

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 351 RELATIF AUX  
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

**(Refonte administrative du règlement numéro 351 et de ses amendements, les règlements numéros 351-1, 350-63, 350-95 et 350-105)**

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le Conseil peut adopter un règlement relatif à la production des plans d'aménagement d'ensemble;

**CONSIDÉRANT** qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables d'adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble dans le but de déterminer les objectifs à atteindre pour les promoteurs des futurs secteurs à développer ou des secteurs en redéveloppement;

**CONSIDÉRANT** que le Conseil a déjà approuvé le projet du présent règlement tel qu'il appert à la résolution numéro 10-473 adoptée le 1<sup>er</sup> novembre 2010;

**CONSIDÉRANT** qu'une assemblée publique de consultation sur ce projet a été tenue à l'hôtel de ville de Saint-Hyacinthe le 15 novembre 2010;

**CONSIDÉRANT** qu'avis de motion a été régulièrement donné lors de la séance tenue par le Conseil le 1<sup>er</sup> novembre 2010;

**EN CONSÉQUENCE**, le Conseil décrète ce qui suit :

**1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**1.1 TITRE**

Le présent règlement est intitulé "Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)".

**1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe tant aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé et plus particulièrement aux zones identifiées par un "X" au plan de zonage ainsi qu'aux grilles de spécifications formant respectivement les annexes 2 et 3 du règlement d'urbanisme numéro 350.

**1.3 BUT DU RÈGLEMENT**

Le but du règlement est d'exiger dans certaines zones à développer ou en redéveloppement, lors d'une demande de modification du règlement d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). À cette fin, le présent règlement est constitué d'une base générale dans laquelle apparaît la procédure relative à une demande de modification du règlement d'urbanisme ainsi que les documents devant accompagner la demande puis, d'annexes jointes au présent

règlement pour chaque zone assujettie dans laquelle les critères d'évaluation particuliers pour la zone visée sont indiqués.

#### **1.4 TERMINOLOGIE ET DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

Les dispositions interprétatives contenues au chapitre 2 ainsi que les dispositions administratives du chapitre 3 du règlement d'urbanisme numéro 350 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites (sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent).

#### **1.5 RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE**

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage identifié comme étant l'annexe 2 et faisant partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350.

#### **1.6 OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Toute personne qui désire obtenir une modification au règlement d'urbanisme visant une zone identifiée comme étant soumise à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) au plan de zonage est assujetti à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour l'ensemble de la zone concernée selon la procédure établie par le présent règlement. Toutefois, pour les zones visées par des projets de redéveloppement, c'est-à-dire, les zones déjà construites et pour lesquelles la Ville prévoit éventuellement un projet de redéveloppement, il sera possible d'obtenir les différents permis requis pour la poursuite des activités existantes sur le site dans la mesure où ces permis respectent le chapitre 12 du règlement d'urbanisme numéro 350.

## **2. PROCÉDURE**

### **2.1 Forme de la demande**

Le requérant qui désire obtenir une modification au règlement d'urbanisme s'appliquant dans une zone visée à l'article 1.2 du présent règlement, doit transmettre sa demande au fonctionnaire municipal désigné en fournissant les documents exigés au chapitre 3 du présent règlement.

Suite à la vérification du contenu de la demande par le fonctionnaire municipal désigné, le requérant doit fournir toutes les informations supplémentaires exigées par ce dernier.

### **2.2 Étude de la demande**

Le fonctionnaire municipal désigné, suite à la réception de l'ensemble des informations et documents exigés, analyse la demande selon les critères contenus au présent règlement pour le secteur visé.

Si les critères sont respectés ou majoritairement respectés, il inscrit le dossier à une prochaine rencontre du Comité consultatif d'urbanisme.

Si des critères importants ou que plusieurs critères ne sont pas respectés, le fonctionnaire municipal désigné rencontre le requérant afin de lui expliquer les problématiques rencontrées et invite le requérant à soumettre un projet bonifié le cas échéant.

Sur réception du projet modifié, le fonctionnaire municipal désigné procède à une nouvelle analyse et si le requérant respecte majoritairement les critères, le projet est alors inscrit à une prochaine rencontre du Comité consultatif d'urbanisme.

Dans le cas où le projet ne serait pas modifié de façon à respecter les critères, le requérant sera de nouveau rencontré pour poursuivre les étapes plus haut mentionnées jusqu'à ce que le projet respecte la majorité des critères contenus au règlement.

### **2.3 Étude de la proposition par le Comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer toute demande en fonction des critères d'évaluation fixés par le présent règlement.

Les critères retenus peuvent être pondérés par le Comité afin de permettre l'évaluation la plus judicieuse possible compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques du milieu.

Le Comité peut demander au fonctionnaire municipal désigné responsable du CCU ou au requérant des informations additionnelles afin de compléter l'analyse.

Aux fins de la préparation d'une recommandation, le CCU peut s'adjoindre tout comité du Conseil ou tout avis d'un service municipal qui pourrait être interpellé par le projet.

Le Comité doit transmettre sa recommandation au Conseil municipal par écrit. Cet avis doit inclure une recommandation à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander négativement le projet. La recommandation produite par le CCU peut également suggérer des modifications pour rendre les plans conformes au présent règlement.

### **2.4 Décision du conseil**

Le Conseil prend connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Il approuve ou refuse, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) qui lui est soumis. Si le Conseil refuse le projet, il doit motiver sa décision dans la résolution. Il peut également suggérer au requérant d'apporter des modifications au projet afin de la rendre conforme au présent règlement.

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que le requérant prenne à sa charge le coût de certains éléments prévus au plan d'aménagement d'ensemble, notamment des infrastructures et des équipements, qu'il réalise le plan dans le délai que le Conseil indique et qu'il fournisse les garanties financières que le Conseil détermine, ainsi que toutes autres conditions jugées raisonnables par le Conseil municipal.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) par le Conseil ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter une demande d'opération cadastrale, une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter leurs ouvertures, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

Une copie de la résolution est transmise au requérant dans les dix jours suivant la décision du Conseil.

## **2.5 Modification du règlement d'urbanisme**

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) par le Conseil, ce dernier peut adopter, dans les délais qu'il juge opportuns, un règlement ayant pour objet de modifier le règlement d'urbanisme en vigueur. Cette modification pourra s'effectuer en intégrant le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) au règlement d'urbanisme pour en faire partie intégrante pour la zone concernée ou encore, le règlement d'urbanisme sera amendé de manière à retirer l'aspect de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) au plan de zonage, et en intégrant des normes au règlement d'urbanisme pour la zone visant à faire respecter le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) approuvé par le Conseil municipal.

Cette modification au règlement d'urbanisme doit s'effectuer selon les dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

## **3. ÉLÉMENTS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT**

### **3.1 Éléments du plan d'aménagement d'ensemble (PAE)**

Tout plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit présenter sur une ou plusieurs cartes, un plan à l'échelle de 1 : 1000 ou à plus grande échelle, contenant les renseignements identifiés plus bas. Des photos, des croquis ou tout autre élément peut être également soumis afin d'aider à une bonne compréhension du projet. L'ensemble des documents devront être produits en deux copies :

#### **3.1.1 Situation existante**

- a) L'identification cadastrale du ou des lots concernés;
- b) L'identification du propriétaire du ou des lots concernés ainsi que leur coordonnées;
- c) L'identification du ou des requérants du PAE ainsi que leurs coordonnées;
- d) L'identification de la zone concernée;
- e) Les dimensions et la superficie du site;
- f) L'utilisation actuelle du sol de l'ensemble du terrain;
- g) Les caractéristiques naturelles du site tel le relief exprimé par un plan topographique avec courbes de niveau d'un mètre d'équidistance, les cours d'eau, les fossés, les milieux humides, le drainage de surface, les plaines inondables, les zones de mouvement de terrain, les zones boisées, les servitudes et droit de passage, l'emplacement des services publics etc.;
- h) L'usage des constructions existantes, l'emplacement, les dimensions.

### 3.1.2 Projet PAE

- a) L'identification du ou des requérants du PAE ainsi que leurs coordonnées;
- b) L'identification des différents professionnels et collaborateurs ainsi que leurs coordonnées;
- c) L'affectation projetée du sol, en y indiquant la superficie totale du terrain et les superficies allouées par les différentes affectations prévues au plan telles les habitations, le commerce et la densité nette d'occupation résidentielle en fonction des types d'habitation proposés;
- d) Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet d'ensemble dans son milieu mais également sur le territoire de la Ville en précisant les liens entre les chemins actuels et les infrastructures existantes;
- e) Le lotissement proposé indiquant la dimension des futurs lots, leur superficie et indiquant les servitudes réelles ou actives, apparentes ou non apparentes, existantes ou requises notamment pour le passage d'installation de transport d'énergie, de transmission des communications, d'égout, d'aqueduc, la présence de copropriété dans le projet etc.;
- f) Un plan d'implantation montrant :
  - i. Les futurs bâtiments;
  - ii. Les marges;
  - iii. Les aménagements des espaces de stationnement ainsi que le détail du nombre requis et fournis;
  - iv. Le détail de l'aménagement des aires libres;
  - v. Le tracé et les largeurs d'emprise des rues et des sentiers;
  - vi. Les bâtiments existants sur le site et qui seront conservés dans le projet;
  - vii. L'éclairage;
- g) Les caractéristiques naturelles du site, tel le relief exprimé par un plan topographique avec courbes de niveau d'un mètre d'équidistance, les cours d'eau, les fossés, les milieux humides, le drainage de surface, les plaines inondables, les zones de mouvement de terrain, les zones boisées, les servitudes et droit de passage, l'emplacement des services publics intégrés au nouveau projet;
- h) Les élévations des futurs bâtiments et leurs caractéristiques architecturales; les ouvertures, les matériaux de revêtements extérieurs et leurs couleurs, la forme des toits, la volumétrie, les dimensions;
- i) Un plan montrant l'intégration des bâtiments existants qui seront conservés sur le site avec le nouveau projet, le cas échéant;
- j) Un plan montrant les phases de développement prévues;

- k) Un plan montrant les boisés à préserver ou l'intégration du projet à l'intérieur du boisé;
- l) L'affichage qui sera utilisé pour promouvoir le projet sur le site;
- m) L'affichage permanent sur le site une fois le projet réalisé identifiant le projet, le cas échéant.

### **3.2 Documents d'accompagnement**

Tout plan d'aménagement d'ensemble doit être accompagné d'un ou plusieurs documents écrits décrivant ou montrant, selon le cas :

- a) Une description écrite de la zone du projet (milieu physique et humain, utilisation du territoire);
- b) La description et la justification des différentes phases de réalisation du projet, les échéanciers de réalisation ainsi que l'estimation du coût de réalisation des différentes phases;
- c) Expliquer par un texte écrit, comment les équipements communautaires ou les bâtiments de services connexes proposés dans le projet présentent un intérêt et s'intègrent par rapport aux équipements et aux bâtiments de services existants avoisinants;
- d) Une étude décrivant l'impact du projet sur la circulation du secteur;
- e) Les modalités de participation du requérant à la mise en place des infrastructures;
- f) Une description de l'impact que le projet générera sur les services et réseaux publics existants;
- g) Les moyens de mitigation proposés pour éviter que le projet ne constitue une source de nuisance pour les zones adjacentes.

## **4. CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX**

Les critères d'évaluation applicables lors d'une étude de plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- a) Intégration du réseau routier proposé au réseau routier existant;
- b) Hiérarchisation des voies de circulation;
- c) Localisation des usages commerciaux;
- d) Localisation des réseaux de voies piétonnes et cyclables;
- e) Localisation des écoles à proximité des espaces verts;
- f) Homogénéité et compatibilité des usages et des densités d'occupation;
- g) Compatibilité et intégration du plan d'aménagement d'ensemble proposé aux secteurs existants et adjacents;

- h) Orientation des bâtiments et des rues de façon à favoriser l'ensoleillement des espaces privés extérieurs, l'exploitation énergétique du rayonnement solaire ainsi que des vues panoramiques s'il y a lieu.

Par ailleurs, pour chaque secteur visé par un plan d'aménagement d'ensemble, une annexe jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante, propose une mise en contexte particulière pour le secteur, identifie les usages et les densités prévues et indique les critères particuliers du site à développer.

## **5. DISPOSITIONS FINALES**

### **5.1 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Fait et passé en la Ville de Saint-Hyacinthe, le 15 novembre 2010.

Le Maire,

Claude Bernier

La Greffière,

Hélène Beauchesne

**NOTE: La présente version constitue une refonte administrative qui n'a pas de valeur juridique officielle. Certaines erreurs typographiques évidentes ont pu être corrigées.**

**Les Services juridiques  
2020-01-20**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE I DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 2020-X-01**

**ABROGÉ PAR RÈG. 351-1  
(AM : 2016-05-16; EV : 2016-06-23)**



**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE II DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 3083-X-02**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE II DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

La zone 3083-X-02 délimitée sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350.

**INTRODUCTION**

La zone visée est un secteur vacant adossé à la voie ferrée, situé dans le prolongement de la rue Papineau et adjacent à l'avenue Sainte-Catherine.

On retrouve plusieurs immeubles à logements autour du site. Certains datent de nombreuses années et d'autres sont plus récents.

Le défi du développement de ce secteur est de limiter l'impact négatif de la présence de la voie ferrée face à l'aménagement de ce secteur et d'intégrer de nouveaux immeubles dans ce cadre bâti depuis plusieurs années.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

Le terrain pourrait recevoir des immeubles à logements ou des immeubles en copropriété résidentielle.

Ce terrain serait voué à une forte densité, soit un minimum de 35 logements à l'hectare.

Le nombre d'étages serait limité à trois, plus le sous-sol.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Initier le projet en prévoyant le prolongement de la rue Papineau en s'assurant de son raccordement entre les avenues Sainte-Catherine et Raymond;
- b) Limiter les impacts négatifs de la présence de la voie ferrée par l'aménagement d'une zone tampon visant à cacher la voie ferrée et visant à limiter le bruit;
- c) S'assurer d'une transition harmonieuse entre les immeubles existants et les nouveaux immeubles;
- d) Favoriser un développement de type projet d'ensemble où les constructions sur le site auraient toutes une architecture attrayante et similaire;
- e) Favoriser l'utilisation de matériaux, textures et couleurs faisant partie d'un même ensemble;
- f) Le nombre d'étages et le nombre de logements par immeuble devra varier en tenant compte des immeubles adjacents déjà construits.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE III DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 2194-X-04**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE III DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

La zone 2194-X-04 délimitée sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350.

**INTRODUCTION**

La zone visée est accessible par l'avenue Castelneau et est adjacente au nord, à la limite arrière des terrains donnant sur la rue Chabot, à l'ouest, adjacente à la Maison l'Alcôve et à des commerces donnant sur le boulevard Laurier Ouest.

Le secteur actuellement occupée par une entreprise qui entrepose et effectue du transport de matériaux en vrac.

Le présent plan d'aménagement d'ensemble vise à orienter le redéveloppement de ce site de façon harmonieuse, tout en tenant compte des constructions et usages existants autour du site visé.

Les bâtiments sur le site devront être démolis.

Le défi d'aménagement de ce site sera d'intégrer des constructions de moyenne densité avec le tissu résidentiel de faible densité adjacent. Les coûts d'acquisition du terrain, de démolition et d'analyse des sols militent en faveur d'une densité plus forte par rapport à ce que l'on retrouve autour.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

On vise essentiellement des constructions de nature résidentielle.

Le terrain pourrait recevoir des constructions de moyenne densité en ayant soin de prévoir, à même la moyenne densité, des immeubles de densité moins élevée lorsqu'adossés à des résidences unifamiliales et des immeubles de densité un peu plus élevée lorsqu'adossés aux usages commerciaux situés le long du boulevard Laurier Ouest.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Favoriser la démolition de l'ensemble des bâtiments commerciaux sur le site;
- b) S'assurer de la qualité des sols pour permettre de la construction résidentielle;
- c) Favoriser l'aménagement d'une nouvelle rue en forme de "U";
- d) Limiter les impacts négatifs des activités commerciales qui pourraient être générées à partir des commerces situés le long du boulevard Laurier Ouest sur ce développement résidentiel;

- e) S'assurer de limiter les percées visuelles à partir du projet vers le terrain adjacent à l'ouest, dans le contexte où il s'agit d'une maison de thérapie, soit la Maison l'Alcôve;
- f) Favoriser un développement où l'on aurait l'impression d'un projet d'ensemble;
- g) Éviter le changement brusque de hauteur entre la partie résidentielle existante donnant sur l'avenue Chabot et les terrains adjacents, en permettant seulement que ces nouveaux bâtiments puissent avoir au plus deux étages, plus un sous-sol et en utilisant une architecture favorisant une meilleure intégration.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE IV DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONES 2020-X-05 ET 2056-X-05  
(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE IV DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

Les zones 2020-X-05 et 2056-X-05 délimitées sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

**INTRODUCTION**

La zone visée est un secteur vacant situé dans le prolongement de l'avenue Carillon vers le nord jusqu'à l'avenue Castelneau, adjacent à la voie ferrée ainsi qu'au terrain du Club de golf Saint-Hyacinthe.

Le secteur est sillonné par un cours d'eau important et est en partie boisé. De plus, une partie du terrain est adjacent au terrain de golf.

Une partie de ce secteur sera utilisée pour permettre l'aménagement d'une seconde voie d'accès au Cégep de Saint-Hyacinthe. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

Le défi de développement de ce secteur est de réussir un aménagement en harmonie avec les éléments naturels en place. Le développement d'un secteur sous forme de projet d'ensemble est à privilégier. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

La densité du secteur devrait être forte et l'usage à privilégier serait des résidences multifamiliales. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Limiter les impacts négatifs du développement sur les éléments naturels du site par une protection efficace du cours d'eau et le maintien de la bande riveraine à son état naturel;
- b) Limiter la coupe des arbres au strict minimum en privilégiant une implantation préservant le couvert végétal; **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**
- c) **ABROGÉ (REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**
- d) Limiter l'impact négatif de la présence du prolongement du boulevard Casavant Ouest sur le terrain visé par la conservation des arbres existants en bordure du futur boulevard et par l'ajout d'autres arbres, afin de créer une bande tampon suffisamment dense pour cacher le boulevard Casavant Ouest à partir des résidences;
- e) Limiter l'impact négatif de la présence de la voie ferrée sur le terrain visé par la préservation des arbres existants en bordure de

ladite voie ferrée et par l'ajout d'autres arbres, afin de créer une bande tampon suffisamment dense pour cacher la voie ferrée et limiter le bruit à partir des résidences sur le site;

- f) Limiter l'impact négatif engendré par la construction d'une nouvelle rue conduisant au Cégep de Saint-Hyacinthe par l'aménagement d'une zone tampon importante;
- g) Favoriser un développement d'ensemble où les matériaux utilisés pour les constructions sur le site seraient de teintes similaires; **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**
- h) Favoriser une volumétrie accrue permettant d'atteindre une forte densité tout en s'intégrant favorablement aux résidences unifamiliales isolées présentes vers le sud. La cohabitation harmonieuse est à privilégier. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**



**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE V DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 2038-X-06**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE V DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

La zone 2038-X-06 délimitée sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350.

**INTRODUCTION**

La zone visée est un secteur vacant adjacent au boulevard Casavant Ouest, à l'avenue Castelneau, est adossé aux constructions donnant le long de la rue Bobby-Hachey et accessible à partir de l'avenue Jeanne-Daigle pour emprunter la future rue René-Jetté.

Ce terrain sera ainsi adossé à des résidences unifamiliales de prestige situées dans les Jardins Castelneau.

Le défi du développement de ce secteur est d'être en mesure de trouver un second accès à partir de l'avenue Castelneau. Il s'agit du terrain le plus au nord du secteur Douville Nord et il faut donc être en mesure d'implanter un pôle commercial de quartier à l'intersection du boulevard Casavant Ouest et de l'avenue Castelneau, tout en respectant certaines contraintes de nonaccès à partir du boulevard Casavant Ouest afin de desservir la population la plus au nord du développement.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

Les usages prévus sont des immeubles unifamiliaux, bifamiliaux ainsi que multifamiliaux de moyenne densité, tout en privilégiant des immeubles de deux étages pour les terrains adossés aux constructions de la rue Bobby-Hachey. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

Le projet devra comprendre un terrain où des commerces de quartier seront construits pour desservir la population de la partie nord du développement le Havre des Dominicains.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Limiter les impacts négatifs des activités commerciales qui pourraient être générées à partir du terrain commercial pour les usages résidentiels;
- b) Trouver une solution pour permettre un second accès au site en interdisant cet accès par le boulevard Casavant Ouest;
- c) Interdire toute entrée charretière donnant sur le boulevard Casavant Ouest et ce, même pour le terrain commercial;
- d) Créer une zone de mitigation le long du boulevard Casavant Ouest, afin de cacher ledit boulevard des futures constructions sur le site;
- e) Prévoir des gabarits de constructions en gradation à partir des terrains adossés à la rue Bobby-Hachey, afin de s'assurer de

conserver la quiétude des constructions existantes et éviter toute percée visuelle sur ces propriétés existantes;

- f) Favoriser un développement de type "projet d'ensemble" où les constructions sur le site auraient toutes une architecture attrayante et similaire.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE VI DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 2225-X-07**

**ABROGÉ PAR RÈG. 350-95  
(AM : 2018-10-15; EV : 2018-11-22)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE VII DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 4136-X-08**

**ABROGÉ PAR RÈG. 351-1  
(AM : 2016-05-16; EV : 2016-06-23)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE VIII DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 5050-X-09**

**ABROGÉ PAR RÈG. 351-1  
(AM : 2016-05-16; EV : 2016-06-23)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE IX DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 5096-X-10**

**ABROGÉ PAR RÈG. 350-63  
(AM : 2016-09-19; EV : 2016-10-27)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE X DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 8051-X-11  
ABROGÉ PAR RÈG. 350-105  
(AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**



**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XI DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONES 10009-X-12 ET 10041-X-12**

**(Telle que modifiée par les règlements 351-1 adopté  
le 06-06-2016 et 350-105 adopté le 20-01-2020)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XI DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

Les zones 10009-X-12 et 10041-X-12 délimitées sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350. **(REG 350-105 : AM : 2019-12-16; EV : 2020-01-31)**

**INTRODUCTION**

La zone visée est composée de deux grandes parties : celle à l'ouest est actuellement construite et est adjacente à la rue Martineau et la partie à l'est est le prolongement vers le nord de l'avenue de la Source. La partie nord-ouest de la zone est adjacente au parc Les Salines.

Ce secteur appartient actuellement à deux propriétaires différents, d'où une plus grande difficulté pour le développement à son plein potentiel du secteur. Le développement devrait se planifier de façon conjointe entre les deux propriétaires.

En 2016, un projet de redéveloppement de ce secteur a été soumis au Conseil municipal lors de la séance plénière du 14 mars 2016, le tout suite à la présentation faite lors de la séance du CCU du 8 mars 2016. Le document a été produit par Justin Viens architecture, de concert avec Stratégies Immobilières LGP.

Par ailleurs, comme ce projet de redéveloppement est prévu dans un horizon pouvant atteindre au moins 15 ans, il a nécessité de maintenir le zonage de type PAE et d'octroyer un zonage conventionnel au fur et à mesure de la réalisation des différentes phases.

Le plan de redéveloppement approuvé par le Conseil devient donc le document de base pour la suite du redéveloppement de ce secteur.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

Une bande en front de la rue Martineau ayant une profondeur d'environ 60 mètre sera vouée à des activités commerciales. La nature des activités commerciales reste à déterminer. Aucune activité résidentielle ne sera permise pour le terrain donnant le long de la rue Martineau, compte tenu de sa proximité avec l'autoroute Jean-Lesage et des contraintes liées au bruit que l'autoroute peut générer.

Pour le reste du développement, on vise une densité variant de moyenne à forte puis dans la portion au nord du cours d'eau les Salines, une faible densité.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Prévoir idéalement le développement de ce secteur dans un projet global qui pourrait toutefois être réalisé par phases;

- b) Voir à mettre à profit la présence du parc Les Salines par la création d'un lien piéton;
- c) Prévoir le développement en ayant au minimum deux accès;
- d) Prévoir la démolition de l'ensemble des bâtiments sur le terrain des Encans de la Ferme et s'assurer de la qualité des sols pour la réutilisation du terrain;
- e) Assurer la présence d'édifices commerciaux en front de la rue Martineau;
- f) Limiter les impacts négatifs des activités commerciales qui pourraient être générées à partir des commerces situés le long de la rue Martineau par l'aménagement d'une zone tampon;
- g) S'assurer de mettre en valeur le cours d'eau sur le site, tout en s'assurant de sa préservation et du respect de la bande riveraine;
- h) Favoriser un développement où les constructions sur le site auraient une architecture attrayante en visant l'utilisation de matériaux, textures et couleurs donnant l'image d'un projet d'ensemble.
- i) S'assurer de mettre en place une zone tampon minimale entre les résidences situées au nord du ruisseau les Salines lorsqu'elles sont adjacentes au parc les Salines.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XII DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 10010-X-13**

**(Telle que modifié par règ. 351-1 adopté le 06-06-2016)**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XII DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

La zone 10010-X-13 délimitée sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350.

**INTRODUCTION**

La zone visée est un secteur en partie construit ayant un accès à partir du chemin du Rapide-Plat Nord entre l'importante coulée et les terrains de l'entreprise Jefo.

Ce territoire a été exclu de la zone agricole en 2009 et peut maintenant faire l'objet d'un développement résidentiel. Plusieurs bâtiments devront toutefois être démolis afin de permettre la réalisation d'un projet à son plein potentiel.

Le secteur appartient actuellement à plusieurs propriétaires.

La présence d'un important cours d'eau à la limite nord-est du terrain apportera des contraintes d'aménagement.

Le défi de développement de ce secteur est que les différents propriétaires s'entendent pour qu'un développement harmonieux et global du secteur visé puisse se réaliser.

En 2016, un projet de redéveloppement de ce secteur a été soumis au Conseil municipal lors de la séance plénière du 14 mars 2016, le tout suite à la présentation faite lors de la séance du CCU du 8 mars 2016. Le document a été produit par Justin Viens architecture, de concert avec Stratégies Immobilières LGP.

Par ailleurs, comme ce projet de redéveloppement est prévu dans un horizon pouvant atteindre au moins 15 ans, il a nécessité de maintenir le zonage de type PAE et d'octroyer un zonage conventionnel au fur et à mesure de la réalisation des différentes phases.

Le plan de redéveloppement approuvé par le Conseil devient donc le document de base pour la suite du redéveloppement de ce secteur.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

Une bande en front de la rue Martineau ayant une profondeur d'environ 60 mètre sera vouée à des activités commerciales. La nature des activités commerciales reste à déterminer. Aucune activité résidentielle ne sera permise pour le terrain donnant le long de la rue Martineau, compte tenu de sa proximité avec l'autoroute Jean-Lesage et des contraintes reliées au bruit que l'autoroute peut générer.

Pour le reste du développement, on vise une densité variant de moyenne à forte.

## **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) S'assurer que le secteur se développe à partir d'un projet planifié globalement et non pas en parcelles indépendantes;
- b) Prévoir un lotissement qui tiendra compte de la présence d'un cours d'eau important;
- c) S'assurer de mettre en valeur le cours d'eau sur le site tout en s'assurant de sa préservation et du respect de la bande riveraine;
- d) Limiter les impacts négatifs des activités commerciales qui pourraient être générées à partir des commerces situés le long de la rue Martineau par l'aménagement d'une zone tampon;
- e) S'assurer que l'ensemble des immeubles soient démolis de manière à maximiser le développement du secteur tout en sachant que l'industrie existante adjacente au secteur demeurera en place;
- f) S'assurer que le réseau d'égout est en mesure d'accepter les rejets de ces nouvelles constructions;
- g) S'assurer que l'industrie en place et adjacente à la zone ne soit pas génératrice de nuisances pour les résidents et en ce sens, la conservation d'une bande de terrain du côté est de l'industrie sera requise pour l'ajout d'une zone tampon entre l'industrie et les futures résidences;
- h) Le secteur dans sa partie nord-est présente une zone de glissement de terrain. Des analyses devront être effectuées pour s'assurer d'une stabilité adéquate.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XIII DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 7072-X-14**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XIII DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

La zone 7072-X-14 délimitée sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350.

**INTRODUCTION**

La zone visée se situe le long du boulevard Laurier Est et est également délimitée par l'avenue Brabant et la rue Jolibois.

La zone visée est un terrain actuellement occupé par une industrie de transformation du poulet.

L'usine sur le site devra être démolie au complet et la qualité des sols analysée afin que le terrain soit apte à recevoir des usages de nature résidentielle.

Le présent plan d'aménagement d'ensemble vise à orienter le redéveloppement de ce site de façon harmonieuse, tout en tenant compte des constructions et usages existants autour du site visé.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

Le long du boulevard Laurier Est, on vise principalement des commerces locaux (de détail et de gros). Le long de la rue Jolibois, on vise principalement des immeubles résidentiels de moyenne et forte densités compte tenu des coûts d'acquisition, de démolition et de décontamination des sols.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Favoriser la démolition du bâtiment industriel sur le site;
- b) S'assurer de la qualité des sols pour permettre des usages de nature résidentielle;
- c) Limiter les impacts négatifs des activités commerciales qui pourraient être générés à partir des commerces situés le long du boulevard Laurier Est;
- d) S'assurer d'une intégration harmonieuse entre la partie résidentielle existante du côté ouest du terrain et les nouvelles constructions résidentielles par une gradation au niveau du nombre d'étages et du gabarit des bâtiments;
- e) S'assurer d'une intégration harmonieuse des futures constructions et les constructions existantes situées du côté est de l'avenue Brabant et du côté nord de la rue Jolibois;
- f) Privilégier un projet résidentiel de type projet d'ensemble;



- g) Le nombre d'étages sur le site pour la partie résidentielle sera modulé en fonction des usages autour. Ainsi on retrouvera possiblement les bâtiments ayant la hauteur la plus importante au centre du terrain;
- h) Les cours avant donnant le long du boulevard Laurier Est devront démontrer une quantité de verdure et des aménagements paysagers de manière à améliorer l'aspect général du boulevard Laurier Est.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XIV DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 6082-X-15**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XIV DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE VISÉE**

La zone 6082-X-15 délimitée sur le plan de zonage formant l'annexe 2 du règlement numéro 350.

**INTRODUCTION**

Le secteur visé est ceinturé par la rivière Yamaska, la rue des Cascades, la rue Vaudreuil et la voie ferrée.

La zone visée est un secteur actuellement construit et occupé par une entreprise dont l'activité principale est la réparation de camions et le long de la rue Vaudreuil, on retrouve également quelques résidences dont la construction remonte majoritairement dans les années 1930.

La démolition de l'ensemble des bâtiments du site est donc souhaitable pour une réutilisation de type résidentiel.

Le terrain est situé à la sortie du pont Bouchard, à l'entrée du Centre-Ville. Le but est de privilégier une entrée au Centre-Ville très paysagée et mettre à profit la visibilité sur la rivière pour les futurs résidents.

La densité sur le site tient compte des coûts d'acquisition, de démolition et de décontamination.

Des analyses au niveau de la capacité portante du sol devront être réalisées afin de s'assurer que le sol pourra recevoir les futurs usages, en tenant compte des aménagements existants en bordure de la rivière Yamaska.

**USAGES ET DENSITÉ VISÉE**

La réutilisation souhaitée du site vise des immeubles multifamiliaux où la copropriété serait favorisée.

**CRITÈRES D'ÉVALUATION**

- a) Favoriser la démolition de l'ensemble des bâtiments commerciaux et résidentiels sur le site;
- b) S'assurer que la nature du sol est apte à recevoir un usage résidentiel;
- c) Minimiser l'impact négatif de la présence de la voie ferrée sur le projet de reconstruction par l'aménagement d'une zone tampon;
- d) Aménager le terrain en bordure de la rue des Cascades de manière à créer un îlot de verdure intéressant tout en dégagant bien l'accès à la promenade Gérard-Côté;
- e) Mettre à profit la présence de la rivière Yamaska pour l'implantation des bâtiments sur le site;

- f) Favoriser un concept de type projet d'ensemble où l'architecture proposée respecterait le cachet ancien du Centre-Ville;
- g) Les accès véhiculaires à partir de la rue des Cascades seraient interdits;
- h) Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement à partir de la rue des Cascades et de l'avenue Vaudreuil.

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**ANNEXE XV DU RÈGLEMENT NUMÉRO 351**

**ZONE 6081-X-16**

**ABROGÉ PAR RÈG. 351-1  
(AM : 2016-05-16; EV : 2016-06-23)**