

# Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

**680, rue Plante (lot 1 295 802)**



**Ville de  
Saint-Hyacinthe**

*Technopole agroalimentaire*

*Service de l'urbanisme et de l'environnement  
Mars 2022*

## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30077

Zone(s) visée(s) : 5144-H-01

- |   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement     | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme   | <input type="checkbox"/> Zonage     |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>PPCMOI</b> | <input type="checkbox"/> PIIA               | <input type="checkbox"/> Patrimoine |
| <input type="checkbox"/> Usage conditionnel       | <input type="checkbox"/> Dérogation mineure | <input type="checkbox"/> Autre      |

### DEMANDE DU REQUÉRANT

**680, rue Plante (lot 1 295 802)** – District Saint-Joseph – Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Dispositions du Règlement d'urbanisme numéro 350, grille de spécifications de la zone 5144-H-01 – Autoriser l'usage « Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie (CUBF 518) » se rattachant au groupe d'usages « Commerce VII (Commerce de gros non structurant) »

### DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par Monsieur Serge Poulin, de la société Hongasia Inc., en date du 24 février 2022, pour un projet particulier au 680, rue Plante (lot 1 295 802) visant à autoriser l'occupation d'un bâtiment par l'usage « Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie (CUBF 518) » se rattachant au groupe d'usages « Commerce VII (Commerce de gros non structurant) », dans la zone 5144-H-01.

Le projet soumis respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et les critères d'évaluation contenus au règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en date du 8 mars 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 14 mars 2022.

### OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser l'usage Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie (CUBF 518) » se rattachant au groupe d'usages « Commerce VII (Commerce de gros non structurant) », au 680, rue Plante (lot 1 298 802), dans la zone 5144-H-01 et ce, aux conditions suivantes :

- aucun entreposage de nature commerciale ou résidentielle n'est autorisé à l'extérieur du bâtiment principal;

- les activités ne doivent causer, en tout temps, quelconque fumée, poussière, odeur, chaleur, gaz ou éclat de lumière, vibration ou bruit, plus intense à la limite du terrain que l'intensité moyenne de ces facteurs de nuisance à cet endroit.

## **MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE**

La demande s'inscrit dans le cadre du projet d'acquisition de la propriété visée par l'entreprise Hongasia Inc., dont les activités consistent à offrir des services professionnels aux entreprises ainsi que l'entreposage et la vente en gros de pièces de machinerie;

Bien que l'usage « Vente en gros de pièces de machinerie (CUBF 518) » ne soit pas autorisé dans la zone 5144-H-01, l'immeuble visé a été occupé par un entrepreneur (« Service de construction et d'estimation de bâtiment en général ») pendant près de 5 décennies. L'usage projeté s'apparente davantage à des activités de bureau et d'entreposage intérieur;

Hongasia Inc. est une petite entreprise d'importation composée de 3-4 employés dont la maison mère est située à Mont-Saint-Hilaire;

Le bâtiment est existant et possède une facture commerciale. Il est difficilement envisageable que l'immeuble puisse être utilisé à des fins résidentielles (1 logement isolé) comme prévu dans la zone 5144-H-01;

Le bâtiment est existant et aucune modification extérieure n'est prévue par le requérant;

L'entreprise ne générera pas de circulation dans le secteur, puisqu'il ne s'agit pas d'un commerce de destination (aucun client ne se présentera sur place). Seulement 3 employés et quelques livraisons par mois, sur les heures de bureau;

L'entreprise ne générera pas de bruit dans le secteur, puisque ses opérations se résument à des activités de bureau et d'entreposage intérieur;

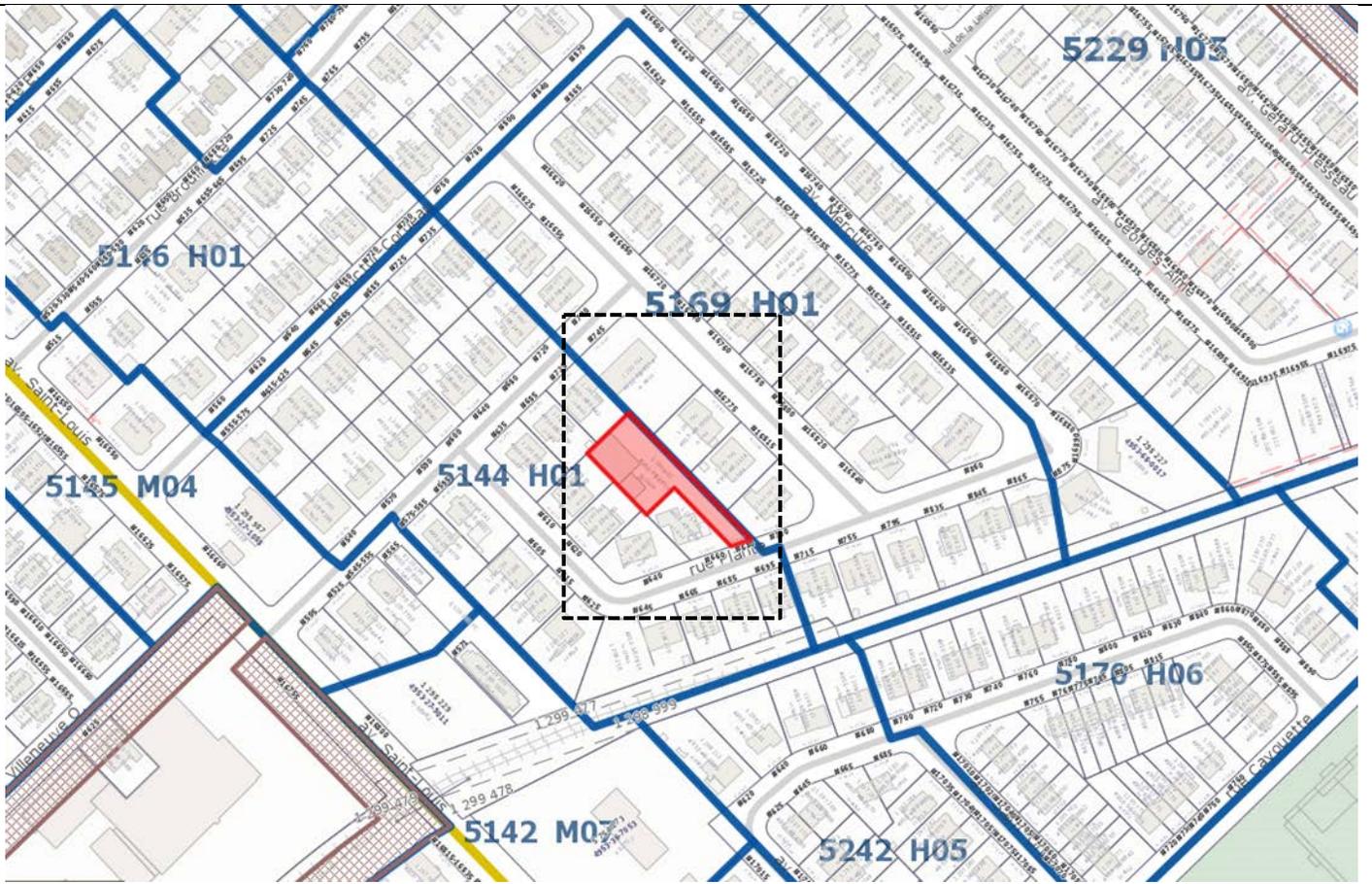
L'allée de circulation donnant accès au site est bien entretenue. On observe aussi la présence de clôtures et de haies ceinturant les limites de la propriété avec celles des résidences voisines. Le bâtiment sera décontaminé par une firme experte.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur;

Le projet est conforme au plan d'urbanisme en vigueur;

Le projet est conforme aux critères applicables du Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.

**Annexe 1**



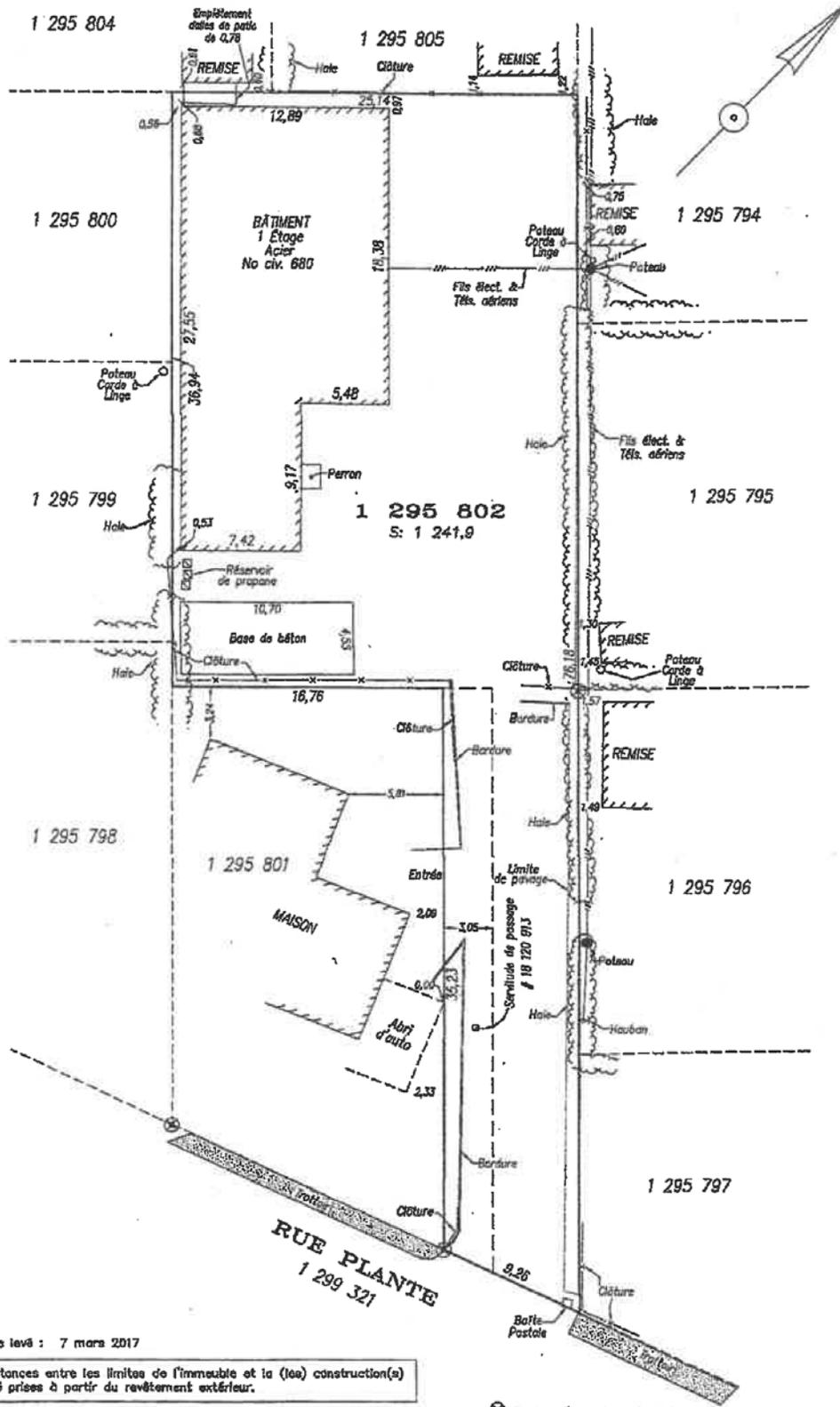
**Localisation – Site à l'étude  
680, rue Plante**

**Annexe 2**



**Vues aérienne et panoramique – Site à l'étude  
680, rue Plante**

Annexe 3



Plan de localisation (2017) – Site à l'étude

680, rue Plante



**HONGASIA INC.**



Mont-St-Hilaire, 8 février 2022

Ville de St-Hyacinthe  
955 rue Morison  
St-Hyacinthe, Qc. J2S 8T7

**Attention: Mme Karine Malo, Inspectrice municipale**

Bonjour Mme Malo,

Je vous présente notre entreprise : Hongasia Inc. qui désire acquérir la propriété du 680 rue Plante, St-Hyacinthe.

Notre maison mère se situe au 266 rue du Golf, Mont-St-Hilaire, Qc. J3H 6C6.

Notre site internet : [www.hongasia.com](http://www.hongasia.com)

Nous sommes une entreprise d'importation depuis 2012 plus de 10 ans, le bureau était situé à St-Christophe-d'Arthabaska, et nous avons 3 principaux clients soit : **Exceldor** : 75% - **Olymel** : 10% - **Ferme des voltigeurs Drummondville** : 10% et **autres** : 5%

Nous n'offrons pas la vente aux particuliers. Seulement des offres de service aux entreprises et petites pièces de remplacement.

Nous offrons des services professionnels aux entreprises québécoises sur mesure et fournissons des consultations en solutions d'affaire internationale particulière pour l'Asie, pour aider les entreprises afin de profiter des possibilités d'économies maximales sur leur budget. Nous aidons les entreprises dans leurs démarches d'achats en Chine. Le tout se fait par télécommunication et par vidéoconférence.

Depuis 2019, Hongasia Inc. transfère le bureau principal à Mont-Saint-Hilaire. Nous sommes en télétravail depuis la pandémie et nous entreposons actuellement notre matériel excédentaire à notre succursale du 1 Rue des Affaires, St-Christophe-d'Arthabaska, QC.

À la suite de la situation d'entreposage loin de notre bureau, nous désirons acquérir une place qui pourra nous aider avec moins de déplacement.

**HONGASIA INC. 1 rue des Affaires St-Christophe-d'Arthabaska, Qc. Canada G6R 0B3**

**Bureau : Tel : 819-330-4444 e-mail : [comptabilite@hongasia.com](mailto:comptabilite@hongasia.com)**

**Serge Poulin : Tel : 819-990-0262 e-mail : [spoulin@hongasia.com](mailto:spoulin@hongasia.com)**

**Demande de PPCMOI – Lettre du requérant (1/2)**

**680, rue Plante**



**HONGASIA INC.**

Notre personnel se compose de 3-4 personnes : Serge Poulin co-proprétaire, Hong Chen co-proprétaire, et Ginette Bellemare, administration et comptabilité.

Nos bureaux sont ouverts du lundi au mercredi de 8.00 à 16.00 hres et jeudi de 8.00 à 12.00 hres.

La majorité des pièces sont fabriquées en Chine et livrées directement chez nos clients. Aucune fabrication sur place à l'entrepôt. Seul une partie de pièces de remplacement sont entreposées pour garantir l'approvisionnement adéquate surtout en période de la pandémie.

Notre fréquence de réception des pièces, par camion, est d'environ d'une à deux fois par 3 mois depuis 5 ans, toujours sur les heures de bureau.

Toutes les pièces commerciales sont entreposées à l'intérieur du bâtiment car ce sont des pièces alimentaires et sont assujetti à la réglementation des aliments. (SQF, HACCP). Suite à notre achat une décontamination de la bâtisse seras fait par un expert ( Qualinet ) pour mettre le tous conforme et toute choses démontés de l'entreprise d'avant.

Nous aimerions, aussi, y entreposer notre matériel roulant de compagnie et personnelles:

Une roulotte de 28 pi. Airsteam

Un camion cube Ford E-450

Une Dodge Caravan.

Si vous avez des questions, j'hésiter pas à nous contacter au 819-990-0262.

Bien à vous,

Serge Poulin, co-proprétaire Hongasia Inc.

Hong Chen, co-proprétaire Hongasia Inc.

**HONGASIA INC. 1 rue des Affaires St-Christophe-d'Arthabaska, Qc. Canada G6R 0B3**

**Bureau : Tel : 819-330-4444 e-mail : [comptabilite@hongasia.com](mailto:comptabilite@hongasia.com)**

**Serge Poulin : Tel : 819-990-0262 e-mail : [spoulin@hongasia.com](mailto:spoulin@hongasia.com)**

**Demande de PPCMOI – Lettre du requérant (2/2)**

**680, rue Plante**

**Annexe 5**



**Photos – bâtiment existant  
680, rue Plante**

# Annexe 6

VILLE DE SAINT-HYACINTHE  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

ZONE : 5144-H-01

GROUPE D'USAGES PERMIS (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
RÉSIDENTIE I (1 logement isolé)	X
RÉSIDENTIE II (1 logement jumelé)	
RÉSIDENTIE III (1 logement en rangée)	
RÉSIDENTIE IV (2 logements isolés)	
RÉSIDENTIE V (2 logements jumelés)	
RÉSIDENTIE VI (2 logements en rangée)	
RÉSIDENTIE VII (3 logements isolés)	
RÉSIDENTIE VIII (3 logements jumelés)	
RÉSIDENTIE IX (3 logements en rangée)	
RÉSIDENTIE X (4 logements isolés)	
RÉSIDENTIE XI (4 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENTIE XII (5 à 6 logements isolés)	
RÉSIDENTIE XIII (5 à 6 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENTIE XIV (7 à 8 logements isolés)	
RÉSIDENTIE XV (7 à 8 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENTIE XVI (Plus de 8 logements variés)	
RÉSIDENTIE XVII (À caractère communautaire 1 à 6 chambres)	X
RÉSIDENTIE XVIII (À caractère communautaire 7 à 16 chambres)	
RÉSIDENTIE XIX (À caractère communautaire 17 à 24 chambres)	
RÉSIDENTIE XX (À caractère communautaire de plus de 24 chambres)	
RÉSIDENTIE XXI (Maison mobile)	
RÉSIDENTIE XXII (Résidence mixte)	
COMMERCE I (Commerce associable à la résidence)	X
COMMERCE II (Commerce de quartier)	
COMMERCE III (Bureaux non structurants)	
COMMERCE IV (Bureaux structurants)	
COMMERCE V (Commerce de détail non structurant)	
COMMERCE VI (Commerce de détail structurant)	
COMMERCE VII (Commerce de gros non structurant)	
COMMERCE VIII (Commerces aéroportuaires)	
COMMERCE IX (Commerces autoroutiers)	
COMMERCE X (Commerces agroalimentaires)	
COMMERCE XI (Commerces agricoles)	
COMMERCE XII (Commerce dans un ancien bâtiment agricole)	
INDUSTRIE I (Industrie à incidences faibles)	
INDUSTRIE II (Industrie à incidences moyennes à fortes)	
INDUSTRIE III (Industries agroalimentaires à incidences faibles)	
INDUSTRIE IV (Industries agroalimentaires à incidences moyennes à fortes)	
INDUSTRIE V (Industries de hautes technologies)	
ESPACES VERTS I (Récréatif extensif - Parcs et espaces verts)	X
ESPACES VERTS II (Récréatif extensif - Loisirs et sports)	
ESPACES VERTS III (Récréatif intensif - Grands espaces)	
ESPACES VERTS IV (Récréatif intensif - Incidence sur le milieu)	
INSTITUTION I (Équipement de quartier)	
INSTITUTION II (Équipement desservant la Ville)	
INSTITUTION III (Équipement desservant la population de la région)	
INSTITUTION IV (Institution desservant la région – Clientèle spéciale)	
INSTITUTION V (Institution de services publics)	
AGRICULTURE I (Agriculture et activités agricoles)	
AGRICULTURE II (Activités agrotouristiques)	
AGRICULTURE III (Récupération et entoussement de matériaux secs)	

NORMES DE LOTISSEMENT		MIN
BÂTIMENT ISOLÉ	Largeur du terrain (m)	15
	Profondeur du terrain (m)	30
	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )	450
BÂTIMENT JUMELÉ	Largeur du terrain (m)	
	Profondeur du terrain (m)	
	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )	
BÂTIMENT EN RANGÉE	Largeur du terrain (m)	
	Profondeur du terrain (m)	
	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )	

**Autres normes applicables :**

- Terrain d'angle (art. 8.1.1.2 a)
- Terrain directement riverain à un cours d'eau ou à un lac (art. 8.1.1.2 b)
- Terrain situé dans un rayon de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac (art. 8.1.1.2 c) et 8.1.2.2 a)
- Terrain destiné à un usage public (art. 8.1.1.2 d) et 8.1.2.2 b)
- Largeur de terrain dont l'usage est commercial, industriel ou institutionnel (art. 8.1.1.2 e)
- Terrain occupé par plus d'un bâtiment principal (art. 8.1.1.2 f)
- Terrain en copropriété (art. 8.1.1.2 g)
- Terrain de forme irrégulière (art. 8.1.1.2 h) et 8.1.2.2 c)
- Terrain non desservi ou partiellement desservi (section. 8.1.2)

NORMES D'IMPLANTATION	MIN	MAX
Nombre d'étages		2
Hauteur (m)	4	11
Marge avant (m)	6	
Marge arrière (m)	6	
Marge latérale (m)	1.5	
Somme des cours latérales (m)	3.5	
Indice d'occupation au sol (%)		35
Indice d'utilisation du terrain (%)		
Rapport Plancher/Terrain		
Aire de verdure (%)	35	
Aire de verdure (cour avant) %		

**Autres normes applicables :**

- Terrain adjacent à un cours d'eau (art. 15.4.1)
- Marge avant - secteurs construits (section. 15.4.2)
- Terrain adjacent à un passage piétonnier (art. 15.4.3)
- Bâtiments jumelés ou en rangée (section. 15.4.4)
- Terrain d'angle (art. 15.4.5 et 15.4.6)
- Construction destinée à un usage public (art. 15.4.7)
- Terrain en copropriété (art.15.4.8)

NORMES SUR L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (art. 17.9) (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
TYPE A	
TYPE B	
TYPE C	
TYPE D	

DISPOSITIONS SPÉCIALES (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
Zone soumise à un P.I.I.A	
Zone soumise à un PAE (art. 3.6.3)	
Zone soumise à un PPU	
Décrochement dans les façades (art. 15.5)	
Orientation du bâtiment principal (art. 16.1.6)	
Conteneurs zones industrielles (art. 17.3)	
Aménagement paysager dans les zones industrielles (art. 17.8.3)	
Plantation d'arbres dans le parc industriel (art. 17.8.4)	
Plantation d'arbres – zones institutionnelles « P » et espaces verts « R » (art. 17.8.5)	
Zone soumise à l'obligation d'aménager une zone tampon (art. 17.8.7)	
Rampe et plates-formes de chargement (art. 17.10)	
SUITE AU VERSO	

Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350, sous la cote Annexe 3

## Grille de spécifications – Zone 5144-H-01 (1/2)

680, rue Plante

## Annexe 6

VILLE DE SAINT-HYACINTHE  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

ZONE : 5144-H-01

SUITE DES DISPOSITIONS SPÉCIALES (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la première colonne)	
	Passage (section 17.11)
	Établissement offrant des spectacles ou des services rendus par des personnes dévêtues ou partiellement dévêtues (art. 18.2)
	Établissements où l'on sert à boire (art. 18.3)
	Resto-bar / centre-ville (art. 18.4)
X	Gîte du passant (art. 18.6)
	Stationnement temporaire (art. 18.8 & 19.1.3.3)
	Dispositions concernant l'agrandissement des maisons mobiles (art. 18.10)
	Application des distances séparatrices (art. 18.11)
	Dispositions particulières aux usages commerciaux et industriels ayant front à l'autoroute Jean-Lesage (art. 18.12)
	Contraintes imposées par la piste d'envol de la zone aéroportuaire (art. 18.13)
	Zones adjacentes au périmètre d'urbanisation pour l'agrandissement d'une entreprise existante en empiétant dans la zone agricole (art. 18.14)
	Terrains situés en zone agricole et qui sont adjacents au périmètre urbain (art. 18.15)
	Centre de traitement de résidus d'origine agroalimentaire (art. 18.16)
	Lieux de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets dangereux (art. 18.17)
	Projets résidentiels, institutionnels et récréatifs situés près de l'autoroute Jean-Lesage (art. 18.18)
	Dispositions applicables autour des prises d'eau potable (art. 18.19)
	Dispositions normatives applicables aux sols organiques (art. 18.20)
	Stationnement secteur centre-ville (art. 19.1.3.1)
	Stationnement rue Dessaulles et avenue Sainte-Anne (art. 19.1.3.2)
	Stationnement usages industriels (art. 19.7.4 b))
	Matériaux de revêtement extérieur autorisés – usages « Résidence XVI » et « Résidence XX » (art. 20.1.2)

CONTRÔLE ARCHITECTURAL (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la première colonne)	
	Bâtiments construits avant 1925 au Centre-Ville (art. 20.3)
	Bâtiment construit à partir de 1925 au Centre-Ville (art. 20.4)
	Dispositions particulières pour les vitrines (art. 20.5)

NOTES PARTICULIÈRES	

### MISES À JOUR

350-1 AM : 2011-02-21 EV : 2011-03-23

350-73 AM : 2017-03-20 EV : 2017-04-27

Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350, sous la cote Annexe 3

## Grille de spécifications – Zone 5144-H-01 (2/2)

### 680, rue Plante