



Compte rendu

Séance publique de consultation 21 mai 2019 à 19 h
Salle du conseil
Hôtel de Ville, 188, rue Jacques-Cartier Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu

Sont présents :

Citoyens :

- 75 personnes

Ville :

- Alain Laplante, maire
- Justin Bessette, conseiller district 2
- Michel Gendron, conseiller district 3
- Christiane Marcoux, conseillère district 7
- Ian Langlois, conseiller district 10
- Claire Charbonneau, conseillère district 11
- Maryline Charbonneau, conseillère district 12
- Lise Bigonnesse, greffière adjointe
- 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

Règlement no 1767

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but :

- de soustraire l'usage « École secondaire ou collège » de l'application des distances séparatrices relatives aux installations d'élevage dans les zones A-1857, A-1738 et A-4009;
- de préciser les dispositions particulières pour certains terrains adjacents à la zone d'érosion.

Ces zones sont situées en zone agricole permanente, au sud de la rue des Carrières, à l'est du chemin des Ormes et à l'ouest du boulevard du Séminaire Sud.

Aucune question

Règlement no 1784

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but de prolonger la période durant laquelle les abris d'auto temporaires sont autorisés.

Aucune question

Règlement no 1785

Ce règlement modifie le Plan d'urbanisme no 0650, et ses amendements, dans le but de :

- Agrandir l'aire d'affectation du sol « I3 Secteur potentiel de développement industriel », à même une partie de l'aire d'affectation du sol « A1- 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 « I3 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 « A1-Agriculture intensive »;
- Modifier certains usages dominants et additionnels des tableaux de l'affectation « Industriel (I1) » et « Industriel (I3) » ».

Présentation de la vidéo du Parc d'affaires et d'innovation régional (PAIR).

Commentaire :

- Une citoyenne relate les grandes lignes d'un reportage sur les terres agricoles qui pose cette question : les terres agricoles sont-elles en possession des agriculteurs ou des spéculateurs ? Elle ajoute que les terres de la région sont celles qui ont le plus grand potentiel. Elle parle des grands visionnaires que sont l'ex-premier ministre René Lévesque et l'ex-ministre Jean Garon qui sont parmi les initiateurs de la Loi sur la protection des terres agricoles.

Question :

- Une citoyenne soutient qu'il y a des terrains industriels libres à Saint-Jean-sur-Richelieu. Est-ce qu'il y a effectivement des disponibilités?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante répond qu'il y a 30 hectares disponibles dans les zones industrielles de la MRC du Haut-Richelieu. Il s'agit de terrains avec et sans contraintes..*

Question :

- Cette même citoyenne ajoute qu'il y a donc effectivement de la place ?

Réponse :

- *Absolument, répond le maire Laplante.*

Question :

- Une citoyenne demande quel est le lien entre la venue du Réseau express métropolitain (REM) et le PAIR ? Vous dites que cela sera gagnant pour le PAIR ? Est-ce que des citoyens de Montréal et de la Rive-Sud vont véritablement venir travailler ici ?

Réponse :

- *Le maire demande à la conseillère Claire Charbonneau de répondre. Elle précise qu'effectivement le PAIR pourrait attirer des travailleurs de Montréal et de la Rive-Sud. Plusieurs études ont été réalisées à cet effet et d'autres sont à venir.*

Commentaire :

- Une citoyenne trouve aberrant que la MRC du Haut-Richelieu soit d'accord avec ce projet surtout que plusieurs maires sont des agriculteurs. Elle vante les mérites de l'agriculture biologique.

Commentaire :

- Un citoyen déplore la vidéo sur le PAIR qui a coûté 23 000 \$ et qui n'apporte pas de nouvelles informations. Il est cependant ouvert au débat et à une vraie discussion.

Réponse :

- *Le maire Laplante ajoute que ce projet est arrivé sur la table à cause du projet Peugeot. La vidéo a été produite à cet effet. Le directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Luc Castonguay indique qu'une ville doit planifier son futur, que ce soit à cet endroit ou ailleurs. Dans un monde idéal, c'est avoir un projet à réaliser dès maintenant avant d'entamer des procédures de changement de zonage. Rappelons que le délai est de trois ou quatre ans pour changer le zonage et les entreprises n'attendent pas aussi longtemps. Le maire ajoute que la Ville peut combler les besoins industriels pour une quinzaine d'années. La Commission de protection du territoire agricole du Québec et le Tribunal administratif du Québec ont aussi refusé le dézonage avec ce même argumentaire.*

Question :

- Un citoyen demande que se passe-t-il avec l'aqueduc et les égouts pour desservir ces terrains? À quel endroit va-t-on loger les travailleurs ? Est-ce que c'est bel et bien la Ville qui assume tous les frais de dézonage qui ne lui appartiennent pas et qu'elle va acheter par la suite à gros prix ?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante indique que la question des infrastructures est effectivement un enjeu. La Ville a dépensé 150 000 \$ en frais d'avocats et en lobbyistes dans ce dossier pour un terrain qui ne lui appartient pas. Luc Castonguay précise qu'une demande de dézonage et d'agrandissement du périmètre d'urbanisation doit venir d'une ville ou d'une MRC.*

Question :

- Un citoyen déplore que la vidéo ne soit pas conséquente avec l'adhésion de la Ville au mouvement Ariane. En quoi ce projet représente le futur de la ville ?

Réponse :

- *La conseillère Christiane Marcoux est d'accord avec le projet parce qu'il faut prévoir le moyen et le long terme. Le conseiller Michel Gendron aimerait voir et entendre les gens pour qui ce projet est important. Il y a aussi une question d'héritage que l'on veut laisser comme élu et c'est la raison pour laquelle, il faut entendre tous les points de vue.*

Question :

- Qu'arrivera-t-il avec le terrain à Iberville qui était également visé par le projet ?

Réponse :

- *Claire Charbonneau indique que le terrain n'avait pas une bonne portance et que les investissements en pieux étaient trop importants pour permettre la construction d'industries. Luc Castonguay informe l'auditoire que le terrain demeure donc en zone agricole.*

Commentaire :

- Ce même citoyen déplore que l'on accorde beaucoup plus d'importance au développement économique comparativement aux impacts des îlots de chaleur, du déboisement, des inondations ainsi que sur la biodiversité.

Commentaire :

- Une résidente de la rue Claire soutient que ce projet représente un futur hypothétique. On s'acharne sur un projet qui a été refusé deux fois par la CPTAQ et par le TAQ. Elle ajoute que le futur c'est nos enfants, qu'ils n'auront plus rien à manger, qu'ils vivront avec les effets de la pollution. Selon elle, à trop prévoir le futur, on oublie le présent. On doit plutôt travailler à faire venir des employés et non des employeurs avec des usines et leurs grosses cheminées derrière les maisons. Il y a de plus en plus de gens qui sont contre ce projet. Elle conclut en lisant une lettre d'une citoyenne qui s'y oppose.

Commentaire :

- Un enfant qui est contre le dézonage des champs agricoles affirme que les décisions que le conseil municipal prendra affecteront son avenir. Il ajoute qu'il n'y aura plus de nourriture nulle part et qu'il n'y aura plus d'oiseaux.

Commentaire :

- Une citoyenne de la rue Fleur-de-Lys précise que la Ville a créé un beau quartier familial avec le soccer intérieur, Imagym, l'école Vision et le parc adjacent. Pour elle, il ne fait aucun sens de construire une industrie à cet endroit.

Commentaire :

- Un citoyen demande l'inventaire des bâtiments et des terrains industriels. Il veut savoir s'il y a une pression d'une industrie quelconque pour s'installer à cet endroit. Si ce n'est pas le cas, il ne voit pas pourquoi ce terrain serait dézoné. Il fait une comparaison avec le boisé Douglas dont le développement commercial s'est fait tardivement. Il conclut en affirmant qu'une terre agricole ne se renouvelle pas lorsqu'elle est transformée en terrain industriel.

Commentaire :

- Une citoyenne souligne que la vidéo du PAIR qui a été présentée fait abstraction du quartier résidentiel à proximité. Elle ajoute que la vidéo de l'UPA fait état qu'il n'y a seulement que 2% de terres agricoles au Québec, ce qui selon elle, est fort triste. Il ne faut donc pas hypothéquer l'avenir de nos enfants pour un projet qui repose uniquement sur des probabilités. Il faut tenir compte du réchauffement de la planète. Elle conclut en disant qu'il est illogique d'aller de l'avant avec ce projet considérant qu'il y a deux décisions défavorables.

Commentaire :

- *Le maire Alain Laplante demande qui est contre la protection des terres agricoles ? En constatant que personne ne s'y oppose, il ajoute que maintenant il faut que nos bottines suivent nos babines.*

Question :

- Un citoyen de la rue Claire demande à la conseillère Claire Charbonneau si le projet a été accepté par la CPTAQ ?

Réponse :

- *Claire Charbonneau répond non mais cette décision peut changer en précisant de regarder ce qui s'est passé à Beauharnois.*

Question :

- Ce même citoyen demande quelle somme d'argent a été dépensée sur ce projet ? Il ajoute que les élus ont des comptes à rendre et il demande aux élus qui sont pour le projet de changer d'idée.

Réponse :

- *Le maire répond 150 000 \$ ce qui inclut la permission d'aller en appel.*

Commentaire :

- Une résidante de la rue Claire est déçue de la résolution pour aller en appel. Selon elle, il y a un agenda caché, il y a quelque chose que l'on ne sait pas. Elle souligne les problèmes de circulation à venir. Il faut tenir compte de l'avenir du quartier. L'école Aux-Quatre-Vents doit s'agrandir. Ce projet aura un impact sur la valeur des maisons. Il faut protéger les meilleures terres agricoles qui sont d'ailleurs situées en Montérégie.

Commentaire :

- Une citoyenne déplore l'emplacement de l'usine d'assainissement dans ce secteur de même que ses problèmes de mauvaises odeurs. Elle croit que l'on devrait travailler à améliorer la qualité de vie du quartier plutôt que d'ajouter du béton à cet endroit.

Commentaire :

- Un citoyen veut savoir combien il en coûte pour construire une industrie avec des pieux ?

Réponse :

- *La conseillère Maryline Charbonneau précise que l'aménagement de pieux augmente de 20% les coûts de construction. Cependant, le terrain est moins cher en raison de sa faible capacité portante.*

Question :

- Ce même citoyen demande quels seront les usages industriels projetés ? Est-ce que les citoyens auront droit au référendum pour ce zonage ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que la Ville vise des industries de haute technologie ou bien de l'industriel léger. On ne parle pas ici d'industries polluantes avec des cheminées.*

Il précise que les citoyens pourront s'exprimer s'il y a un changement des usages. Par ailleurs, à cette étape-ci du dossier, il n'y a pas de processus d'approbation référendaire. Il s'agit d'un règlement de concordance de la MRC. Il parle des redevances que les autres municipalités vont percevoir. Il n'y a pas d'entente de signée.

Commentaire :

- Ce même citoyen précise que dans le projet du PAIR, les municipalités de la MRC du Haut-Richelieu ont accepté d'échanger des terrains moyennant des redevances du projet du nouveau parc industriel de Saint-Jean-sur-Richelieu. Ces terrains ne seraient même pas identifiés. Il déplore cette décision des municipalités puisque celles-ci vivent de l'agriculture. Il souligne également une déclaration du préfet de la MRC Réal Ryan à l'effet la loi agricole serait désuète. Selon lui, cette déclaration est difficile à retracer puisque les séances de la MRC ne sont pas enregistrées.

Commentaire :

- *Le maire Alain Laplante informe l'auditoire qu'il n'a pas vu l'entente ni la liste des terrains. Luc Castonguay précise que les terrains en question sont identifiés dans un règlement de contrôle intérimaire.*

Commentaire :

- Un citoyen parle de son milieu de vie ici à Saint-Jean-sur-Richelieu en précisant qu'il ne se sent pas concerné par ce qui se passe dans d'autres municipalités comme Beauharnois. Dans ce cas-ci, il précise qu'il n'y a pas de quartier résidentiel autour des industries en bordure de l'autoroute 30 comparativement au PAIR. Il met en lumière le parachèvement de l'autoroute 35 jusqu'aux frontières américaines ainsi que le prolongement possible du REM jusqu'à Saint-Jean-sur-Richelieu. Il conclut en indiquant qu'il a travaillé cinq ans à Bromont chez Hyundai. Aujourd'hui, le bâtiment sert pour des micros entreprises. Donc, il y a une mouvance actuellement dans le secteur manufacturier où les grandes surfaces sont de plus en plus rares au profit de plus petites entreprises.

Commentaire :

- Pour des fins de transparence, une citoyenne demande que la Ville cartographie ses terres agricoles autant celles qui sont cultivées que celles qui sont en friche.

Commentaire :

- *Le maire Alain Laplante parle de la main tendue de la conseillère Maryline Charbonneau pour revoir le développement. Il ajoute que l'on pourrait par exemple densifier nos parcs industriels et attirer d'autres types d'emplois.*

Commentaire :

- Une citoyenne parle de transparence en faisant référence qu'il n'y a rien d'écrit ou rien de signé à la MRC du Haut-Richelieu concernant les ententes entre les municipalités. Elle est inquiète en soutenant qu'une entente verbale est aussi valable qu'une entente écrite.

Commentaire :

- *Luc Castonguay indique que le règlement de contrôle intérimaire adopté par la MRC est un document public.*

Question :

- Que va-t-il se passer avec le petit bout de terre situé à l'arrière du futur parc industriel ?

Réponse :

- *Luc Castonguay précise qu'il s'agit tout de même de 40 hectares cultivables. Les accès aux terres agricoles se feraient par le futur parc industriel hypothétique et non par les quartiers résidentiels environnants.*

Commentaire :

- Le représentant de l'UPA du Haut-Richelieu, Sébastien Robert informe l'auditoire que cet organisme est contre le projet. Étant donné que la CPTAQ n'est pas en faveur, il faudrait qu'il y ait des éléments nouveaux pour que le dossier soit réactivé. Selon lui, la MRC devrait mettre autant d'énergie à promouvoir l'agriculture qu'elle le fait pour le PAIR. On pourrait alors maintenir et même augmenter les emplois en agriculture.

On pourrait aussi améliorer les infrastructures agricoles comme le gaz naturel dans les campagnes et le réseau électrique de 600 volts pour générer du développement économique. On doit également prouver au monde agricole que les terrains en zone blanche dans les autres municipalités, qui serviraient d'échange, sont valables.

Question :

- Une citoyenne demande quels sont les usages industriels ? Est-ce qu'ils sont assujettis au processus d'approbation référendaire ?

Réponse :

- *Luc Castonguay répond que la première liste d'usages industriels n'est pas assujettie au processus d'approbation référendaire mais s'il y avait un autre changement par la suite, les citoyens pourraient s'exprimer. Il s'agit ici d'une modification au plan de zonage et au plan d'urbanisme, qui est un règlement de concordance où la Ville vient se conformer à la décision de la MRC. Les informations relatives aux usages seront disponibles en ligne.*

Règlement no 1786

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 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.

Présentation de la vidéo de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ)

Aucune question

Règlement no 1788

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but d'autoriser dans la zone C-1499, les usages « Réparation, estimation, remplacement de pièces, pose d'accessoires, traitements antirouille pour véhicules, à l'exception des véhicules de promenade, cyclomoteurs, motocyclettes, motoneiges et véhicules hors route », « Entrepreneur en ouvrages d'art ou de génie civil » et « Entrepreneur en mécanique du bâtiment (électricité, plomberie, chauffage, ventilation, extincteurs automatiques, ascenseurs, etc.).

Cette zone est située sur la rue des Carrières, côté nord, entre la rue Christian et le chemin du Petit-Bernier.

Aucune question

Règlement no 1789

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but d'inclure la totalité de la zone H-1800, à la zone H-1799.

Ces zones sont situées dans le secteur de la rue Jacques-Cartier Sud, du côté est, entre les rues Martin et Dubois.

Aucune question

Règlement no 1790

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but de :

- créer un nouvel usage «C9-06-01 – Service de refuge et fourrière d'animaux »;
- autoriser l'usage « Service de refuge et fourrière d'animaux » dans la zone I-2779;
- réduire le coefficient d'occupation du sol minimal d'un bâtiment principal occupé par un usage « Service de refuge et fourrière d'animaux » dans la zone I-2779;
- interdire l'usage « Service de refuge et fourrière d'animaux » ailleurs dans le territoire.

Cette zone est située à l'extrémité ouest de la rue Pierre-Caisse.

Aucune question

Règlement no 1793

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but d'autoriser la classe d'usages « Habitation mixte » et la sous-classe « Services professionnels, techniques ou d'affaires » à même la zone P-1506 et le remplacement de son affectation principale pour l'affectation commerce et service (C).

Cette zone est située sur la rue Saint-Georges, du côté sud, entre les rues Jacques-Cartier Nord et Longueuil.

Aucune question

Règlement no 1795

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but :

- de créer la zone H-2787 à même une partie de la zone H-2785 et d'y prescrire un nombre minimal de deux (2) étages et une superficie d'implantation au sol maximale pour un bâtiment principal;
- d'assujettir la zone H-2787 au secteur de PIIA « Baillargeon »;
- de modifier certaines normes relatives à la superficie minimale d'un bâtiment dans les zones H-2785 et H-2787.

Ces zones sont situées sur l'île Sainte-Thérèse, entre les rues Sainte-Thérèse et Baillargeon, au nord de la rue des Peupliers.

Aucune question

Règlement no 1796

Ce règlement modifie le règlement no 0945 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.), et ses amendements, dans le but d'assujettir certaines interventions au secteur de P.I.I.A « Baillargeon » et d'y ajouter des critères en lien avec l'aménagement de terrain et la conservation des arbres.

Ce secteur est situé sur l'île Sainte-Thérèse, entre les rues Sainte Thérèse et Baillargeon, au nord de la rue des Peupliers.

Questions:

- Une citoyenne demande s'il y a un document qui détaille davantage le règlement ?

Réponse :

- *La greffière adjointe Lise Bigonnesse précise qu'il y a effectivement le texte réglementaire.*

Question :

- Cette même citoyenne demande aux gens dans la salle qui sont en faveur de la protection de la pinède ? Elle demande également s'il y a d'autres pinèdes à Saint-Jean-sur-Richelieu ? Elle fait également référence au mouvement Ariane. Elle veut savoir aussi qu'est-ce que la Ville fait pour protéger le maximum d'arbres ? Elle suggère à la Ville d'utiliser le géoréférencement. Elle a répertorié 220 arbres sur les huit lots. Est-ce que le règlement s'applique aux huit lots non construits sur douze ? Elle veut aussi des plans plus détaillés et des sanctions plus sévères pour la coupe d'arbres. Elle précise qu'il y a une grande problématique pour les arbres en fond de cour puisque le PIIA n'est pas toujours respecté s'il n'y a pas d'inspection.

Réponse :

- Un citoyen répond que la pinède sur l'île Sainte-Thérèse est un endroit unique à Saint-Jean-sur-Richelieu.

Réponse :

- *Luc Castonguay précise que le règlement s'applique à quatre lots et vise à limiter l'impact des constructions sur les arbres. On crée une nouvelle zone où on limite la superficie au sol avec des bâtiments de deux étages minimum. Ces lots sont déjà subdivisés. La Ville travaille avec une firme de foresterie urbaine, Trame verte, qui va s'assurer de l'état des arbres actuels et du suivi lors des travaux de construction.*

Commentaire :

- Un citoyen trouve le PIIA trop vague et selon lui, l'utilisation du mot « favoriser » ne veut rien dire.

Réponse :

- *Luc Castonguay précise que le terme « favoriser » c'est la période de négociation qui permet à la Ville de conserver le plus d'arbres possible sur des terrains privés. Par ailleurs, le PIIA vient préciser les arbres devant être conservés. La firme Trame verte est donc l'entreprise ressource de la Ville pour la protection des arbres sur les terrains privés.*

Commentaire :

- *Ce même citoyen trouve que ce n'est pas une bonne idée de développer sur les terrains de la pinède. Selon lui, ce n'est pas hors de portée que la Ville puisse acquérir les quatre lots.*

Commentaire :

- *La conseillère Maryline Charbonneau veut conserver la pinède en précisant que c'est véritablement un « landmark » pour la Ville principalement pour la piste cyclable qui la borde.*

Question :

- *Une citoyenne demande quelles sont les sommes dépensées pour le plan de conservation et combien rapporte la taxe sur l'environnement annuellement ? Elle demande à la Ville de se porter acquéreur des quatre lots restants dans la pinède. Elle déplore le fait que 10% des boisés en zone blanche ne sont toujours pas protégés. Elle souhaite que la Ville mette un « hold » sur les projets résidentiels dans la pinède. Elle souhaite également que la Ville partage sa vision d'avenir avec la population.*

Réponse :

- *Luc Castonguay indique que 55 M \$ ont été dépensés jusqu'à présent pour le plan de conservation. La taxe sur l'environnement rapporte à la Ville environ 3 M \$ annuellement. Les quatre lots sont estimés à 2 M \$. Il ajoute que le règlement en consultation est tout de même nécessaire pour protéger le plus d'arbres possible. Concernant la vision d'avenir ou le plan de développement de la Ville, il y a effectivement du développement prévu dans des boisés en zone blanche qui ne sont pas inclus dans le plan de conservation.*

Question :

- Un citoyen demande si la Ville peut acheter la pinède ? Sinon avec le PIIA, est-ce que la Ville pourrait exiger un plus grand pourcentage de protection d'arbres ?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante et le conseiller Ian Langlois indiquent que ça prend une décision du conseil municipal. Luc Castonguay ajoute qu'il est préférable d'obliger la protection des meilleurs arbres plutôt qu'un pourcentage. Il rappelle que ces lots ont été subdivisés et sont protégés par droits acquis. La seule façon de protéger la pinède intégralement c'est de s'en porter acquéreur. Cette décision revient au conseil municipal.*

PPCMOI-2019-4436 - Immeuble situé aux 292 à 296A, rue Champlain.

Aucune question

PPCMOI-2019-4455 - Immeuble situé 1345, rue Jacques-Cartier Sud.

Aucune question

Cette séance publique de consultation est disponible dans son intégralité à l'adresse suivante : <https://bit.ly/2KiYB4T>



Sylvain Latour
Coordonnateur consultation publique et amélioration continue
Direction générale
450 357-2383, poste 2360
s.latour@sjr.ca