

4 ÉTUDE DE SENSIBILITÉ DES COMMERCES

Selon le scénario qui sera privilégié, le projet d'amélioration de la route 389 comportera des effets différenciés sur le tissu commercial existant et sur son potentiel de revitalisation et de développement à moyen et long termes.

Aussi, l'objet du présent chapitre consiste à décrire et analyser l'état présent de l'offre commerciale de Baie-Comeau par secteur pour être en mesure de prévoir les effets possibles de chacun des scénarios d'amélioration de la route 389.

Le lecteur trouvera donc ici successivement :

- ▶ la présentation sommaire du contexte de développement régional et des perspectives conséquentes pour la ville de Baie-Comeau;
- ▶ la caractérisation de l'activité commerciale par secteur;
- ▶ la revue des conséquences prévisibles de chacun des scénarios sur les places d'affaires et sur le tissu commercial en général et les perspectives de revitalisation possibles.

4.1 CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

La région administrative de la Côte-Nord est connue pour l'ampleur et la variété de son capital de richesses naturelles. Couvrant une superficie de près de 380 000 kilomètres carrés, la région est composée de six municipalités régionales de comté (MRC) : La Haute-Côte-Nord, Manicouagan, Minganie, Sept-Rivières, Caniapiscau et Le Golfe-du-Saint-Laurent. Ces MRC regroupent 33 municipalités et 21 « autres territoires » tels que des territoires non organisés, des terres réservées, des réserves indiennes, etc. Sur une superficie globale de terre ferme d'un peu plus de 262 000 kilomètres carrés, les zones développées, localisées principalement le long du fleuve Saint-Laurent, ne couvrent qu'une surface d'environ 86 kilomètres carrés. (Institut de la Statistique du Québec, 2013).

Globalement, l'industrie primaire devrait bénéficier des nombreux investissements en cours et à venir sur le territoire de la Côte-Nord dans le contexte du plan de Développement nordique du gouvernement du Québec. On anticipe ainsi une croissance soutenue de l'activité minière dans la région de la Côte-Nord, due à une demande mondiale forte notamment alimentée par le développement de la Chine. Armature routière majeure pour le nord-est québécois, reliant Baie-Comeau au Labrador et à l'océan Atlantique, la route 389 procure un accès privilégié à un territoire aux potentiels industriels et touristiques importants.

À la croisée de la route 389 et de la route 138, au pied du golfe Saint-Laurent, Baie-Comeau bénéficie d'une position économique stratégique et se positionne comme plaque tournante pour l'exportation des ressources naturelles de la Côte-Nord.

Un bref portrait de situation par grand secteur de développement économique de la région de la Côte-Nord est ici présenté. Il s'agit de mettre en perspective le potentiel de développement de Baie-Comeau à titre de plaque tournante d'échange international de ressources naturelles et de pôle de services commerciaux et public régional.

4.1.1 Mines et métallurgie

La Côte-Nord se classe parmi les trois principales régions du Québec dans le secteur minier, que ce soit en termes d'expéditions, d'emplois ou de dépenses en exploration minière. Elle arrive au premier rang pour la valeur de ses expéditions minérales avec plus du tiers de l'ensemble. Les principales ressources exploitées sont le fer et l'ilménite (titane). La région est d'ailleurs reconnue mondialement pour ses riches gisements de fer et accueille la seule mine d'ilménite massive exploitée au Canada et le deuxième plus important gisement d'ilménite au monde. Parmi les autres ressources mises en valeur sur la Côte-Nord, il y a la pierre architecturale, les minéraux industriels (silice, argile marine, pierre gemme (labradorite), etc.), le vanadium, le graphite, et les matériaux de construction (pierre concassée, sable et gravier) (Conférence régionale des élus de la Côte-Nord, 2013).

La route 389 donne notamment accès à Fermont, municipalité sise sur le gisement de la Fosse du Labrador d'où l'on extrait du minerai de fer. Le principal employeur de l'endroit est ArcelorMittal Mines Canada, anciennement la Compagnie Minière Québec Cartier, qui fournit quelque 1 700 emplois directs à la communauté pour l'exploitation de la mine du Mont-Wright.

Compte tenu de l'effervescence observée dans le secteur de l'extraction minière, on s'attend à une forte croissance de l'emploi dans ce secteur ainsi que dans le secteur de la transformation des métaux (aluminerie, etc.) au cours des prochaines années (Service Canada, 2013).

4.1.2 Énergie

La route 389 mène aux centrales hydroélectriques Manic-2 à Manic-Cinq, Outardes 3 et Outardes 4, ainsi qu'à la Centrale Hart-Jaune, autant de lieux vers où convergent les réseaux supérieurs de transport d'énergie. On retrouve également sur le territoire de la Côte-Nord, les centrales d'Hydro-Québec suivantes : Bersimis-1, Bersimis-2, Lac Roberston, Manic-1, Manic-5-PA, Outardes-2, Outardes-3, Outardes-4, Romaine-1, Romaine-2, Romaine-3, Romaine-4, Sainte-Marguerite-3 et Toulouste. Hydro-Québec est par ailleurs copropriétaire avec Alcoa de la centrale hydroélectrique de McCormick. La Côte-Nord possède également quatorze centrales hydroélectriques appartenant aux domaines privé et municipal. La région recèle plusieurs attributs naturels (hydraulique, éolien, forestier, gazier, ensoleillement, réserve d'eau douce, etc.) qui lui confèrent des propriétés propices à la production de plusieurs types d'énergie. Au seul chapitre hydraulique, les installations d'Hydro-Québec de l'ensemble de la région de la Côte-Nord représentent environ 30 % de la puissance installée de cette société.

Malgré la capacité établie des installations hydroélectriques, la région présente toujours un potentiel fort intéressant, que ce soit pour la petite ou la grande hydraulique. En ce qui concerne l'éolien, selon deux études produites respectivement en 2004 et 2005 par la firme Hélimax, la région Côte-Nord recèle le deuxième plus grand potentiel éolien technique au Québec (Conférence régionale des élus de la Côte-Nord, 2013).

4.1.3 Matière ligneuse

Plusieurs entreprises forestières s'approvisionnent en matière première des forêts qui bordent la route 389. Au total, le volume annuel de bois récolté et transporté sur la route 389 par ces compagnies forestières varie entre 250 000 et 1 500 000 mètres cubes (Ministère des Transports du Québec, 2013).

La région de la Manicouagan, territoire qui longe le fleuve Saint-Laurent, bordé à l'ouest par la rivière Saguenay, à l'est par la municipalité de Pointe-des-Monts et au nord par le réservoir Manicouagan et qui regroupe notamment les agglomérations de Baie-Comeau, Forestville et Tadoussac, compte parmi les plus gros producteurs de bois de la région (volume de bois récolté en 2011 : plus de 1 500 000 m³) (Service Canada, 2013). La seule papetière en activité dans la région de la Côte-Nord est implantée à Baie-Comeau et de nombreuses entreprises manufacturières du secteur vivent de la transformation du bois.

Toutefois, dans une perspective où les entreprises doivent composer avec certaines contraintes importantes, dont le ralentissement de la construction aux États-Unis, un virage s'amorce pour une production forestière à valeur ajoutée. La biomasse forestière est notamment un produit de plus en plus prisé. On s'attend donc à une certaine stabilité de l'emploi dans le secteur de l'exploitation forestière et de la transformation du bois (Service Canada, 2013).

4.1.4 Construction

La construction est le deuxième plus important secteur d'activités de la région de la Manicouagan (Innovation et Développement Manicouagan, 2013). Avec les retombées à venir du Développement nordique, les perspectives dans ce secteur sont exceptionnelles, notamment par le biais des projets d'infrastructures, d'expansion ou de développement en cours de réalisation ou à l'étude (Service Canada, 2013).

4.1.5 Bioalimentaire

Outre l'industrie de la pêche, de la chasse et du piégeage qui représentent un secteur important dans l'industrie de la transformation des aliments, la culture et la récolte de petits fruits nordiques (airelle, fraise, bleuets nains sauvages, chicoutai, argousier, etc.) offrent une opportunité de développement dans la région.

Le territoire possède également des possibilités pour le développement d'autres types de bioressources comme les champignons et les plantes comestibles. À ce titre, mentionnons qu'un projet coopératif d'expérimentation impliquant plusieurs intervenants de la région afin de mieux évaluer le potentiel d'exploitation d'une vingtaine de bioressources permettra de structurer et développer cette filière. À cela s'ajoutent les ressources qui sont davantage utilisées à des fins cosmétiques, thérapeutiques ou médicales, comme l'if du Canada ou les huiles essentielles (Conférence régionale des élus de la Côte-Nord, 2013).

Ces ressources se retrouvent dans les forêts publiques et dans les tourbières à l'état sauvage. Toutefois, actuellement, l'accessibilité à la ressource sur les terres publiques reste un obstacle. Ces fruits, longtemps consommés par la population régionale, sont transformés et commercialisés depuis peu.

4.1.6 Récricotourisme

La route 389 donne accès à des sites privilégiés pour la chasse, la pêche et la villégiature. Elle fait également partie de circuits touristiques, notamment ceux des centrales hydroélectriques Manic-2 et Manic-Cinq. La route 389 fait aussi partie du lien Trans-Québec – Labrador, l'unique liaison routière entre le Québec et le Labrador. Tout au bout, Goose Bay offre un lien maritime permettant de fermer la boucle par Terre-Neuve, d'accéder aux autres provinces maritimes ou de revenir par les eaux de la Basse-Côte-Nord (Ministère des Transports du Québec, 2013). La route 389, avec les routes 500 et 510 du Labrador, représentent également l'unique lien terrestre permettant de relier Blanc-Sablon au reste de la province du Québec (1 600 km).

Depuis quelques années, l'offre touristique s'est développée et structurée pour proposer des produits diversifiés. Les perspectives de développement de ce secteur sont prometteuses, considérant notamment les différents attraits de la région (statut de réserve mondiale de la biosphère de l'UNESCO, etc.). Afin d'accroître l'utilisation récréative sur le territoire public et de renforcer l'économie du secteur faunique, l'option préconisée est la mise en valeur des emplacements de villégiature privés et de l'hébergement commercial en forêt, comme les pourvoiries, les zecs et les réserves fauniques. De plus, les rivières sont des attraits exceptionnels pour la région et sont considérées parmi les meilleures rivières à saumon au monde. Avec les aires propices au développement de la pourvoirie, une ressource faunique abondante et un environnement naturel favorable, la région possède donc un bon potentiel de développement de ce type d'hébergement (Conférence régionale des élus de la Côte-Nord, 2013).

4.1.7 Ce qu'il faut en retenir

De ce portrait socioéconomique, il faut retenir globalement :

- ▶ **Le rôle de la route 389 comme infrastructure stratégique de développement du nord-est québécois et du Labrador.** La pénétration de la route 389 dans l'arrière-pays, rendant ainsi différentes ressources accessibles (minerais, bois, énergie, etc.), ainsi que son caractère interprovincial lui confèrent un rôle important au plan économique pour la région de la Côte-Nord.
- ▶ **La position stratégique de la ville de Baie-Comeau.** La ville de Baie-Comeau bénéficie d'une localisation stratégique à la confluence de la route 138, de la route 389 et du fleuve Saint-Laurent, localisation qui en fait naturellement une plaque tournante pour le transport des ressources ainsi qu'un pôle d'approvisionnement et de services pour tous les travailleurs, citoyens et visiteurs de la région.
- ▶ **La conjoncture économique favorable à long terme.** Le projet de Développement nordique « Le Nord pour tous » marque la volonté de l'État du Québec d'accompagner et de soutenir le développement du secteur minier pour répondre adéquatement à la croissance de la demande mondiale, une tendance lourde pour les prochaines décennies. Un tel développement est susceptible de dynamiser l'économie de la région dans divers domaines où les potentiels sont importants, tel que le démontre le portrait qui précède.
- ▶ **La consolidation prévisible de Baie-Comeau comme plaque tournante de transport et pôle d'approvisionnement et de services.** Par sa localisation privilégiée, Baie-Comeau connaîtra vraisemblablement au cours des prochaines décennies un développement économique et sociodémographique important lié à sa consolidation comme pôle de transformation, de transbordement et de gestion des ressources naturelles de la Côte-Nord, ainsi que comme pôle d'approvisionnement et de services de rayonnement régional. Cette vocation se verra notamment consolidée par la construction d'un lien ferroviaire entre le port et le parc industriel régional, de même que dans l'aménagement d'un centre de transbordement. Ce parc industriel, d'une superficie de 144 hectares, est dédié à l'implantation d'entreprises d'exploitation des ressources accessibles dans l'axe de la route 389 (Ville de Baie-Comeau, 2013C).

Ce contexte d'ensemble favorise la consolidation de la demande de biens et services commerciaux à moyen et long termes à l'échelle du tout Baie-Comeau. En effet, cette croissance prévisible de la demande est due tant à une population en croissance qu'à un achalandage grandissant de travailleurs, gens d'affaires et touristes. En somme, le contexte est favorable à une revitalisation générale de la fonction commerciale, malgré les effets ponctuels que pourraient produire le *Programme d'amélioration de la route 389*.

4.2 INVENTAIRE ET CARACTÉRISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

4.2.1 Méthodologie

L'inventaire et la caractérisation de l'activité commerciale de Baie-Comeau sont conçus pour réaliser deux types d'analyses :

- ▶ L'analyse du rayonnement des places d'affaires, qui permet de qualifier la sensibilité d'un milieu commercial à l'ampleur de la clientèle dite « de transit ». Cette analyse porte une attention particulière à cette clientèle, qui pourrait varier par endroits selon les scénarios.
- ▶ L'analyse du mixte commercial, qui permet de qualifier la « santé » d'une concentration commerciale, c'est-à-dire l'aptitude d'un groupe de commerces concentrés sur un territoire donné à offrir aux clientèles la gamme des biens et services nécessaire pour constituer une destination recherchée.

L'inventaire des places d'affaires commerciales de Baie-Comeau a été réalisé le 3 avril 2013 (Ville de Baie-Comeau, 2013D). Cet inventaire permet de définir six secteurs distincts d'activité commerciale le long de secteurs des routes 138 et 389 (illustrés sur la carte de l'annexe 6), à savoir :

- ▶ Le secteur « La Salle », qui désigne les places d'affaires commerciales localisées aux abords du boulevard et de la place La Salle.
- ▶ Le secteur « Comeau », qui désigne les places d'affaires commerciales implantées dans le secteur du boulevard Comeau (route 138).
- ▶ Le secteur « Pierre-Ouellet », qui désigne les places d'affaires commerciales situées aux abords du boulevard Pierre-Ouellet, dans le parc industriel Jean-Noël-Tessier.
- ▶ Le secteur « Laflèche-Est », qui désigne les places d'affaires commerciales du boulevard Laflèche, entre les rues de Bretagne à l'est et Mingan et Henri à l'ouest.
- ▶ Le secteur « Laflèche-Ouest », qui désigne les places d'affaires commerciales du boulevard Laflèche, entre le boulevard Industriel et la rue Henri à l'est et la rue Fafard à l'ouest.
- ▶ Le secteur « Route 138 », qui répertorie le commerce localisé au croisement de la route 138 et de la rue Granier – chemin Rex Fort (chemin de la Scierie).

Chacune des places d'affaires inventoriées a fait l'objet d'une caractérisation en deux volets, traitant respectivement de rayonnement et de mixte commercial.

La caractérisation du rayonnement est construite à l'aide des notions suivantes :

- ▶ La desserte :
 - locale : à l'échelle du secteur;
 - régionale : à l'échelle de l'ensemble de la municipalité de Baie-Comeau et de la MRC de Manicouagan;

- locale de transit : incluant une clientèle locale et une clientèle en déplacement;
 - régionale de transit : incluant une clientèle régionale et une clientèle en déplacement.
- Le statut :
- indépendant : place d'affaires dépourvue de toute affiliation;
 - affilié : place d'affaires liée à un groupe ou à une marque (à noter que la notion de « bannière » désigne un commerce affilié à une marque spécialisée reconnue et recherchée).

La caractérisation du mixte commercial est construite à l'aide des notions suivantes :

- Les types d'achats :
- achat courant : commerce dédié aux achats quotidiens ou très fréquents, faits avec un « minimum » d'effort et à courte distance (ex: banque, épicerie, etc.);
 - achat semi-courant : commerce dédié aux achats courants nécessitant comparaison entre les prix et la qualité (ex: coiffeur, vêtements, fleuriste, etc.);
 - achat réfléchi : commerce dédié aux achats nécessitant une dépense relativement importante, une comparaison attentive des produits et des commerces et, possiblement, des déplacements importants (ex: meubles, automobiles, etc.);
 - restauration et divertissement.
- Les catégories de commerces :
- commerce de biens;
 - commerce de services;
 - restauration et divertissement.

À noter que les données de caractérisation de la mixité commerciale ont été recueillies pour chacun des six secteurs retenus alors que leur analyse s'est limitée aux trois secteurs présentant une concentration significative de commerces, soit les secteurs La Salle, Laflèche-Est et Laflèche-Ouest. Cette analyse de la mixité commerciale s'appuie sur l'étude réalisée en 2004 par la Fondation Rues principales, en collaboration avec le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, et intitulée Étude de la composition commerciale idéale des artères traditionnelles, à la recherche d'un équilibre pour les rues principales (voir les tableaux 41 et 42). Cette étude empirique permet, par l'observation du mixte commercial de nombreuses destinations commerciales profitant d'un bon achalandage, la définition d'une répartition « idéale » de commerces entre les types d'achat et les catégories de commerces pour assurer la santé d'une concentration commerciale (Fondation Rues principales, 2013B).

Tableau 41 – La diversité commerciale « idéale », types d'achats

TYPOLOGIE	PROPORTION « IDÉALE »
COURANT	Entre 10 % et 15 %
Commerces	66 %
Services	34 %
SEMI-COURANT	Entre 29 % et 34 %
Commerces	65 %
Services	35 %
RÉFLÉCHI	Entre 33 % et 42 %
Commerces	35 %
Services	65 %
RESTAURATION ET DIVERTISSEMENT	Entre 16 % et 21 %
TOTAL	100 %

Tableau 42 – La diversité commerciale « idéale », types de commerces

TYPOLOGIE	PROPORTION « IDÉALE »
BIENS	Entre 40 % et 46 %
SERVICES	Entre 34 % et 44 %
RESTAURATION ET DIVERTISSEMENT	Entre 16 % et 21 %
TOTAL	100 %

Au total, 414 places d'affaires commerciales sont inventoriées et caractérisées. Un tableau compilant l'ensemble des données de caractérisation est présenté à la page suivante. Les différentes places d'affaires commerciales répertoriées sont illustrées sur la carte de l'annexe 6. L'analyse du rayonnement et du mixte commercial est présentée ci-après au tableau 43.

Tableau 43 – Données de caractérisation de l'offre commerciale (avril 2013)

SECTEURS	LA SALLE		COMEAU		PIERRE-OUELLET		LAFLÈCHE-EST		LAFLÈCHE-OUEST		ROUTE 138	
LOCAUX COMMERCIAUX	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)
Occupés	167	82,3	23	85,2	6	100	129	92,8	37	97,4	1	100
Vacants	36	17,7	4	14,8	0	0	10	7,2	1	2,6	0	0
TOTAL	203	100	27	100	6	100	139	100	38	100	1	100
TYPES DE COMMERCES	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)
Achats courants	28	16,8	2	8,7	0	0	22	17,1	5	13,5	1	100
Biens	17	10,2	2	8,7	0	0	14	10,9	4	10,8	1	100
Services	11	6,6	0	0,0	0	0	8	6,2	1	2,7	0	0
Achats semi-courants	72	43,1	4	17,4	1	16,7	51	39,5	12	32,4	0	0
Biens	26	15,6	2	8,7	1	16,7	34	26,4	4	10,8	0	0
Services	46	27,5	2	8,7	0	0	17	13,2	8	21,6	0	0
Achats réfléchis	47	28,1	15	65,2	5	83,3	30	23,3	15	40,5	0	0
Biens	18	10,8	10	43,5	4	66,7	12	9,3	149	24,3	0	0
Services	29	17,4	5	21,7	1	16,7	18	14,0	6	16,2	0	0
Restauration / divertissement	20	12,0	2	8,7	0	0	26	20,2	5	13,5	0	0
TOTAL	167	100	23	100	6	100	129	100	37	100	1	100
RAYONNEMENT	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)
Local	60	35,9	1	4,3	0	0	20	15,5	11	29,7	0	0
Régional	93	55,7	18	78,3	6	100	90	69,8	19	51,4	0	0
Local de transit	7	4,2	4	17,4	0	0	-	-	2	5,4	0	0
Régional de transit	7	4,2	0	0,0	0	0	19	14,7	5	13,5	1	100
TOTAL	167	100	23	100	6	100	129	100	37	100	100	100
TYPE DE PROPRIÉTÉ	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)	NOMBRE	PART (%)
Indépendant	123	73,7	13	56,5	2	33,3	66	51,2	34	91,9	0	0
Affilié	44	26,3	10	43,5	4	66,7	63	48,8	3	8,1	1	100
TOTAL	167	100	23	100	6	100	129	100	100	100	100	100

4.2.2 Résultats d'analyse

4.2.2.1 Secteur La Salle

Le secteur La Salle représente la plus importante concentration commerciale de Baie-Comeau avec 203 locaux commerciaux. Beaucoup de locaux sont toutefois vacants (36), de sorte que le taux d'occupation y est de 82 %.

Le secteur est caractérisé par une majorité de places d'affaires commerciales de proximité ou, lorsque le service offert est plus spécifique, à rayonnement plus large. Les commerces de ce secteur, particulièrement ceux à l'est de l'intersection de la route 138, du boulevard La Salle et de l'avenue Damase-Potvin ne bénéficient pas directement de l'achalandage engendré par les routes 138 et 389. En effet, ces commerces doivent « faire un effort » pour attirer la clientèle autre que locale.

Un centre commercial, les Galeries de Baie-Comeau, regroupant un potentiel de près de 25 commerces est localisé sur le secteur. Six bannières sont associées à ce site. Toutefois, plus de dix locaux sont vacants et l'infrastructure est vieillissante.

Enfin, l'intersection de la route 138 (boulevard Comeau), du boulevard La Salle et de l'avenue Damase-Potvin est caractérisée par un regroupement de commerces à vocation principalement régionale ou de transit.

Le rayonnement

Le secteur La Salle est marqué par une faible proportion de commerces de transit (14 commerces ou 8,4 %), soit le type de commerce le plus concerné par une éventuelle diminution de la circulation de transit. Mentionnons que ce type de commerce est principalement concentré à l'intersection de la route 138 et du boulevard La Salle. Les autres places d'affaires de transit répertoriées sont réparties le long du boulevard La Salle et offrent majoritairement des services d'hébergement.

La mixité commerciale

À la lumière des données présentées aux tableaux 44 et 45, la structure commerciale du secteur La Salle est actuellement en situation de déséquilibre. En effet, les tableaux permettent de constater que :

- Les commerces de biens (36,5 %) et les commerces de restauration et de divertissement (12 %) sont sous-représentés. Réciproquement, les services (51,5 %) sont surreprésentés (tableau 25).

- Les biens et services courants (16,8 %) et semi-courants (43,1 %) sont surreprésentés, au détriment des biens et services de type réfléchi (28,1 %) et des commerces de restauration et de divertissement (12 %) (tableau 26).

En somme, le mixte commercial du secteur La Salle est inadéquat à divers égards, ce qui engendre une difficulté structurelle du secteur à constituer une destination de magasinage recherchée. Le haut taux de vacance des locaux commerciaux semble attester de cet état de fait, mais constitue également une opportunité de doter le secteur d'une gamme plus adéquate de commerces.

Des réfections majeures sont prévues sur le réseau routier de Baie-Comeau, mais aucune orientation ou intervention spécifique n'est mentionnée au plan d'urbanisme de la ville de Baie-Comeau pour les axes à l'étude.

Tableau 44 – Analyse de la diversité commerciale sur le secteur La Salle selon la catégorie de commerces

SECTEUR LA SALLE				
CATÉGORIE	NOMBRE	PART (%)	PART « IDÉALE »	ANALYSE
Biens courants	17	10,2 %	Entre 40 % et 46 %	Faible
Biens semi-courants	26	15,6 %		
Biens réfléchis	18	10,8 %		
SOUS-TOTAL	61	36,5 %		
Services courants	11	6,6 %	Entre 34 % et 44 %	Élevé
Services semi-courants	46	27,5 %		
Services réfléchis	29	17,4 %		
SOUS-TOTAL	86	51,5 %		
Restauration et divertissement	20	12,0 %	Entre 16 % et 21 %	Faible
TOTAL	167	100 %	100 %	-

Tableau 45 – Analyse de la diversité commerciale sur le secteur La Salle selon le type d'achats

SECTEUR LA SALLE				
CATÉGORIE	NOMBRE	PART (%)	PART « IDÉALE »	ANALYSE
COURANTS	28	16,8 %	Entre 10 % et 15 %	Élevé
Biens	17	60,7 %	66 %	Faible
Services	11	39,3 %	34 %	Élevé
SEMI-COURANTS	72	43,1 %	Entre 29 % et 34 %	Élevé
Biens	26	36,1 %	65 %	Faible
Services	46	63,8 %	35 %	Élevé
RÉFLÉCHIS	47	28,1 %	Entre 33 % et 42 %	Faible
Biens	18	38,3 %	35 %	Élevé
Services	29	61,7 %	65 %	Faible
Restauration et divertissement	20	12 %	Entre 16 % et 21 %	Faible
TOTAL	167	100 %	100 %	-

4.2.2.2 Secteur Comeau

Le secteur Comeau est constitué des rives de la route 138 (boulevard Comeau et avenue Babin) entre le boulevard La Salle et les abords de l'accès à la route 389. Ce secteur est caractérisé par des commerces ou des services nécessitant de grands bâtiments ou d'importantes surfaces de montre. Ces commerces sont principalement en lien avec les activités du parc industriel Babin. Le secteur Comeau compte 27 places d'affaires commerciales, dont quatre locaux vacants. Actuellement, environ 5,2 hectares vacants sont disponibles à des fins commerciales le long du boulevard Comeau (Ville de Baie-Comeau, 2013A).

Outre l'accès à la route 389, un pôle d'emplois important (centre administratif d'Hydro-Québec) à l'intersection de la route 389 et du boulevard Comeau, ainsi que l'accès au secteur Saint-Georges et au port de Baie-Comeau, au nord, contribuent à la circulation de transit.

Le rayonnement

Dans l'ensemble, ce secteur regroupe des commerces s'adressant à une clientèle régionale et sa vitalité d'ensemble est peu susceptible d'être affectée par l'importance de la circulation de transit.

La majorité (14 sur 23) des commerces sont en effet voués à des achats de type réfléchi, dont quatre concessionnaires automobiles. On retrouve également quelques commerces à vocation spécifique dans le parc industriel Babin. Au total, 18 commerces sont à rayonnement régional.

Cela dit, quatre commerces s'adressent spécifiquement à une clientèle de transit. Il s'agit de stations-service, d'un restaurant et d'un motel fréquentés notamment par les routiers et les voyageurs en direction ou provenant de Sept-Îles / Natashquan. Il va de soi que ces commerces subiraient les effets directs d'une éventuelle diminution de la circulation de transit.

4.2.2.3 *Secteur Pierre-Ouellet*

Le secteur Pierre-Ouellet représente le secteur du boulevard Pierre-Ouellet, boulevard qui relie les deux noyaux urbains de la ville de Baie-Comeau, ainsi que le parc industriel Jean-Noël Tessier (avenue du Labrador). Le secteur Pierre-Ouellet ne compte que six places d'affaires commerciales. Actuellement, le long de la route 138 (boulevard Pierre-Ouellet) entre les deux secteurs urbains de Baie-Comeau, il n'y a aucune activité commerciale. Les commerces sont regroupés à l'intersection de la route 138 avec les avenues du Labrador / Charles-Normand et dans le parc industriel Jean-Noël-Tessier, accessible par l'avenue du Labrador. L'ensemble du secteur est toutefois affecté à des fins commerciales et institutionnelles (Ville de Baie-Comeau, 2013E).

L'ensemble de ces six places d'affaires s'adresse à une clientèle régionale et n'est pas influencée par l'ampleur de la circulation de transit.

4.2.2.4 *Secteur Laflèche-Est*

Le secteur Laflèche-Est constitue l'un des principaux pôles commerciaux de la ville de Baie-Comeau avec notamment la présence du centre commercial Manicouagan qui regroupe plusieurs bannières, ainsi que du Centre commercial Laflèche. On y trouve au total 139 locaux commerciaux, dont 10 inoccupés (7 %).

Le secteur Laflèche-Est est caractérisé par la présence de grandes surfaces commerciales, de nombreuses bannières, et une densité commerciale non négligeable en front du boulevard et dans quelques avenues perpendiculaires.

Le rayonnement

La quasi-totalité des places d'affaires en activité (109 sur 129 ou 84 %) sont dédiées à une clientèle régionale. Parmi elles, 19 convoitent également une clientèle de transit et pourraient voir leur chiffre d'affaires affecté par une diminution des passages de véhicules transitant par Baie-Comeau sur le boulevard Laflèche.

La mixité commerciale

À la lumière des données présentées aux tableaux 27 et 28, la structure commerciale du secteur La Salle est actuellement en situation de quasi-équilibre. En effet, les tableaux permettent de constater que :

- Les commerces de biens (66,5 %) sont très légèrement surreprésentés par rapport aux commerces de services (tableau 46).
- Les biens et services réfléchis sont en situation de nette sous-représentation (tableau 47).

Tableau 46 – Analyse de la diversité commerciale sur le secteur Laflèche-Est selon la catégorie de commerces

SECTEUR LAFLÈCHE-EST				
CATÉGORIE	NOMBRE	PART (%)	PART « IDÉALE »	ANALYSE
Biens courants	14	10,9 %	Entre 40 % et 46 %	Élevé
Biens semi-courants	34	26,4 %		
Biens réfléchis	12	9,3 %		
SOUS-TOTAL	60	46,5 %		
Services courants	8	6,2 %	Entre 34 % et 44 %	Faible
Services semi-courants	17	13,2 %		
Services réfléchis	18	14,0 %		
SOUS-TOTAL	43	33,3 %		
Restauration et divertissement	26	20,2 %	Entre 16 % et 21 %	OK
TOTAL	129	100 %	100 %	-

Tableau 47 – Analyse de la diversité commerciale sur le secteur Laflèche-Est selon le type d'achats

SECTEUR LAFLÈCHE-EST				
CATÉGORIE	NOMBRE	PART (%)	PART « IDÉALE »	ANALYSE
COURANTS	22	17,1 %	Entre 10 % et 15 %	Élevé
Biens	14	63,6 %	66 %	
Services	8	36,4 %	34 %	
SEMI-COURANTS	51	39,5 %	Entre 29 % et 34 %	Élevé
Biens	34	66,6 %	65 %	
Services	17	33,3 %	35 %	
RÉFLÉCHIS	30	23,3 %	Entre 33 % et 42 %	Faible
Biens	12	40 %	35 %	
Services	18	60 %	65 %	
Restauration et divertissement	26	20,2 %	Entre 16 % et 21 %	OK
TOTAL	129	100 %	100 %	-

En somme, les commerces et les services localisés sur le secteur Laflèche-Est sont relativement bien diversifiés, si bien que le mixte commercial en présence s'apparente au ratio « idéal » de la Fondation Rues principales. La faiblesse la plus évidente se situe au niveau de l'offre de biens et services de type « réfléchi », l'importance de cet écart par rapport au standard étant de nature à affaiblir le rayonnement global de cette destination commerciale.

4.2.2.5 Secteur Laflèche-Ouest

Le secteur Laflèche-Ouest compte 38 locaux commerciaux. Le secteur est caractérisé par une implantation diffuse des places d'affaires commerciales au sein du milieu résidentiel. On trouve dans ce secteur un seul local commercial inoccupé et 37 places d'affaires actives.

Le rayonnement

Le secteur compte deux commerces dédiés à la clientèle de transit et cinq autres s'adressant à la fois à la clientèle régionale et à celle de transit. Chacune de ces sept places d'affaires pourrait être affectée par la diminution du trafic de transit sur le secteur Laflèche-Ouest, soit 19 % de l'offre commerciale en présence.

La mixité commerciale

Les tableaux 48 et 49 permettent de constater que le mixte commercial du secteur Laflèche-Ouest est, à toutes fins pratiques, conforme aux standards considérés comme idéaux pour en

faire une destination de consommation attrayante et en santé. Seule la catégorie restauration et divertissement serait légèrement sous-représentée.

Le faible taux de vacance des locaux commerciaux de ce secteur semble confirmer le bon état général de ce secteur du point de vue de la vitalité commerciale.

Tableau 48 – Analyse de la diversité commerciale sur le secteur Laflèche-Ouest selon la catégorie de commerces

SECTEUR LAFLECHE-OUEST				
CATÉGORIE	NOMBRE	PART (%)	PART « IDÉALE »	ANALYSE
Biens courants	4	10,8 %	Entre 40 % et 46 %	OK
Biens semi-courants	4	10,8 %		
Biens réfléchis	9	24,3 %		
SOUS-TOTAL	17	45,9 %		
Services courants	1	2,7 %	Entre 34 % et 44 %	OK
Services semi-courants	8	21,6 %		
Services réfléchis	6	16,2 %		
SOUS-TOTAL	15	40,5 %		
Restauration et divertissement	5	13,5 %	Entre 16 % et 21 %	Faible
TOTAL	37	100 %	100 %	-

Tableau 49 – Analyse de la diversité commerciale sur le secteur Laflèche-Ouest selon le type d'achats

SECTEUR LAFLECHE OUEST				
CATÉGORIE	NOMBRE	PART (%)	PART « IDÉALE »	ANALYSE
COURANTS	5	13,5 %	Entre 10 % et 15 %	OK
Commerces	4	80 %	66 %	Élevé
Services	1	20 %	34 %	Faible
SEMI-COURANTS	12	32,4 %	Entre 29 % et 34 %	OK
Commerces	4	33,3 %	65 %	Faible
Services	8	66,7 %	35 %	Élevé
RÉFLÉCHIS	15	40,5 %	Entre 33 % et 42 %	OK
Commerces	9	60 %	35 %	Élevé
Services	6	40 %	65 %	Faible
Restauration et divertissement	5	13,5 %	Entre 16 % et 21 %	Faible
TOTAL	100	100 %	100 %	-

4.2.2.6 Secteur route 138

Le dernier secteur est localisé hors des limites de la ville de Baie-Comeau, sur le territoire du village de Pointe-Lebel, à l'intersection de la route 138 et de la rue Granier / chemin Rex Fort / chemin de la Scierie. On y retrouve par ailleurs un seul commerce qui regroupe une station-service pour camions, un dépanneur ainsi qu'un casse-croûte. Ce commerce est utilisé lors de transit par les routiers, les touristes ou voyageurs qui se rendent à l'aéroport de Pointe-Lebel avant d'emprunter la route de contournement.

4.2.3 Conséquences sur les places d'affaires commerciales selon le scénario

Tel que mentionné à la section 4.1.7, le contexte économique d'ensemble favorise la consolidation de la demande de biens et services commerciaux à moyen et long termes à l'échelle du tout Baie-Comeau. Cette croissance prévisible de la demande est due à un achalandage grandissant de travailleurs, gens d'affaires et touristes.

Ainsi, les perspectives de développement économique de la municipalité de Baie-Comeau créent un contexte favorable à une revitalisation générale de la fonction commerciale, malgré les effets ponctuels que pourraient produire le *Programme d'amélioration de la route 389* qui sont énumérés ci-après. L'analyse démontre que le secteur La Salle, dont le mixte commercial est relativement déséquilibré, est le scénario ayant le plus à gagner à moyen terme de ce contexte favorable.

4.2.3.1 Scénario 1

Le scénario 1 correspond à l'amélioration de la route 389 existante. Ce scénario maintient, voire consolide, à long terme les patrons de circulation actuels, de sorte que l'effet sur les places d'affaires dédiées notamment à la clientèle de transit peut être considéré nul.

4.2.3.2 Scénario 2

Le second scénario, également situé sur le territoire de la ville de Baie-Comeau, suit sensiblement le même axe que le scénario 1, mais effectue sa jonction avec la route 138 dans l'axe du prolongement vers le nord de l'avenue du Labrador.

Dans le cas où le scénario 2 est retenu, les principaux constats sont les suivants :

- ▶ Le secteur La Salle, par sa localisation, doit déjà et devrait continuer à fournir un effort pour attirer la clientèle de transit ou régionale.
- ▶ La circulation de transit reliée à la route 389 serait réduite dans le secteur Comeau. Les quatre commerces s'adressant notamment à cette clientèle sont susceptibles de connaître une baisse de leur chiffre d'affaires.
- ▶ Le scénario 2 traverse le parc industriel Jean-Noël-Tessier actuellement en pleine mutation. En effet, la phase 3 dudit parc industriel, plus au nord, est également prévue dans le cadre du développement du port minéralier. Par ailleurs, un bâtiment permettant d'accueillir des bureaux est notamment en construction à l'intersection sud-est du boulevard Pierre-Ouellet et de l'avenue Charles-Normand. Le nouveau CLSC vient également de s'implanter au sud du boulevard Pierre-Ouellet. Le parc industriel Jean-Noël-Tessier est en expansion avec la construction d'une nouvelle rue dans le cadre de la phase 2 du projet. Scénario privilégié par la ville de Baie-Comeau et la Chambre de commerce de Manicouagan (Ville de Baie-Comeau, 2013C), le choix du scénario 2 ferait en sorte que ce secteur subisse une pression économique accrue. De plus, le choix du scénario 2 et la pression urbaine entre le secteur Mingan et le parc industriel Jean-Noël-Tessier pourraient contribuer, à terme, à regrouper les deux noyaux de développement du territoire en un tissu urbain continu (Ville de Baie-Comeau, 2013C).
- ▶ Les places d'affaires commerciales des secteurs Laflèche-Est, Laflèche-Ouest et Route 138 continueraient de bénéficier du transit des camionneurs et des voyageurs empruntant les routes 138 ou 389. En effet, la proportion des débits véhiculaires de la route 138 atteint 8 000 véhicules / jour et ceux de la route 389, 1 000 véhicules / jour. La baisse du chiffre d'affaires des commerces ainsi visée par le déplacement de la route 389 sera donc partielle puisque les places d'affaires continueront de bénéficier de l'achalandage de la route 138 et de la route 389 qui ne sera pas fermée.

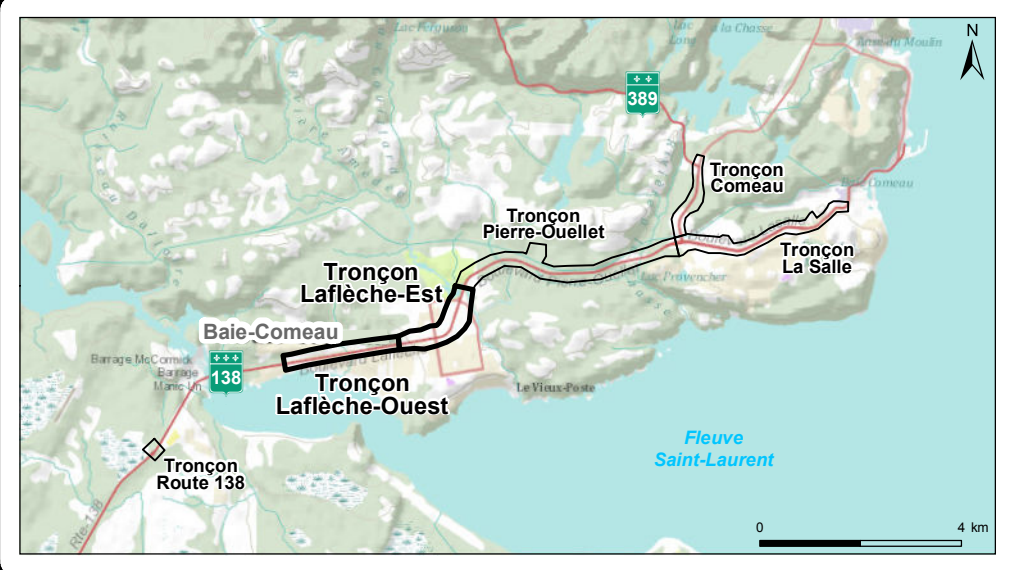
4.2.3.3 Scénario 3

Enfin, le scénario 3 suit l'axe de la route de contournement reliant la scierie des Outardes à la route 389 à proximité du réservoir Manic-2. Ce scénario contourne les secteurs Marquette et Mingan soit la majorité des commerces de la ville de Baie-Comeau.

Dans le cas où le scénario 3 est retenu, les principaux constats sont les suivants :

- ▶ L'ensemble des quelque 30 places d'affaires commerciales de « transit » ou « régional – de transit » localisées le long de la route 138 ne bénéficieraient plus du transit des camionneurs et des voyageurs provenant de la route 389. Indirectement, les autres commerces implantés le long de la route 138 verraient également leur achalandage réduit.
- ▶ Seul le commerce identifié sur le secteur 6 (station-service, dépanneur et casse-croûte) connaîtrait une recrudescence de son achalandage.
- ▶ La ville de Baie-Comeau est le seul centre urbain important avant de prendre la route 389 vers le nord ou en provenance de celle-ci. Les camionneurs et voyageurs se ravitaillent ainsi à Baie-Comeau. Avec le scénario 3, certains camionneurs et voyageurs pourraient ponctuellement parcourir quelques kilomètres vers l'est, pour avoir accès à certaines places d'affaires et ce, notamment sur les secteurs Laflèche-Est et Laflèche-Ouest. Cependant, à terme, si le scénario 3 est retenu, un déplacement des places d'affaires commerciales vers l'ouest, dans le secteur du secteur Route 138, est à prévoir afin de répondre directement aux besoins de ces camionneurs qui empruntent le nouveau tracé de la route 389.

Fichier : \\QUEBEC-SF\projets\06887-4002191_L_R389\CGO2_Doc\ProjConcept\6_Geomatique2_CarroL_MXD\085-P-000\039-106-CO-13-01\04-03_Commerce_F4_F5_2013\0426.mxd



Tronçon Lafleche-Est	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
202	IGA
203	SAQ
204	Animalerie Scoubizoo
204	Technologies Xerox
204	Grafik's Tatouage
204	Le petit Gouter
204	Cordonnerie Lafleche
204	Complexe Maxi forme
204	IRIS
204	Imprimerie Gagnon
204	Purilatour Courier
204	Triglobal Guy Mireault
204	MB Studio Photo
204	Corpes
204	La Capitale
204	Avocat Genest et Ass.
204	Ecole de conduite Baie-Comeau
204	Physiotherapie Baie-Comeau
204	Salon Transition Coiffure
204	Valltek Services informatiques
204	IBM
205	Vacant
206	L'Aubainerie
207	Centre dentaire Sauvageau, Pinard, Laurin
208	Bar La Détente - Salon de quilles Lafleche
209	Buffet Ho King
210	Le pignon glacé
211	Petro Canada
212	Tim Hortons
213	Yellow
214	Les Délices de l'artisan
215	PEK
216	Jean Coutu
217	Polyclinique Boréale
218	Canadian tire
219	Botanix
220	La Flèche Auto Ford
221	Pharmaprix
222	Maxi
223	Le Grenier
224	Acces Pharma
224	Bijouterie Latendresse
224	Centre du rasoir
224	La Source
224	Ardene
224	Bentley
224	Bizou accessoires
224	Chlorophylle
224	Clair de lune
224	Clare France
224	Colori
224	D'avantage lingerie pour Elle & Lui
224	Dans un jardin
224	Eclipse
224	La Senza
224	Le Château
224	Le Naturiste
224	L'ensemblier
224	Marise Petite
224	Nero Bianco
224	Pentagone
224	Reimans
224	Sports Experts
224	Spring
224	Stiches
224	Stokes
224	Studio
224	Vincent d'Amérique
224	A&W

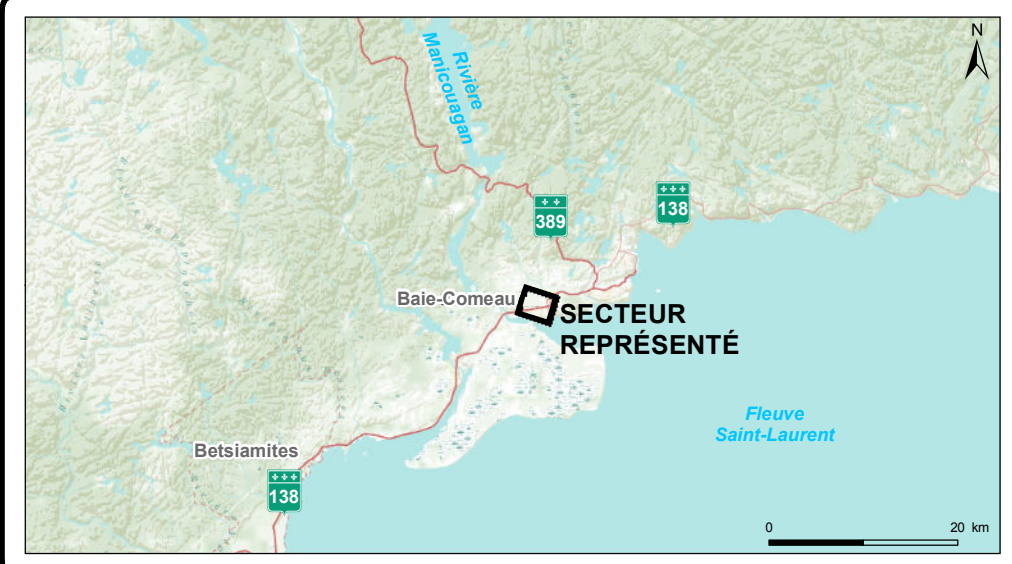
Tronçon Lafleche-Ouest	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
281	Petro-Canada et Couche-Tard
282	Carrefour véhicules d'occasion
283	Clinique dentaire Patrice Côté et Erika Michaud
284	Le Havre de Beaulieu
285	Studio 'An-Tête
286	Toiles MSM
287	Studio Pattes et museau
288	Horizon mobile
289	Multiplexes et accessoires
300	Location Sita Inc.
301	Lavabo propane
302	Coiffure Nora
303	Wood Man
304	Les constructions Gerald Santerre Inc.
305	Saint-Laurent distributions
306	Moto Expert
307	Micro Technique
308	Roulier automobiles
309	Les Industries M. Santerre Ltée
310	V.A.R Inc
311	Siematic
312	Autopro Shell
313	Maison Granjeon
314	Pneus Garo Ltée
315	L'Auberge le Petit Château
316	Équipements Trans-Cam
317	Vacant
318	Lettra Graf
319	SPI
320	Motosports Baie-Comeau
321	Salon de coiffure Andréanne
322	Pizza Royale
323	Brasserie du boulevard
324	Les pêcheries Piermik
325	Réfrigération Gagnon Inc.
326	Motel Manic
327	Castle
328	Couche-tard

Tronçon Lafleche-Est	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
224	Ciné-centre Baie-Comeau
224	McDonald's
224	Pizza du mail
224	Subway
224	Super frite
224	Tim Hortons
224	Banque Laurentienne
224	Loto-Québec
224	MD Communications Telus
224	Telecommunications de l'est - Espace Bell
224	Greche & Scall
224	Coiffure Elle & Lui
225	Walmart
226	Motel de L'Énergie
227	Bronzage station Soleil
228	Steve Foster Expertise Inc.
229	Cinque esthétique Sonia
229	Coiffure ProStyle
230	Belle et Mince
231	Nova Vision
232	Stamps Plus
233	Ultramar
234	Canadian tire
235	Le Boucanier
236	Roma
237	Comfort Inn
238	Dumont Chrysler Jeep de Baie-Comeau
239	Entreprise Yves Marie Caron
240	L'Eau Asie
241	Le Petit Suisse
242	Conciergerie R. Martin inc.
243	Vacant
244	Vacant
245	Poissonnerie Fraîchement délicieux
246	GTT Financière
247	Royal Lepage Excellence
248	Vacant
249	Carrefour Chevrolet Buick GMC
250	L'Entrepos
251	Napa pièces d'auto
252	Caisse Desjardins
253	Assurances Desjardins Plamondon
254	Vacant
255	Denturologiste
256	Le Boréal Motel
257	Saint-Hubert Express
258	Flauriste Manon Tremblay
259	Technic
260	Super Club Vidéotron
261	SFL Placements
262	Boutique du collectionneur
263	Subway
264	Groupe Forget
265	Shell et Select
266	Garage R. Lobreux et Fils Lté
267	Vacant
268	Vacant
269	Vacant
270	Motel Hauteville
271	New Look
272	PME Inter
273	Chef Greco
274	Onyx
275	A & W
276	Vacant
277	Chia Lee
278	VignolaAutomobiles
279	Domaine de l'horticulture Côte-Nord
280	GCR Centre du pneu
280	Vacant

CE DOCUMENT EST LA PROPRIÉTÉ DE DESSAU ET EST PROTÉGÉ PAR LA LOI. IL EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX FINS QUI Y SONT MENTIONNÉES. TOUTE REPRODUCTION OU ADAPTATION, PARTIELLE OU TOTALE, EN EST STRICTEMENT INTERDITE SANS AVOIR PRÉALABLEMENT OBTENU L'AUTORISATION ÉCRITE DE DESSAU.

Limite _____
Tronçon
Établissements commerciaux
272 Numéro de référence

Sources :
- Image : Virtual Earth - © 2010 Microsoft Corporation and its data suppliers
- Plania, 2013



Client
Transports Québec

Projet
**Programme d'amélioration de la route 389
entre Baie-Comeau et Fermont
Projet B – Baie-Comeau à Manic-2**

Titre
**Inventaire des places d'affaires commerciales
Tronçons Lafleche-Est et Lafleche-Ouest**

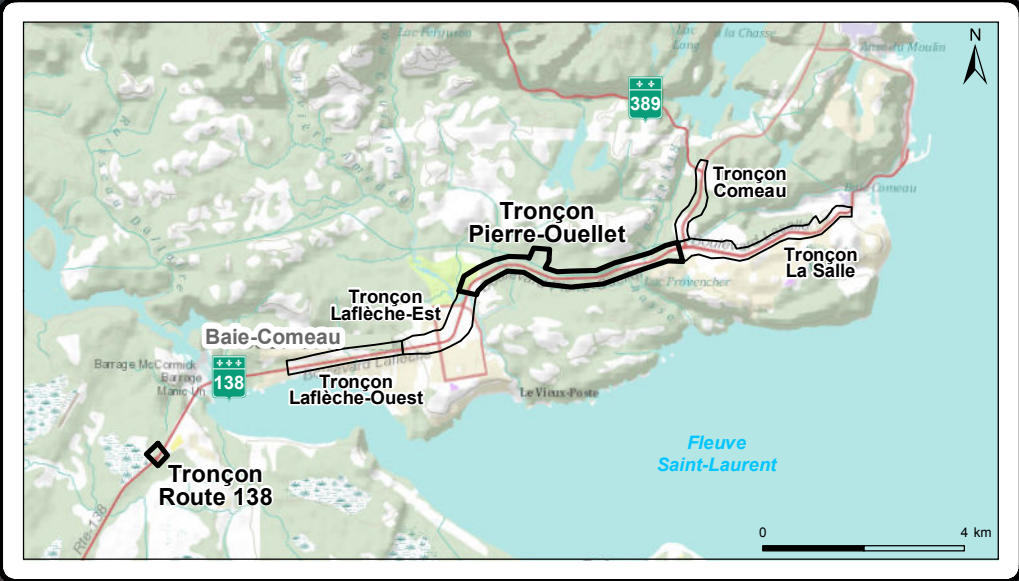
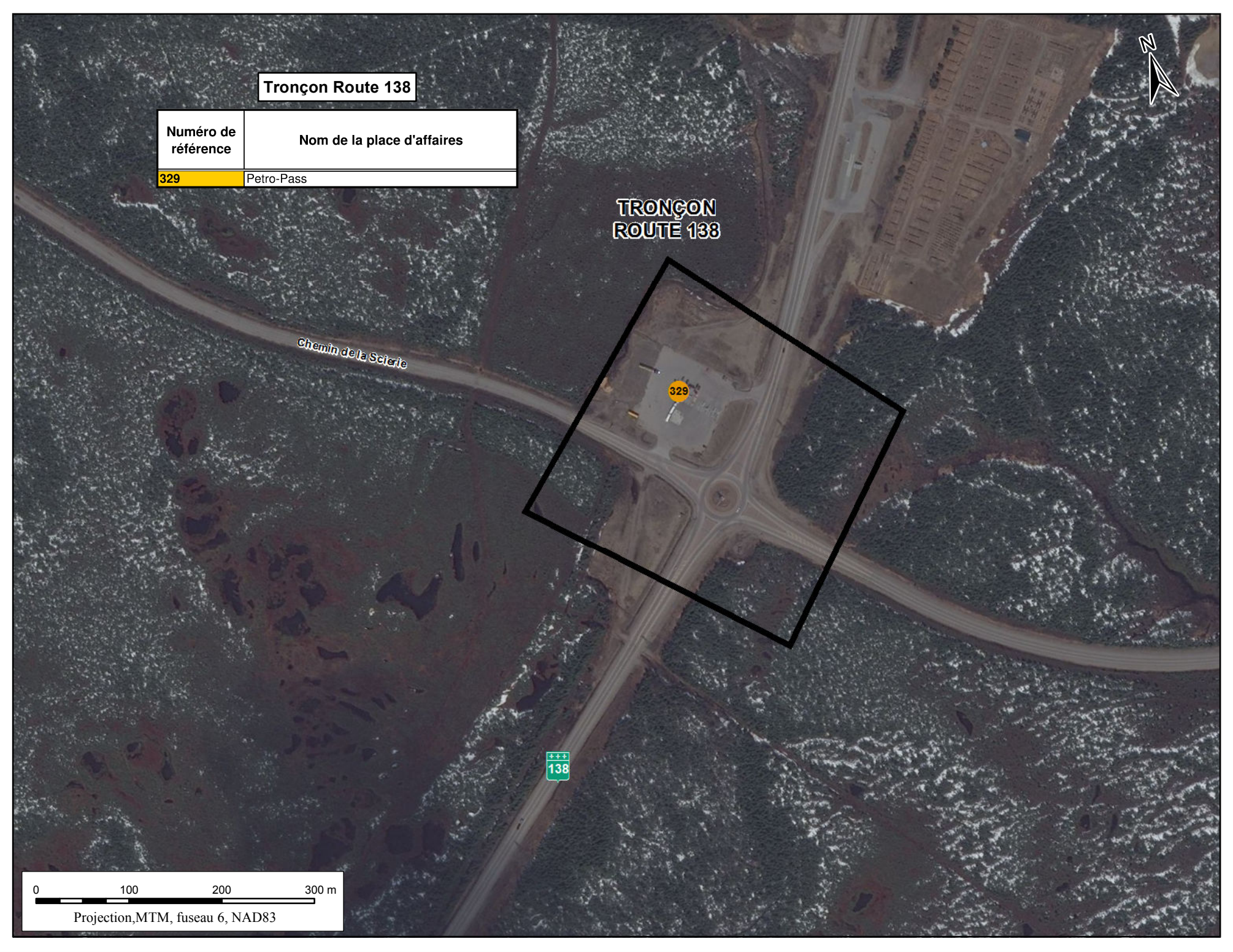
CONSORTIUM
DESSAU | **Cegertec** | **LVM**
393, rue de Puyol
Baie-Comeau (Québec) G3C 1M4
Téléphone : 1 800 667 3085
Télécopieur : 1 877 281 1952
299, le Carrefour C.P. 67
Fermont (Québec) G3C 1J0
Téléphone : 418 287 3775
Télécopieur : 418 287 3608
464, avenue Perreault
Sept-Îles (Québec) G4R 1K5
Téléphone : 418 962 9878
Télécopieur : 418 962 9363

Préparé **Aurélié Lépinoux**
Discipline **Environnement**
Dessiné **Alexandra Rutherford**
Échelle **1:5 000**
Vérifié **Ghyslain Pothier**
Date **2013-09-25**

Chargé de projet **Jean Hardy**
No. de séquence **03 de 03**

Serv. resp. **085** | Projet **P-0001039** | OTP **0 00 100** | Disc. **EN** | Type **D** | No Dessin **0110** | Rév. **00**

Fichier : \\QUEBEC-SF\projets\06817-4002191_L_R389-GO2_DocProj\Concept\6_Geomatique2_Carro1_MXD\085-P-000\039-106-GO-1-0109-0A_Commerce_T3_T6_2013\0425.mxd



Tronçon Pierre-Ouellet

Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
196	Équipements Sigma Inc.
197	Les Pétroles M. B.
198	Carrosserie ProColor
199	Strongco
200	Équipement SMS Inc.
201	Baie-Comeau Nissan



CE DOCUMENT EST LA PROPRIÉTÉ DE DESSAU ET EST PROTÉGÉ PAR LA LOI. IL EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX FINS QUI Y SONT MENTIONNÉES. TOUTE REPRODUCTION OU ADAPTATION, PARTIELLE OU TOTALE, EN EST STRICTEMENT INTERDITE SANS AVOIR PRÉALABLEMENT OBTENU L'AUTORISATION ÉCRITE DE DESSAU.

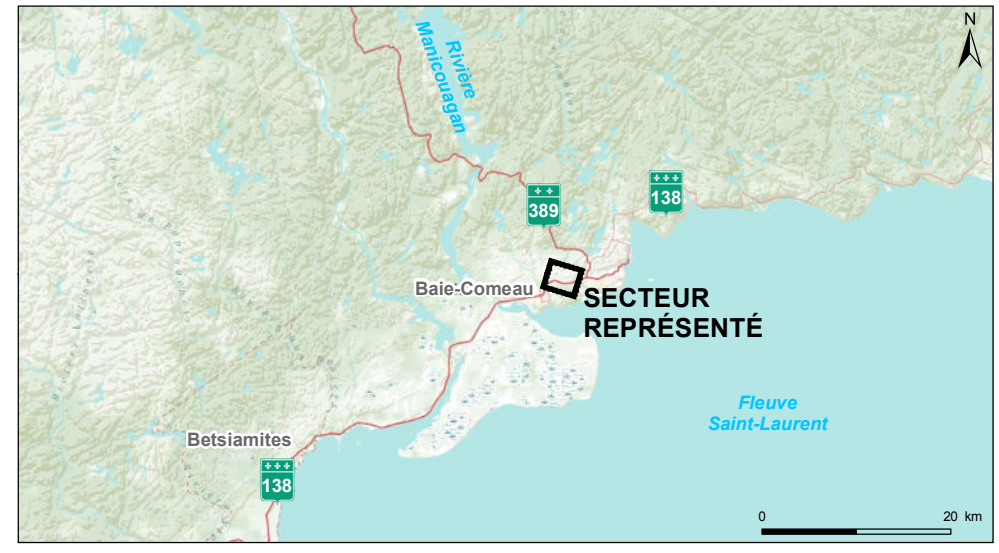
Limite

Tronçon

Établissements commerciaux

196 Numéro de référence

Sources :
- Image : Virtual Earth - © 2010 Microsoft Corporation and its data suppliers
- Planis, 2013



Client

Transports Québec

Projet

**Programme d'amélioration de la route 389
entre Baie-Comeau et Fermont
Projet B – Baie-Comeau à Manic-2**

Titre

**Inventaire des places d'affaires commerciales
Tronçons Pierre-Ouellet et Route 138**

CONSORTIUM

DESSAU 393, rue de Puyajon
Baie-Comeau (Québec) G3C 1M4
Téléphone : 1 800 667 3085
Télécopieur : 1 877 281 1952

Cegertec 299, le Carrefour C.P.67
Fermont (Québec) G0G 1J0
Téléphone : 418 287 3775
Télécopieur : 418 287 3608

LVM 464, avenue Perreault
Sept-Îles (Québec) G4R 1K5
Téléphone : 418 962 9878
Télécopieur : 418 962 9363

Préparé **Aurélié Lépinoux**

Dessiné **Alexandra Rutherford**

Vérifié **Ghyslain Pothier**

Discipline **Environnement**

Échelle **1:5 000**

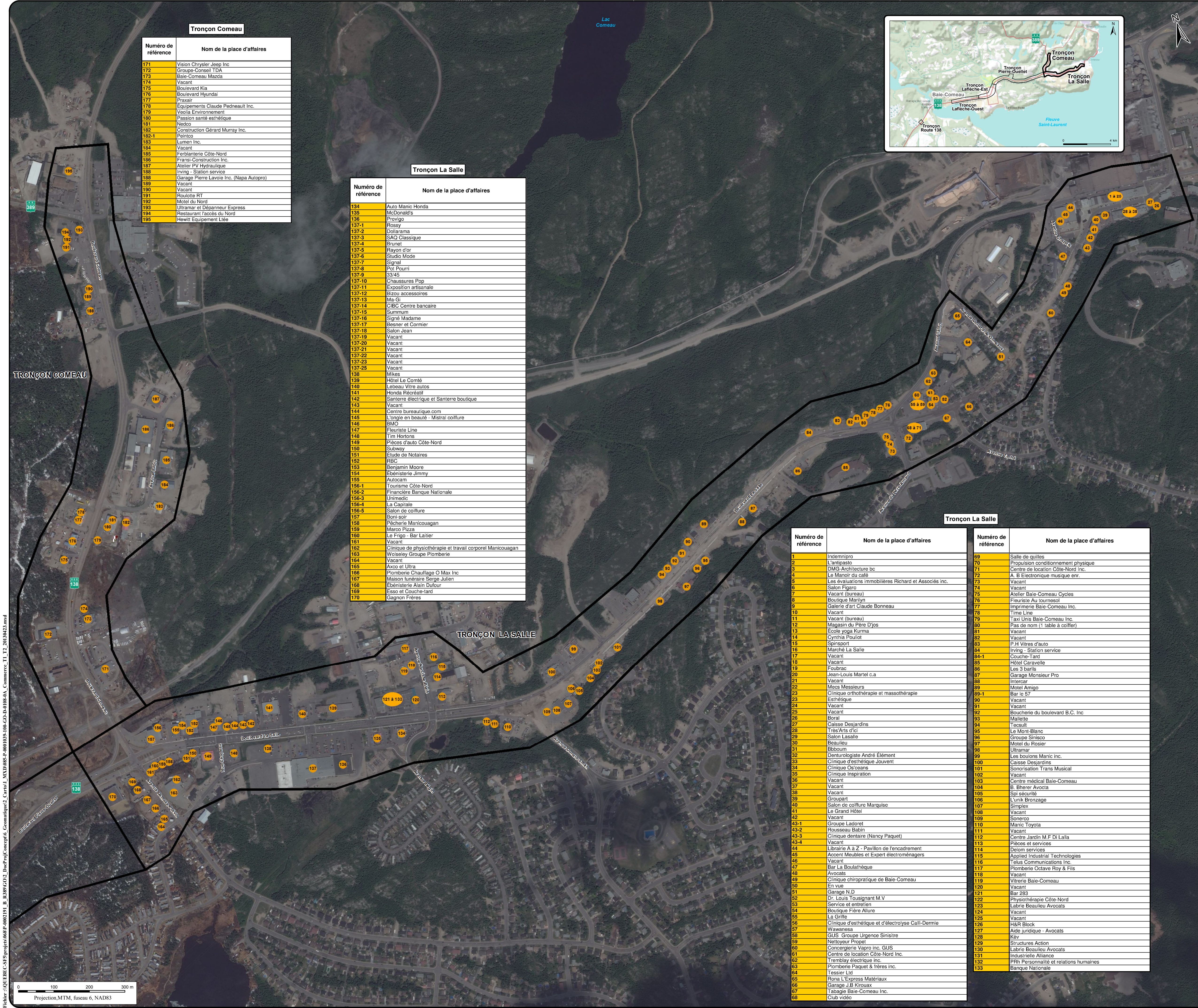
Date **2013-09-25**

Chargé de projet **Jean Hardy**

No. de séquence **02 de 03**

Serv. resp.	Projet	OTP	Disc.	Type	No Dessin	Rév.
085	P-0001039	0 00 100	EN	D	0109	00

Fichier : \\QUEBEC-SF\projets\06887-4002191_L_R389-GC02_Doc\ProjConcept\6_Geomatique2_CarroL_MXD\085-P-000\039-106-GC-14-0108-0A_Commerc.TI_20130423.mxd



Tronçon Comeau	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
171	Vision Chrysler Jeep Inc
172	Groupe-Conseil TDA
173	Baie-Comeau Mazda
174	Vacant
175	Boulevard Kia
176	Boulevard Hyundai
177	Praxair
178	Equipements Claude Pedneault Inc.
179	Vestia Environnement
180	Passion santé esthétique
181	Nedco
182	Construction Gérard Murray Inc.
182-1	Peintex
183	Lumen Inc.
184	Vacant
185	Ferblanterie Côte-Nord
186	Frans Construction Inc.
187	Atelier PV Hydraulique
188	Irving - Station service
188	Garage Pierre Lavoie Inc. (Napa Autopro)
189	Vacant
190	Vacant
191	Roulotte RT
192	Motel du Nord
193	Ultramar et Dépanneur Express
194	Restaurant l'accès du Nord
195	Hewitt Equipment Ltée

Tronçon La Salle	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
134	Auto Manic Honda
135	McDonald's
136	Provigo
137-1	Possy
137-2	Dollarama
137-3	SAO Classique
137-4	Brunet
137-5	Rayon d'or
137-6	Studio Mode
137-7	Signal
137-8	Pot Pourri
137-9	33/45
137-10	Chaussures Pop
137-11	Exposition artisanale
137-12	Bizou accessoires
137-13	Ma-Gi
137-14	CIBC Centre bancaire
137-15	Summum
137-16	Signé Madame
137-17	Besner et Cormier
137-18	Salon Jean
137-19	Vacant
137-20	Vacant
137-21	Vacant
137-22	Vacant
137-23	Vacant
137-25	Vacant
138	Mixes
139	Hôtel Le Comté
140	Lebeau Virre autos
141	Honda Récréatif
142	Santier électrique et Santerre boutique
143	Vacant
144	Centre bureautique.com
145	L'ongie en beauté - Mistral coiffure
146	BMO
147	Flauriste Line
148	Tim Hortons
149	Pièces d'auto Côte-Nord
150	Subway
151	Etude de Notaires
152	RBC
153	Benjamin Moore
154	Ebenisterie Jimmy
155	Autocam
156-1	Tourisme Côte-Nord
156-2	Financière Banque Nationale
156-3	Unimedic
156-4	La Capitale
156-5	Salon de coiffure
157	Boni-soir
158	Pêcherie Manicouagan
159	Marco Pizza
160	Le Frigo - Bar Laitier
161	Vacant
162	Clinique de physiothérapie et travail corporel Manicouagan
163	Wolseley Groupe Plomberie
164	Vacant
165	Arco et Ultra
166	Plomberie Chauffage O Max Inc
167	Maison funéraire Serge Julien
168	Ebenisterie Alain Dufour
169	Esso et Couché-lard
170	Gagnon Frères

Tronçon La Salle	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
1	Indemipiro
2	L'antipasto
3	DMG Architecture bc
4	Le Manoir du café
5	Les évaluations immobilières Richard et Associés inc.
6	Salon Figaro
7	Vacant (bureau)
8	Boutique Marilyn
9	Galerie d'art Claude Bonneau
10	Vacant
11	Vacant (bureau)
12	Magasin du Père D'jos
13	Ecole yoga Kurma
14	Cynthia Pouliot
15	Spinsport
16	Marché La Salle
17	Vacant
18	Vacant
19	Foubrac
20	Jean-Louis Martel c.a
21	Vacant
22	Mess Messieurs
23	Clinique orthothérapie et massothérapie
24	Esthétique
25	Vacant
26	Vacant
27	Bonol
28	Caisse Desjardins
29	Très Arts d'ici
30	Salon Lasalle
31	Beaulieu
32	Bbboum
33	Denturologiste André Élément
34	Clinique d'esthétique Jouvint
35	Clinique Océans
36	Clinique inspiration
37	Vacant
38	Vacant
39	Grouppart
40	Salon de coiffure Marquise
41	Le Grand Hôtel
42	Vacant
43-1	Groupe Ladoret
43-2	Housseau Bath
43-3	Clinique dentaire (Nancy Paquet)
43-4	Vacant
44	Librairie A à Z - Pavillon de l'encadrement
45	Assent Meubles et Expert électroménagers
46	Vacant
47	Bar La Boulathèque
48	Avocats
49	Clinique chiropratique de Baie-Comeau
50	En vue
51	Garage N.D
52	Dr. Louis Tousignant M.V
53	Service et entretien
54	Boutique Frère Allure
55	La Griffe
56	Clinique d'esthétique et d'électrolyse Calli-Demie
57	Wawanesa
58	GUS Groupe Urgence Sinistre
59	Nettoyeur Propel
60	Conciergerie Vapro inc. GUS
61	Centre de location Côte-Nord inc.
62	Tremblay électrique inc.
63	Plomberie Paquet & Frères inc.
64	Tessier Ltd
65	Rona L'Express Matériaux
66	Garage J.B Kirouax
67	Tabagie Baie-Comeau Inc.
68	Club vidéo

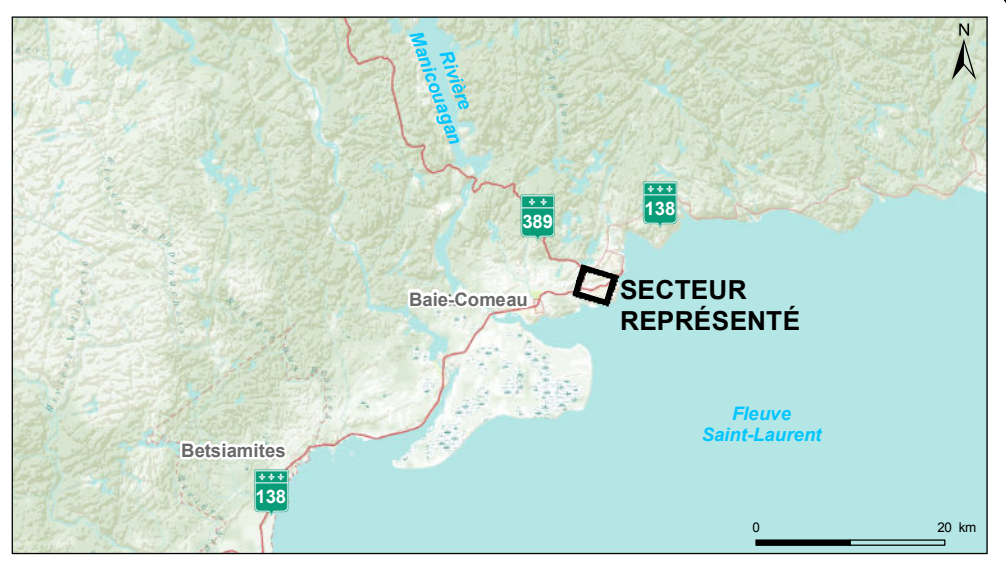
Tronçon La Salle	
Numéro de référence	Nom de la place d'affaires
69	Salle de quilles
70	Propulsion conditionnement physique
71	Centre de location Côte-Nord inc.
72	A. B Electronique musique enr.
73	Vacant
74	Vacant
75	Atelier Baie-Comeau Cycles
76	Fleuriste Au tournesol
77	Imprimerie Baie-Comeau Inc.
78	Time Line
79	Taxi Unis Baie-Comeau Inc.
80	Pas de nom (1 table à coiffer)
81	Vacant
82	Vacant
83	P.H Vitres d'auto
84	Irving - Station service
84-1	Couche-lard
85	Hôtel Caravelle
86	Les 3 barils
87	Garage Monsieur Pro
88	Intercar
89	Motel Amigo
89-1	Bar le 57
90	Vacant
91	Vacant
92	Boucherie du boulevard B.C. Inc
93	Maitette
94	Tecsuil
95	Le Mont-Blanc
96	Groupe Sinisico
97	Motel du Rosier
98	Ultramar
99	Les boulons Manic inc.
100	Caisse Desjardins
101	Sonorisation Trans Musical
102	Vacant
103	Centre médical Baie-Comeau
104	B. Bherer Avocla
105	Spi sécurité
106	L'Unité Bronzage
107	Simplex
108	Vacant
109	Sonero
110	Manic Toyota
111	Vacant
112	Centre Jardin M.F Di Laila
113	Pièces et services
114	Delom services
115	Applied Industrial Technologies
116	Telus Communications inc.
117	Plomberie Octave Roy & Fils
118	Vacant
119	Vitrerie Baie-Comeau
120	Vacant
121	Bar 283
122	Physiothérapie Côte-Nord
123	Labrie Beaulieu Avocats
124	Vacant
125	Vacant
126	H&R Block
127	Aide juridique - Avocats
128	Key
129	Structures Action
130	Labrie Beaulieu Avocats
131	Industrielle Alliance
132	PRH Personnalité et relations humaines
133	Banque Nationale

CE DOCUMENT EST LA PROPRIÉTÉ DE DESSAU ET EST PROTÉGÉ PAR LA LOI. IL EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX FINS QUI Y SONT MENTIONNÉES. TOUTE REPRODUCTION OU ADAPTATION, PARTIELLE OU TOTALE, EN EST STRICTEMENT PROHIBÉE SANS AVOIR PRÉALABLEMENT OBTENU L'AUTORISATION ÉCRITE DE DESSAU.

Limite
Tronçon

Établissements commerciaux
76 Numéro de référence

Sources :
- Image : Virtual Earth - © 2010 Microsoft Corporation and its data suppliers
- Plania, 2013



Client
Transports Québec

Projet
**Programme d'amélioration de la route 389 entre Baie-Comeau et Fermont
Projet B – Baie-Comeau à Manic-2**

Titre
**Inventaire des places d'affaires commerciales
Tronçons La Salle et Comeau**

CONSORTIUM

DESSAU 393, rue de Puyol
Baie-Comeau (Québec) G3C 1M4
Téléphone : 1 800 667 3085
Télécopieur : 1 877 281 1952

Cegertec 299, le Carrefour C.P.67
Fermont (Québec) G0G 1J0
Téléphone : 418 287 3775
Télécopieur : 418 287 3698

LVM 464, avenue Perreault
Sept-Îles (Québec) G4R 1K5
Téléphone : 418 962 9878
Télécopieur : 418 962 9363

Préparé **Aurélié Lépinoux** Discipline **Environnement**
Dessiné **Alexandra Rutherford** Échelle **1:5 000**
Vérifié **Ghyslain Pothier** Date **2013-09-25**

Chargé de projet **Jean Hardy** No. de séquence **01 de 03**

Serv. resp. **085** Projet **P-0001039** OTP **0 00 100** Disc. **EN** Type **D** No Dessin **0108** Rév. **00**