

Séance d'information – 24 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)
Mme Nathalie Beaudin (chef de section, développement économique)

Participants : 8

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 :

- Qu'est que le Pôle Léo?
- Quels sont les usages permis dans la zone concernée?
- Qu'advient-il de l'intimité dans la cour arrière des résidences sur la rue Barbeau?
- Quels sont les impacts sur la circulation?
- Quels sont les tracés de mobilité active?
- Qui sont les parties prenantes impliquées?
- Quel est l'impact sur le compte de taxes?

Nouvelles attentes des participants en ligne :

- Quelles sont les prochaines étapes et à quel moment les citoyens seront touchés par les travaux?
- Qui fera le projet et si la Ville est propriétaire?

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

Voir la présentation.
Aucune question

5) **Qu'est-ce que le Pôle Léo**

Quel genre d'entreprises y sera implanté?

- Les entreprises pourraient être similaires à l'entreprise GRB déjà installée sur le territoire de Sainte-Catherine.

Dans la partie mauve (Secteur d'affaires), est-ce qu'il y aura des condos?

- Aucun condo ne sera construit dans la partie parc d'affaires, mais seulement des entreprises de prestige.

Est-ce que les placettes ont leur emplacement final?

- Les placettes seront construites tel que prévu au plan.

Est-ce que c'est la Ville qui va devenir propriétaire des terrains ou si la Ville a déjà un promoteur pour le développement?

- Il y a effectivement un promoteur qui est propriétaire des terrains du Pôle Léo et qui doit développer le projet.

Est-ce que les infrastructures seront payées en entier par le promoteur?

- Les taxes de secteur seront payées par les futures entreprises et les résidants du Pôle Léo ainsi que par les propriétaires du secteur sud de la Route 132.

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

Voir la présentation.
Aucune question

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

Entre la rue Léo et le parc d'affaires, quels arbres seront plantés, des arbres à pleine maturité ou de petits arbustes?

- Lors de projets de développement ou de constructions d'infrastructures, des arbres à pleine maturité sont toujours plantés. Également dans le parc d'affaires des arbres plus robustes seront exigés.

Avez-vous prévu un pourcentage d'implantation

- Le pourcentage est déjà prévu au règlement de zonage.

8) **Zonage actuel**

Dans la zone mixte résidentielle-commerciale, il y aura combien d'étages?

- Il est permis de 4 à 10 étages. Par contre, suite à des contraintes de stationnement, les bâtiments devraient avoir une hauteur maximale de 8 étages.

À qui appartient le terrain à côté de la zone mixte, en bordure de la Route 132 et quel est le zonage permis?

- Le terrain appartient à un particulier et un projet est présentement à l'étude. L'usage actuel est commercial et l'usage industriel lourd n'est pas permis.

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

Est-ce qu'il va y avoir des constructions avant l'acquisition des bâtiments qui sont déjà sur cette rue?

- Non, des rencontres individuelles seront prévues avec tous les propriétaires de la rue Léo et Barbeau avant le début du projet.

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

Est-ce que le plan prévoit la présence de camions?

- Il y aura une desserte pour que les entreprises puissent être approvisionnées et que leurs produits puissent être acheminés chez les clients. Également, la rue et les placettes ont une emprise de plus de 20 mètres de largeur pour permettre la circulation de camions.

Dans les deux rues en U, il faudrait prévoir lors du virage sur la rue Léo par la Route 132, que des camions-remorques de 53' tournent facilement pour ne pas détruire les coins et garder la rue en bon état.

- La Ville en prend bonne note.

Est-ce que l'étude de circulation a été effectuée pendant la pandémie?

- Effectivement, l'étude a été effectuée pendant la pandémie. Par contre, une étude de circulation avait été complétée auparavant dans ce secteur.

Est-ce que le panneau arrêt face au garage municipal sur Saint-Laurent sera enlevé puisqu'un futur arrêt sera installé à moins de 100 mètres?

- Il y aura effectivement un panneau arrêt à la rue Léo sur le boulevard Saint-Laurent et un réaménagement de l'arrêt face au garage municipal sera étudié.

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

Est-ce que le débarcadère d'autobus Exo sera un terminus (fin de ligne) et est-ce qu'un stationnement est prévu?

- Exo a fait une refonte de son réseau sur la Route 132 et un débarcadère sera aménagé dans le Pôle Léo. Aucun stationnement n'y sera aménagé pour pouvoir laisser des autos.

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

Pour que la richesse foncière soit en vigueur, il faut que les bâtiments soient construits. Il y aura également l'entretien des rues, pistes cyclables... Quel sera le partage de ces coûts pour les contribuables?

- Dès la première année, deux bâtiments de 8 étages seront construits dans la zone mixte et ceux-ci créeront la richesse foncière nécessaire pour le remboursement de l'emprunt.
- Lorsque la construction de la rue sera terminée, la Ville va en prendre possession. L'entretien sera également fait par 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**

Est-ce que les points bleus représentent des pistes cyclables et est-ce que sur la Route 132, la piste se rendra jusqu'à Kahnawake?

- La Ville fait beaucoup de planification à long terme et les pointillés bleus sur la Route 132 vers Kahnawake en font partie. La piste cyclable, le long de la Route 132, est de la responsabilité du MTQ lequel prévoit éventuellement y aménager celle-ci.

La planification de la piste cyclable et piétonnière et la zone de verdure passent au travers de la compagnie Azimuth, en plus de la construction de deux bâtiments sur le terrain du MTQ. Est-ce prévu rapidement?

- La piste cyclable et piétonnière est projetée, mais ne sera pas construite tant que la compagnie Azimuth sera sur place.
- Les deux bâtiments en front sur la Route 132 du pôle mixte sont également en projection, mais ne font pas partie de la première phase.

16) Études et analyse d'impacts : Acoustique

Voir la présentation.
Aucune question

17) Exemples de zone tampon – écran acoustique végétalisé

Voir la présentation.
Aucune question

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

Voir la présentation.
Aucune question

19) Études et analyse d'impacts : Caractérisation écologique

Entre le terrain de l'Express du midi et l'ancienne terre de M. Mailhot, il y a un fossé. Est-ce qu'il y aura un système de drainage?

- Des infrastructures sont prévues à cet effet. Les eaux pluviales seront réacheminées vers le fleuve. Également, des rencontres individuelles seront prévues avec les industriels qui se trouvent à proximité du projet pour discuter du projet et des inconvénients qui pourraient survenir sur leur terrain.

Est-ce que des analyses de sol sont faites entre la Route 132 et le boulevard Saint-Laurent?

- Oui les analyses de sol sont complétées par le promoteur immobilier. Des analyses ont également été complétées en collaboration avec le promoteur et la Ville pour les futures infrastructures. Également, la Ville exige d'obtenir toutes les analyses nécessaires avant l'émission de permis.

20) Prochaines étapes – 2021-2022

AUTRES QUESTIONS

Est-ce que des permis sont demandés?

- Présentement, aucun permis n'est déposé à la Ville. Plusieurs étapes sont à finaliser avant le dépôt des demandes de permis.

Quel est l'état des infrastructures de la Ville dans ce secteur?

- Les infrastructures sont en très bon état.

La future rue Léo sera réalisée dans combien d'années?

- Nous avons besoin des autorisations du ministère de l'Environnement. Le projet devrait s'amorcer vers la fin 2022.

Est-ce que des pompes pour l'eau seront installées ou si c'est bien distribué?

- Le plan directeur des infrastructures de la Ville ne prévoit pas de pompes à cet endroit. Les infrastructures suffiront au projet. Le promoteur doit également déposer son plan pour ses infrastructures privées.

Est-ce qu'il y a un échancier pour les rencontres individuelles des citoyens de la rue Léo?

- L'étape des rencontres n'est pas finalisée. Le processus suit son cours durant l'automne.

FIN DE LA RENCONTRE