



**Compte rendu**  
**Séance publique de consultation 15 janvier 2019 à 19 h**  
**Salle du conseil de l'Hôtel de Ville**  
**188, rue Jacques-Cartier Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu**

Sont présents :

Citoyens : 20 personnes

Ville :

- Alain Laplante, maire
- Maryline Charbonneau, conseillère municipale du district 12
- Me François Lapointe, greffier
- Luc Castonguay, directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique
- Sylvain Latour, coordonnateur consultation publique et amélioration continue

Médias :

- Gilles Bérubé, journaliste au journal Le Canada Français
- La photographe du journal Le Canada Français
- Le photographe du journal Le Courrier

## Règlement n° 1644

Ce règlement modifie le règlement de permis et certificats n°0654, et ses amendements, dans le but de soustraire les zones I-3558 et I-3560 de l'obligation d'être desservies par un réseau d'aqueduc et d'égout en bordure d'une rue.

Aucune question

## Règlement n° 1661

Ce règlement modifie le plan d'urbanisme n° 0650, et ses amendements, dans le but de :

- Agrandir l'aire d'affectation du sol «I-3 Secteur potentiel de développement industriel», à même une partie de l'aire d'affectation du sol «A-1- Agriculture intensive». Cette aire d'affectation est localisée aux abords de l'autoroute 35, à l'extrémité nord du territoire;
- Retirer l'aire d'affectation du sol «I-3 Secteur potentiel de développement industriel», située dans le prolongement du parc industriel du secteur Iberville, et la remplacer par l'aire d'affectation du sol «A-1-Agriculture intensive»;
- Modifier certains usages dominants et additionnels des tableaux de l'affectation «Industriel (I-1) » et «Industriel (I-3)».

Préalablement aux questions posées sur ce règlement, le directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Luc Castonguay donne quelques explications concernant le Parc d'affaires et d'innovation régional (PAIR).

Il s'agit d'un règlement de concordance où la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit se conformer au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu. Dans ce dossier, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a signifié son refus de permettre le dézonage de ce terrain agricole pour en faire un terrain industriel. Cependant, le ministère des Affaires municipales et l'Occupation du territoire a approuvé la modification au schéma d'aménagement. La Ville est donc devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ) pour demander une révision de la décision de la CPTAQ.

Question :

- Un citoyen opposé au projet demande quelle sera l'utilisation du sol ? Est-ce que la Ville a commandé des études environnementales concernant ce terrain ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que le projet n'est pas encore rendu à cette étape. Cependant la Ville et la MRC possèdent des études sur la capacité portante du sol ainsi que sur l'accès au site.*

Question :

- Qui a fait la demande à la CPTAQ ? La Ville ou la MRC ?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante qui est en désaccord avec ce dézonage informe que la demande vient de la Ville. Cependant, il s'agit d'un projet régional impliquant la MRC.*

Question :

- Pourquoi une demande de changement de zonage ?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante indique qu'il y avait un projet avec la compagnie Peugeot qui avait besoin d'un grand espace industriel. Ce projet a été abandonné. Selon lui, il n'y a donc pas lieu de poursuivre les démarches. Luc Castonguay ajoute que pour le Parc d'affaires et d'innovation régional (PAIR), c'est de la haute technologie qui est visée. Le projet comporte également des zones boisées et des zones tampons.*

Question :

- Pourquoi continuer les démarches alors que le projet a été abandonné ?

Réponse :

- *Luc Castonguay soutient qu'il s'agit d'une vision d'avenir étant donné la rareté de terrains industriels. Selon Luc Castonguay, la Ville se retrouve devant trois options au TAQ : que la décision de la CPTAQ soit approuvée, que la décision soit renversée ou bien que la CPTAQ soit dans l'obligation de refaire ses devoirs.*

Question :

- Un citoyen soutient qu'il y a sûrement de bonnes raisons pour lesquelles la CPTAQ a refusé la demande de la Ville et de la MRC.

Réponse :

- *Luc Castonguay informe le citoyen que la CPTAQ s'appuie sur un document d'une trentaine de pages étalant une série de critères basés sur la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Essentiellement, il s'agit de bonnes terres cultivables. Les meilleures terres agricoles du Québec se retrouvent dans notre région. La CPTAQ prétend craindre qu'une fois le site de 87 hectares exclu de la zone agricole, il y a un risque que la partie résiduelle du lot puisse faire l'objet d'une nouvelle demande d'exclusion agricole.*

Question :

- *Est-ce qu'il y a d'autres terrains disponibles ?*

Réponse :

- *Luc Castonguay informe qu'il reste quelques terrains industriels de petites superficies. Il y a d'autres terrains qui n'ont pas une bonne capacité portante comme dans le parc industriel du secteur Iberville par exemple. La Ville ne pourrait pas accueillir de grandes entreprises. La Ville et la MRC feront valoir des arguments économiques devant le TAQ. Par ailleurs, la Ville a protégé des boisés alors que d'autres villes ont coupé des boisés pour faire des parcs industriels.*

Question :

- Il reste combien de terrains industriels vacants sur le territoire de la MRC?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante répond qu'il en reste suffisamment avec 30 hectares sans restriction.*

Commentaire :

- Un citoyen exprime son mécontentement en soutenant qu'il est ridicule que la Ville demande une audience devant le TAQ.

Question :

- Un citoyen, qui met en doute l'emplacement du projet, demande si la Ville a vraiment besoin de terrains de bonne portance étant donné que nous sommes à la recherche d'entreprises de haute technologie ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond oui. C'est une question de compétitivité puisque c'est très onéreux pour une entreprise de s'installer sur un terrain avec une moins bonne capacité portante. Les entreprises doivent creuser et installer des pieux de fondation et c'est coûteux. Notre ville devient ainsi moins attrayante.*

Question :

- À qui appartient la terre agricole ?

Réponse :

- *Luc Castonguay indique qu'elle appartient à la Ferme Roger Deschamps de Saint-Jacques-le-Mineur. Cette terre est louée à des agriculteurs pour la culture de maïs et du soya. Le propriétaire est intéressé à vendre.*

Commentaire :

- Une citoyenne s'exprime en faveur de la conservation des bonnes terres agricoles. Elle indique que la région est en pénurie de main-d'œuvre alors pourquoi accélérer le développement.
- *Le maire Alain Laplante qui veut préserver les terres agricoles ajoute qu'il y a aussi une question de sécurité alimentaire qui est un argument en faveur du maintien de ces terres.*

Question :

- Un citoyen parle des deux entités que sont la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et la MRC du Haut-Richelieu et que selon lui, c'est la Ville qui mène la MRC puisqu'elle représente 80% de la population. Dans le dossier du PAIR, est-ce que Saint-Jean-sur-Richelieu a promis des redevances aux autres municipalités ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que la superficie du terrain est de 87 hectares et qu'il y a une compensation de terrains situés en zone urbaine qui seront cédés à la zone agricole. Ces terrains peuvent venir de toutes les municipalités de la MRC. À cet effet, il y a donc un partage des revenus fiscaux provenant du PAIR entre les municipalités.*

*Luc Castonguay précise qu'au départ, il y avait une zone projetée dans le parc industriel du secteur Iberville pour le PAIR. Cependant, ce terrain n'a pas une bonne capacité portante. C'est le phénomène de la liquéfaction des sols.*

Question :

- Un citoyen s'interroge à l'effet que l'entreprise Peugeot ayant décidé d'abandonner son projet, pourquoi ne pas attendre d'avoir un besoin ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que c'est une option sauf que le Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique doit être en mode planification et être prêt si un projet se présentait. C'est très long les démarches pour du dézonage agricole.*

Question :

- Pourquoi d'autres sites ne sont pas envisagés comme les terrains près de Rheinmetall ou bien près de l'aéroport ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que les terrains près de Rheinmetall sont zonés agricoles. Il y a cependant une bande de terrains zonés industriels près de l'aéroport.*

Commentaire :

- Face aux enjeux environnementaux en 2019, un citoyen trouve dommage que dans le plan d'urbanisme, on songe à dézoner des terres agricoles ou bien des terrains de golf.
- *La conseillère municipale du district 12 Maryline Charbonneau, qui est opposée au dézonage de ces terrains et qui veut s'assurer de la quiétude de ses citoyens, croit que l'on devrait plutôt songer à préserver le pôle récréo-sportif dans ce secteur.*

Commentaire :

- Une citoyenne qui a fait du porte à porte dans le secteur l'été dernier rapporte que personne n'était au courant du projet. Elle déplore le manque de transparence.

Commentaire :

- Une citoyenne souhaite que ces terrains demeurent agricoles. Elle est inquiète face à la circulation si un tel projet se réalise.

Question :

- Pourquoi les autres conseillers ne sont pas là ?

Réponse :

- *Le greffier Me François Lapointe informe que la tenue des séances publiques de consultation oblige la présence d'au moins un élu. La notion de quorum ne s'applique pas.*

Commentaire :

- Une citoyenne inquiète pour les milieux naturels croit que la Ville devrait attendre la réalisation des différentes études environnementales avant de procéder à un changement de zonage.

Question :

- Est-ce que la faune de la rivière aux Iroquois est menacée par un tel projet ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques ne permettrait pas un projet qui menace la faune d'une rivière.*

Question :

- Est-ce que le Réseau express métropolitain va se rendre jusque là ?

Réponse :

- *Luc Castonguay informe le citoyen que le REM ne se rendra pas jusqu'au PAIR mais il pourrait se rendre jusqu'à l'intersection des autoroutes 10 et 35 à Chambly.*

Commentaire :

- Un citoyen opposé au projet rappelle qu'il y a une pénurie de main-d'œuvre. Les nouvelles entreprises dans ce parc industriel auraient de la difficulté à combler les emplois. La solution à la pénurie de main-d'œuvre passe par l'immigration.

### Règlement n° 1670

Ce règlement modifiant le règlement de zonage n° 0651, et ses amendements, dans le but de créer une nouvelle zone agricole, à même une partie de la zone A-2092.

Cette zone est située à l'est de l'autoroute de la Vallée-des-Forts et au sud de la rue de la Fleur-de-Lys, dans le secteur Saint Luc.

Aucune question

### Règlement n° 1708

Ce règlement modifiant le règlement de zonage n° 0651, et ses amendements, dans le but de :

- Créer une nouvelle zone commerciale, à même une partie de la zone C-1859, et d'y autoriser les classes d'usages 1, 2 et 3 du groupe commerce et service (C), ainsi que certains usages de la classe «Service municipal ou gouvernemental» du groupe communautaire (P).

Ces zones sont situées à l'est et à l'ouest de la rue Douglas, entre le boulevard Saint-Luc au nord-est et la rue du Béarn au sud.



Question :

- Un citoyen demande s'il s'agit du même endroit où il y aura un nouveau cinéma ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond oui. Il y aura également des bureaux et une clinique médicale.*

### Règlement n° 1739

Ce règlement porte sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Aucune question

### Règlement n° 1741

Ce règlement modifie le règlement de zonage n° 0651, et ses amendements, dans le but d'agrandir la zone C-2606 à même une partie de la zone H-2776.

Cette zone est située sur la rue Bernier entre les rues Savard et du Château.

Aucune question

### Règlement n° 1745

Ce règlement modifie le règlement n° 0652 sur le lotissement dans le but de :

- Modifier le calcul de la largeur d'un lot pour certaines situations en zone agricole;-
- Modifier les dispositions concernant la forme d'un lot.

Question :

- Un propriétaire de terres agricoles demande s'il peut vendre un terrain à des fins de construction ?

Réponse :

- *Luc Castonguay lui suggère de venir au bureau du SUEDE et de rencontrer un membre de l'équipe des inspecteurs.*

Question :

- Un citoyen demande pourquoi il y a des règlements qui demandent l'approbation référendaire et d'autres non ?

Réponse

- *Le greffier Me François Lapointe indique que dans le cas du règlement n°1661, il s'agit d'un règlement de concordance où la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit se conformer au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu. Il n'y a pas d'approbation référendaire dans ce type de règlement puisque la Ville se conforme à une autre instance. Il précise que le règlement n°1661 sera à l'ordre du jour de la séance ordinaire du conseil municipal du 22 janvier.*



Sylvain Latour  
Coordonnateur consultation publique et amélioration continue  
Direction générale  
450 357-2383, poste 2360  
[s.latour@sjsr.ca](mailto:s.latour@sjsr.ca)

