

Addenda au mémoire présenté à la Ville de Saint-Hyacinthe  
Consultation du projet de plan d'urbanisme

Le 30 septembre 2010

Présenté par Les Centres d'Achats Beauward Ltée

Le présent document est un addenda au mémoire qui a été déposé par Les Centres d'achats Beauward Ltée le 15 septembre 2010 concernant la consultation du projet de plan d'urbanisme de la Ville.

Il nous semblait pertinent, suite à certains commentaires entendus lors des assemblées de consultation, de développer deux aspects particuliers concernant le contenu et les répercussions de certains aspects du projet de plan d'urbanisme. Ces aspects concernent :

1. La question de la cohérence entre les orientations et les affectations du nouveau plan d'urbanisme;
2. La capacité du pôle central de répondre aux besoins du marché.

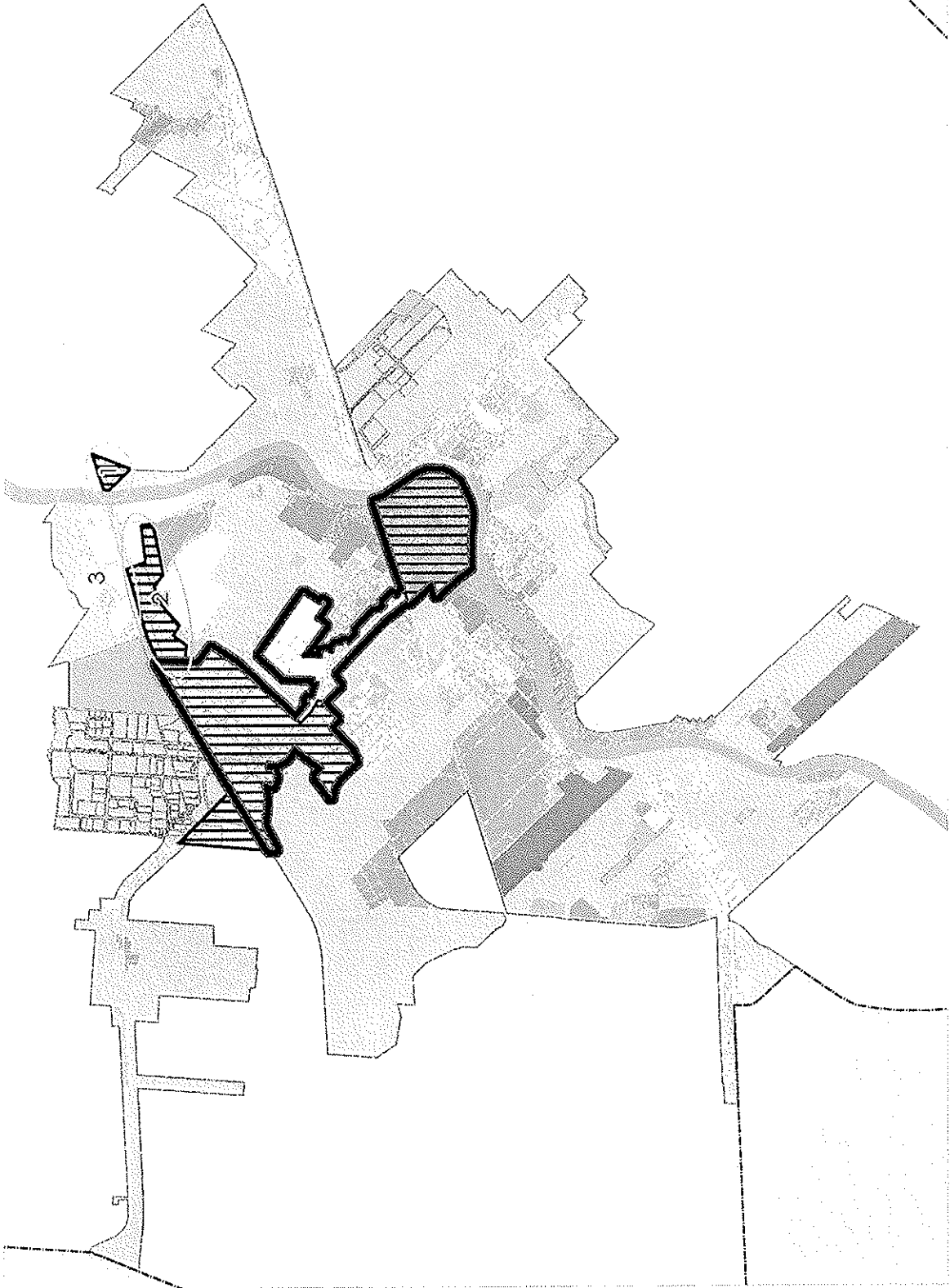
### **La cohérence du projet de plan d'urbanisme**

Comme nous l'avons mentionné dans notre mémoire, nous sommes heureux de constater que l'une des intentions de la Ville vise à consolider le pôle central du territoire municipal et stimuler les investissements. Cette orientation est primordiale pour le développement et le rayonnement de la Ville et permettra à notre communauté de s'inscrire dans le grand courant de développement durable en favorisant la mixité des usages, la densification et en réduisant les pressions de développement aux abords du périmètre urbain.

Cependant, nous soulignons dans notre mémoire un problème de cohérence entre cette orientation et les différentes affectations du sol et les usages pouvant être permis dans certaines zones limitrophes au pôle central. En effet, en vertu de l'affectation « commerce régional », les commerces et bureaux structurants pourraient être autorisés à l'extérieur du noyau urbain central identifié au plan d'urbanisme. Or, il est précisé que le pôle central doit être un centre attractif, convivial, et à fort rayonnement dans lequel il faut renforcer la structure commerciale et de services et renforcer son rôle de chef-lieu, notamment en y assurant l'implantation prioritaire de tout équipement à caractère régional et de tout espace à bureaux.

En d'autres termes, on souligne l'importance de consolider le pôle central avec des commerces et des bureaux structurants, mais les affectations ne viennent pas appuyer l'orientation. En fait, on permet ce type d'affectation à l'extérieur du pôle central et, en plus, on ne permet pas ces affectations partout dans le pôle central !

La carte suivante permet de visualiser cette incohérence. On retrouve sur la carte la délimitation du pôle central et les zones où l'on permet les commerces et les bureaux structurants. À notre avis, le tableau de la page 141 du plan d'urbanisme qui présente la synthèse de la compatibilité des usages des aires d'affectation du sol présenté au plan d'urbanisme, devrait être modifié pour permettre l'atteinte des objectifs municipaux en regard de la consolidation du noyau urbain central. La cohérence voudrait que l'affectation concernant les commerces et bureaux structurants se retrouve partout dans le pôle central, mais strictement dans le pôle central.



Note : En plus de la délimitation du pôle central et de l'identification des zones où l'implantation de commerces et de bureaux structurants est permise, trois secteurs seront identifiés sur la carte :

1. Pointe complètement à l'est du territoire près de la sortie d'autoroute
2. Le secteur M
3. Le secteur de Monsieur Fontaine au nord de l'autoroute

On constate facilement en regardant la carte qu'il y a un problème de cohérence entre l'orientation et les affectations. Quelle est la pertinence de proposer une affectation qui permettrait de construire du bureau structurant sur les terrains complètement à l'est de la Ville près de la sortie de l'autoroute (voir le secteur 1 sur la carte) ?

Au niveau technique, certains diront que même si les affectations permettent de telles fonctions urbaines sur ces terrains excentriques, le zonage pourra être plus coercitif et les interdire.

En fait, une telle approche ouvre la porte à de nombreuses demandes de changement de zonage. Le conseil municipal sera donc soumis à de fortes et de nombreuses pressions au cours des années à venir. Il serait plus simple et plus cohérent de définir des affectations claires en rapport avec les orientations du plan d'urbanisme.

On peut s'attendre par exemple à ce type de demande dans le secteur M (secteur 2 sur la carte). Ce secteur a débuté son développement avec des établissements de petite surface à vocation autoroutière. Cette orientation est confirmée dans le projet de règlement d'urbanisme puisque les bureaux et commerces sont limités en superficie dans ce secteur.

Il n'est pas exclu cependant qu'une modification au règlement de zonage vienne autoriser des usages de grande surface dans ce secteur compte tenu de l'affectation « commerce régional » qui y prévaut et ce, en contradiction avec l'orientation de consolider et de mettre en valeur le noyau central.

Une autre phase de développement est prévue du côté Sud du boulevard Casavant. Ce secteur faisant aussi partie de l'affectation « commerce régional » sera soumis dans la réglementation d'urbanisme à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

Sur présentation d'un projet qui serait approuvé par les personnes habiles à voter, ce secteur pourrait comprendre en partie des bureaux et commerces structurants ce qui irait également à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme en ce qui concerne le noyau central et créerait des pressions injustifiées sur les zones périphériques à ce secteur.

Finalement, nous terminerons cette section en revenant encore une fois sur les bienfaits de la consolidation du tissu urbain. Le corollaire de la densification des zones centrales est de réduire la pression de développement sur les limites du périmètre urbain. Cette orientation est importante. Permettre le développement à la limite du périmètre d'urbanisation entraîne inévitablement une pression de développement sur les zones limitrophes, de l'étalement

urbain. À ce propos, l'exemple du secteur au nord de l'autoroute est percutant (secteur 3 sur la carte).

Au départ le projet prévu sur ces terrains visait essentiellement la vente directe de produits agricoles. Face à certaines difficultés, l'orientation s'est modifiée et on se retrouve aujourd'hui avec une demande afin de réaliser un projet multifonctionnel. Il est clair qu'à plus ou moins long terme, des pressions pour empiéter sur les terrains adjacents se concrétiseront.

C'est pour cette raison qu'il faut favoriser la consolidation du pôle central et de limiter la pression de développement en périphérie du périmètre urbain.

### **La capacité du pôle central de répondre aux besoins du marché**

Lors des séances de consultations, certains intervenants ont soulevé le point que limiter l'implantation des bureaux structurants essentiellement dans le pôle central nuirait au développement de ce marché compte tenu que les espaces disponibles sont relativement rares.

Cette assertion est complètement fausse.

Un relevé des principaux terrains vacants a été réalisé dans l'ensemble du pôle central. Cet inventaire a permis d'identifier au moins trois espaces vacants d'envergure<sup>1</sup>. Les superficies de ces terrains ont été estimées à environ 380 000 pieds carrés (mentionnons que ces terrains sont hors de notre propriété).

En faisant certaines hypothèses, on peut calculer la superficie de plancher de bureaux que pourraient accueillir ces terrains vacants. Nous supposons que les bâtiments pourraient occuper une emprise équivalente à 40 % de la surface du terrain et qu'ils seraient construits sur deux étages. En appliquant ces hypothèses, nous obtenons une superficie de plancher potentielle de l'ordre de 304 000 pieds carrés.

Il s'agit d'une superficie relativement importante. Afin de relativiser ce résultat, mentionnons que l'étude réalisée par le Groupe Altus sur le marché des édifices à bureaux dans la MRC des Maskoutains indiquait que l'absorption historique sur ce territoire atteignait environ 15 000 pieds carrés annuellement.

Il faut également souligner que l'étude de Altus a recensé en août 2010, environ 250 000 pieds carrés de plancher de bureaux vacants dans l'ensemble de la MRC. L'inventaire

---

<sup>1</sup> Terrain à côté de l'usine Saputo sur le boulevard Johnson Est, le terrain entre le Rona et le Super C encore une fois sur le boulevard Johnson près de Drouin et finalement, le terrain vacant derrière l'usine d'Agropur sur Drouin entre Casavant et Johnson.

considérerait seulement les bâtiments de plus de 9 500 pieds carrés et tenait compte des deux tours prévues aux Galeries St-Hyacinthe.

Ainsi, en considérant ces superficies vacantes et les superficies potentielles qui pourraient être réalisées sur les terrains vacants dans le pôle central, on obtiendrait une offre théorique qui pourrait satisfaire les besoins pour les 37 prochaines années.

De plus, précisons que ce résultat ne tient compte que des terrains vacants. Dans les faits, le redéveloppement ou la densification sur des terrains déjà construits représentent également des possibilités de développement (on peut penser notamment à l'Imprimerie de St-Hyacinthe au coin de Mondor et Saint-Antoine). Rappelons encore une fois que c'est cette approche qui a été retenue dans le cas des deux tours d'une superficie totale de 180 000 pieds carrés qui seront construites aux Galeries St-Hyacinthe.

Dans les faits, il est donc évident que l'offre actuelle en espaces à bureaux et l'offre théorique potentielle dans le pôle central seront en mesure de satisfaire facilement la demande pour plusieurs années encore.

Par ailleurs, certaines personnes ont même avancé que limiter l'implantation des espaces à bureaux dans le pôle central aurait des incidences à la hausse sur le prix des loyers. Faire de telles affirmations est tout à fait irresponsable. Basons-nous sur des faits : dans le dossier de l'Agence canadienne d'inspection des aliments par exemple, nous étions le seul soumissionnaire à l'intérieur du pôle central. Or, les loyers demandés par les soumissionnaires étaient les suivants : 160 \$ le mètre carré pour la proposition aux Galeries St-Hyacinthe, 218 \$ le mètre carré pour le projet dans le secteur M et 300 \$ le mètre carré pour la proposition dans la Cité de la Biotechnologie ! Est-ce que le fait de se situer dans le pôle central entraîne automatiquement des loyers plus élevés ?

Le pôle central est tout à fait apte à rencontrer les exigences du marché, et ce, pour plusieurs années à venir. La consolidation du pôle central est une orientation logique au niveau du développement urbain et permettra à notre communauté de s'inscrire dans le courant du développement durable. La mixité des usages permettra en effet de limiter les déplacements automobiles et stimulera la structure commerciale en place. En tant que capitale de l'agroalimentaire du Québec, la Ville de Saint-Hyacinthe ne peut opter pour une autre approche de développement.