

9181-0176 QUÉBEC INC
6165, boul. Laframboise
Saint-Hyacinthe (Québec), J2R 1G2

Le 29 septembre 2010

Monsieur Claude Bernier, maire
Monsieur Louis Bilodeau, directeur général
Madame Nadia Rousseau, directrice du service de l'urbanisme
VILLE DE SAINT-HYACINTHE
700, ave de l'Hôtel-de-Ville
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 5B2

Objet : Demande de modification au projet de règlement d'urbanisme no 350 :
zone 8050 M-08

Madame, Messieurs,

Notre entreprise est propriétaire d'un immeuble récemment construit situé au 6185 boul. Laframboise, localisé dans la zone 8050 M-08 définie au projet de règlement d'urbanisme no 350. Nous nous opposons à la définition des usages permis dans cette zone et vous demandons de revoir les usages autorisés pour y inclure les édifices à bureaux (« commerce III » et « commerce IV »).

Demande de reconnaissance des acquis

La zone M-08 couvre grosso modo le boulevard Laframboise nord, entre les commerces à grande surface et la rue Desmarais, dans le secteur Saint-Thomas-d'Aquin. Or cette zone a vu, au cours des récentes années, la construction d'édifices à bureaux de belle qualité et parfaitement intégrés au secteur. Le projet de règlement numéro 350 interdirait aujourd'hui de telles constructions, qui pourtant apportent une plus-value au secteur et contribuent à son enrichissement.

Caractéristiques de la zone M-08

La zone dans laquelle se trouve notre propriété est caractérisée par la présence de résidences unifamiliales, de multi-logements, de bureaux de type résidence, de commerces et d'édifices à bureaux. Hormis les quelques industries, qui sont soit inactives (facteur d'orgues), soit en voie de transformation (engrais William-Houde), tous ces usages sont complémentaires et harmonieux; le règlement de zonage se doit de les reconnaître, de les encourager et d'assurer leur épanouissement.

Une incohérence

Le projet de règlement d'urbanisme no 350 est incohérent avec le plan d'urbanisme no 349 et avec le schéma d'aménagement de la MRC des Maskoutains (du moins pour la zone M-08). Ces deux derniers documents étaient moins restrictifs que le règlement et plus en accord avec la réalité des usages actuels et les besoins en développement.

Une contradiction avec les grandes orientations d'aménagement

Le chapitre 5 du plan d'urbanisme no 349 mentionne les grandes orientations d'aménagement. L'orientation numéro 2 « Des milieux de vie de qualité orientés sur les besoins des maskoutains » n'est pas du tout rencontrée par la définition des usages de la zone M-08, et en particulier l'objectif 2.6 « Assurer la cohabitation harmonieuse des milieux de vie et des usages adjacents », et ce pour deux raisons :

- les usages actuels (bureaux) ne sont pas reconnus dans le projet de règlement;
- la grille des usages permis contient des illogismes et des usages contraires à la qualité de vie des résidents comme nous le démontrons au paragraphe suivant.

Des usages contradictoires

La grille des spécifications du projet de règlement (annexe 3, zone M-08) permet les usages d'habitations, ce qui est logique, mais auxquels sont ajoutés les usages de type « commerce VII » ce qui est une aberration, non compatibles avec un voisinage d'habitations. Rappelons que « commerce VII » contient des usages tels : entreposage pour le camionnage, commerces de gros, vente de combustibles, revêtement d'asphalte, etc. Nous sommes loin d'une cohabitation harmonieuse avec l'habitation. Ces usages devraient se retrouver en zone industrielle.

Cependant, des bureaux, comme notre édifice et ceux construits ces dernières années s'harmonisent parfaitement aux usages d'habitations de type « résidence IV » à « résidences XXII ».

Une construction récente, un sentiment d'avoir été floués

Nous avons construit notre immeuble depuis moins de deux ans. À ce moment, et jusqu'à maintenant, il respectait les normes en vigueur. Nous trouvons frustrant (terme poli) que la Ville nous place aujourd'hui en situation de non-conformité et nous force à vivre avec le régime des « droits acquis » et les contraintes que cela impose (difficulté de revente, restrictions avec l'assureur, limitation des projets d'expansion), sans compter la perte de valeur de notre propriété. Les entreprises (reliées au domaine de la santé) qui occupent cet édifice sont implantées dans le secteur Saint-Thomas depuis une quinzaine d'années. Elles ont décidé il y a deux ans d'investir dans la construction d'un nouvel immeuble qui, de l'avis de tous, contribue à l'amélioration du secteur. Cette construction serait aujourd'hui impossible.

Une construction récente, un sentiment d'avoir été floués (suite)


Le plus paradoxal, c'est que les élus locaux présents lors de l'inauguration officielle, ont vanté notre projet, nous ont félicité, et nous ont remercié d'investir à Saint-Hyacinthe. Aujourd'hui ils refusent notre projet.

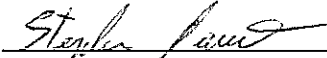
NOTRE DEMANDE


Nous demandons que soit maintenus les usages autorisés actuellement dans la zone 8050 M-08, notamment en ce qui concerne les édifices à bureaux. De plus, ceux-ci ne devraient pas être limités à une superficie de 500 m², une superficie supérieure devrait être permise. Bien sur nous comprenons que les grands édifices n'ont pas leur place dans ce secteur, mais le règlement devrait être un peu plus souple quant à la limite des 500 m².


Nous vous remercions, Madame, Messieurs, de prendre la présente en considération et souhaitons que vous saurez y donner une suite qui nous sera positive.

9181-0176 QUÉBEC INC


Stéphane Daviault, président


Stéphane Parent, vice-président


Manon Martin, secrétaire


Brigitte Martin, administratrice