

Talbot

REÇU

1 - OCT. 2010

SERVICE
de L'Urbanisme

Saint-Hyacinthe, le 29 septembre 2010

Madame Nadia Rousseau
Directrice – Service d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe
L'hôtel de ville de Saint-Hyacinthe
700 Ave de l'Hôtel-de-Ville,
Saint-Hyacinthe, (Qué.) J2S 5B2

Objet : Dépôt d'un mémoire – usages autorisés
Immeuble situé au 2710 Bachand, Saint-Hyacinthe

Madame Rousseau,

La présente a pour but de vous signifier notre profond désaccord avec certains éléments du plan d'urbanisme et du règlement de zonage en projet que la Ville de Saint-Hyacinthe se propose d'adopter sous peu, plus particulièrement en regard de la zone dans laquelle se situe l'immeuble mentionné en objet. Cet immeuble, construit au début des années 1990, a comme principal locataire la Commission de la Santé et Sécurité du Travail (CSST) qui occupe un espace d'environ 30 000 pi². Selon la nouvelle réglementation prévue, seuls les bureaux non structurants seraient autorisés dans la zone, lesquels ne peuvent avoir une superficie supérieure à 500 m². Nous demandons à ce que la Ville de Saint-Hyacinthe revote son plan d'urbanisme ainsi que son règlement de zonage afin de permettre la présence de bureaux structurants et non structurants dans la zone où se trouve notre immeuble.

Argumentaire :

Premièrement, l'immeuble se situe dans l'aire d'affectation U1 du schéma d'aménagement, laquelle autorise la présence de bureaux de types structurants et non structurants. En conséquence, il n'y a aucune raison pour que la Ville de Saint-Hyacinthe rejette d'emblée notre demande en faisant le changement proposé. La Ville de Saint-Hyacinthe a, pour nous ne savons quelle raison, adopté un plan d'urbanisme beaucoup plus restrictif que ne l'est le schéma d'aménagement, empêchant la présence de bureaux de type structurants dans la zone en question. Nous croyons d'ailleurs que nous serions les seuls à être pénalisés en tant que propriétaires d'immeubles à bureaux de grande surface. Tel que mentionné, aucune raison apparente n'explique la position de la Ville de Saint-Hyacinthe de retirer pour le futur des droits auparavant attribués à notre immeuble, ce qui de toute évidence serait déplorable et désastreux.

Deuxièmement, à l'époque, cet immeuble a été construit spécifiquement pour répondre aux besoins d'espace locatif de la CSST (c'est-à-dire une grande surface difficilement convertible en espaces multi-locataires) avec l'assentiment et l'accord de la Ville relativement au lieu choisi, tout cela pour empêcher que cette installation ne se fasse ailleurs (Beloeil). La Ville de Saint-Hyacinthe a accordé tous les droits et les permis de construction nécessaires en pleine connaissance de cause. Les citoyens du quartier sont, quinze ans plus tard, habitués à la présence d'un tel immeuble au sein de leur milieu de vie et ne semblent pas en éprouver de mécontentement. Ce secteur du Boulevard Choquette (le bâtiment longe le Boulevard Choquette, même si son adresse civique se trouve sur la Rue Bachand) est de chaque côté occupé par du commercial de toute nature incluant même un centre d'achat de l'autre côté, en face de notre immeuble. La présence d'un locataire d'importance, tel que la CSST, est devenue une réalité du milieu et nous ne voyons pas quelle raison valable empêcherait cette continuité dans le futur. D'ailleurs, cela favorise la présence de nombreux emplois dans le secteur et une certaine activité économique pour les commerces environnants.

Enfin, malgré les droits acquis qui pourraient exister advenant l'entrée en vigueur du projet de plan d'urbanisme et du projet de règlement de zonage tel que présentés nous continuons d'affirmer que nous serions grandement pénalisés. Dans l'éventualité d'un sinistre, tel un incendie du bâtiment, le nouveau règlement nous interdirait de reconstruire un immeuble semblable. Notre locataire serait dans l'obligation de quitter le secteur de façon définitive, nous privant ainsi de notre revenu locatif. Dans le même sens, advenant le départ du locataire actuel (CSST) et que l'immeuble reste vacant pour une période de plus d'un an, il y aurait perte de droits acquis quant à la superficie de plancher d'un client nécessitant plus de 500 m² d'espace de bureau. De plus, si nous désirons vendre notre immeuble, n'importe quel acheteur se servira du fait que nous bénéficions du régime des droits acquis pour tenter de réduire de façon majeure la valeur attribuable à notre immeuble.

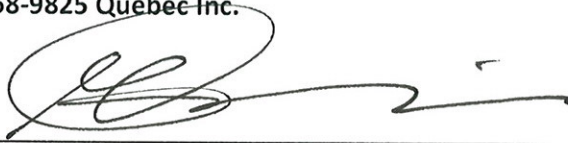
Nous osons croire que la Ville de Saint-Hyacinthe sait davantage reconnaître notre apport comme citoyens entrepreneurs de notre région, contribuant de multiples façons à son essor économique. Ainsi la Ville ne veut sûrement pas bafouer nos droits par l'adoption de règlement abusif en regard des droits attribués par le passé (du rétroactif a toujours été inacceptable et le demeurera toujours).

En conséquence, nous réitérons notre demande, vous priant de revoir le projet de plan d'urbanisme ainsi que le projet de règlement de zonage de façon à permettre à notre immeuble de demeurer au sein d'une zone permettant la présence d'immeubles à bureaux autant de types structurants que non structurants.

Nous vous remercions de toute l'attention que vous portez à notre requête et demeurons disponible pour apporter toutes précisions nécessaires à notre dossier.

Espérant le tout conforme,

2968-9825 Québec Inc.



Par : Guy Lussier



Par : Jean A. Chagnon