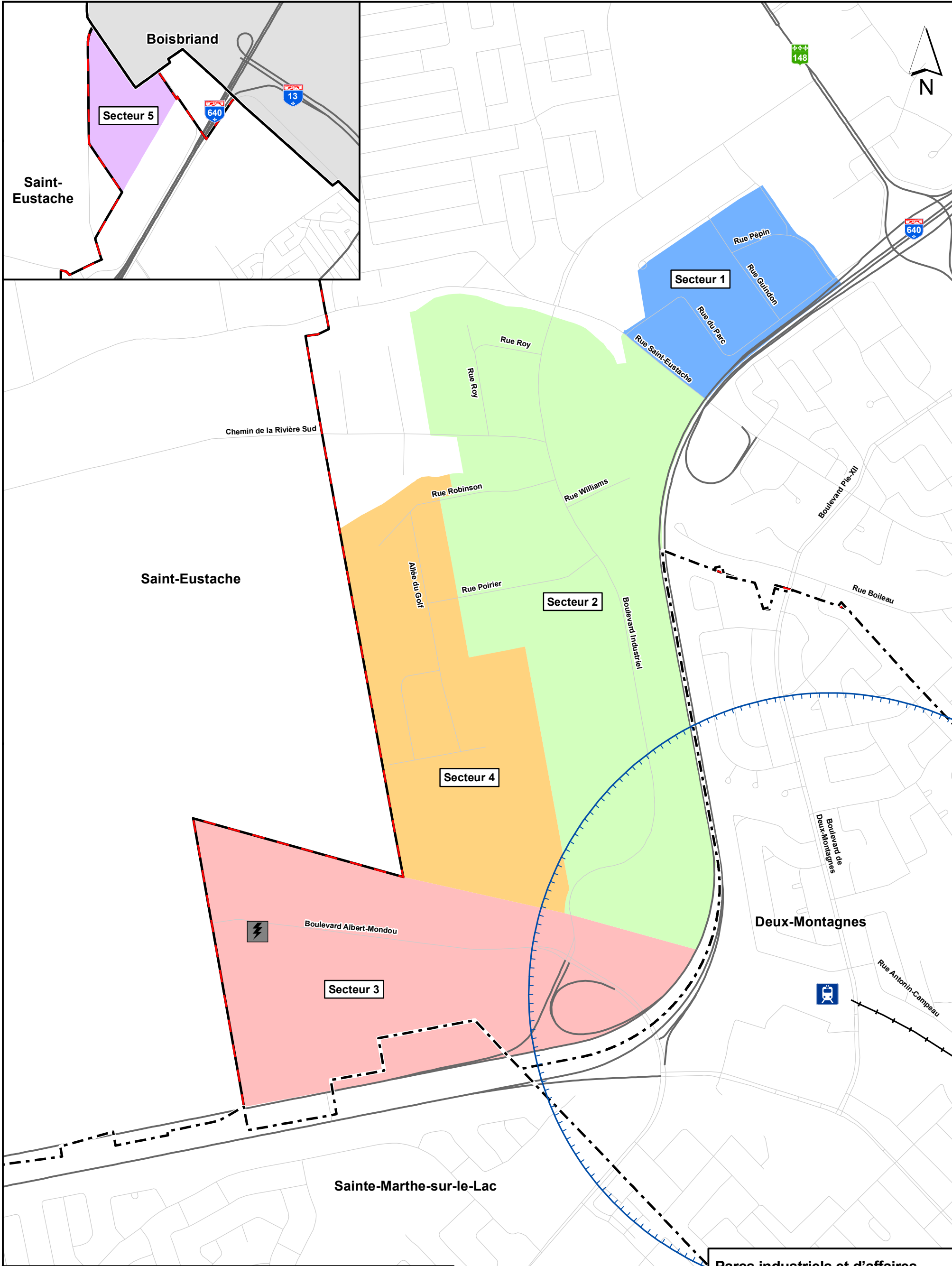
La MRC demande donc à toutes les municipalités d'intégrer à l'intérieur de leur réglementation d'urbanismes des mesures concrètes d'aménagement et des critères de design urbain permettant d'accroître la capacité attractive des principaux secteurs et lanières commerciales. Pour répondre au défi de l'attractivité de l'activité commerciale et de services, la MRC demande aux municipalités de proposer à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme une gestion des usages susceptible d'accroître, de façon générale, l'achalandage observé à l'intérieur de ces milieux. Pour être efficace, cette mesure de mixité des usages doit être accompagnée concrètement par une volonté de restreindre les possibilités d'étalement de la fonction commerciale et de services au-delà des secteurs stratégiques dédiés à ces fonctions.

De façon à maintenir le dynamisme des noyaux villageois, la réglementation d'urbanisme doit contenir des mesures spécifiques sur l'aménagement de ces territoires.

Le plan d'urbanisme doit proposer des orientations distinctes pour le développement de l'activité commerciale et de services à l'intérieur des pôles et des axes structurants de celles se réalisant ailleurs à l'intérieur des grandes affectations urbaines et semi-urbaines du territoire.

De plus, la MRC demande aux municipalités d'adopter une gestion des usages favorisant une certaine mixité des activités commerciales, de services, communautaires et institutionnelles à des pôles et des axes structurants. Cette gestion doit favoriser la recherche de complémentarité des usages. Le principal objectif consiste à accroître le niveau d'achalandage à l'intérieur de ces milieux et à retenir le consommateur potentiel. Ils ne doivent plus seulement être des lieux de passage, mais des destinations pour certains types

de services ou produits spécialisés. Pour être efficace, cette réflexion sur la restructuration des pôles et axes structurants doit se poursuivre autour d'une spécialisation des différents milieux.



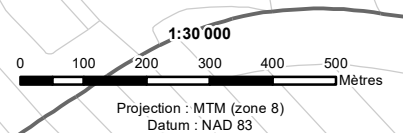
<b>Secteurs des parcs industriels et d'affaires</b>	
	Secteur 1
	Secteur 2
	Secteur 3
	Secteur 4
	Secteur 5
<b>Gestion de l'urbanisation</b>	
	Aire TOD
	Périmètre d'urbanisation
<b>Infrastructures</b>	
	Poste de transformation électrique projeté
	Station du REM
<b>Données de contexte</b>	
	Limite de la MRC2M
	Limite municipale de la MRC2M
	Autre limite municipale
	Réseau routier supérieur
	Réseau routier local
	Système léger sur rail (REM)

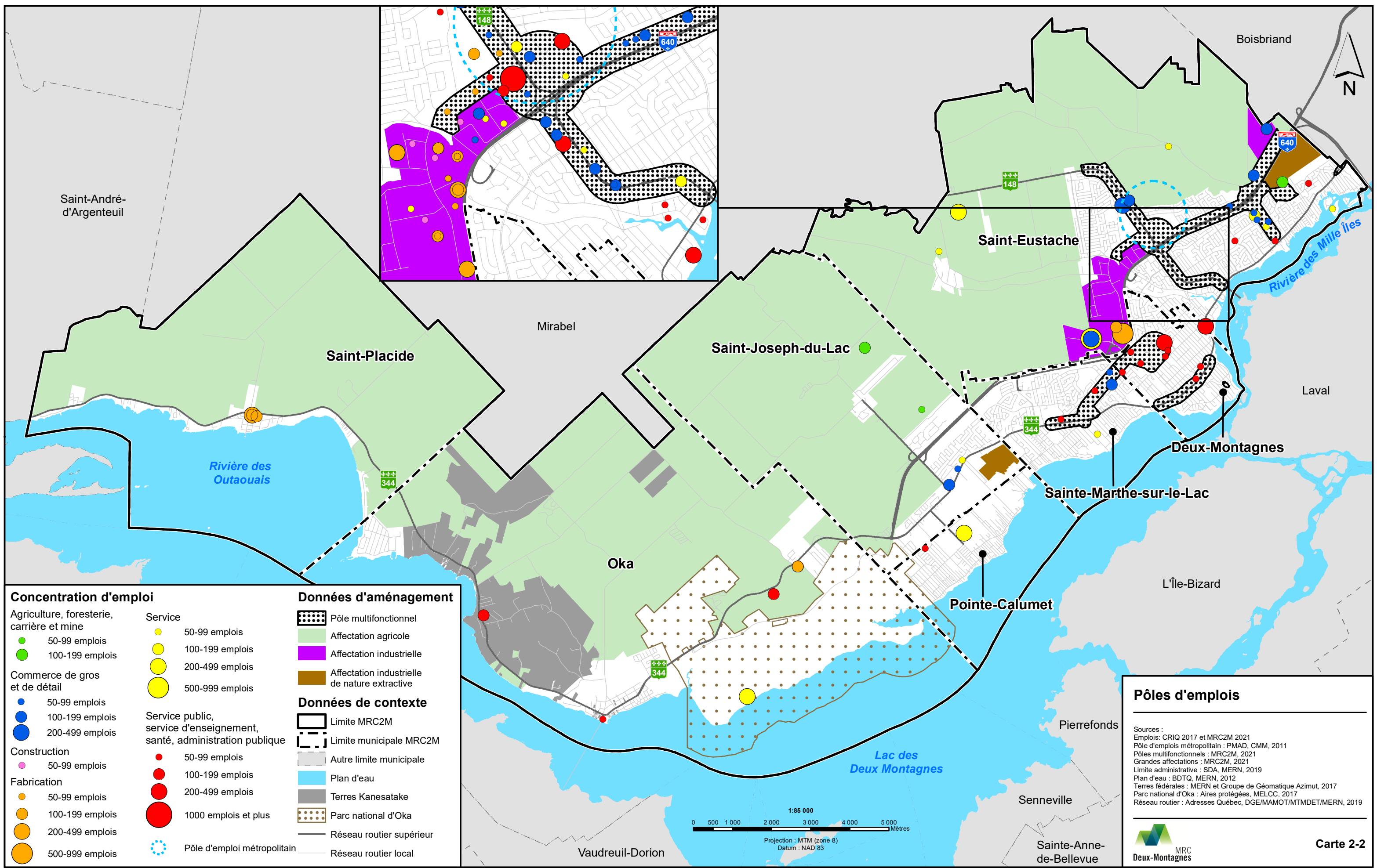
**Parcs industriels et d'affaires**

**Saint-Eustache  
Sainte-Marthe-sur-le-Lac**

Sources :  
 Secteurs du parc industriels et d'affaires : MRC2M, 2021  
 Aire TOD : PMAD CMM 2018/MRC2M 2021  
 Périmètre d'urbanisation : MRC2M, 2021  
 Poste de transformation électrique projeté : Hydro-Québec, 2017  
 Système léger sur rail et station du REM : MTQ, 2020  
 Limite administrative : SDA, MERN, 2019  
 Réseau routier : Adresses Québec, DGE/MAMOT/MTMDET/MERN, 2019

**Carte 2-1**





**Concentration d'emploi**

- Agriculture, foresterie, carrière et mine
  - 50-99 emplois
  - 100-199 emplois
- Commerce de gros et de détail
  - 50-99 emplois
  - 100-199 emplois
  - 200-499 emplois
- Construction
  - 50-99 emplois
- Fabrication
  - 50-99 emplois
  - 100-199 emplois
  - 200-499 emplois
  - 500-999 emplois

- Service
  - 50-99 emplois
  - 100-199 emplois
  - 200-499 emplois
  - 500-999 emplois
- Service public, service d'enseignement, santé, administration publique
  - 50-99 emplois
  - 100-199 emplois
  - 200-499 emplois
  - 1000 emplois et plus
- Pôle d'emploi métropolitain

**Données d'aménagement**

- Pôle multifonctionnel
- Affectation agricole
- Affectation industrielle
- Affectation industrielle de nature extractive

**Données de contexte**

- Limite MRC2M
- Limite municipale MRC2M
- Autre limite municipale
- Plan d'eau
- Terres Kanesatake
- Parc national d'Oka
- Réseau routier supérieur
- Réseau routier local

**Pôles d'emplois**

Sources :  
 Emplois : CRIQ 2017 et MRC2M 2021  
 Pôle d'emploi métropolitain : PMAD, CMM, 2011  
 Pôles multifonctionnels : MRC2M, 2021  
 Grandes affectations : MRC2M, 2021  
 Limite administrative : SDA, MERN, 2019  
 Plan d'eau : BDTQ, MERN, 2012  
 Terres fédérales : MERN et Groupe de Géomatique Azimut, 2017  
 Parc national d'Oka : Aires protégées, MELCC, 2017  
 Réseau routier : Adresses Québec, DGE/MAMOT/MTMDET/MERN, 2019

