

Saint-Hyacinthe, le 27 septembre 2010

Madame Lynda Cadorette

Chef de la division Planification

Service de l'Urbanisme

Ville de St-Hyacinthe

955 rue Morison

St-Hyacinthe, Québec

J2S 8T7

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE ST-HYACINTHE
AU SUJET DU NOUVEAU PLAN D'URBANISME**

La Chambre immobilière de St-Hyacinthe fondée en 1984 regroupe 105 courtiers immobiliers. Cette situation est particulière compte tenu qu'il y a seulement 12 Chambres immobilières au Québec pour toutes les municipalités. Exemple : Sorel, Mont St-Hilaire, Beloeil n'ont pas de Chambre immobilière et se rapportent à la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Ce fait démontre à quel point les courtiers immobiliers de St-Hyacinthe veulent être près de tout ce qui touche l'immobilier dans leur Ville et y apporter leurs points de vue afin que le développement soit à la hauteur de nos inspirations. La présence de 12 courtiers immobiliers à la soirée d'information du 15 septembre 2010 en est un très bon témoignage.

Tous ces courtiers immobiliers sont de très bons ambassadeurs pour la Ville, ils sont souvent les premiers en contact avec un citoyen qui veut vendre ou acheter une propriété. Ce sont également eux les premiers à rencontrer les nouveaux arrivants qui veulent acheter une propriété ou une entreprise dans notre région.

Ayant pour objectif de préserver les valeurs des propriétés des citoyens de votre ville et qu'elles ne soient pas trop affectées par les modifications de zonage, nous vous proposons les points énumérés ci-après, espérant pouvoir compter sur vous pour valoriser nos suggestions dans le nouveau plan d'urbanisme et ses règlements.

1. Que le droit acquis ne soit pas pour l'usage que l'on y fait mais plutôt par la catégorie de l'usage. Exemple : Si une clinique médicale en zonage résidentiel décide d'abandonner l'exploitation, il serait possible d'opérer d'autres

entreprises dans même catégorie, soit : bureau d'affaire, salon d'esthétique, coiffeuse, etc.

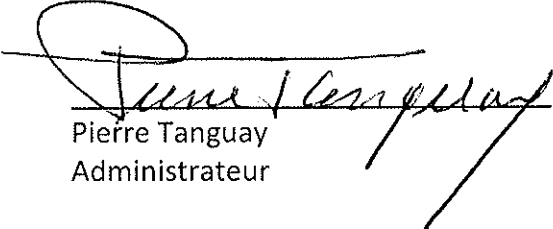
2. Que le propriétaire, ayant un droit acquis sur sa propriété, ait le droit de rebâtir le même genre de propriété avec les mêmes dimensions lors d'un incendie, peut importe le % de destruction.
3. Le délai pour un droit acquis ait une durée de 24 mois au lieu de 12 mois. Ce délai est très important pour les propriétés commerciales et les entreprises. Les institutions financières ont beaucoup de réticence pour financer ces genres de biens avec un droit acquis de 12 mois. Le délai pour une reprise de finance et la mise en marché pour la vente dépasse facilement les 12 mois présentement. Ceci a pour effet de pénaliser le propriétaire actuel en faisant diminuer la valeur de sa propriété ou de son entreprise.
4. Los de la révision cadastrale, des lignes de lots ont été modifiées, rendant certaines propriétés non conformes à la réglementation. Dans le but d'éviter de demander à chaque fois une dérogation mineure, il est demandé que toutes les propriétés non conformes, à cause de la révision cadastrale, jouissent automatiquement d'un droit acquis.

Il est important de conserver des petits points de services dans les quartiers résidentiels. La population vieillissante l'apprécie, les jeunes couples les considèrent lors de l'acquisition d'une nouvelle propriété et en général ça cadre bien avec l'environnement. Considérant que ces points de services sont accessibles facilement à pied ou en vélo, ils offrent une plus value à leur quartier d'appartenance.

Nous conseillons aussi que tous les citoyens qui vont subir un changement de zonage soient informés par écrit le plus tôt possible. Cette demande évitera des surprises lorsqu' ils décideront de mettre en vente leurs propriétés ou entreprises ou lors d'un sinistre total.

La Chambre immobilière de St-Hyacinthe comprend et convient qu'un nouveau plan d'urbanisme est nécessaire. Les modifications apportées devraient répondre à la réalité de la vie urbaine actuelle afin que les propriétaires ne soient pas trop lésés.

Bien à vous.



Pierre Tanguay
Administrateur