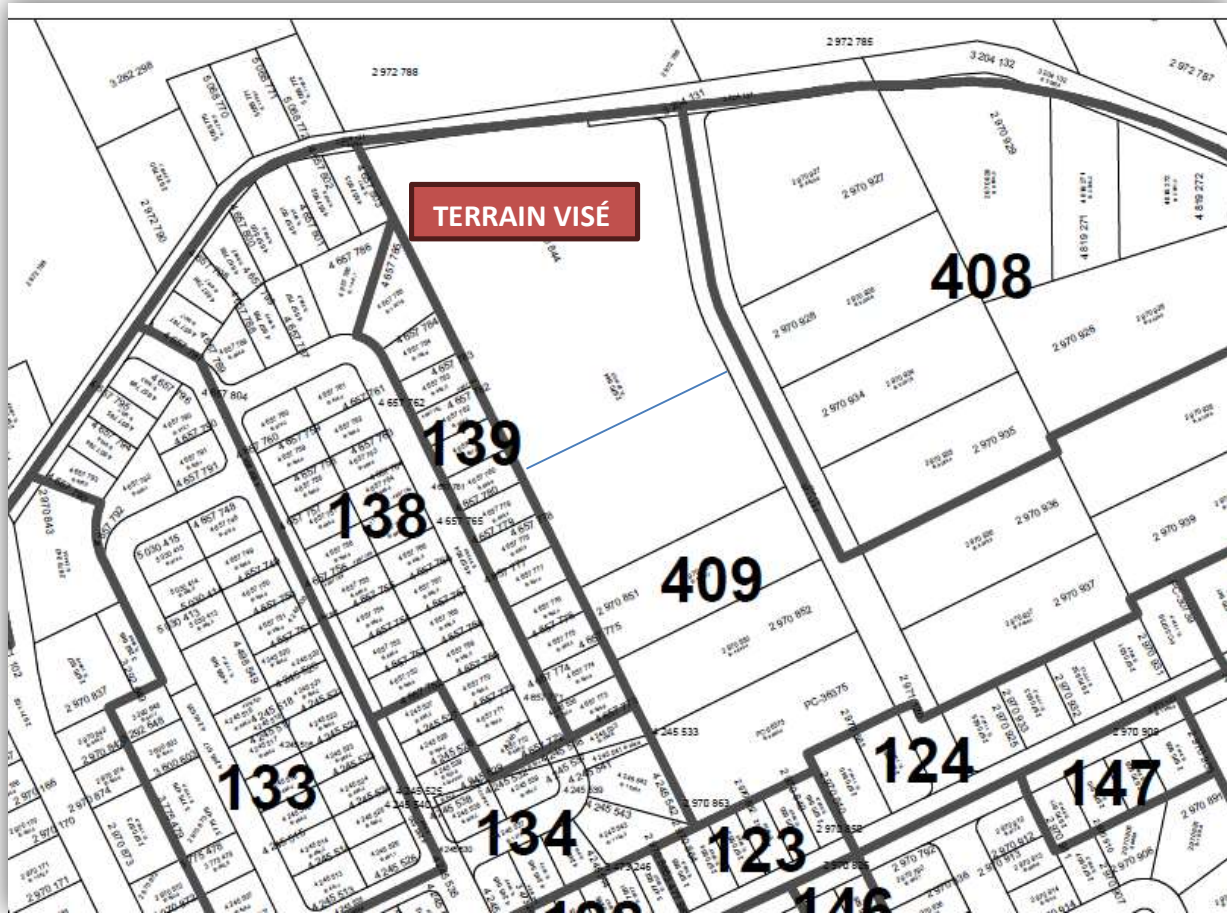


PROJET RÉSIDENTIEL DANS LA ZONE INDUSTRIEL 409



Les promoteurs ont un projet de ± 71 unités résidentielles sur les lots 6 479 605 et 6 479 604 pour une superficie totale de 20 590.1 m.c.

Selon la densité obligatoire actuelle, nous avons besoin d'un minimum de 42 unités sur cette superficie.

Les propriétés adjacentes à la zone résidentielle numéro 139 seraient des jumelées de ± 25 pieds de haut et de 2 étages. Dans la zone 139, la hauteur maximale permise est de 1.5 étage et 25 pieds. Dans la zone 138, la hauteur maximale est de 2 étages et de 32 pieds.

Les autres types de construction proposés sont entre 3 et 20 logis. Le terrain Multi-6 de 20 logis serait remplacé par un projet intégré de 3 x 8 logis.

Les triplex et multi logements seraient d'une hauteur de 2 étages avec sous-sol (le sous-sol serait de ± 3 pieds dans le sol).

Cette zone fait partie de l'affectation I2 au schéma d'aménagement de la MRC.

Extrait du schéma

3.3.2.2 Affectation Industrielle I2 – Moyenne et forte incidence

L'aire d'affectation Industrielle I2 correspond au territoire occupé par les parcs industriels Théo-Phénix et Camille-Mercure à Saint-Hyacinthe et par le parc industriel de Saint-Pie.

Ces aires d'affectation correspondent aux secteurs industriels pouvant comprendre des industries de divers degrés d'incidence environnementale.

Tableau 3.3.2.2-A Affectation Industrielle I2 – Moyenne et forte incidence

16-449, art. 34, EV : 2016-12-19

FONCTIONS/USAGES DOMINANTS AUTORISÉS	CRITÈRE OU OBJECTIF SPÉCIFIQUE
Industrie 1	
Industrie 2	
FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES AUTORISÉES	CRITÈRE OU OBJECTIF SPÉCIFIQUE
Commerce non structurant	
Commerce de destination	➤ Autorisé uniquement pour les établissements de vente au détail de véhicules automobiles ou camions neufs et usagés existants au moment de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 07-222 modifiant le Schéma d'aménagement révisé (16 octobre 2007).
Équipement et réseau d'utilité publique	

Si le conseil est en accord avec un tel projet résidentiel, une demande de modification au schéma d'aménagement devrait également être demandée.

Les promoteurs n'ont donné aucun plan représentant les bâtiments. Ils veulent tout d'abord savoir si les membres du conseil sont intéressés par un tel projet.

Les usages permis présentement dans la zone 409 sont les suivants :

COMMERCE	classe E-1 construction, terrassement	●
	classe E-3 para-agricole	●
INDUSTRIE	classe A	●
	classe B	●
	classe C	● [3]

Sous-classe E-1: Établissements reliés aux activités de construction, de terrassement et d'aménagement extérieur

- entreprises en construction (entrepreneurs généraux, électriciens, plombiers et autres spécialités);
- entreprises en excavation;
- entreprises en terrassement;
- entreprises en aménagement paysager;
- commerces de vente de matériaux d'aménagement extérieur (terre, sable, gravier, blocs talus, etc.)
- pépinières;
- commerces de réparation d'équipements motorisés, autres que les véhicules
- commerces de location d'outils;

Sous-classe E-3 : Usages commerciaux para-agricoles. Établissements d'entreposage, de distribution et de vente de produits agricoles et de biens nécessaires à la production agricole mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

- vente de grains ou moulée;
- vente ou location de machinerie agricole;
- entretien de machinerie agricole;
- cliniques vétérinaires comportant un service de pension.

CLASSE A : Établissements industriels où la principale activité est la fabrication de produits par transformation, assemblage ou remodelage de matériaux ou d'autres produits qui satisfont aux conditions suivantes :

- ils ne sont source d'aucun bruit dont l'intensité, mesurée aux limites du lot, est supérieure à 55 dBA;
- ils ne sont source d'aucune fumée, d'aucune poussière ou cendre de fumée, d'aucune odeur et d'aucun gaz perceptibles aux limites du lot, d'aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchi, émanant d'arcs électriques, de

chalumeaux à acétylène, de hauts fourneaux ou autre procédé industriel et perceptibles aux limites du lot, d'aucune chaleur émanant d'un procédé industriel et d'aucune vibration terrestre perceptibles aux limites du lot;

- ces usages ne présentent aucun danger particulier lié à l'utilisation, la production ou l'entreposage de matières dangereuses ;
- toutes les opérations, sans exception, sont faites à l'intérieur d'un bâtiment fermé;
- aucune marchandise n'est laissée à l'extérieur du bâtiment pour quelque période que ce soit.

À titre indicatif, les usages suivants font partie de la classe A :

- a) industrie des produits électroniques ;
- b) industrie du matériel scientifique et professionnel ;
- c) industrie des produits pharmaceutiques et des médicaments ;
- d) laboratoires de recherche.
- e) industrie des produits électroniques ;
- f) industrie du matériel scientifique et professionnel ;
- g) industrie des produits pharmaceutiques et des médicaments ;
- h) laboratoires de recherche.

CLASSE B :

Établissements industriels où la principale activité est la fabrication de produits par transformation, assemblage ou remodelage de matériaux ou d'autres produits qui satisfont aux conditions suivantes :

- ils ne sont source d'aucun bruit régulier dont l'intensité, mesurée aux limites du lot, est supérieure à 70 dB(A);
- ils ne sont source d'aucune fumée, d'aucune poussière ou cendre de fumée et d'aucun gaz perceptibles aux limites du lot, d'aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de hauts fourneaux ou autre procédé industriel et perceptibles aux limites du lot, d'aucune chaleur émanant d'un procédé industriel et d'aucune vibration terrestre perceptibles aux limites du lot;
- ces usages ne présentent aucun danger particulier lié à l'utilisation, la production ou l'entreposage de matières dangereuses ;
- toutes les opérations, sans exception, sont faites à l'intérieur d'un bâtiment fermé;
- l'entreposage extérieur est autorisé à condition de respecter les dispositions applicables prévues au règlement.

À titre indicatif, les usages suivants font partie de la classe B:

- a) industrie des aliments et boissons
 - abattage et conditionnement de la viande (à l'exclusion de l'industrie d'équarrissage) ;

- préparation des fruits et légumes ;
 - produits laitiers ;
 - farine et céréales ;
 - aliments pour animaux ;
 - meuneries ;
 - produits de boulangerie et de pâtisserie ;
 - boissons.
- b) industrie textile et de l'habillement
- chaussures, valises et accessoires ;
 - tissus et fibres synthétiques ;
 - tapis, carpettes, moquettes ;
 - vêtements et accessoires.
- c) industrie du bois et des articles d'ameublement
- placages et contre-plaqués ;
 - portes et fenêtres ;
 - armoires ;
 - boîtes et palettes en bois ;
 - ébénisterie ;
 - éléments de charpente ;
 - meubles résidentiels et de bureau ;
 - articles d'ameublement.
- d) industrie de l'imprimerie et de l'édition
- impression de revues, de journaux, de livres ;
 - impression de cartes d'affaires, de papier à lettres, d'objets publicitaires
- e) industrie du papier et de produits en papier
- papier journal et carton ;
 - boîtes et sacs ;
 - produits de papeterie.
- f) industrie des métaux et des produits métalliques
- atelier d'usinage ;
 - atelier de soudure ;
 - emboutissage et matriçage ;
 - éléments de charpentes métalliques ;
 - portes et fenêtres en métal ;
 - fils, câbles et attaches ;
 - fabrication d'articles de quincaillerie.
- g) industrie du matériel de transport et du matériel agricole
- assemblage de véhicules ;
 - fabrication de remorques ;
 - fabrication de pièces et accessoires pour véhicules ;

- fabrication de machinerie et d'équipements agricoles.

CLASSE C ⁽³⁾:

Établissements industriels dont les activités ne permettent pas de rencontrer les critères de performance énoncés pour les industries de la classe B.

- Industrie des produits chimiques, lorsque, notamment, les opérations impliquent l'utilisation, la production ou l'entreposage de matières dangereuses.

3] Limité aux industries de produits chimiques, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) Toute demande de permis pour tout travail de construction ou de transformation doit être accompagnée de plans et devis préparés par des professionnels reconnus.*
- b) L'entreposage des produits dangereux doit être fait selon les règles de l'art, de manière à assurer la sécurité des lieux et du milieu environnant.*
- c) Le processus de production ne doit impliquer aucun rejet d'eaux usées susceptibles d'entraîner des contraintes pour les installations d'épuration des eaux de la municipalité.*



**Rapport : Points de réflexion et d'aménagement pour le changement d'usage
de terrains industriels**

*Rapport présenté à Mme Dominique St-Pierre, directrice générale de la
municipalité de Saint-Pie*

Ce rapport a pour objectif d'accompagner la municipalité de Saint-Pie dans sa réflexion quant au changement d'usage de terrains industriels situés dans sa zone urbaine. Il propose des points de considération essentiels avant toute prise de décision et fournit des recommandations pour assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages industriels et résidentiels.

Le document aborde les éléments clés suivants :

1. Une analyse des points à considérer lors des réflexions quant au changement d'usage.
2. Des recommandations détaillées pour l'aménagement, le zonage, la gouvernance et la communication entre les parties prenantes.

Enfin, des annexes enrichies complètent cette réflexion avec des outils pratiques pour une mise en œuvre efficace. Ce rapport vise à offrir des recommandations claires et pragmatiques, favorisant une urbanisation durable et équilibrée pour la municipalité.

1. Points de considération avant de prendre une décision

1.1. Analyse des besoins et de la demande

- Inventaire des terrains industriels et résidentiels existants : Identifier la disponibilité et l'utilisation actuelle des terrains.
- Étude de la demande : Existe-t-il une pression réelle pour de nouveaux terrains résidentiels ou pour le maintien des terrains industriels ?
- Impact économique : Évaluer la contribution actuelle des terrains industriels à l'économie locale et l'impact d'un changement d'usage.

1.2. Enjeux environnementaux

- Évaluation environnementale : Examiner les sols pour détecter toute contamination industrielle. Ces contaminations pourraient rendre impossible, ou très difficile, toute implantation de zones résidentielles sur les terrains visés.
- Existe-t-il des activités industrielles à proximité mettant en péril la paix ou la santé d'une population habitant dans un rayon donnée.
- Zones tampons naturelles : La zone offre-t-elle des éléments naturels qui pourraient être conservés pour réduire les conflits (parcs, rivières, arbres, etc.) ?

1.3. Gestion des conflits de voisinage

- Nuisances industrielles : Bruit, odeurs, émissions, trafic de camions et autres impacts potentiels sur les futurs résidents.
- Acceptabilité sociale : Consulter les citoyens, entreprises industrielles et autres parties prenantes pour évaluer leurs préoccupations.

1.4. Compatibilité avec la planification urbaine

- Plan d'urbanisme : Le changement proposé est-il aligné avec les orientations stratégiques de la municipalité ?
- Connectivité et accessibilité : Les infrastructures existantes (routes, transport en commun, réseaux électriques) peuvent-elles supporter un changement d'usage ?

2. Points pour un aménagement et une cohabitation harmonieuse

2.1. Zonage et réglementation

- Zonage de transition : Introduire des zones tampons avec des usages intermédiaires (commerces légers, espaces verts).
- Règlements stricts : Imposer des normes pour limiter les nuisances (horaires de production, niveaux sonores, etc.).

Détails pour 2,1. Zonage et réglementation

– ***Encadrement des activités industrielles** : Exiger des entreprises industrielles de nouvelles certifications pour garantir leur compatibilité avec la proximité résidentielle.*

– ***Révision périodique des règlements** : Adopter un processus de révision tous les 5 ans pour ajuster les normes et zonages en fonction des retours des résidents et industriels.*

2.2. Aménagement physique

- Zones tampons physiques : Créer des écrans végétaux, des murs antibruit ou des corridors verts entre les secteurs résidentiels et industriels.
- Accès séparé : Concevoir des voies d'accès distinctes pour le trafic résidentiel et industriel.

Détails pour 2,2. Aménagement physique

– ***Technologies innovantes** : Utiliser des barrières antibruit modernes et des matériaux absorbant les vibrations pour atténuer les nuisances.*

- **Gestion des flux** : Aménager des carrefours giratoires pour fluidifier le trafic aux interfaces entre les zones industrielles et résidentielles.

2.3. Gouvernance et gestion

- Comité de suivi : Établir un comité de représentants des deux secteurs pour surveiller les impacts à long terme.
- Mécanismes de médiation : Mettre en place des outils pour résoudre rapidement les conflits.

Détails pour 2.3. Gouvernance et gestion

- **Planification intégrée** : Instaurer des plans intégrés associant urbanisme, environnement et développement économique.
- **Mise en place d'indicateurs de performance** : Suivre des métriques telles que les niveaux de bruit, la qualité de l'air, et la satisfaction des résidents.
- **Accords de voisinage** : Établir des chartes de bonne conduite entre entreprises et citoyens, avec des engagements clairs pour minimiser les nuisances.

2.4. Communication et collaboration

- Consultations publiques : Impliquer les citoyens et les entreprises industrielles dans la planification.
- Sensibilisation : Informer les nouveaux résidents des spécificités de la proximité industrielle.

3. Exemples ailleurs au Québec

La reconversion de terrains industriels en zones résidentielles au Québec a connu des succès notables, mais également des défis significatifs. Voici quelques exemples illustrant ces deux situations :

Exemples de réussites en matière de reconversion :

Quartier Angus à Montréal : ancien site des ateliers du Canadien Pacifique, le Technopôle Angus a été transformé en un quartier durable alliant espaces résidentiels, commerciaux et communautaires. Cette reconversion est souvent citée comme un modèle de développement urbain intégré et respectueux de l'environnement.

Canal de Lachine à Montréal : autrefois une zone industrielle majeure, les abords du canal de Lachine ont été revitalisés pour accueillir des

résidences, des espaces verts et des installations récréatives, redynamisant ainsi le secteur et attirant de nouveaux résidents.

Exemples d'échecs en matière de reconversion :

Quartier Saint-Roch à Québec : la transformation de cette ancienne zone industrielle en quartier résidentiel et commercial a rencontré des obstacles, notamment liés à la contamination des sols et à l'embourgeoisement, entraînant des tensions avec les résidents historiques.

Secteur de la Pointe-Saint-Charles à Montréal : la conversion des anciens terrains industriels a engendré des défis, tels que la préservation du patrimoine bâti et la gestion des conflits entre nouveaux arrivants et communautés établies.

Ces exemples démontrent que la réussite de telles transformations dépend d'une planification rigoureuse, d'une consultation publique efficace et d'une attention particulière aux enjeux environnementaux et sociaux.

Bien que ces exemples représentent des pans de quartiers complets et non pas quelques terrains, comme l'envisage la municipalité de Saint-Pie, il n'en demeure pas moins que les exemples sont tout aussi applicables. La reconversion, si bien encadrée et planifiée, peut créer de la richesse et venir bonifier le cadre de vie des résidents locaux. Du moins, advenant une planification superficielle ou ne tenant pas compte des risques de cohabitation, il est possible que les impacts positifs recherchés ne soient pas au rendez-vous et que, au contraire, nous générions encore plus d'enjeux négatifs pour le milieu.

4. Sommaire

Un changement d'usage des terrains industriels dans la zone urbaine de Saint-Pie doit être envisagé avec prudence et planifié de manière à minimiser les impacts négatifs pour tous les usagers. Une étude approfondie, suivie d'un aménagement stratégique, peut transformer ces terrains en une opportunité de cohabitation harmonieuse entre industrie et résidence, renforçant ainsi le tissu urbain et social de la municipalité.

Du moins, considérant le potentiel de changement de zonage, par exemple, du terrain industriel au coin de Jacques-Cartier-Hérons, il faudra que la municipalité prévoie une transition entre les usages de manières hautement réfléchies, si elle désire prendre cette voie.

- La rareté des terrains industriels dans la MRC est un facteur à considérer. Est-ce qu'un gain de logements à court terme viendra bloquer une opportunité économique à forte valeur ?
- La cohabitation entre les usages devra être accompagnée de mesure tampon qui risque de hausser le coût du projet tout en diminuant de manière importante la surface finale disponible pour des immeubles résidentiels.

Saint-Hyacinthe Technopole recommande à la municipalité de procéder à une analyse approfondie des gains et des pertes avant d'envisager un changement de zonage de type industriel pour un type résidentiel. Au-delà de la simple implication économique, des implications importantes en matière de cohabitation et de nuisance sont à considérer.

Annexe 1 : Exemples de zones tampons efficaces

– Écrans végétaux composés de conifères pour réduire le bruit et améliorer la qualité de l'air.



– Parcs publics ou espaces verts comme transition entre les zones industrielles et résidentielles.



Annexe 2 : Exemples de zones tampons efficaces



Exemple de zone pouvant être considérée dans le dézonage. Le terrain au coin des Hérons-Jacques Cartier pourrait subir une reconversion, du moins, une zone tampon aménagée avec des murs visuels et antibruit en bande végétalisée devrait être envisagée. Un aménagement de conifères devrait aussi être considéré tout le long des fonds de terrains résidentiels présents sur la rue des Cardinaux, afin de rendre homogènes les efforts de mitigation des nuisances.