

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

6596-6600, boulevard Choquette  
(lot 1 967 792)



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

## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

**N/Réf : 2021-30618**

**Zone(s) visée(s) : 3009-I-21**

- |   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement     | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme   | <input type="checkbox"/> Zonage     |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>PPCMOI</b> | <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

**6596-6600, boulevard Choquette (lot 1 967 792)** – 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 3009-I-21 – Autoriser spécifiquement certaines activités à titre d'usages complémentaires aux usages principaux « Industrie de boissons (209) » et « Vente en gros de la bière, du vin et des boissons alcooliques (5195) », pour permettre à l'entreprise Station Agro-Biotech d'agrandir, d'apporter des modifications à ses installations et d'y accroître ses activités.

### DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par monsieur Jonathan Robin pour la société Gestion Joe Robin inc., en date des 6 décembre 2021 et 27 janvier 2022, pour un projet particulier aux 6596-6600, boulevard Choquette (lot 1 967 792) visant à autoriser l'occupation d'un bâtiment à vocation industrielle par certaines activités à titre d'usages complémentaires aux usages principaux dans la zone 3009-I-21, permettant ainsi à Station Agro-Biotech d'agrandir et d'apporter des modifications à ses installations et d'y accroître ses activités;

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;

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en date du 22 février 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 28 février 2022.

### OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser l'occupation d'un bâtiment à vocation industrielle par certaines activités à titre d'usages complémentaires aux usages principaux, soit les usages dérogatoires suivants dans la zone 3009-I-21 :

- la vente au détail de produits dérivés (alimentaires ou non), incluant les breuvages produits et emballés sur place ainsi que les produits conçus ou transformés avec les matières premières ou les breuvages, correspondant à l'usage « vente au détail de produits de l'alimentation (CUBF 54) »;
- la vente au détail de produits ou d'articles promotionnels à l'effigie de l'entreprise et de ses marques, correspondant aux usages « vente au détail de vêtements et d'accessoires (CUBF 56) » et « autres activités de vente au détail (CUBF 59) »;
- la culture de produits et d'aromates nécessaires à la préparation de produits, incluant l'installation d'une serre sur le toit du bâtiment, correspondant à l'usage « production végétale (CUBF 813) »;
- une salle de dégustation, correspondant à l'usage « autres établissements de débits de boissons alcoolisées (CUBF 5829) »;
- la location d'espace aux fins d'évènements privés, correspondant à l'usage « établissement avec salle de réception ou de banquet (CUBF 5815) »;
- des ateliers de mixologie, correspondant à l'usage « formation spécialisée (CUBF 683) »;
- un parcours immersif (agrotourisme), correspondant à l'usage « autres centres d'activités touristiques (CUBF 7519) »;
- la recherche et le développement, de la formation académique et des expositions, correspondant à l'usage « formation spécialisée (CUBF 683) »;

Le tout conformément à la demande soumise par le requérant en date des 6 décembre 2021 et 27 janvier 2022, et ce, conditionnellement à ce qui suit :

- la vente au détail doit occuper une superficie de plancher n'excédant pas 10 % de la superficie totale de plancher de l'établissement industriel, ou un maximum de 200 mètres carrés, le tout conformément à l'article 13.4.1 alinéa 1 du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- les activités de formation et d'évènements privés doivent se tenir dans la salle de dégustation;
- tous les usages complémentaires ci-dessus mentionnés doivent avoir lieu au rez-de-chaussée du bâtiment industriel et non à l'étage où sont situés les bureaux;
- l'accès aux services dispensés par Station Agro-Biotech doit s'effectuer par la porte d'entrée principale du bâtiment;
- 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.

## **MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE**

La demande s'inscrit dans le cadre du projet d'agrandissement de l'entreprise, dont l'agrandissement du magasin d'usine, l'agrandissement de la salle de dégustation, l'aménagement d'une serre sur le toit et l'intégration d'un parcours découverte;

L'ensemble des activités complémentaires proposées s'inscrivent dans une volonté de l'entreprise de promouvoir l'écoresponsabilité et l'économie circulaire;

Pour certaines activités, la réglementation actuelle permet déjà qu'une partie d'un bâtiment industriel soit occupée à des fins de vente au détail des produits fabriqués sur place, à condition que la superficie de plancher affectée aux fins de vente n'excède pas 10% de la superficie totale de planche de l'établissement industriel, avec un maximum de 200 mètres carrés (art.13.4.1);

Les travaux d'agrandissement et de modification du bâtiment existant proposent une architecture intéressante et de qualité, avec l'ajout d'un second niveau pour la partie avant du bâtiment, incluant une grande fenestration. L'aménagement d'une serre sur le toit présente également un aspect intéressant, visant à promouvoir l'économie circulation et la diversité des activités de l'entreprise;

On retrouve une certaine hétérogénéité d'industries sur le boulevard Choquette et dans ce secteur du parc industriel Olivier-Chalifoux, dont certaines liées à l'agroalimentaire, dont Liberté, Hershey, etc., dont la facture architecturale et identitaire est perceptible dans le milieu d'insertion. Le projet d'agrandissement de la Station Agro-Biotech contribue grandement à l'amélioration de ce secteur;

Les hauteurs des bâtiments dans ce secteur demeurent sensiblement uniformes, soit l'équivalent de 2 étages;

Le projet d'agrandissement proposé n'aura pas d'impact significatif sur la circulation sur le boulevard Choquette. De plus, les manœuvres pour l'accès aux nouveaux quais de chargement et déchargement se feront sur le terrain même de l'industrie;

Des dispositions particulières sont prévues à la réglementation d'urbanisme (art. 17.8.3) en ce qui a trait aux aménagements paysagers dans les zones industrielles.

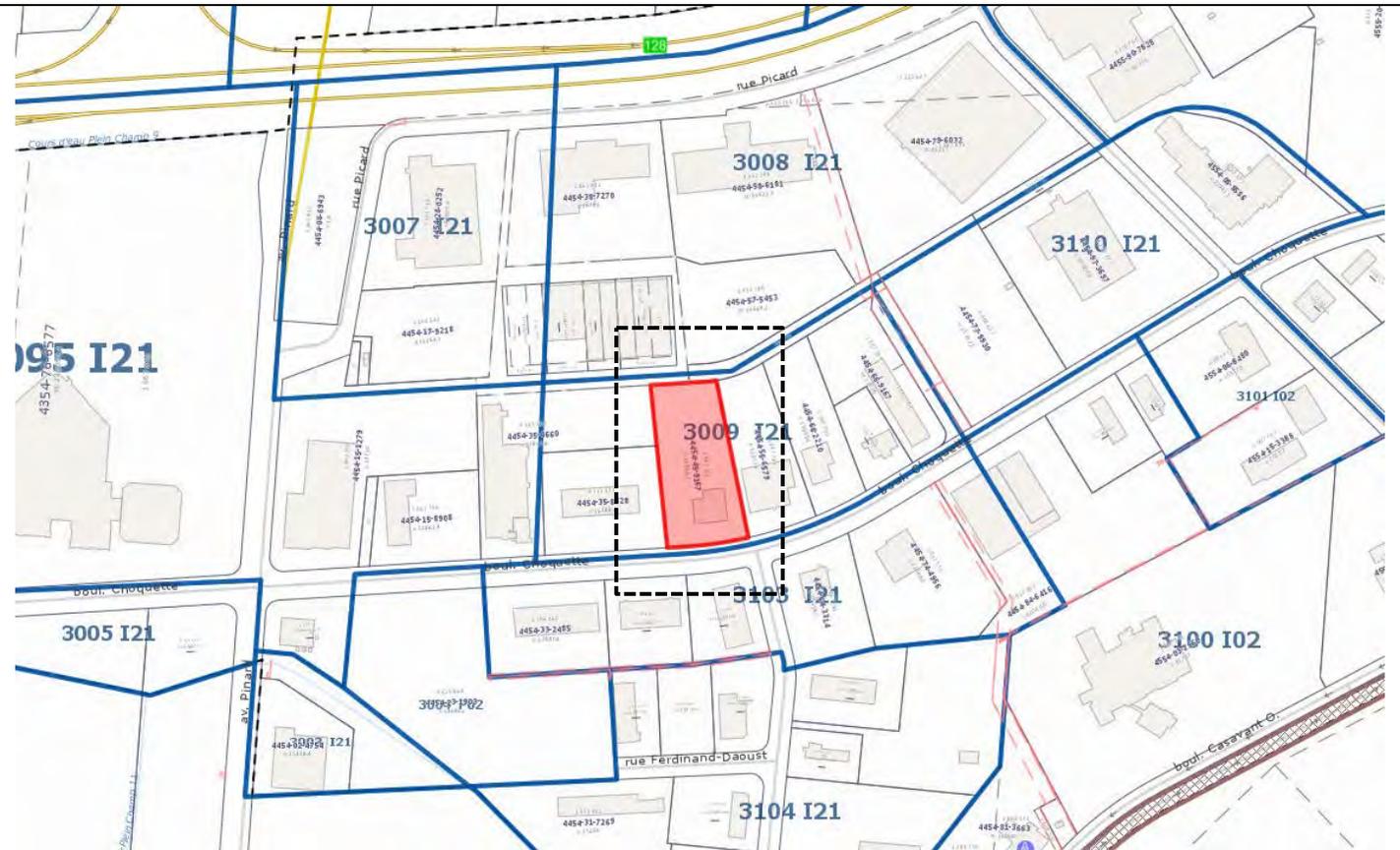
Saint-Hyacinthe Technopole est favorable aux demandes de l'entreprise Station Agro-Biotech visant à mettre à place des éléments bonifiant l'économie circulaire et l'accueil d'une clientèle en quête d'une expérience client.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur;

Le projet est conforme au plan d'urbanisme en vigueur;

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

# Annexe 1



**Localisation – Site à l'étude**  
**6596-6600, boulevard Choquette**

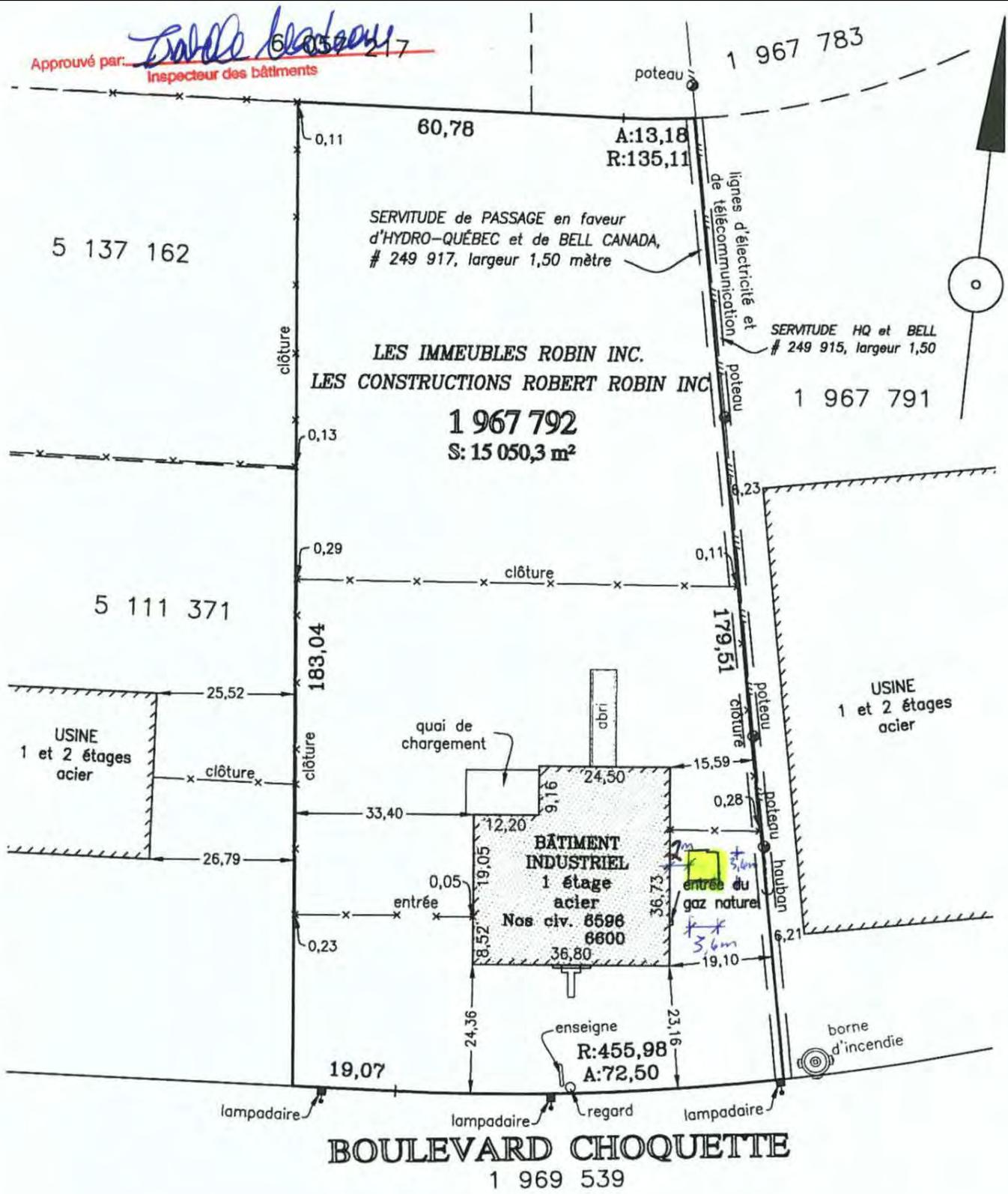
**Annexe 2**



**Vues aérienne (2020) et panoramique (2021) – Site à l'étude**

**[6596-6600, boulevard Choquette](#)**

Annexe 3



Plan de localisation (2017) – Site à l'étude

6596-6600, boulevard Choquette



2021-12-02

Division de la planification du Service de l'urbanisme et de l'environnement  
Ville de Saint-Hyacinthe  
955, rue Morison  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8T7

**Objet : Demande de modification réglementaire, 6600, boulevard Choquette**

---

Madame, Monsieur,

La Station Agro-Biotech est une entreprise maskoutaine jeune et dynamique qui se spécialise dans la production et l'embouteillage de breuvages avec et sans alcool. Elle regroupe des marques uniques comme la distillerie Noroi, les breuvages Atypiques, la microbrasserie Le Bilboquet ainsi que les sodas Littoral. La vision de l'entreprise est que ses produits se démarquent dans leurs industries respectives. L'engouement des clients envers la découverte des produits québécois et de leur fabrication constituent des opportunités pour la Station Agro-Biotech. Ainsi, nous désirons bonifier l'offre et l'expérience proposées aux visiteurs, notamment par l'ajout d'un parcours découverte. D'autres éléments et services seront ajoutés afin d'agrémenter la visite des installations et démontrer l'importance de l'écoresponsabilité au sein de l'entreprise. Le projet a pour objectif de disposer d'installation et d'une offre authentique afin d'attirer un nombre important de visiteurs.

Dès nos débuts, l'écoresponsabilité et le désir d'innovation ont teinté le développement de l'entreprise. Ainsi, une collaboration avec la Symbiose agroalimentaire a été développée et nous avons décidé d'intégrer certains résidus de transformateurs alimentaires et de producteurs agricoles dans nos recettes. Le concept d'économie circulaire a d'abord été implanté au niveau de l'intégration de résidus dans nos produits. Ensuite, nous avons commencé à les rendre disponibles à d'autres entreprises qui les intègrent à leurs procédés. À titre d'illustration, des savons intégrant de la bière périmée sont fabriqués et des sauces BBQ sont élaborées avec les sédiments des fonds de cuves. Ces histoires d'économie circulaire sont, non seulement bénéfiques pour l'environnement, mais stimulent l'économie locale et attirent l'attention d'une clientèle préoccupée par l'environnement. Ainsi, les clients souhaitent connaître nos produits, nos procédés et le résultat de la collaboration avec nos partenaires.

450 418.8008  
stationabt.com

6600, boul. Choquette  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8L1

**Demande de modification réglementaire – Lettre du requérant (1/3)**

**6596-6600, boulevard Choquette**



Dans ce contexte, nous demandons une modification réglementaire à la Ville de Saint-Hyacinthe afin d'amorcer différentes transformations à nos installations et y accroître certaines activités. Celles-ci se divisent en quatre principaux volets : agrandissement du magasin d'usine, agrandissement de la salle de dégustation, l'aménagement d'une serre sur le toit de l'usine et l'intégration d'un parcours découverte à titre d'activité agrotouristique. Ces projets s'avèrent être complémentaires à la principale activité de l'entreprise, qui demeure la transformation et l'embouteillage de breuvages variés.

Nous souhaitons agrandir le magasin d'usine et permettre aux clients d'acheter tous les breuvages, avec ou sans alcool, produits et/ou embouteillés sur place, d'acheter également tous les produits pouvant être conçus ou transformés avec les matières premières ou les breuvages comme tels. Ces produits pourront être alimentaires ou non alimentaires. Nous voulons, par cet élan favorable, encourager l'économie circulaire. Ainsi, nous demandons l'autorisation d'implanter une boutique d'une superficie de 809 pieds carrés, à l'intérieur de l'établissement. Cette boutique sera accessible par l'accueil.

Nous souhaitons également vendre une variété d'articles promotionnels à l'effigie de l'entreprise Station Agro-Biotech ou de ses marques, cela complète bien les paniers cadeaux que nous vendons et contribue à la notoriété des produits.

Des vignerons nous ont approchés afin d'embouteiller une catégorie de vin plus haut de gamme que celle que l'on retrouve en épicerie. Notre permis actuel avec la Régie des alcools, des courses et des jeux (RACJ) et nos installations d'embouteillage permettent de réaliser leur demande. Toutefois, si nous voulons offrir ce vin dans notre magasin d'usine, ce dernier doit bénéficier d'un permis d'épicerie, le seul permis permettant de vendre du vin en dehors de la SAQ. Nous souhaitons obtenir ce droit, avec les restrictions qui s'imposent toutefois.

De plus, nous désirons installer une serre sur le toit pour une production écoresponsable, de produits frais et à l'année. Nous voulons y produire nos aromates qui serviront dans la préparation de nos différentes recettes. Cette serre aura une superficie de 1076 pieds carrés. Elle sera accessible 12 mois par année. Les plans d'architectes et d'ingénierie seront présentés prochainement.

De plus, par l'utilisation d'outils numériques interactifs, des panneaux d'interprétation et une paroi vitrée sur l'usine, les visiteurs seront à même de découvrir les méthodes de fabrication des produits proposés dont les bières de la microbrasserie Le Bilboquet, les spiritueux de la distillerie Noroi et les breuvages d'Atypique.

450 418.8008  
stationabt.com

6600, boul. Choquette  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8L1

**Demande de modification réglementaire – Lettre du requérant (2/3)**

**6596-6600, boulevard Choquette**



Afin de rendre l'expérience client complète et bonifier l'environnement de travail, nous procéderons également à l'aménagement de l'espace Accueil, à une meilleure accessibilité aux personnes à mobilité réduite, à l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques et la mise en place de supports à vélo. Lorsque nécessaires, les plans et documents demandés seront transmis au service d'urbanisme, au moment venu.

La construction et l'aménagement de ces espaces, l'achat et l'installation des équipements technologiques représentent un investissement de 5 millions \$ et l'ouverture des espaces est prévue pour septembre 2022. Cela enrichira l'offre maskoutaine en matière d'agrotourisme et cadre avec la vision de développement de la Technopole agroalimentaire.

Nous pourrions vous fournir tous les documents nécessaires à la compréhension et l'encadrement de cette demande, au besoin.

Espérant que cette demande puisse être accueillie favorablement par le Conseil municipal de la Ville de Saint-Hyacinthe, nous vous prions d'accepter, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Jonathan Robin, président  
Station Agro-Biotech  
6600, boulevard Choquette,  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8L1  
(450) 418-8008

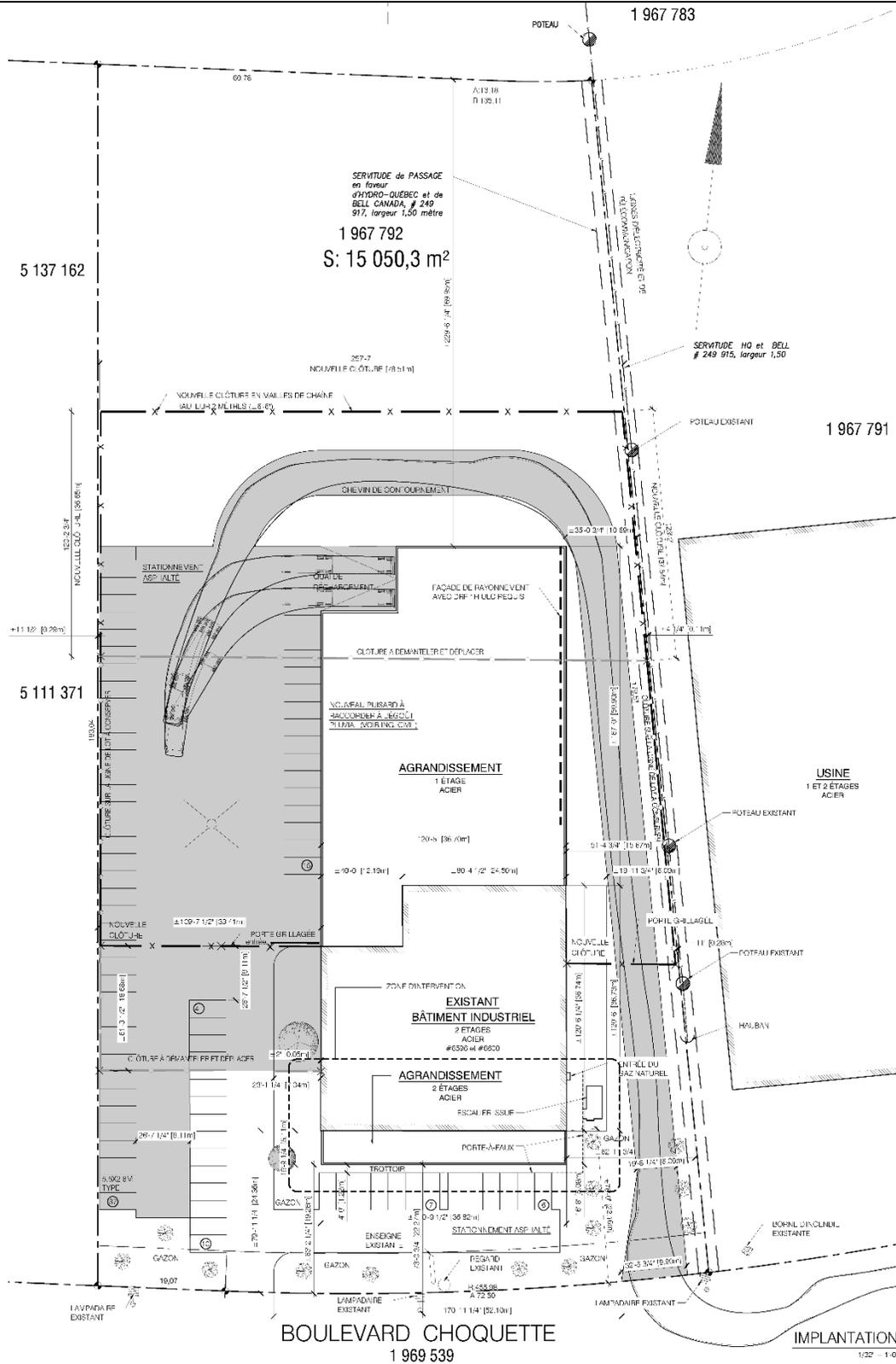
450 418.8008  
stationabt.com

6600, boul. Choquette  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8L1

**Demande de modification réglementaire – Lettre du requérant (3/3)**

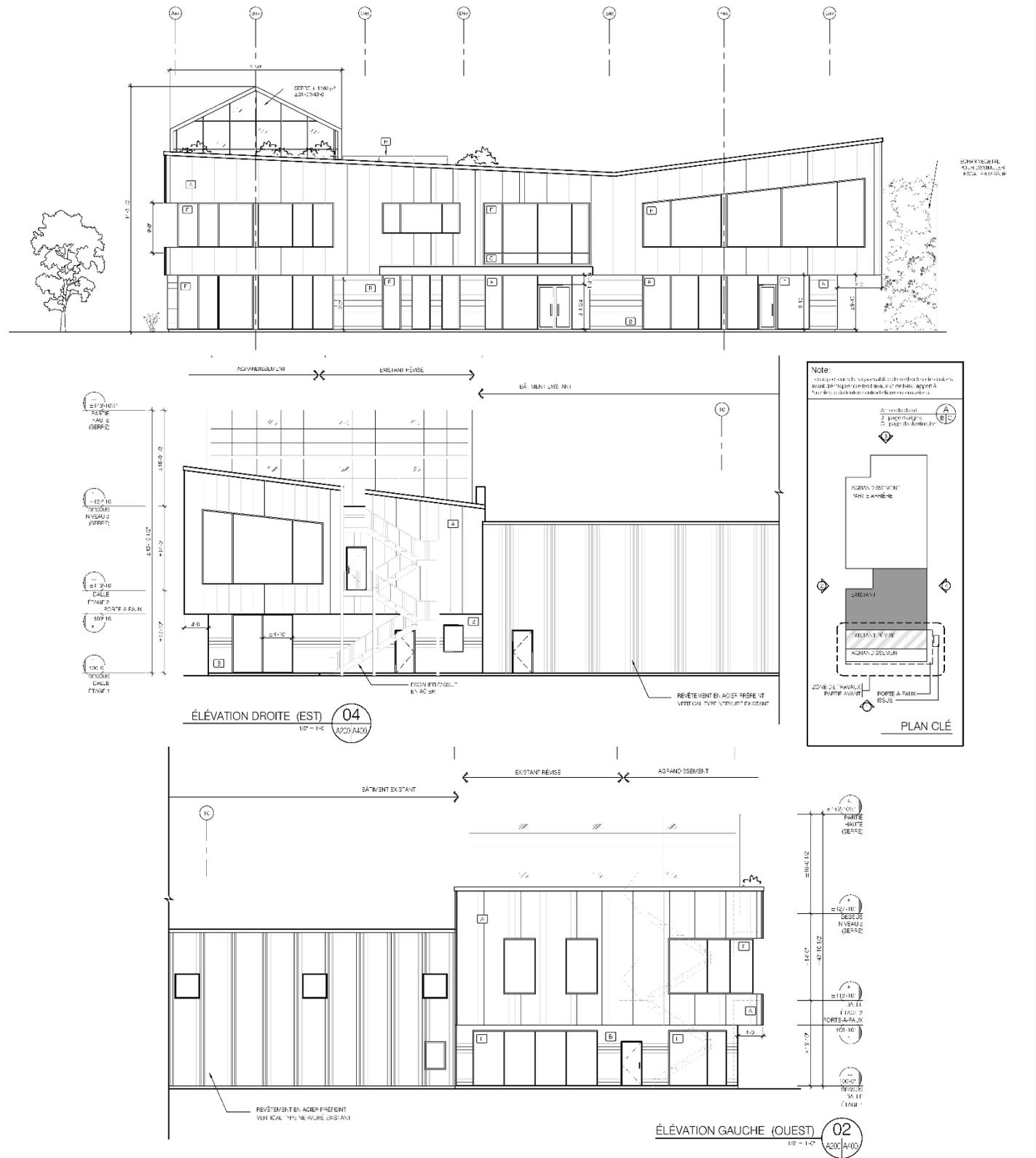
**6596-6600, boulevard Choquette**

**Annexe 5**



**Projet d'agrandissement – Station Agro-Biotech**  
**6596-6600, boulevard Choquette**

# Annexe 6



## Élévations proposées – Agrandissement (partie avant) 6596-6600, boulevard Choquette

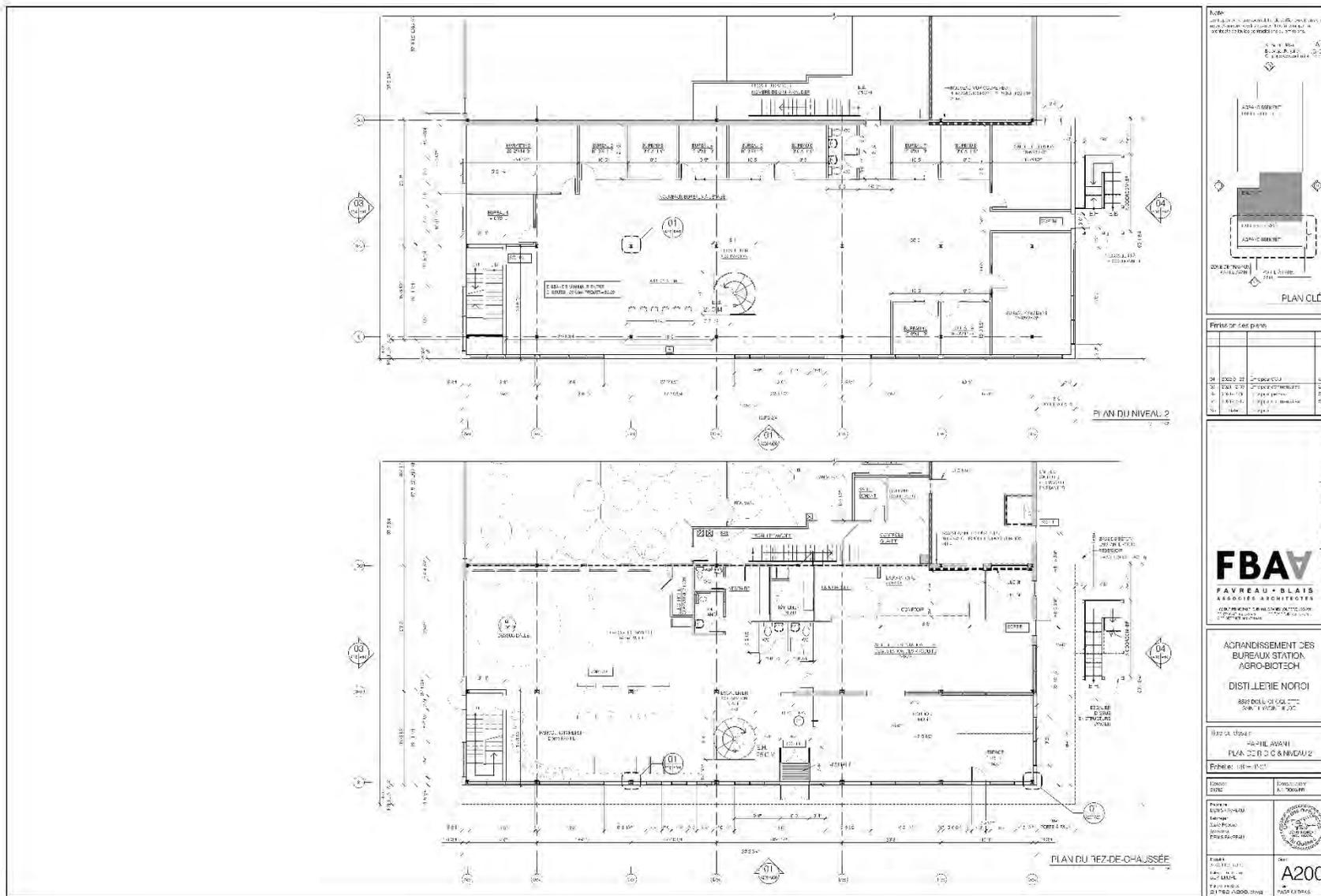
**Annexe 7**



**Avant/Après – Agrandissement (partie avant)  
6596-6600, boulevard Choquette**







Plan d'architecture – Agrandissement des bureaux Station Agro-Biotech (3/6)

6596-6600, boulevard Choquette









Développement économique  
de la grande région de Saint-Hyacinthe

1000, rue Dessaulles  
Saint-Hyacinthe  
(Québec) J2S 8W1  
CANADA

☎ 450 774-9000  
1 877 505-1246  
☎ 450 773-6767

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

Le 14 février 2022

À l'attention du Service d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe

**Objet : Demande de modification règlementaire pour le 6596,  
boulevard Choquette**

Monsieur Sicotte,

Dans le cadre de la demande de modification règlementaire visant à élargir les options de vente des entreprises logées dans la Station Agro-Biotech, située au 6596 boulevard Choquette, Saint-Hyacinthe Technopole est favorable au projet pour différents éléments. Les microbrasseries et les distilleries se retrouvent aujourd'hui des moteurs forts de l'offre, non seulement industrielle d'une région, mais également des porteurs du volet touristique. De ce fait, les circuits de visites agrotouristiques, habituellement attirés de « Parcours découvertes », jouissent d'une popularité grandissante actuellement.

La Station Agro-Biotech se distingue en tant que microbrasserie et distillerie, mais également en tant que fabricant des breuvages atypiques qui sont sans alcool. Très populaire auprès des jeunes, la variété de ce type de breuvage a explosé au cours des dernières années. Cette entreprise performe dans ces trois niches d'activités.

D'autre part, la Station Agro-Biotech se voit offrir par la SAQ, la possibilité d'embouteiller du vin produit à l'étranger, mais qui sera commercialisé au Québec. Cette offre est difficile à refuser, car l'entreprise détient un permis de la RACJ lui permettant déjà de répondre à cette demande.

Bien que l'entreprise puisse embouteiller, afin que la RACJ lui permette de vendre sur place, elle doit obtenir un permis de la catégorie de commerce « épicerie », selon la réglementation en vigueur. En effet, c'est le seul permis qui autorise la vente de vin. Saint-Hyacinthe Technopole recommande donc de permettre l'activité « épicerie » sur ce site, tout en limitant les produits pouvant y être vendus. Cette variété devra être limitée et encadrée.

Étant donné que :

- Cette entreprise fabrique, transforme et/ou embouteille des breuvages avec ou sans alcool, de la bière et des boissons variées;

1



**Avis – Saint-Hyacinthe Technopole (1/4)**

**6596-6600, boulevard Choquette**

- Station Agro-Biotech se retrouve dans une catégorie d'entreprises à caractère agrotouristique et qu'elle contribue à la distinction et l'attraction de notre région;
- La vente de tout breuvage, avec ou sans alcool, qui est produit et/ou embouteillé sur place ne causerait pas préjudice aux autres commerces de la région;
- La vente des articles promotionnels pour une entreprise du secteur agrotouristique contribue à l'identité de la région;

Par conséquent, Saint-Hyacinthe Technopole propose d'aller de l'avant en autorisant une superficie offrant un volet « boutique » où il serait possible d'acheter tous les breuvages, avec ou sans alcool, produits et/ou embouteillés sur place. Nous proposons également d'autoriser la vente dans la section « boutique », de tous les produits pouvant être conçus ou transformés avec les matières premières, les dérivés des produits, les résidus ou les breuvages de la Station Agro-Biotech. Ces produits pourront être alimentaires ou non alimentaires. Nous voulons, par cet élan favorable, encourager l'économie circulaire. Enfin, des articles promotionnels des marques des produits fabriqués sur place ou des entreprises y étant hébergées pourraient aussi être vendus afin de contribuer à leur notoriété et compléter les paniers cadeaux.

En plus de vendre une variété de produits reliée aux activités de l'entreprise dans une section « boutique », la direction de Station Agro-Biotech désire agrandir leur salon de dégustation afin d'accueillir des groupes et implanter une serre sur leur toit pour y développer des herbes aromatiques.

Étant donné que :

- Les projets présentés sont en lien avec le positionnement de la destination choisie lors de l'exercice de planification stratégique « La grande région de Saint-Hyacinthe : Destination vitrine de l'agroalimentaire ».
- Le site est un lieu propice pour la création de microévénements et happenings en tourisme gourmand qui cadre avec plusieurs orientations et actions identifiées dans le plan de développement touristique 2021-2025 de la grande région de Saint-Hyacinthe :
  - Le développement, notamment en tourisme gourmand, d'une offre authentique et distinctive, et assurer une expérience de qualité et favoriser l'achat local;
- Les projets peuvent contribuer à l'atteinte des objectifs à terme du plan de développement touristique soit :
  - Augmentation de la notoriété de la destination.





Développement économique  
de la grande région de Saint-Hyacinthe

1000, rue Dessaulles  
Saint-Hyacinthe  
(Québec) J2S 8W1  
CANADA

☎ 450 774-9000  
1 877 505-1246  
✉ 450 773-6767

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

- Une industrie touristique performante, innovante, responsable et durable qui agit comme un levier économique pour le milieu maskoutain.
- Une population et des entreprises ambassadrices de l'offre touristique disponible sur le territoire.
- Une diversité d'expérience en toutes saisons générant une augmentation de la clientèle excursionniste et de courts séjours.
- L'agrotourisme est un secteur porteur pour l'industrie touristique québécoise et plus particulièrement dans la grande région de Saint-Hyacinthe avec près d'une quarantaine de producteurs transformateurs accessibles au public. Un nombre limité de ceux-ci proposent une réelle expérience aux visiteurs.
- Ces projets permettent d'augmenter le nombre d'attraits touristiques proposant une offre multisaisons sur le territoire. Notre destination est reconnue comme un leader en tourisme d'affaires. L'accueil des congrès et événements d'affaires se fait principalement à l'extérieur de la saison touristique estivale. Actuellement l'offre d'activités touristiques proposée sur une base annuelle est faible.
- La nature des projets permet d'augmenter l'offre touristique responsable et durable. Une priorité identifiée par plusieurs paliers (municipaux, régionaux, gouvernementaux).
- Avec l'offre proposée et la mise en place d'une bonne stratégie de communication, l'entreprise est susceptible d'attirer plus de 20 000 personnes sur une base annuelle.

Par conséquent, Saint-Hyacinthe Technopole est favorable aux demandes de l'entreprise Station Agro-Biotech qui visent à mettre en place des éléments bonifiant l'économie circulaire et l'accueil d'une clientèle en quête d'une expérience-client. Elle propose donc :

- De permettre l'agrandissement projeté du salon de dégustation de l'entreprise Station Agro-Biotech. Toutefois, il est souhaité que la superficie de ce salon de dégustation agrandi respecte la proportion actuellement autorisée par rapport à l'ensemble de la bâtisse. Nous pensons que ce salon pourrait accueillir des groupes de visiteurs ou des gens d'ici. Il pourrait offrir des plateaux de dégustation, mais le volet restauration devrait se limiter à l'offre d'un service traiteur. L'expérience client des visiteurs doit être suffisante et, sans impact estimé sur l'offre actuelle des bars et restaurants.
- D'autoriser l'agrandissement du magasin d'usine et de lui accorder l'usage « épicerie » afin qu'il soit conforme à la RACJ pour la vente

3



**Avis – Saint-Hyacinthe Technopole (3/4)**

**6596-6600, boulevard Choquette**

de vin, en plus de permettre la vente de produits dérivés et d'articles promotionnels.

- D'autoriser à l'entreprise Station Agro-Biotech d'implanter une serre sur son toit afin de produire des épices aromatiques pour la production de ses breuvages. Nous encourageons ce type d'activité et souhaitons même que cette initiative puisse influencer d'autres entreprises à le faire.

Espérant que cette demande puisse être accueillie favorablement, nous vous prions d'accepter, Monsieur, nos salutations distinguées.



Karine Guilbault  
Directrice du développement industriel

