

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SEPT-ÎLES

# PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

LE POINT SUR L'ÉCONOMIE DE SEPT-ÎLES

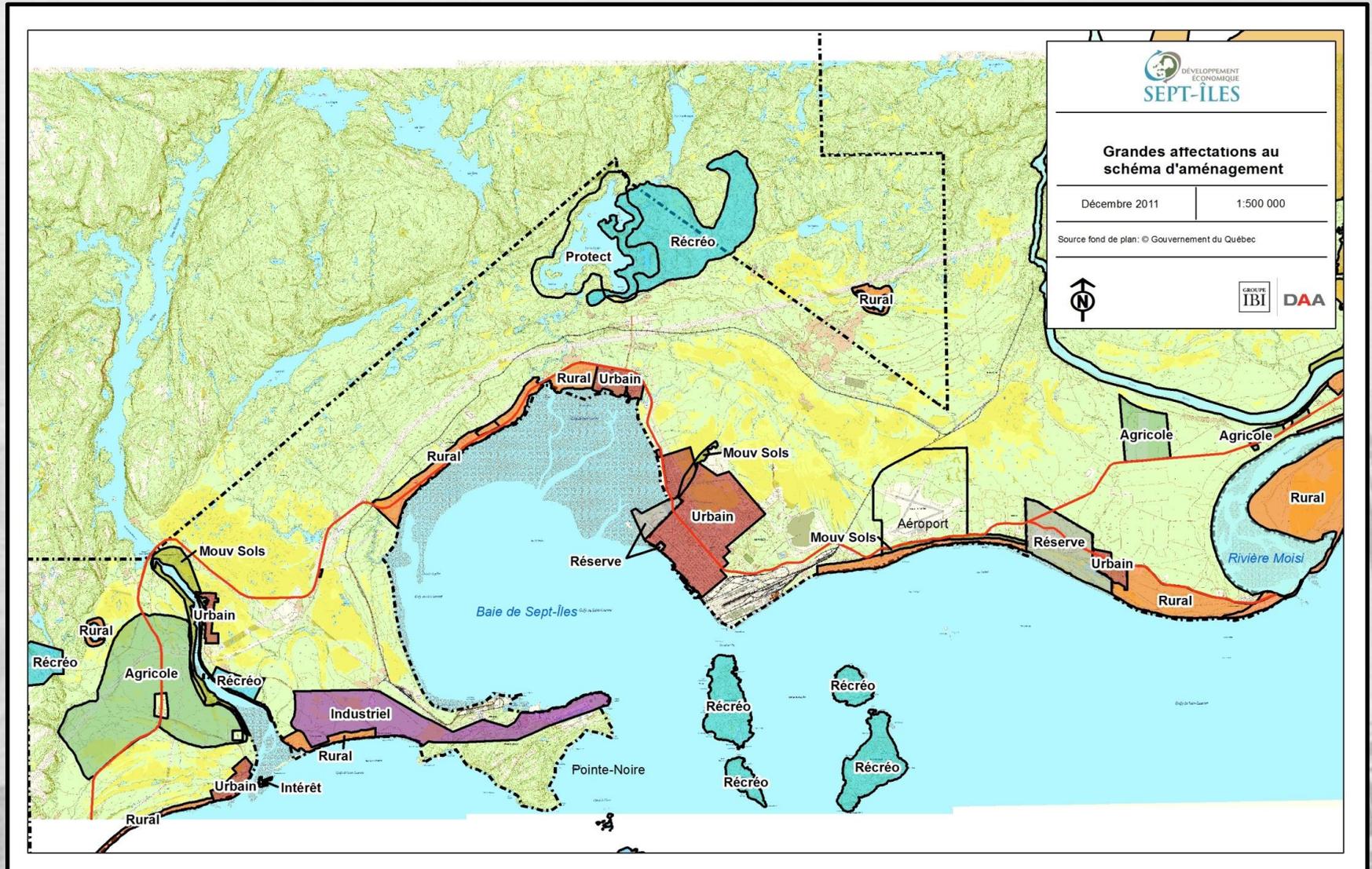
5 février 2015



## CONTEXTE

- ❖ Structurer l'accueil de grandes entreprises au regard de la capacité des infrastructures et des milieux naturel et humain.
- ❖ Élaborer l'usage optimal du mètre carré dans un plan stratégique de développement de terrains industriels lourds dans une perspective de *développement durable*.

# ZONAGE ACTUEL



# CRITÈRES D'ÉVALUATION DES SITES

- ✓ Accessibilité : portuaire, ferroviaire, routière, services urbains
- ✓ Aspects techniques : capacité de support du terrain
- ✓ Tenure et compatibilité des usages
- ✓ Développement durable
  - Santé et qualité de vie
  - L'efficacité économique
  - Principe de précaution
  - Protection du patrimoine culturel
  - Biodiversité et capacité de support des écosystèmes
- ❖ Évaluation en partie technique, en partie subjective (logiciel D-Sight)

# PLAN DIRECTEUR

- ❖ Analyse formelle du système de transport
- ❖ Fondé sur les paramètres courants en matière industrielle et de développement durable
- ❖ Échanges avec les industriels
- ❖ Corporations environnementales – Recommandations
- ❖ Rencontres avec le MERN

Planification concertée !

# SYSTÈME INTÉGRÉ

Un système intégré axé:

- ❖ Sur la viabilité à long terme
- ❖ Sur une tenure permettant de desservir des clients multiples
- ❖ Cohésion et collaboration des acteurs
- ❖ Approches technologiques optimales (échanges)
- ❖ Économie de l'espace en fonction des valeurs stratégiques

- ❖ Une installation portuaire
- ❖ Un **site périportuaire multiusagers** de tenure publique: site stratégique ( ± 790 ha)
- ❖ Des **sites industriels** offrant des conditions aptes à la grande industrie ( ± 2500 ha)

*Il est important de mentionner que si la région est marquée par ses grands espaces, **les espaces aptes à l'industrie** et plus généralement en développement de l'urbanisation dans un mode économique **sont rares**.*

# FONCTION PORTUAIRE

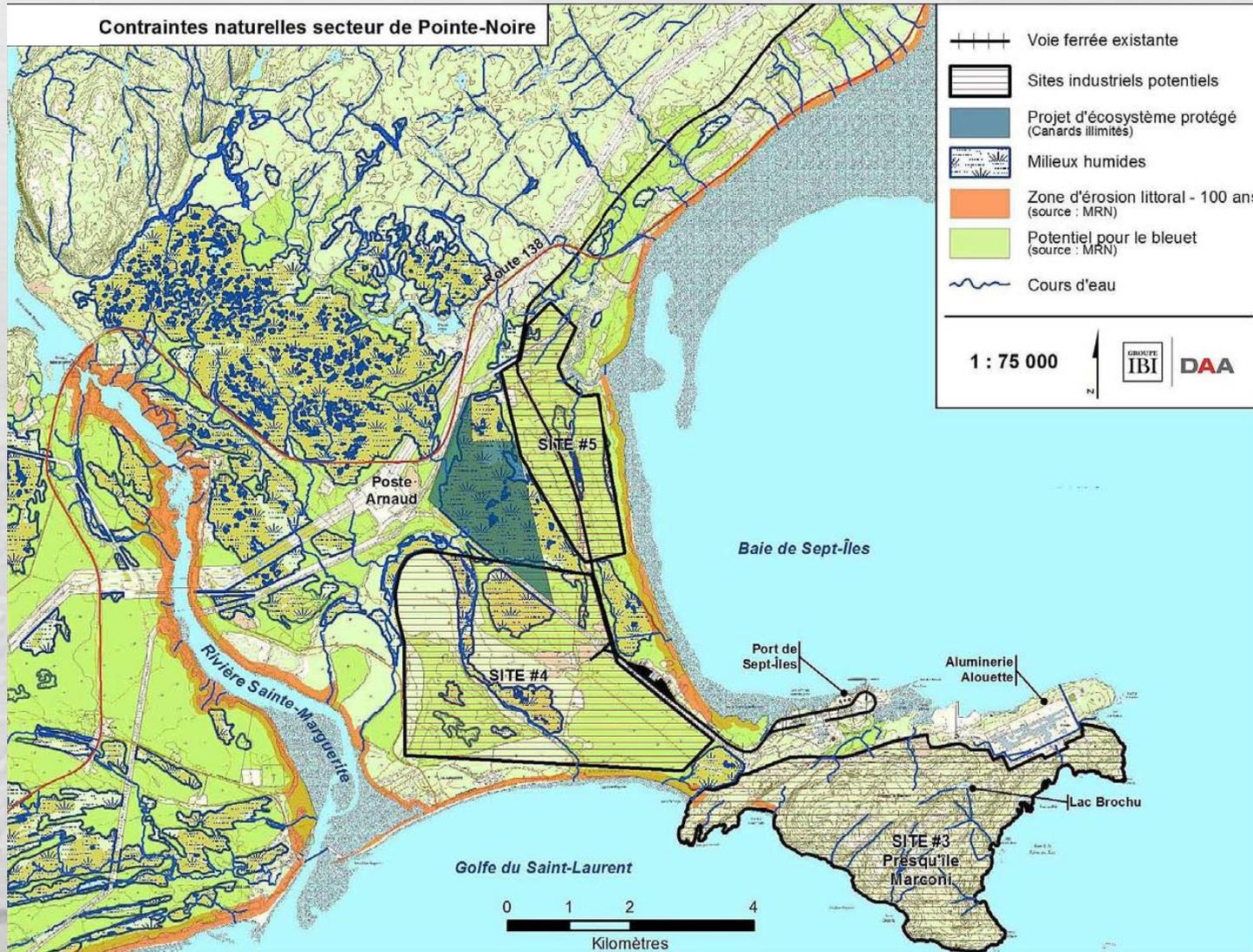
- ❖ Fer de lance du développement industriel
- ❖ Importance de protéger son accès en particulier à la jonction Pointe-Noire / Presqu'île Marconi
- ❖ La préservation des fronts portuaires importe
- ❖ Topographie difficile

# FUNCTION PÉRIPORTUAIRE

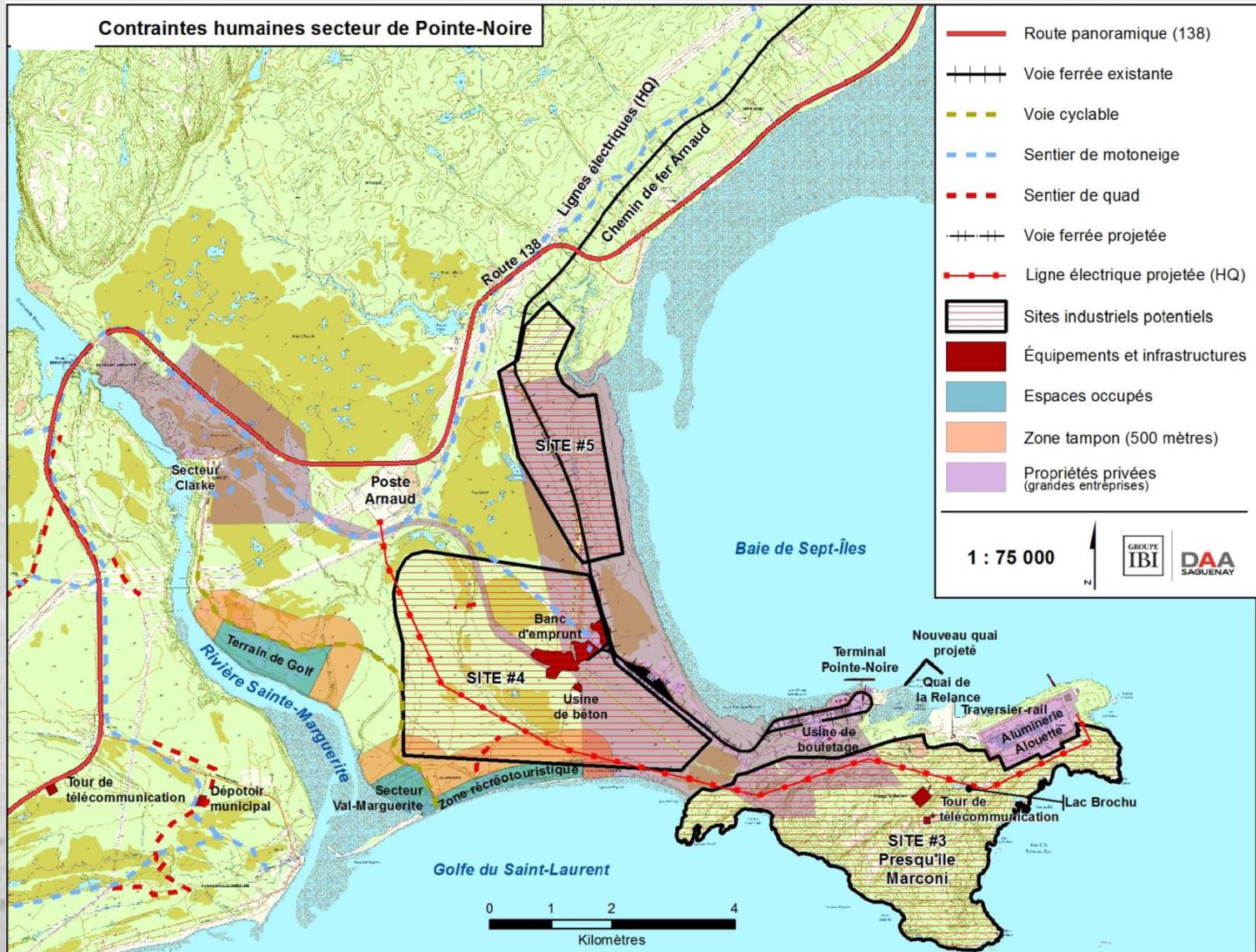
- ❖ Site hautement stratégique d'un point de vue industriel
- ❖ Environnement particulier
  - ✓ *Présence de milieux humides à forte valeur et anciens méandres*
  - ✓ *Aires habitées à proximité : Val-Marguerite, Clarke, etc.*
  - ✓ *Zones tampons nécessaires*
- ❖ Interface ferroviaire-portuaire centrale et qu'on veut partagée
- ❖ Deux segments
  - Périportuaire (transbordement):*  
*site principal pouvant soutenir des volumes de l'ordre de 125 MTpa*
  - Industrialo-portuaire (transformation)*

*N.B. les projets confrontés à la planification ont montré que la planification est robuste*

# PLAN ZONE PÉRIPORTUAIRE – contraintes naturelles



# PLAN ZONE PÉRIPORTUAIRE – contraintes humaines



Source: rapport préliminaire, Plan de développement des terrains industriels de Sept-Îles. DESI

# PLANIFICATION ET ENVIRONNEMENT / DURABILITÉ

- ❖ Zones de transition ou tampons planifiés
- ❖ Protection de milieux humides : analyse globale proposée
- ❖ Faits d'occupation du territoire pris en compte
- ❖ Recommandations des organismes environnementaux

- ❖ Intégration territoriale vs annexion d'une partie des territoires non organisés
- ❖ Modification au schéma d'aménagement et de développement
- ❖ Modification du plan et des règlements d'urbanisme
- ❖ Co-gestion du territoire

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SEPT-ÎLES

## ANALYSE DU MIX COMMERCIAL

### LE POINT SUR L'ÉCONOMIE DE SEPT-ÎLES

21 janvier 2015

# Analyse du mix commercial

- ❖ Analyser l'offre et la demande commerciale
- ❖ Identifier les fuites
- ❖ Proposer des stratégies de développement commercial

15 284 ménages

289 entreprises commerciales

2 952 emplois

379 290 pc de grandes surfaces

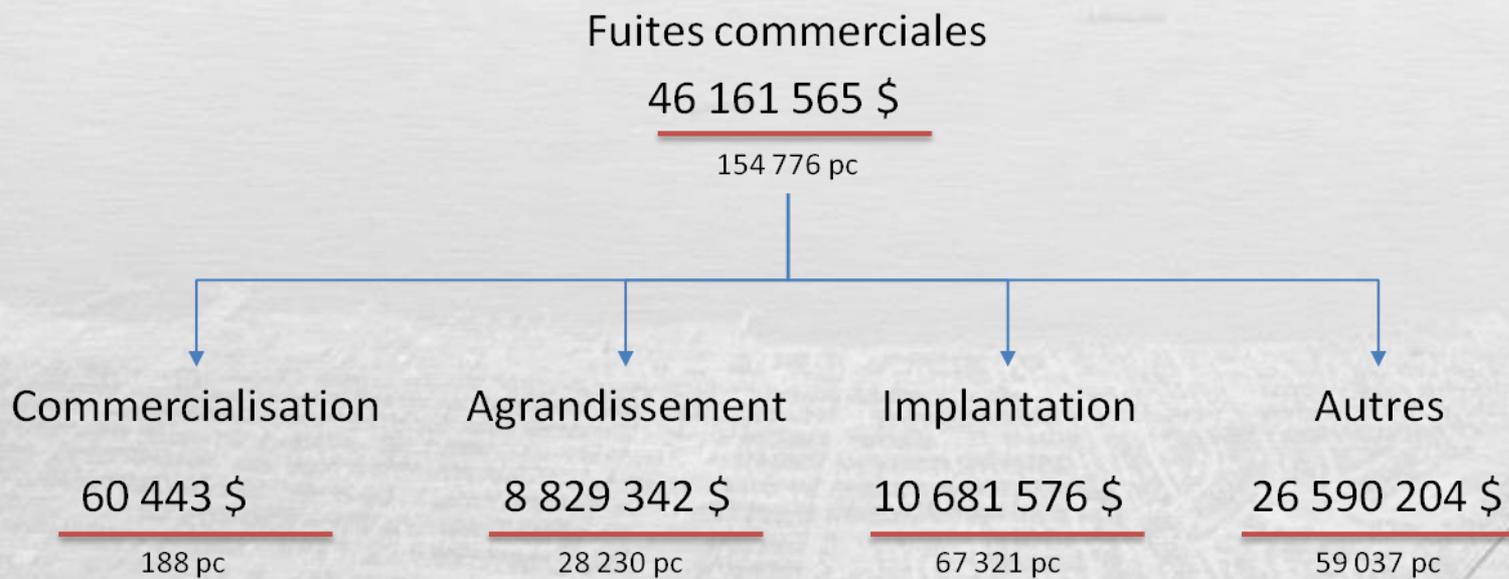
408 954 000 \$ = demande des consommateurs

842 935 630 \$ = offre commerciale

480 143 195 \$ = pôle d'attraction

Sept-Îles, QC, Canada

# Analyse du mix commercial



# Stratégies de développement commercial

- ❖ La commercialisation: augmenter la performance au p.c.
- ❖ L'agrandissement : Récupérer les fuites
- ❖ L'implantation