

## Séance d'information – 23 août 2021 Développement du Pôle Léo (Zones M-235 et I-219)

Organisée par la Ville de Sainte-Catherine

Animée par : Mme Marie-Josée Halpin, (directrice du Service de l'aménagement du territoire)

Présents : M. Michel Leblanc (conseiller district 6)  
Mme Amélie Hudon (directrice du Service des communications)  
M. Johnatann Gordon (conseiller en aménagement)

Participants : 9

---

### Compte-rendu

- 1) **Présentation des intervenants**
- 2) **Explications sur la présentation du PowerPoint et le déroulement de la séance**

#### **Présentation des points de discussion :**

- 1° Mot de bienvenue
- 2° Présentation du projet
- 3° Un projet réfléchi en tenant compte des enjeux actuels
- 4° Études et analyses des impacts
- 5° Prochaines étapes
- 6° Questions et commentaires

- 3) **Tour de table – Vos attentes par rapport à cette séance**

#### **Questions et attentes :**

- Aimerais avoir un échancier du projet et les impacts.
- Où sera située la zone tampon par rapport aux cours arrière?
- Quel sera le niveau du bruit?
- Est-ce que la municipalité s'est portée acquéreur de la propriété de M. Loder?
- Est-ce que les citoyens devront déplacer des bâtiments accessoires, clôtures ou autres par rapport à la zone tampon et les limites de terrain?
- Est-ce que les terrains à l'arrière des citoyens appartiennent à la Ville ou ce sont des terrains privés?

- 4) **Positionnement du site dans la ville**

Voir la présentation.  
Aucune question

- 5) **Qu'est-ce que le Pôle Léo**

Une participante demande si les terrains de la compagnie Azimut vont rester intacts et s'ils sont considérés en dehors du projet ?

- Pour l'instant, la compagnie est en droit acquis et doit garder ses accès. Si celle-ci déménage, la prochaine entreprise devra respecter les normes de zonage de ce secteur.

Des participants demandent si les terrains du Pôle Léo ont été vendus et à qui ils appartiennent

- Le terrain boisé entre les résidences de la rue Barbeau et le projet appartient à la Ville et il restera à la Ville pour l'espace tampon ceci afin de garder la quiétude des citoyens. Les terrains du Pôle Léo appartiennent à un groupe d'individus sauf les terrains appartenant à l'entreprise Azimuth qui est en droits.

## 6) **Pourquoi le nommer parc « de prestige »**

Voir la présentation.

Aucune question

## 7) **Le projet a été réfléchi pour préserver votre intimité**

Une participante est limitrophe à la zone mixte et demande si les bâtiments seront construits en gradation.

- Oui les bâtiments seront construits en gradation et moins haut vers la rue Barbeau. Un concept sera travaillé avec le promoteur et plusieurs études (pour le niveau d'ensoleillement, les non-vues, le bruit) seront réalisées pour s'assurer de minimiser les impacts.

Une participante demande si la dégradation de la hauteur des bâtiments aura un impact sur la largeur de la zone tampon lorsque les bâtiments seront moins hauts et près de la rue Barbeau.

- La zone tampon sera maintenue à 12 mètres de large même si la hauteur des bâtiments est moindre vers les résidences de la rue Barbeau. Il est aussi expliqué que les bâtiments les plus hauts seront situés en bordure de la rue Léo et non vers la rue Barbeau. Il faut également prendre en considération qu'il y aura entre les résidences et le projet, la zone tampon, des aménagements paysagers effectués par le promoteur en plus de stationnements d'environ une vingtaine de pieds pour les futurs employés du projet. Donc il y aura environ un espace de 60 pieds de large entre les résidences et les bâtiments le long de la rue Barbeau.

Un participant indique que même s'il y a une zone tampon de 40 ou 60 pieds, et que des bâtiments de 4 étages sont construits à l'arrière des résidences, ils n'auront plus d'intimité.

- La volonté de la Ville est de garder la quiétude des citoyens. Les bâtiments construits le long de la rue Barbeau seront de hauteur moindre que ceux

construits le long de la rue Léo. Il faut prendre en note que dans la majeure partie de la rue Barbeau aucune résidence ne sera construite, mais des entreprises de prestige sans nuisances.

Des participants mentionnent que même si ce sont des entreprises de prestige sans nuisances, il y aura quand même du bruit avec la circulation de camions lourds, le chargement et déchargement du contenu des camions, chariot élévateur, de la poussière en plus de la circulation de nuit.

- Il n'y aura pas de chariots élévateurs à l'extérieur puisque les quais de chargement/déchargement seront à l'intérieur et que ceux-ci ne devront aucunement être situés à l'arrière des résidences de la rue Barbeau. De plus, aucun entreposage extérieur ne sera permis.

Comme les entreprises auront des terrains plus petits, il n'y aura pas d'entreprises de grandes envergures.

Un participant est inquiet si une compagnie fait faillite ou déménage et qu'une autre entreprise s'installe sans respecter les normes.

- Chaque nouvelle entreprise qui vient s'installer sur le territoire doit obtenir un permis d'affaires et se conformer à la réglementation en vigueur. Si une entreprise s'installe sur le territoire sans respecter la réglementation et sans permis, la Ville a le pouvoir d'aller en infraction et faire cesser l'usage.

Une participante demande ce qui va arriver avec le travail de nuit.

- Comme tout se passe à l'intérieur, il n'y aura aucun impact à l'extérieur, donc il peut y avoir des quarts de travail de nuit.

Une participante demande si nous avons prévu les impacts de bruit et poussière lors de la démolition des bâtiments et la construction du projet.

- Des études de bruits et poussières seront faites et les standards devront être respectés. Le promoteur devra s'assurer de la propreté de son terrain. Comme c'est un gros chantier, il est quand même possible d'entendre du bruit et les allées et venues des camions pourraient générer de la poussière. Lors de travaux majeurs qui pourraient générer de la nuisance, la Ville fera l'envoi de correspondances aux citoyens du secteur pour les aviser de ces travaux.

## 8) **Zonage actuel**

Voir la présentation.  
Aucune question

## 9) **Un projet réfléchi en tenant compte des enjeux actuels** **Milieu de vie résidentiel avec offre commerciale et pôle d'emploi**

Voir la présentation.  
Aucune question

10) **Un projet réfléchi en tenant compte des enjeux actuels**  
**Circulation et stationnement**

Une participante s'inquiète de la livraison de nuit.

- Si la livraison de nuit incommode la plupart des citoyens, il est possible de voir avec les entreprises de modifier les heures de livraison.

Un participant s'inquiète de la circulation de véhicules lourds qui passeront par la rue Barbeau pour se rendre au projet.

- Les véhicules lourds doivent emprunter les rues du secteur industriel. Ils ne pourront pas emprunter la rue Barbeau. Il est important d'en aviser la Ville si des camions passent sur la rue Barbeau.

11) **Un projet réfléchi en tenant compte des enjeux actuels**  
**Transport collectif et actif**

Voir la présentation.  
Aucune question

12) **Un projet réfléchi en tenant compte des enjeux actuels**  
**Compte de taxes**

Un participant indique que tout ce projet n'est que pour rapporter des taxes à la Ville et qu'on devrait leur donner le terrain boisé (zone tampon).

- Il est expliqué que la zone tampon ne sera pas touchée par les travaux et qu'elle restera en place. Elle demeurera la propriété de la Ville.

13) **Études et analyse d'impacts : Circulation**

Voir la présentation.  
Aucune question

14) **Études et analyse d'impacts : Transport en commun**

Voir la présentation.  
Aucune question

15) **Nouvelle piste multifonctionnelle pour vélos et piétons**

Une participante mentionne que le lien déplacement actif passe directement à côté de son terrain et demande si cette construction sera dans la première phase des travaux.

- La Ville a eu l'opportunité d'acquérir le terrain où sera situé le lien actif entre les bâtiments d'Azimuth. Par contre, tant qu'Azimuth sera propriétaire, ce lien actif ne sera pas aménagé.

Une participante est préoccupée par l'aménagement de sa cour arrière suite aux travaux qui seront faits avec ces liens actifs et les aménagements de la zone tampon. Comment peuvent-ils planifier des travaux à l'intérieur de leur cour arrière?

- La Ville va rencontrer chaque citoyen de la rue Barbeau pour la planification de la zone de mitigation et des travaux d'aménagement et remettra également l'échéancier lorsque celui-ci sera complété. Il sera également discuté des équipements qui sont actuellement situés dans la zone tampon.

#### 16) **Études et analyse d'impacts : Acoustique**

Voir la présentation.  
Aucune question

#### 17) **Exemples de zone tampon – écran acoustique végétalisé**

Une participante demande quels sont les niveaux sonores actuels.

- Le niveau sonore actuel se situe entre 40 et 60 décibels. Par contre, pour le futur projet, l'objectif sera d'avoir un niveau sonore maximal entre 45 et 50 décibels le jour et la nuit.

#### 18) **Études et analyse d'impacts : Acoustique** **Solution optimale pour la zone tampon sur le terrain de la Ville**

Une participante demande si le muret de béton sera situé près de leur limite de terrain.

- Le muret de bloc architectural sera situé près des entreprises.

Une participante demande si les arbres que le promoteur doit planter seront situés près de leur terrain.

- Les arbres seront plantés vers les entreprises pour faciliter l'entretien de ceux-ci. Par contre, si des arbres sont cassés dans la partie près des résidences de la rue Barbeau, une permission sera demandée aux citoyens pour passer dans leur cour arrière.

Une participante se demande si elle devra automatiquement déplacer sa clôture puisque la zone tampon appartient à la Ville.

- La Ville est consciente que plusieurs équipements et clôtures se situent à l'intérieur de la zone tampon. Lors de la rencontre individuelle de tous les propriétaires de la rue Barbeau, une analyse sera effectuée, et si possible, certains de ces équipements ou clôtures pourront rester dans la zone tampon. Si l'espace ne le permet plus, la Ville peut effectivement demander de déplacer les équipements ou clôtures.

Une citoyenne s'inquiète de l'échéancier si un déplacement d'équipements ou clôtures est nécessaire.

- Un délai raisonnable sera donné si la Ville demande le déplacement d'équipements situés dans la zone tampon.

## 19) Études et analyse d'impacts : Caractérisation écologique

Voir la présentation.

Aucune question

## 20) Prochaines étapes – 2021-2022

- Rencontres individuelles avec chacun des propriétaires concernés sur la rue Barbeau, vers l'automne.
- Signature du protocole d'entente entre la Ville et le promoteur et sa mise en œuvre.
- Dépôt du projet de construction par le promoteur selon la réglementation (demandes et permis)
- Évaluation du projet par le Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU) et les recommandations au Conseil municipal.
- Séance d'information publique

## AUTRES QUESTIONS

Des participants se questionnent par rapport à de l'enfouissement illégal fait par Azimuth dans les années antérieures puisqu'il était propriétaire jusqu'au boulevard Saint-Laurent.

- Azimuth a vendu la partie vers le boulevard Saint-Laurent à un promoteur. Lors d'une vente, le promoteur doit faire des études de caractérisation du sol et les remettre à la Ville lors de nouvelles constructions. La Ville doit s'assurer que les terrains sont décontaminés et s'il y a eu enfouissement illégal. Le promoteur devra également démontrer que les terrains ont la capacité portante pour recevoir ces nouveaux bâtiments.

Un participant demande si le projet est bien réaliste et qu'il semble rêveur. Il indique que les placettes du projet ne serviront pas aux citoyens du secteur qui travaillent le jour. Il est également inquiet de l'augmentation de taxes qu'il pourrait subir avec ce projet de bâtiments de prestige.

- Tel que mentionné, les taxes d'infrastructures seront payées par le promoteur et les futurs acheteurs. Le projet est d'attirer des entreprises de prestige avec des employés qui auront la possibilité et le temps de prendre des pauses et des dîners à l'extérieur, donc de pouvoir utiliser les espaces verts. De plus, les futurs résidents du secteur mixte pourront également s'y rendre pour se détendre.

Il faut aussi prendre en considération que ce projet aidera à développer le côté sud de la Route 132 éventuellement.

## FIN DE LA RENCONTRE