

***Commentaires formulés
à la suite de la demande de
dérogation mineure au
règlement d'urbanisme 350
1505-1595, rue Saint-Antoine
(Place Frontenac)***



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

***Services juridiques
Mai 2020***

Commentaires formulés dans le cadre de la consultation écrite pour la dérogation mineure au 1505-1595, rue Saint-Antoine (Place Frontenac)

Terminé le 8 mai 2020

Jean-Claude Théroux
2020-05-02 à 9 h 31

Bonjour, à première vue selon les documents et plans présentés, le projet de reconstruction de Place Frontenac semble respecter le caractère architectural et patrimonial du bâtiment original, ce qui est en soi une bonne nouvelle. Même la frise frontale du bâtiment est prévue à la façade avant ce qui n'est pas rien. Les plans prévoient un 4^e étage d'espaces résidentiels en recul de la façade et de la rue, ce qui m'apparaît louable et présente l'avantage de ne pas voir un bloc d'apparts bien carré ET de ne pas écraser la perspective que l'on aura depuis le marché centre. Je me rendrai au marché pour tenter de visualiser le tout ... bien évidemment avec ma tablette et vous ferai part de mes observations in situ. N.B. - J'ai pris connaissance de tous les documents administratifs et techniques que la Ville a soumis pour ce projet et j'en suis fort satisfait. Quant à l'idée d'une consultation écrite aux citoyens, c'est une excellente façon de faire qui sait on pourrait être retenue pour d'autres projets? Car on le sait, les paroles s'envolent, MAIS les écrits demeurent. Jean-Claude Théroux

Sonia Chénier
2020-05-04 à 11 h 43

Les dérogations mineures demandées dans ce projet ne me semblent pas problématiques en soi. Le problème plutôt avec cette nouvelle construction est l'absence totale de logement social qui y est prévue. Or, le taux d'inoccupation en ville étant de 0,4%, soit l'un des plus bas au Québec, des problèmes sont à prévoir pour l'accès au logement non seulement pour les personnes démunies, mais à revenu moyen, considérant que la pandémie et la récession économique qui l'accompagne vont diminuer la capacité des ménages à payer ce type de loyer (qui, si l'on se fie sur celui du nouvel immeuble de Cons properties en face du marché, oscille autour de 1200\$/mois). La ville fait un pari bien risqué en croyant que la gentrification du centre-ville y attirera davantage de personnes bien nanties qui revitaliseront le commerce: les locataires habitant en face du marché consomment-ils davantage au centre-ville? Les commerces ont continué à fermer au cours de la dernière année et les locaux commerciaux (même celui de Cons properties) restent désespérément vides...Les villes qui misent sur la mixité sociale, comme en Allemagne, ont davantage de succès à long terme pour insuffler de la vie dans leur quartier. Il est dommage que la mixité ne soit pas envisagée à l'intérieur même des projets de développement du centre-ville, mais qu'elle soit plutôt vue comme se réalisant en chassant les ménages les moins nantis afin de laisser la place aux plus fortunés.

Françoise Pelletier
2020-05-04 à 17 h 55

Bonjour, dans un premier temps j'aimerais souligner les aspects qui me paraissent positifs dans les demandes de dérogations mineures: l'effort de verdissement de la cour arrière et intérieure, ainsi que des abords des rues St-François et St-Simon. La devanture de la place Frontenac me paraît aussi très bien, gardant son cachet patrimonial et historique de trois étages. Cependant, dans les hauteurs arrière et latérales, je trouve que le 5 étages est vraiment colossal. Ça ne manquera pas de faire un effet moins heureux par rapport à notre marché historique, de la même façon que l'immeuble en face du Marché sur la rue Cascades: notre marché va être enclavé. Aussi, comme les trois étages sont réservés pour l'artère surtout commerciale qu'est la rue St-Antoine, je trouve bien dommage de constater que ce seront les côtés donnant sur les avenues St-François et St-Simon qui auront la pleine hauteur de 5 étages, ainsi que l'arrière de la bâtisse. Ces côtés plus hauts donnent sur le quartier plus résidentiel du centre-ville, et ça crée des discontinuités sur le plan du bâti ainsi que des effets potentiels importants sur l'environnement et la santé: la densification, si elle est souhaitable au point de vue environnemental, ne devrait pas cependant excéder les 4 étages, afin de favoriser le bâti à échelle humaine, ce qui est hautement recommandé pour les quartiers résidentiels, notamment. Enfin, il ne semble pas y avoir d'obligation demandée par la Ville au propriétaire privé pour admettre un pourcentage de logements sociaux et abordables, comme le fait la Ville de Montréal. Cela pourrait permettre, en outre, de répondre à la situation d'urgence en matière de logements abordables qui prévaut à St-Hyacinthe et dans la MRC où nous déplorons un taux d'inoccupation de 0.4 pourcent, l'un des plus bas au Québec. La Ville de Saint-Hyacinthe a fait d'importantes annonces en matière de logements abordables et sociaux l'automne dernier, et c'est tout à son honneur. Il faudrait pour donner bonne mesure et pour que nous puissions parler de réelle inclusion sociale que le secteur privé fasse sa juste part, et réserve un pourcentage de logements sociaux et abordables (20-20-20 est le modèle retenu par la Ville de Montréal). C'est dans le pouvoir des villes d'exiger une telle mesure qui irait dans le sens même des déclarations antérieures de la Ville de Saint-Hyacinthe disant préconiser la mixité sociale. Et cette mesure devrait s'appliquer pour tout le territoire de la Ville de Saint-Hyacinthe, ce qui serait la meilleure façon de résoudre la crise du logement sévissant chez nous et rendre concrète la mixité sociale dans tous les quartiers (pas uniquement au centre-ville).

Louise Auger
2020-05-05 à 10 h 12

Le projet est correct dans son ensemble dans le but de densifier la population au centre-ville. En ce qui a trait à l'architecture du bâtiment, il y aurait intérêt à modifier le recouvrement de la partie en retrait de la partie frontale avec des matériaux moins modernes pour une meilleure intégration visuelle du patrimoine bâti surtout que ce bâtiment apparaît derrière le Marché public que nous venons de restaurer. Il pourrait y avoir une moulure architecturale au sommet de cette partie et des rampes de balcon « décoratives ».

Suzanne Viens
2020-05-08 à 11 h 40

En tant que résidente du centre-ville, je questionne fortement le fait que l'on déroge une fois de plus au règlement en vigueur qui stipule que la hauteur des immeubles dans ce secteur est de 3 étages. Nous avons déjà l'exemple d'un bâtiment quasi-vidé qui vient d'être bâti face au marché public, un bijou patrimonial qu'on veut écraser, minimiser avec un second édifice juste à l'arrière. De plus, le nombre de stationnements prévus dans l'édifice ne correspond pas à la norme d'au moins 1 stationnement par logement. Aucun des nouveaux logements n'est prévu pour offrir une location à prix abordable comme c'était le cas dans l'édifice de Place Frontenac précédent même si on connaît l'ampleur de la crise du logement à St-Hyacinthe qui a le pire taux de tout le Québec. Ajouter deux étages de logements inabordables ne viendra pas amener davantage de population au centre-ville. On le voit avec le nouvel édifice en face du Marché qui a un taux d'occupation très bas. Avec cette construction, les familles n'auront pas plus les moyens de loger au centre-ville. Aussi, je suis fortement surprise et déçue de constater que l'on profite de la période de confinement pour afficher un avis de dérogation qui touche un secteur déjà fragilisé de la ville. Oui il faut agir pour la reconstruction de l'immeuble mais pas au prix de profiter de l'occasion pour rajouter 2 étages supplémentaires à un bâtiment aussi massif. Alors même que les séances publiques se tiennent déjà à huis-clos, que les citoyens résidents du secteur sont préoccupés par la perte de revenus ou les risques pour leur santé (n'oublions pas que le centre-ville a un taux de personnes âgées assez élevé), je considère que le moment est fort mal choisi pour dire aux citoyens qu'ils sont consultés sur cet avis.