

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

**2460, rue des Seigneurs Est
(lot 2 038 379)**



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

Service de l'urbanisme et de l'environnement

Mai 2024

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

Zone(s) visée(s) : 11026-A-03

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme | <input type="checkbox"/> Zonage |
| <input checked="" type="checkbox"/> PPCMOI | <input type="checkbox"/> PIIA | <input type="checkbox"/> Patrimoine |
| <input type="checkbox"/> Usage conditionnel | <input type="checkbox"/> Dérogation mineure | <input type="checkbox"/> Autre |

DEMANDE DU REQUÉRANT

2460, rue des Seigneurs Est (lot 2 038 379) – District Sainte-Rosalie – projet particulier concernant la propriété sise au 2460, rue des Seigneurs Est (lot 2 038 379) visant l'utilisation à une fin autre que l'agriculture.

DESCRIPTION DU PROJET

Plus précisément, cette demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone **11026-A-03** :

- « service de réparation et d'entretien de véhicules lourds (CUBF 644) »;
- « transport de matériel par camion (CUBF 422) »;
- « service de réparation et d'entretien de machines et de matériel d'usage commercial et industriel (hydraulique) (CUBF 6425) »; et
- « entreposage extérieur de camions et de remorques ou semi-remorques (Type D – article 17.9.2.4 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*).

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

La demande concerne la régularisation des usages exercés sur un terrain qui ne respectent pas le *Règlement d'urbanisme numéro 350* en vigueur et ne bénéficient pas de droits acquis auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Cependant, il est proposé de permettre de nouveaux usages complémentaires et compatibles avec les activités agricoles existantes, notamment le transport par camions et l'entretien de machineries hydrauliques, au service des producteurs agricoles.

Historique du dossier

La propriété du 2460, des Seigneurs Est est utilisée à des fins autres qu'agricoles au moment de l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* en 1978. Elle est présentement occupée par un bâtiment commercial qui a été construit en 1999. Ce bâtiment a fait l'objet d'un permis de construction et un usage d'atelier d'usinage y a été autorisé. À cette époque, une demande d'autorisation auprès de la CPTAQ avait été effectuée et un droit acquis commercial de 5000 m² avait été reconnu par la Commission.

L'utilisation à une fin autre que l'agriculture pour ce lot s'harmonise à la bande linéaire contiguë où se trouvent déjà des commerces et des résidences. Cette intégration favorise la cohérence urbaine et assure une utilisation efficace de l'espace disponible, sans empiéter sur les terres agricoles avoisinantes.

Le lot est déjà morcelé et intégré à un ensemble de lots contigus de taille similaire. Il en résulte un potentiel agricole presque inexistant, principalement en raison de sa petite taille. Par conséquent, son affectation à des fins commerciales ou industrielles constituerait une solution efficace qui ne mettrait pas en péril les ressources agricoles déjà en place.

De plus, il faut prendre en compte la présence d'usages commerciaux de façon soutenue sur ce lot depuis les années 90. Les usages effectués sur le terrain n'ont jamais engendré de répercussions négatives sur les terres agricoles avoisinantes et les usages actuels ne viendront pas aggraver la situation.

Le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé favorablement le projet en date du 23 janvier 2024, aux conditions suivantes :

- a) les usages autorisés doivent être complémentaires à l'agriculture et s'assurer de répondre uniquement aux besoins des agriculteurs;
- b) l'entreposage extérieur des véhicules, tels que camions, remorques ou semi-remorques, dans les cours latérales et arrière, n'est permis que dans le cadre des activités reliées au transport par camion ainsi qu'à l'entretien de ces derniers;

Ces espaces n'ont toutefois pas à être asphaltés pour y permettre l'exercice de cet usage;

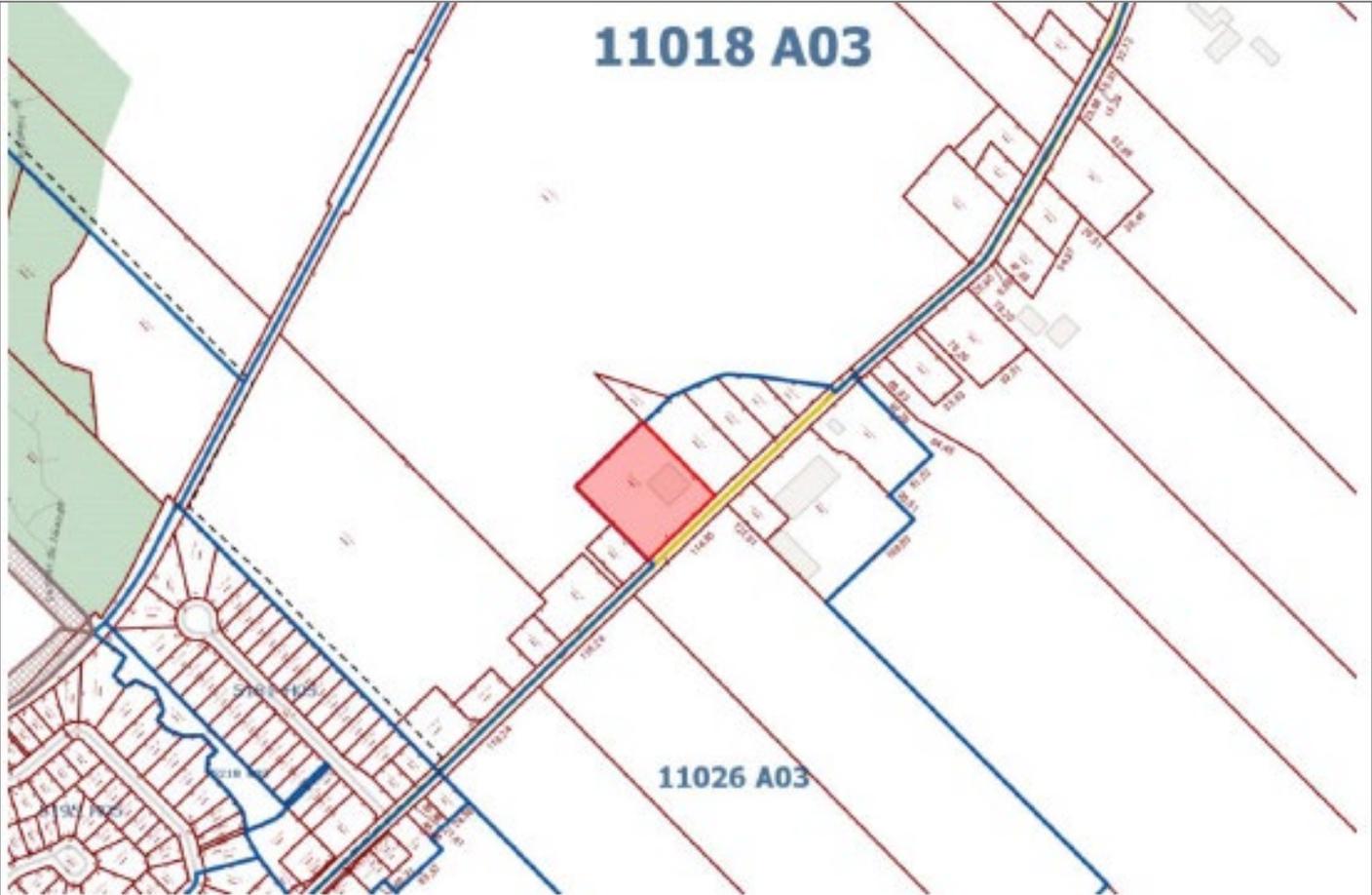
- c) les activités ne doivent causer, en tout temps, quelconque vibration ou émanation de gaz ou de fumée, d'odeur ou d'éclat de lumière, de chaleur, de poussière ou de bruit plus intense à la limite du bâtiment que l'intensité moyenne de ces facteurs de nuisance à cet endroit;
- d) la réalisation d'aménagements paysagers doit être prévue dans un plan d'aménagement signé et scellé par un architecte paysagiste, et inclure les composantes suivantes :
 - deux zones tampons de mitigation, composées d'une haie de cèdres (*thuya occidentalis*), ayant une hauteur minimale de 1,5 mètre au moment de la plantation, lesquelles devront être situées à l'intérieur des lignes latérales du terrain et longer la ligne mitoyenne séparant le présent lot des lots résidentiels adjacents, conformément à la *Fiche descriptive S* de l'Annexe 4 relative à l'aménagement des zones tampons du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;

- trois bandes gazonnées ayant une profondeur minimale de 2 mètres chacune, lesquelles devront être aménagées à partir de la ligne avant du terrain, en direction des espaces prévus pour le stationnement et l'entreposage;
 - une haie d'arbres sur les bandes gazonnées, ayant une hauteur minimale de deux mètres au moment de la plantation, laquelle devra être alignée conformément à la *Fiche descriptive O* de l'Annexe 4 relative à l'aménagement des zones tampons du *Règlement d'urbanisme numéro 350*.
- e) les aménagements paysagers énumérés au paragraphe précédent soient maintenus et entretenus;
- f) les entrées charretières (entrées des véhicules) soient réaménagées, de sorte que leur largeur maximale n'exécède pas 15 mètres, conformément à l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- g) l'obtention préalable d'une autorisation d'utilisation du lot 2 038 379 du Cadastre du Québec à une fin autre que l'agriculture délivrée par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ), faisant suite à la résolution 24-254, adoptée par le Conseil municipal dans le cadre de sa séance du 15 avril 2024.

Le Comité consultatif agricole a recommandé favorablement le projet en date du 26 mars 2024.

Le projet est conforme au *Règlement numéro 349 relatif au Plan d'urbanisme* et au *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*.

Localisation du site à l'étude



Vues aériennes et panoramiques



