

- 1- 1380 CHOQUETTE DISTRICT 11
- 2- 3040 CHOQUETTE DISTRICT 6
- 3- 3050 CHOQUETTE DISTRICT 6
- 4- 3070 CHOQUETTE DISTRICT 6
- 5- 5530 TRUDEAU DISTRICT 6
- 6- 5650 TRUDEAU DISTRICT 6
- 7- COIN MARTINEAU & PION DISTRICT 6
- 8- 2200 PRATTE DISTRICT 8
- 9- 2480 CASAVANT DISTRICT 6
- 10- 550 VAUDREUIL DISTRICT 10

*ML 24/09/10*

**SITUATION # 1**  
**1380 CHOQUETTE**  
**DISTRICT 11**

USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Les commerces de service et de détail incluant les bureaux d'affaire peut importe la superficie de plancher.

Les industries à incidences faibles (>150 m<sup>2</sup>)(1614 pi<sup>2</sup>) et les industries à incidences moyennes.

USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

La vente au détail limitée à une superficie de plancher de 1000 m<sup>2</sup> (10764 pi<sup>2</sup>)

Les bureaux suivants limités à 500 m<sup>2</sup> (5382 pi<sup>2</sup>) :

- Salon de beauté
- Service médical
- Soins paramédical
- Chiro, physio
- Vétérinaire animaux domestique
- Toilettages d'animaux

CHANGEMENTS :

Les commerces de service comme les bureaux d'affaires ne seront plus autorisés.

Les commerces de vente au détail seront limités à 1000 m<sup>2</sup> (10764 pi<sup>2</sup>).

Les industries ne seront plus autorisées.

L'usage immeuble commercial (#5010) est limité à 1000 m<sup>2</sup> (10764 pi<sup>2</sup>).

Certains usages classés dans le commerce de détail et services ont été enlevé (Ex : Service de location de films vidéo) voir la liste des usages ou apparaît le mot NON.

C = CONFORME

NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
1380 CHOQUETTE	ROTISSERIE EXCELLENCE (2010) INC.	4000 P.C.	C	C
1380 CHOQUETTE	TIGRE GEANT	23731 P.C.	C	NC

# SITUATION # 1 (Page 2)

## 1380 CHOQUETTE

### DISTRICT 11

Situation : Achat mi 2009  
Permis de rénovation début 2010  
Fin des travaux Septembre 2010  
Changement de règles automne 2010

#### Questionnement :

- Équité des changements face à un développeur qui a investi pour rénover entièrement un édifice désuet .
- Signal pour les développeurs dans le futur?

#### Forces du site :

- Visibilité
- Accessibilité
- Grand stationnement
- Comble un besoin du quartier en y apportant des services qui comblent les besoins de l'entourage
- Le boulevard Choquette est une des artères des plus importantes de la ville et le deviendra de plus en plus avec le nouvel accès à l'autoroute 20
- En ce qui a trait à la superficie des locaux commerciaux et la possibilité de bureaux, nous croyons que cette artère mérite le même traitement que la rue Ste-Anne donc (maintient des usages actuellement permis)

**SITUATION # 2**  
**2596-2626 BOUL. CASAVANT OUEST/**  
**3040-3044 CHOQUETTE**  
**DISTRICT 6**

USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Les commerces de service et de détail, incluant les bureaux, peu importe la superficie de plancher.

Les industries à incidences faibles et limité à 150 m<sup>2</sup>

USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

Les bureaux et la vente au détail peu importe la superficie de plancher.

CHANGEMENTS :

Les industries à incidences faibles ne seront plus permis

Les bureaux gouvernementaux .....pourquoi non permis ?

Les centres commerciaux, les hypermarchés, clubs de gros sont permis tout comme avant.

C = CONFORME      NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
2596 CASAVANT	ASTRAL RADIO INC.	3850 P.C.	C	C
2600 CASAVANT	VIDEOTRON	5220 P.C.	C	C
2626 CASAVANT	MARCHE DU STORE	4500 P.C.	C	C
3040 CHOQUETTE	ENERGIE CARDIO	11559 P.C.	C	C
3044 CHOQUETTE	BLIER SPORTS	8346 P.C.	C	C

## SITUATION # 3 - 4

3050/3070 CHOQUETTE

### DISTRICT 6

#### USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Le commerce de bureaux, de services et de vente au détail peut importer la superficie de plancher

Les industries à incidences faibles limitées à 150 m<sup>2</sup>

Salon de Quilles

#### USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

Les commerces de vente au détail limités à 1000 m<sup>2</sup>

Les commerces de gros sans limite de superficie

#### CHANGEMENT

Le commerce de bureaux ne sera plus permis

Les établissements de vente en gros, de détail reliés aux équipements et aux véhicules, de distribution et de services reliés à la construction et véhicules seront maintenant permis.

C = CONFORME

NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
3050-1 CHOQUETTE	SPORTS AUX PUCES	2400 P.C.	C	C
3050-2 CHOQUETTE	MR PLUS MUSIQUE	2400 P.C.	C	C
3050-3 CHOQUETTE	CLUB BILLARD LE TUX	7000 P.C.	C	NC
3050-4 CHOQUETTE	CLIN. PHYSIO ROBERT DAIGNEAULT	5706 P.C.	C	NC
3050-5 CHOQUETTE	CENTRE DE QUILLES ROBINSON	16000 P.C.	C	NC
3050-6 CHOQUETTE	VACANT	2000 P.C.		
3070 CHOQUETTE	BELRON	3504 P.C.	?	?

## SITUATION # 3 - 4 (Page 2)

### 3050/3070 CHOQUETTE

#### DISTRICT 6

- Même cour que 3040 Choquette
- Même carré de rue
- Pourquoi zonage différent

Salon de quilles (Permis ?)

Les ~~balises géographiques~~ de zonage existant avaient été déterminés tel que :

- o Voie ferrée
  - o Boulevard Choquette
  - o Boulevard Casavant
  - o Zone résidentielle adjacente
- 
- Demande : Même zonage que le 3040 Choquette

**SITUATION # 5 – 6**  
**5530-5550/5650 TRUDEAU**  
**DISTRICT 6**

USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Commerce de vente en gros (voir liste 13.3.5)

Industrie à incidences faibles limitée à 150 m<sup>2</sup>

Industrie agroalimentaire à incidences faibles

Industrie à incidences moyennes

Salon de Quilles

USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

Industrie à incidences faibles sans limite de superficie de plancher (on retrouve également beaucoup d'industrie qui étaient dans le groupe industrie à incidence moyennes également)

Industrie agroalimentaire à incidences faibles sans limite de superficie de plancher

NOTES :

Le commerce en gros en général n'est plus permis, bien qu'on en retrouve encore quelques uns qui sont maintenant classés dans l'industrie.

C = CONFORME      NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
5530 TRUDEAU	ALIMENTS BROOKSIDE	14000 P.C.	C	C
5550 TRUDEAU	SALON DE QUILLES ST-HYACINTHE	23650 P.C.	C	NC
5650 TRUDEAU	ENTREPOSAGE HERGER	15625 P.C.	C	C
5650 TRUDEAU	COMMISSION SCOL. ST-HYACINTHE	15000 P.C.	C	C

## **SITUATION # 5 – 6 (Page 2)**

**5530-5550/5650 TRUDEAU**

### **DISTRICT 6**

- Permis salon de quilles ?
- Demande de conserver le zonage existant avec plus de permissibilité quant à l'usage commercial.

**SITUATION # 7**  
**TERRAIN COIN MARTINEAU / PION**  
**DISTRICT 6**

USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Les commerces de service et de vente au détail sauf quelques usages identifiés à la note C-62-2 dans la grille de spécification.

Les commerces de gros.

USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

Industrie à incidences faibles.

NOTE :

Seul l'industrie à incidence faible est permis. Quelques commerces de gros font maintenant partie de cette catégorie.

## SITUATION # 7 (Page 2)

### TERRAIN COIN MARTINEAU /PION

#### DISTRICT 6

- Colloque de 1997 qui qualifie ce terrain comme étant favorisé par une très bonne visibilité et accessibilité
- Constitue une des meilleurs visibilité de l'autoroute 20
- Ne devrait pas être zoné industriel étant dans la meilleure vitrine de la ville

#### Questionnement :

- Qui doit assumer la perte de valeur économique qui occasionnent un tel changement de zonage?
- Pourquoi changement de zonage au milieu du carré de rue?
- L'est de la Louisiane (Permis de guénille)
- L'ouest de la Louisiane ( Pas Permis de guénille)

**TABEAU 6 : SITES POTENTIELS**

Site	Superficie du terrain (pl. ca.)	Avantages/ Inconvénients
Lots 1287-1-2 et 1288-1 sur Martineau à l'angle de Pion	268 059	· Visibilité et accessibilité régionales; · Proximité avec le duo Wal-Mart/Canadian Tire
Johnson-Ouest le long de l'autoroute 20 (PT 1294 et 1295)	166 930	· Visibilité régionale; · Accessibilité locale (indirecte via Laframboise et Gauvin)
Angle Gauvin et Cusson Lot 1293 (Nord-Ouest)	143 680	· Faible visibilité; · Accessibilité locale.
Angle Gauvin et Cusson PT 1294 (Nord-Est)	88 960	· Faible visibilité; · Accessibilité locale.
Angle Gauvin et Cusson PT 1294 et 1295 (Sud-Est)	66 370	· Faible visibilité; · Accessibilité locale.
Johnson Ouest côté Sud PT 1294, PT 1295 et PT 1296	314 880	· Visibilité régionale très partielle; · Accessibilité locale.
Casavant et Drouin PT 65, PT 1296 et al.	204 950	· Faible visibilité; · Accessibilité locale.
Johnson Est PT 1296, PT 59, PT 60 et 2619	785 000	· Visibilité régionale; · Accès non aménagés; · situation périphérique par rapport au bassin de population; · Forme irrégulière du terrain.
Bloc de terrains de l'échangeur de Girouard-Est Lot 55-21, 57-29, PT 57, PT 59 et al.	1 490 700	· Visibilité régionale; · Accès non aménagés; · situation périphérique par rapport au bassin de population.
Johnson Ouest, côté Nord Lots 1293-38 et -39	121 130	· Visibilité régionale; · Accessibilité locale

**Colloque sur le développement  
de la fonction commerciale  
7 mai 1997**

**Cahier du participant**

**SITUATION # 8**  
**2200 AVE PRATTE**  
**DISTRICT 8**

USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Commerces de bureaux.

USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

Habitation multifamiliale.

C = CONFORME      NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
2200 PRATTE	OLYMEL S.E.C.	26180 P.C.	C	NC
2200 PRATTE	SAMSON BELAIR DELOITTE & TOUCHE	20093 P.C.	C	NC
2200 PRATTE	REGIE INTERMUNICIPALE D'ACTON & DES MASKOUTAINS	1010 P.C.	C	NC
2200 PRATTE	SALON DE L'AGRICULTURE	416 P.C.	C	NC

## **SITUATION # 8 (Page 2)**

**2200 AVE PRATTE**

**DISTRICT 8**

Situation :

- Immeuble patrimonial depuis 1950 soit avant la venue d'habitations autour
- Bien intégré dans son environnement
  - o Arbre/espaces verts /écureuils
  - o Stationnement intégré
- Immeuble non conçu pour être transformé en locaux d'habitation
- Vient de permettre, du à son coût très compétitif, avec l'aide du CLD, de conserver à St-Hyacinthe les bureaux administratifs de Olymel (+/- 250 employés)

**SITUATION # 9**  
**2480 BOUL. CASAVANT OUEST**  
**DISTRICT 6**

USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Les commerces de bureaux, les commerces de services et de vente au détail.

Les industries à incidences faibles limitées à 150 m<sup>2</sup>

USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

Les commerces de bureaux et les commerces de services et de détail sans limite de superficie.

NOTES :

Les industries à incidences faibles ne seront plus permis.

C = CONFORME      NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
2480 CASAVANT	BANQUE DE MONTREAL	6364 P.C.	C	C

# SITUATION # 10

## 550 VAUDREUIL

### DISTRICT 10

#### USAGE ACTUELLEMENT PERMIS

Les commerces de services et de détail.

Les commerces de gros.

Les industries à incidences faibles.

Les industries agro-alimentaire à incidences faibles.

Les ateliers d'usinage et la réparation de moteurs diésels.

#### USAGE PREVUS DANS NOUVELLE REGLEMENTATION

L'ensemble de la propriété sera situé dans la zone (6082 X 15) zone soumise à un "plan d'aménagement d'ensemble" (PAE)

- Aucun usage n'est autorisé sans avoir obtenu préalablement une autorisation du conseil de ville.
- Pour information préliminaire voir art 14.4 de la réglementation actuelle qui traite des PAE.

C = CONFORME      NC = NON CONFORME

ADRESSE	LOCATAIRE	SUPERFICIE	ACTUELLEMENT	PREVUS
550 VAUDREUIL	GROUPE MASKA	P.C.	C	

## **SITUATION # 10 (Page 2)**

### **550 VAUDREUIL**

### **DISTRICT 10**

Situation:

- Tout le monde se plaint du fait que le centre ville est à se vider, on remet en question la présence dans le secteur du plus vieux (+ de 60 Ans) et plus gros (+ de 125 employés sur ce site) employeur privé de ce secteur.