

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

3655, rue Picard (lot 6 434 195)



*Service de l'urbanisme et de l'environnement
Juin 2022*

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30215

Zone(s) visée(s) : 3011-I-21

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| <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

3655, rue Picard (lot 6 434 195) – District Saint-Sacrement – Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Dispositions du Règlement d'urbanisme numéro 350, grille de spécifications de la zone 3011-I-21 – Autoriser, à l'extérieur d'un bâtiment, l'usage « entreposage en générale (6376) » du groupe d'usages « Industrie I (Industrie à incidences faibles) »

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par M. Stéphane Morin de la société Norbec Architectural inc., au nom de la société Gestion Le Monnet inc., en date du 9 mai 2022, pour un projet particulier au 3655, rue Picard (lot 2 256 374) visant à autoriser, à l'extérieur d'un bâtiment, l'usage « entreposage en général (6376) » se rattachant au groupe d'usages « Industrie I (Industrie à incidences faibles) », dans la zone d'utilisation industrielle 3011-I-21.

Le projet soumis respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et les critères d'évaluation contenus au *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*.

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en date du 8 juin 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier d'occupation d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 13 juin 2022.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à permettre la délivrance d'un certificat d'occupation pour autoriser, à l'extérieur d'un bâtiment, l'usage « entreposage en général (6376) », faisant partie du groupe d'usages « Industrie I (Industrie à incidences faibles) » au 3655, rue Picard (lot 6 434 195), dans la zone 3011-I-21, le tout conformément à la demande et au plan soumis par le requérant en date du 9 mai 2022, et ce, conditionnellement à ce que :

- l'entreposage extérieur de produits finis n'excède pas une hauteur maximale de 2,62 mètres (8 pieds et 6 pouces);
- le boisé existant en front du boulevard Choquette soit protégé et préservé.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

En février 2018, le Conseil accorda une première autorisation visant à accorder la délivrance d'un certificat d'autorisation à l'entreprise Norbec pour aménager deux aires d'entreposage extérieur pour des murs préfabriqués, dont l'une localisée en cours avant, en front du boulevard Choquette et l'autre sur une partie du terrain voisin (lot 6 205 760) appartenant également à Gestion Le Monnet inc.

Aujourd'hui, l'entreprise Norbec souhaite obtenir une nouvelle autorisation pour un projet particulier d'occupation d'un terrain, soit une superficie équivalente à environ 150 000 pieds carrés, à des fins d'entreposage extérieur, sur le terrain (lot 6 434 195) appartenant au même propriétaire.

Le terrain visé est situé sur un lot transversal, dont la partie en front de la rue Picard (au nord) est occupée par un bâtiment industriel. La partie du terrain visé par la demande est située au sud dudit terrain, soit la partie en front du boulevard Choquette.

On retrouve plusieurs industries dans le Parc industriel Oliver-Chalifoux qui entreposent divers produits manufacturés, marchandises, etc., à l'intérieur et l'extérieur de bâtiment. L'entreposage de « type D » est autorisé dans la zone 3011-I-21, dans la mesure où celui-ci dessert l'usage situé sur le terrain.

Selon le requérant, l'entreposage qui sera exercé sur la partie du terrain visé est prévu pour une période de 3 ans à partir du 1er juillet 2022.

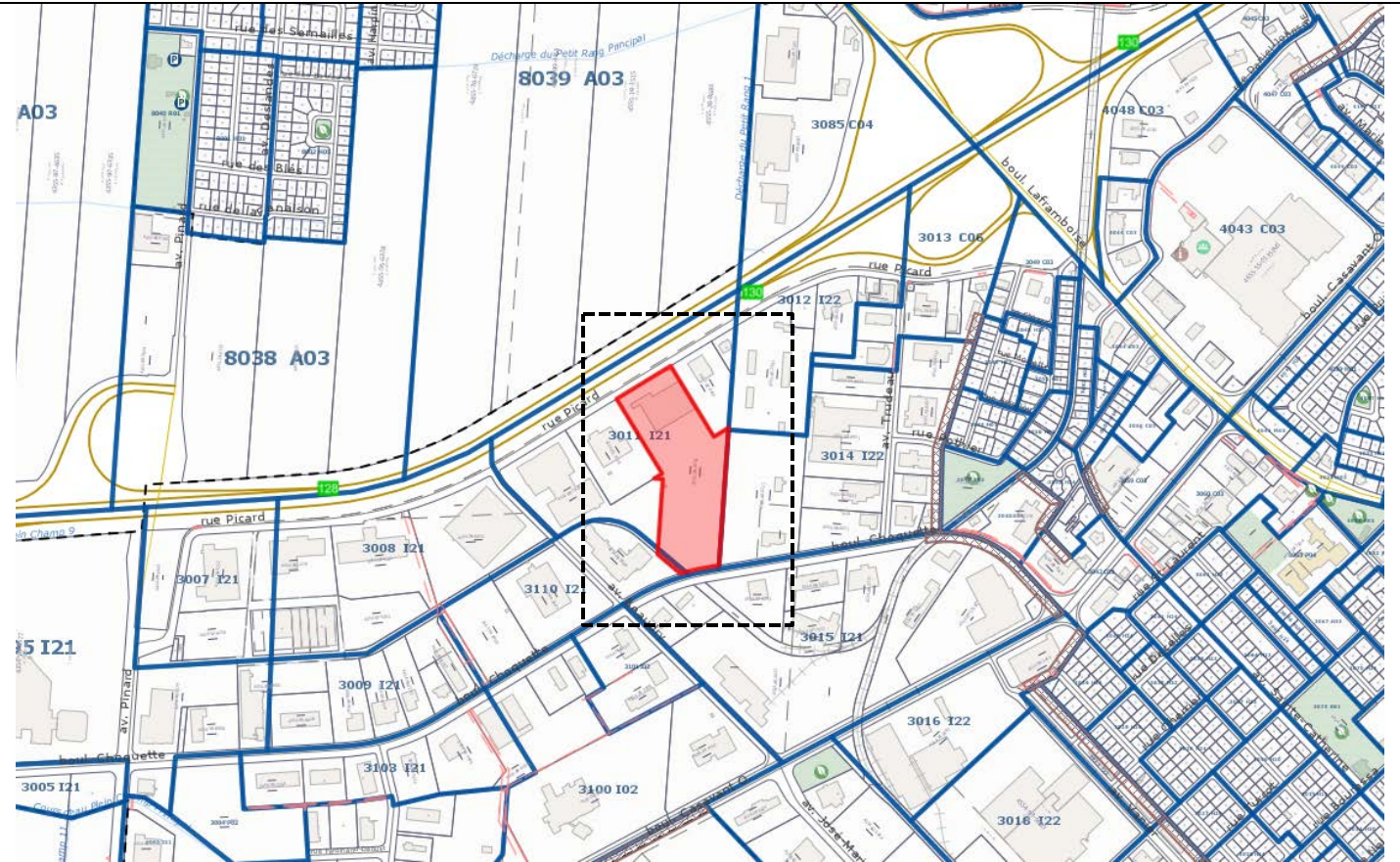
Aucun impact sur la circulation n'est à prévoir dans la section, considérant qu'il s'agit du terrain voisin à l'entreprise qui entreposera sur la partie du lot visé.

L'aire d'entreposage sera clôturée et dissimulée derrière un petit boisé existant en front du boulevard Choquette.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé (SAR) et au plan d'urbanisme (PU) en vigueur.

Le projet est conforme aux critères applicables du Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.

Annexe 1



Localisation – Site à l'étude
3655, rue Picard

Annexe 2



**Vues aérienne (2020) et panoramique (2021) – Site à l'étude
3655, rue Picard**

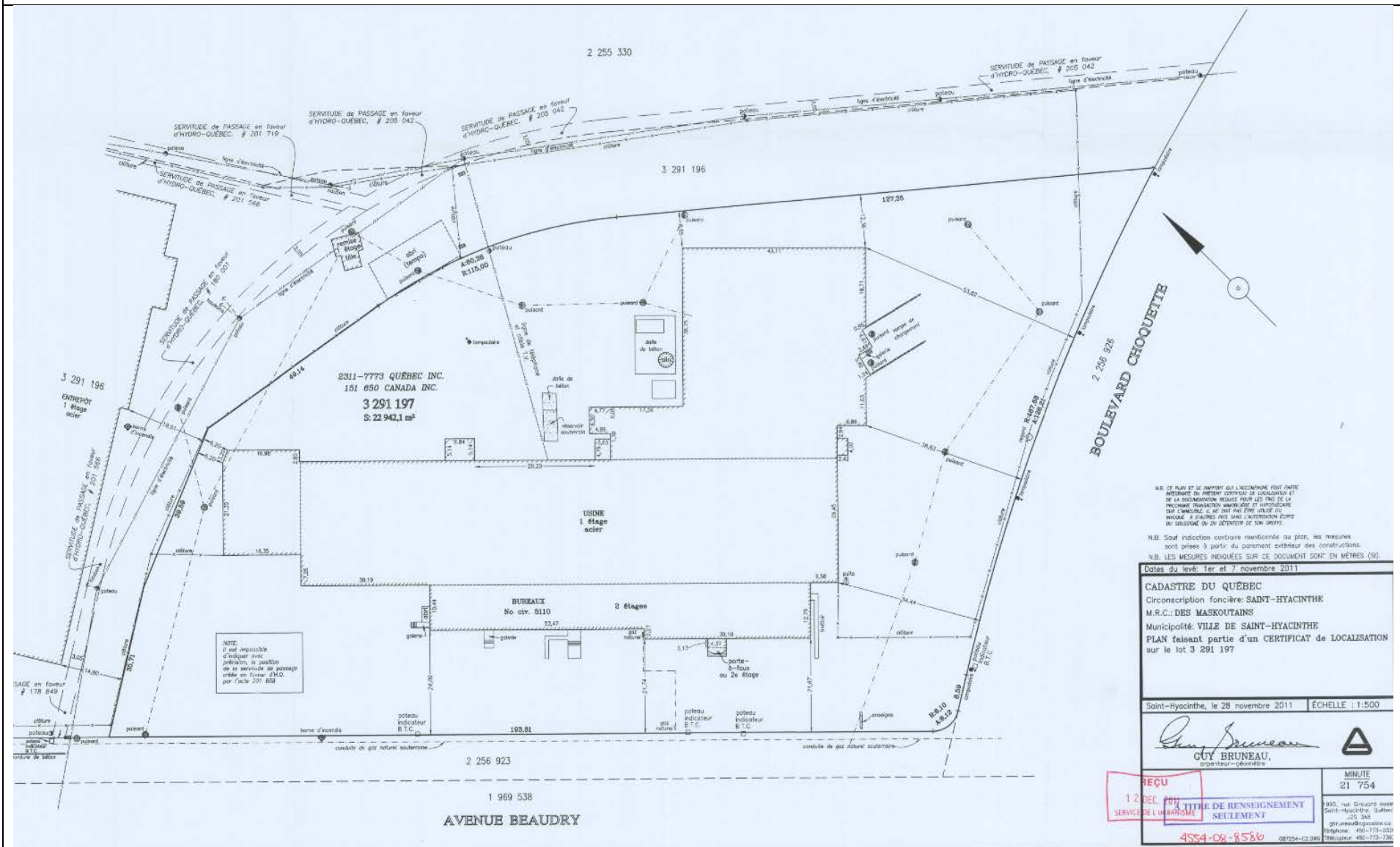
Annexe 3



Requérant – Norbec (5110, avenue Beaudry)

3655, rue Picard

Annexe 4



Plan de localisation (2017) – Norbec (5110, avenue Beaudry)
3655, rue Picard



Saint-Hyacinthe, le 4 mai 2022

À qui de droit,

Norbec Architectural inc. a débuté ses activités sur la rue Beaudry au printemps 2008. Nous sommes en croissance depuis notre implantation et un rythme plus soutenu se maintient depuis maintenant plus de 5 ans. Nos besoins d'entreposage augmentent au même rythme que notre capacité de production. Nous prévoyons que les 2 prochaines années seront aussi des années de croissance.

Lors des 2 dernières années, nous avons investis près de 2 millions de dollars dans nos équipements de production afin d'augmenter la capacité. Nos projets d'implantation étant maintenant terminé, nous commençons à récolter le fruit de nos investissements.

Nous sommes à la recherche d'un terrain d'au moins 300 000pi² afin de construire une usine de transformation de nos produits ainsi qu'un centre de logistique. Nous prévoyons un bâtiment d'environ 100 000pi². Nous cherchons dans le corridor de l'autoroute 20 entre les villes de Boucherville et Drummondville.

Comme vous le savez, la disponibilité des terrains est rare. Nous avons donc besoin d'une solution temporaire afin de nous permettre de poursuivre nos recherches sans nuire à notre capacité de production.

Nous souhaitons faire la location d'une surface de 150 000pi² de l'entreprise Le Monnet gestion immobilière. Ce terrain est adjacent au terrain que nous occupons. Nous prévoyons une période de location de 3 ans à partir du 1er juillet 2022.


Stéphane Morin
Directeur d'usine

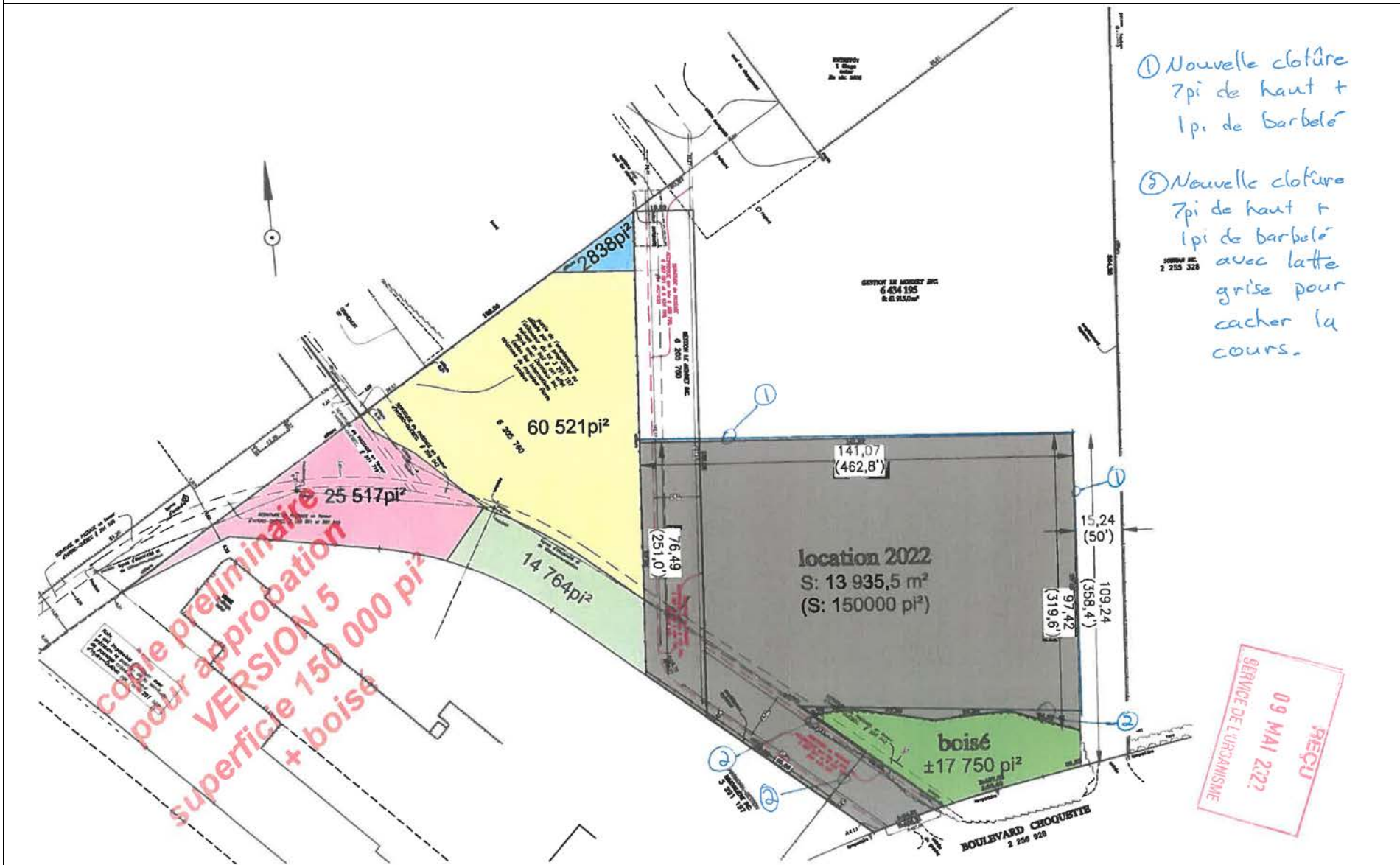
 norbec.com

5110 av. Beaudry
Saint-Hyacinthe QC Canada
J2S 8A2

T: (450) 252-1499
T: (514) 454-1499
F: (450) 252-3367

Demande de PPCMOI – Lettre du requérant

3655, rue Picard



Plan de localisation – Aire d’entreposage 2022

3655, rue Picard

Annexe 7



Vue actuelle – Aire d'entreposage projetée

3655, rue Picard



1000, rue Dessaulles
Saint-Hyacinthe
(Québec) J2S 8W1
CANADA
☎ 450 774-9000
1877 505-1246
✉ 450 773-6767

info@st-hyacinthetechnopole.com
st-hyacinthetechnopole.com

Le 1^{er} juin 2022

Monsieur Louis-Marc Sicotte
Service de l'Urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe
955, rue Morison
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8T7

**Objet : Avis concernant la demande d'agrandissement de l'aire
d'entreposage de Norbec Architectural inc.**

Monsieur Sicotte

En réponse à votre demande d'avis concernant la possibilité de permettre l'entreposage de Norbec Architectural inc., sur le terrain anciennement boisé de Gestion Le Monnet inc. sis au 3566, rue Picard, Saint-Hyacinthe Technopole souhaite vous faire part de son avis favorable à ce projet.

Une demande a déjà été déposée par Norbec Architectural inc. et acceptée par le Conseil, le 19 février 2018, via un PPCMOI, afin d'entreposer en cour avant et sur le terrain voisin, qui appartient à Gestion Le Monnet inc. À l'époque, l'entreprise Norbec Architectural inc. a alors fait les aménagements nécessaires pour réduire l'impact visuel de l'entreposage extérieur sur son site.

Actuellement, l'entreprise fait une 2^e demande d'une superficie de 150 000 pieds carrés pour fin d'entreposage sur le terrain de Gestion Le Monnet. Cette dernière accueille la demande positivement et est favorable à conclure une entente de location.

Norbec Architectural inc. est en croissance depuis son implantation en 2008, et ce, à un rythme soutenu depuis plus de cinq ans. Ses besoins d'entreposage augmentent au même rythme que leur capacité de production. Les dirigeants ont investi près de deux millions de dollars dans leurs équipements de production au cours des deux dernières années. Ils sont actuellement à la recherche d'un terrain de 300 000 pieds carrés afin de construire une nouvelle usine de transformation de leurs produits ainsi qu'un centre de logistique, d'une superficie d'environ 100 000 pieds carrés.

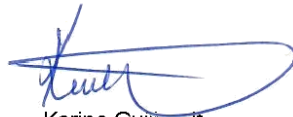


Compte tenu que :

- L'entreprise cible un tel terrain situé entre les villes de Boucherville et Drummondville pour y ériger leur future usine de transformation;
- Les dirigeants recherchent une solution temporaire pour permettre de poursuivre leurs recherches, sans nuire à leur capacité de production;
- Nous voulons nous assurer de garder, à tout le moins, les activités de transformation de l'entreprise sur notre territoire;
- L'entreprise emploie 58 personnes;
- La possibilité de faire un arrangement avec l'entreprise voisine, Gestion Le Monnet inc., pour louer une surface de 150 000 pieds carrés pour une période de trois ans;
- L'entreposage est pour une courte durée et que, par la suite, Entrepasage Herger prévoit y développer ses activités en agrandissant sa bâtisse et aura besoin de ce site pour poursuivre son développement.

Par conséquent, nous accueillons favorablement le projet et recommandons à la Ville de Saint-Hyacinthe d'accéder à la demande du propriétaire.

Nous vous prions d'accepter, Monsieur Sicotte, nos salutations distinguées.



Karine Guilbault
Directrice générale





5 mai 2022,

Norbec Architectural Inc.
A/S : Stéphane Morin

Procuration pour certificat au 3655 rue Picard, (Lot 6 434 195)

À qui de droit,

Nous autorisons M. Stéphane Morin de Norbec Architectural Inc. à obtenir auprès de la ville de Saint-Hyacinthe, le certificat nécessaire pour autoriser l'entreposage extérieur sur le site du 3655 rue Picard, Saint-Hyacinthe.



Signature

Président

Titre

5 mai 2022

Date

Pierre Lemieux

Nom et lettres moulées

Gestion Le Monnet inc

Compagnie

3855 rue Picard, Saint-Hyacinthe, QC, J2S 1H3
Tél. : 450-774-9440

Procuration – Gestion Le Monnet Inc. (propriétaire)

3655, rue Picard

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Séance ordinaire du Conseil de la Ville de Saint-Hyacinthe, tenue à la salle du Conseil de l'hôtel de ville, le lundi 19 février 2018, à 18 h 30

Résolution 18-99

Adoption de la résolution concernant une demande d'autorisation du projet particulier (PPCMOI) en ce qui a trait au 5110 Beaudry

CONSIDÉRANT le règlement numéro 240 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT la demande de délivrance d'un certificat d'autorisation d'aménagement d'aires d'entreposage extérieur pour la propriété sise au 5110, avenue Beaudry, lot numéro 3 291 197, qui vise à permettre à l'entreprise Norbec architectural inc. d'entreposer des produits finis, soit des murs préfabriqués, sur une hauteur maximale de 8' 6", en cour avant le long du boulevard Choquette et à permettre ce même type d'entreposage à cette même entreprise sur une partie des lots adjacents à cette propriété, soit les lots numéros 3 291 196 et 2 255 330;

CONSIDÉRANT que l'entreposage extérieur de type « D » est interdit en cour avant et que l'entreposage de produits finis sur un terrain autre que le terrain où les produits sont fabriqués est interdit dans les zones 3110-I-21 et 3011-I-21;

CONSIDÉRANT que cette demande d'autorisation peut faire l'objet d'une autorisation particulière en vertu du règlement numéro 240 qui permet « la gestion de l'entreposage extérieur à l'intérieur des parcs industriels »;

CONSIDÉRANT l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme lors de la rencontre du 5 décembre 2017;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un premier projet de résolution soumis à la séance du 15 janvier 2018;

CONSIDÉRANT l'adoption du second projet de résolution soumis à la séance du 5 février 2018;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Annie Pelletier
Appuyé par André Beauregard

Et résolu que le Conseil, conformément au règlement numéro 240, accorde la délivrance d'un certificat d'autorisation à l'entreprise Norbec architectural inc. pour aménager deux aires d'entreposage extérieur pour des murs préfabriqués, sur une hauteur maximale de 8' 6", soit de l'entreposage de type « D », dont l'une se situe en cour avant le long du boulevard Choquette pour la propriété du 5110, avenue Beaudry, dans la zone d'utilisation industrielle 3110-I-21 et l'autre sur des lots adjacents, pour le même type de produits entreposés, soit sur les lots numéros 3 291 196 et 2 255 330, dans la zone d'utilisation industrielle 3011-I-21, alors que le règlement numéro 350 interdit l'entreposage de type « D » en cour avant et interdit également que des produits puissent être entreposés sur un autre terrain que celui où ils ont été fabriqués.

La nature de ce projet particulier se résume comme suit :



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

L'entreposage extérieur de murs préfabriqués en cour avant le long du boulevard Choquette sera confirmé pour l'entreprise Norbec architectural inc. sur la propriété du 5110, avenue Beaudry, lot 3 291 197, ainsi que sur les lots adjacents à cette propriété, soit les lots numéros 3 291 196 et 2 255 330, le tout selon les documents et informations soumis lors du Comité consultatif d'urbanisme du 5 décembre 2017.

Adoptée à l'unanimité

Copie certifiée conforme,

le 18-07-20

Ulysse Beaudry

Greffière de la Ville



GROUPE D'USAGES PERMIS (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)		NORMES DE LOTISSEMENT		MIN
RÉSIDENCE I (1 logement isolé)		BÂTIMENT ISOLÉ	Largeur du terrain (m)	25
RÉSIDENCE II (1 logement jumelé)			Profondeur du terrain (m)	
RÉSIDENCE III (1 logement en rangée)			Superficie du terrain (m ²)	
RÉSIDENCE IV (2 logements isolés)		BÂTIMENT JUMELÉ	Largeur du terrain (m)	25
RÉSIDENCE V (2 logements jumelés)			Profondeur du terrain (m)	
RÉSIDENCE VI (2 logements en rangée)			Superficie du terrain (m ²)	
RÉSIDENCE VII (3 logements isolés)		BÂTIMENT EN RANGÉE	Largeur du terrain (m)	
RÉSIDENCE VIII (3 logements jumelés)			Profondeur du terrain (m)	
RÉSIDENCE IX (3 logements en rangée)			Superficie du terrain (m ²)	
RÉSIDENCE X (4 logements isolés)		Autres normes applicables :		
RÉSIDENCE XI (4 logements jumelés ou en rangée)		<ul style="list-style-type: none"> Terrain d'angle (art. 8.1.1.2 a)) Terrain directement riverain à un cours d'eau ou à un lac (art. 8.1.1.2 b)) Terrain situé dans un rayon de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac (art. 8.1.1.2 c) et 8.1.2.2 a)) Terrain destiné à un usage public (art. 8.1.1.2 d) et 8.1.2.2 b)) Largeur de terrain dont l'usage est commercial, industriel ou institutionnel (art. 8.1.1.2 e)) Terrain occupé par plus d'un bâtiment principal (art. 8.1.1.2 f)) Terrain en copropriété (art. 8.1.1.2 g)) Terrain de forme irrégulière (art. 8.1.1.2 h) et 8.1.2.2 c)) Terrain non desservi ou partiellement desservi (section. 8.1.2) 		
RÉSIDENCE XII (5 à 6 logements isolés)		NORMES D'IMPLANTATION		
RÉSIDENCE XIII (5 à 6 logements jumelés ou en rangée)		MIN		
RÉSIDENCE XIV (7 à 8 logements isolés)		MAX		
RÉSIDENCE XV (7 à 8 logements jumelés ou en rangée)		Nombre d'étages		
RÉSIDENCE XVI (Plus de 8 logements variés)		Hauteur (m)	6	20
RÉSIDENCE XVII (À caractère communautaire 1 à 6 chambres)		Marge avant (m)	8 (note 2)	
RÉSIDENCE XVIII (À caractère communautaire 7 à 16 chambres)		Marge arrière (m)	6	
RÉSIDENCE XIX (À caractère communautaire 17 à 24 chambres)		Marge latérale (m)	2	
RÉSIDENCE XX (À caractère communautaire de plus de 24 chambres)		Somme des cours latérales (m)	8	
RÉSIDENCE XXI (Maison mobile)		Indice d'occupation au sol (%)	25	
RÉSIDENCE XXII (Résidence mixte)		Indice d'utilisation du terrain (%)	55	
COMMERCE I (Commerce associable à la résidence)		Rapport Plancher/Terrain		
COMMERCE II (Commerce de quartier)		Aire de verdure (%)	5	
COMMERCE III (Bureaux non structurants) (Note 1)		Aire de verdure (cour avant) %		
COMMERCE IV (Bureaux structurants)		Autres normes applicables :		
COMMERCE V (Commerce de détail non structurant)		<ul style="list-style-type: none"> Terrain adjacent à un cours d'eau (art. 15.4.1) Merge avant - secteurs construits (section. 15.4.2) Terrain adjacent à un passage piétonnier (art. 15.4.3) Bâtiments jumelés ou en rangée (section. 15.4.4) Terrain d'angle (art. 15.4.5 et 15.4.6) Construction destinée à un usage public (art. 15.4.7) Terrain en copropriété (art. 15.4.8) 		
COMMERCE VI (Commerce de détail structurant)		NORMES SUR L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (art. 17.9)		
COMMERCE VII (Commerce de gros non structurant)		(permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)		
COMMERCE VIII (Commerces aéroportuaires)		TYPE A		
COMMERCE IX (Commerces autoroutiers)		TYPE B		X
COMMERCE X (Commerces agroalimentaires)		TYPE C		X
COMMERCE XI (Commerces agricoles)		TYPE D		X
COMMERCE XII (Commerce dans un ancien bâtiment agricole)		DISPOSITIONS SPÉCIALES		
INDUSTRIE I (Industrie à incidences faibles)	X	(applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)		
INDUSTRIE II (Industrie à incidences moyennes à fortes)		Zone soumise à un P.I.I.A.		
INDUSTRIE III (Industries agroalimentaires à incidences faibles)	X	Zone soumise à un PAE (art. 3.6.3)		
INDUSTRIE IV (Industries agroalimentaires à incidences moyennes à fortes)		Zone soumise à un PPU		
INDUSTRIE V (Industries de hautes technologies)		Décrochement dans les façades (art. 15.5)		
ESPACES VERTS I (Récréatif extensif - Parcs et espaces verts)		Orientation du bâtiment principal (art. 16.1.6)		
ESPACES VERTS II (Récréatif extensif - Loisirs et sports)		Conteneurs zones industrielles (art. 17.7.3)		
ESPACES VERTS III (Récréatif intensif - Grands espaces)		Aménagement paysager dans les zones industrielles (art. 17.8.3)		
ESPACES VERTS IV (Récréatif extensif - Incidence sur le milieu)		Plantation d'arbres dans le parc industriel (art. 17.8.4)		
INSTITUTION I (Équipement de quartier)		Plantation d'arbres - zones institutionnelles « P » et espaces verts « R » (art. 17.8.5)		
INSTITUTION II (Équipement desservant la Ville)		Zone soumise à l'obligation d'aménager une zone tampon (art. 17.8.7)		
INSTITUTION III (Équipement desservant la population de la région)		Rampe et plates-formes de chargement (art. 17.10)		
INSTITUTION IV (Institution desservant la région - Clientèle spéciale)		SUITE AU VERSO		
INSTITUTION V (Institution de services publics)				
AGRICULTURE I (Agriculture et activités agricoles)				
AGRICULTURE II (Activités agrotouristiques)				
AGRICULTURE III (Récupération et enfouissement de matériaux secs)				

Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350, sous la cote Annexe 3

Grille de spécifications – Zone 3011-I-21 (1/2)

3655, rue Picard

Annexe 11

VILLE DE SAINT-HYACINTHE
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

ZONE : 3011-I-21

SUIVE DES DISPOSITIONS SPÉCIALES (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la première colonne)	
	Passage (section 17.11)
	Établissement offrant des spectacles ou des services rendus par des personnes dévêtues ou partiellement dévêtues (art. 18.2)
	Établissements où l'on sert à boire (art. 18.3)
	Resto-bar / centre-ville (art. 18.4)
	Cite du passant (art. 18.6)
	Stationnement temporaire (art. 18.8 & 19.1.3.3)
	Dispositions concernant l'agrandissement des maisons mobiles (art. 18.10)
	Application des distances séparatrices (art. 18.11)
X	Dispositions particulières aux usages commerciaux et industriels ayant front à l'autoroute Jean-Lesage (art. 18.12)
	Contraintes imposées par la piste d'envol de la zone aéroportuaire (art. 18.13)
	Zones adjacentes au périmètre d'urbanisation pour l'agrandissement d'une entreprise existante en empiétant dans la zone agricole (art. 18.14)
	Terrains situés en zone agricole et qui sont adjacent au périmètre urbain (art. 18.15)
	Centre de traitement de résidus d'origine agroalimentaire (art. 18.16)
	Lieux de transfert, de recyclage, de traitement et d'élimination des déchets dangereux (art. 18.17)
X	Projets résidentiels, institutionnels et récréatifs situés près de l'autoroute Jean-Lesage (art. 18.18)
	Dispositions applicables autour des prises d'eau potable (art. 18.19)
	Dispositions normatives applicables aux sols organiques (art. 18.20)
	Stationnement secteur centre-ville (art. 19.1.3.1)
	Stationnement rue Dessaulles et avenue Sainte-Anne (art. 19.1.3.2)
X	Stationnement usages industriels (art. 19.7.4 b))
	Matériaux de revêtement extérieur autorisés – usages « Résidence XVI » et « Résidence XX » (art. 20.1.2)

CONTRÔLE ARCHITECTURAL (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la première colonne)	
	Bâtiments construits avant 1925 au Centre-Ville (art. 20.3)
	Bâtiment construit à partir de 1925 au Centre-Ville (art. 20.4)
	Dispositions particulières pour les vitrines (art. 20.5)

NOTES PARTICULIÈRES	
1.	L'usage "commerce III" (bureau non structurant) est autorisé exclusivement lorsque le bâtiment est occupé par des bureaux à titre d'usage principal au moment de l'entrée en vigueur du règlement numéro 350 et la superficie brute de plancher maximale par établissement est fixée à 1 000 mètres carrés.
2.	La marge avant minimale applicable est majorée à 15 mètres lorsque la ou les cours avant donnent le long des boulevards Choquette et Casavant Ouest ainsi que le long de la rue Picard.

MISE À JOUR

350-1	AM: 2011-02-21	EV: 2011-03-23
350-24	AM: 2013-09-03	EV: 2013-10-10
350-26	AM: 2013-11-16	EV: 2013-12-19
350-73	AM: 2017-03-20	EV: 2017-04-27

Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350, sous la cote Annexe 3

Grille de spécifications – Zone 3011-I-21 (2/2)

3655, rue Picard