

PROCÈS-VERBAL

Assemblée publique de consultation portant sur les règlements 850 à 858 et 351-4, remplaçant et abrogeant divers règlements d'urbanisme et visant l'ensemble du territoire, tenue au Centre aquatique Desjardins, le jeudi 11 septembre 2025, à 18 h 30.

Sont présents :

Monsieur le maire André Beaugard
Madame Chantal Frigon, directrice générale
Madame Gabrielle Piché, directrice, Service de l'urbanisme et de l'environnement
Madame Julie Rivard, Cheffe de la Division planification, Service de l'urbanisme et de l'environnement
Monsieur Charles Laliberté, directeur général adjoint, Services techniques
Me Rebecca Monaco, directrice et greffière, Services du greffe et de la gestion documentaire
Monsieur Benoit Ducharme, vice-président et associé BC2

Ouverture de la séance

Monsieur le maire ouvre l'assemblée publique de consultation portant sur les règlements 850 à 858 et 351-4, remplaçant et abrogeant divers règlements d'urbanisme et visant l'ensemble du territoire.

Il souhaite la bienvenue aux citoyens présents dans la salle et rappelle l'importance de cette assemblée concernant la refonte et l'adoption des nouveaux règlements d'urbanisme de la Ville.

Monsieur le maire cède la parole à Monsieur Benoit Ducharme, consultant de BC2, mandaté pour la confection des nouveaux règlements d'urbanisme.

Présentation des nouveaux règlements d'urbanisme

Monsieur Benoit Ducharme présente la démarche globale de révision réglementaire, du contexte légal et des objectifs poursuivis par la municipalité pour moderniser ses outils de planification.

Il présente les grandes orientations stratégiques, les principes de durabilité, la requalification de certains secteurs et les prévisions de croissance pour la Ville.

Il présente également un bref résumé des quatre consultations tenues dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme, tous les jeudis du mois d'avril 2026.

Période de questions

Madame Gabrielle Piché ouvre la période de questions, débutant à 19 h 10.

QUESTION 1 :

En exigeant l'accessibilité universelle, vous pénalisez la construction de logements abordables. Il est plus difficile de louer un logement accessible ou adapté qu'un logement abordable. Il souhaite connaître d'où provient cette exigence de 10 % de logement adapté et pourquoi l'appliquer aux 8 logements et plus ? Il souhaite souligner également que cela



risque d'augmenter le loyer de 30 %.

Réponse :

La question porte sur le **projet de règlement de construction n° 852**, plus précisément sur le chapitre 2, sous-section 4 concernant les exigences de conception sans obstacle qui s'applique à plusieurs usages, notamment au groupe « Habitation (H) » de 8 logements et plus impose que 10 % des logements doivent être sans obstacle. Pour l'entrepreneur qui construit souvent des immeubles avec rez-de-jardin, cette obligation devient un frein majeur, car cette obligation d'intégrer 10 % de logements sans obstacle aura un impact direct sur la faisabilité de plusieurs projets, en particulier ceux comprenant un rez-de-jardin. Il rappelle aussi que ces exigences entraîneront une hausse importante des coûts de construction, notamment jusqu'à 30 %, ce qui risque de se traduire par une augmentation des loyers. Une telle conséquence va clairement à l'encontre de l'objectif d'abordabilité que la Ville souhaite atteindre.

Cette demande provient directement des citoyens, notamment, lors de la consultation du plan d'urbanisme le 11 septembre 2025, d'une volonté du Conseil municipal et vise des actions du *Plan d'action visant à identifier et à réduire les obstacles à l'intégration des personnes handicapées*. La Ville est pleinement consciente des défis financiers et techniques que représente l'adaptabilité pour les promoteurs. Cependant, c'est un devoir de la Ville de répondre aux besoins fondamentaux des citoyens en situation de handicap.

En conclusion, plusieurs projets résidentiels intégrant déjà 10 % de logements sans obstacle ont été réalisés sur le territoire, en collaboration avec divers partenaires, et ils offrent des unités considérées comme abordables. Elle ajoute que Saint-Hyacinthe souhaite emboîter le pas aux grandes villes avoisinantes en intégrant officiellement ces exigences dans sa nouvelle réglementation.

QUESTION 2 :

Le projet de construction d'une nouvelle résidence en zone rurale comporte des problèmes selon le citoyen, à l'égard des marges d'implantation qui ne tiennent pas en compte l'implantation existante des maisons. Si la marge minimale est appliquée telle que précisée dans les grilles de spécification, une résidence pourrait être implantée en cour arrière des propriétés voisines. Le citoyen souhaite que ce soit pris en considération dans la révision des règlements, et ce, pour adapter les marges d'implantation avec l'existant.

Réponse :

La question porte sur les normes d'implantation spécifiées aux grilles de spécification, et vise plus précisément les zones agricoles.

La Ville indique avoir déjà pris en note cette question et précise que le Service de l'urbanisme et de l'environnement procédera à la validation de l'information et assurera un suivi une fois l'analyse complétée.

QUESTION 3 :

Un résident du secteur Sacré-Cœur, plus précisément de la rue Lamarche, soulève une préoccupation concernant la protection de l'intimité des maisons unifamiliales existantes dans un secteur identifié pour la densification. Selon lui, permettre une densification serait contraire au plan d'urbanisme. Sa question porte plus précisément sur les mesures



prévues afin de préserver la vie privée des résidences déjà en place malgré l'augmentation anticipée de la densité. Les résidences qui font face aux secteurs visés normalement par les PPCMOI, cela donne parfois l'impression aux propriétaires actuels que les projets les poussent à vendre pour laisser la place à des développements visant une haute densité.

Réponse :

La Ville précise que tout projet doit obligatoirement respecter les orientations et objectifs du Plan d'urbanisme, et en ce qui concerne la densité, le tout est identifié au plan d'urbanisme via une carte des densités. Pour ce qui est de la densité, il y a des zones qui se prêtent plus à cela. Ce sont des secteurs stratégiques qui ont été identifiés par plusieurs critères, notamment la proximité des transports en commun, des services accessibles à distance de marche et des axes de transport. Une précision est apportée sur la rue Lamarche et son emplacement stratégique dans la Ville, qui répond à tous les critères pour une requalification.

Pour encadrer adéquatement les bâtiments de quatre étages et plus, l'ajout d'un PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale), un règlement à caractère discrétionnaire, permettra d'assurer une intégration harmonieuse. Finalement, dans le règlement de zonage, qui lui est normatif, l'article 151 prévoit des dispositions spécifiques pour les bandes tampons.

QUESTION 4 :

Ce citoyen mentionne que, dans les diverses présentations, il y a beaucoup d'intentions qui sont exprimées, sans que cela transparaisse dans les règlements, notamment pour préserver l'intimité et l'environnement. Il questionne la Ville à savoir pourquoi il n'y a pas de PIIA pour encadrer les bâtiments de 2 et 3 étages. Ce citoyen s'interroge sur les raisons pour lesquelles ces préoccupations citoyennes ne semblent pas avoir été intégrées ou reflétées dans la démarche présentée.

Réponse :

La Ville répond que les citoyens ont été entendus et que le nouveau PIIA encadrant les immeubles de quatre étages et plus, a précisément été créé pour répondre à cette préoccupation. Ce nouveau PIIA vient régir l'intimité du voisinage par des critères, ce qui ne se gère pas facilement par des règlements à caractère normatif, notamment le règlement de zonage. Il y a deux façons de gérer cette préoccupation : par le nouveau PIIA et par l'application des bandes tampons dans le règlement de zonage. La Ville considère ainsi avoir répondu aux préoccupations exprimées par deux approches complémentaires : le volet normatif et le volet discrétionnaire.

Le nouveau comité citoyen de consultation des grands projets urbains a aussi été créé pour évaluer certains projets. Les consultations publiques permettront de faire évoluer les projets structurants, notamment par des modifications et des ajustements découlant directement des commentaires qui émanent de ces consultations.

Monsieur le maire précise que le Conseil a choisi de ne pas encadrer avec un PIIA en deçà de 4 étages.



QUESTION 5 :

Ce citoyen se questionne à savoir si la Ville a prévu un budget pour compenser les pertes financières que pourraient subir certains citoyens en raison des nouvelles dispositions présentes dans la révision des règlements d'urbanisme, notamment par des zones où le nombre de logements qu'il était possible de construire se voit diminué par endroits.

Réponse :

La Ville répond qu'aucun budget n'a été prévu pour rembourser d'éventuelles pertes financières liées au changement de zonage vers un usage exclusivement résidentiel, ou pour toutes autres situations de ce type. Une précision est toutefois apportée à l'effet que plusieurs terrains verront leur valeur augmenter en raison des nouvelles affectations identifiées au Plan d'urbanisme. La Ville ne peut pas assumer un rôle d'indemnisation pour les variations de valeur marchande découlant des changements réglementaires.

QUESTION 6 :

Ce citoyen se questionne à savoir si la réglementation pourrait être modifiée d'ici son adoption. Il exprime également son inquiétude quant aux impacts que ces modifications pourraient avoir sur l'inspection du territoire.

Réponse :

La Ville spécifie qu'il est possible qu'il y ait des modifications d'ici l'adoption des règlements prévus le 15 juin prochain. Tous les règlements seront envoyés à la MRC pour validation de la concordance à son Schéma d'aménagement et de développement, dont l'entrée en vigueur est anticipée pour octobre 2026. La Ville ajoute que les nouveaux règlements ont été conçus de manière à simplifier l'application et le travail des équipes d'inspection, notamment en ce qui concerne l'affichage dans les secteurs assujettis au PIIA.

QUESTION 7 :

Ce citoyen souligne que la Ville a présenté un nouveau PIIA applicable aux immeubles de quatre étages et plus, mais que les bâtiments de deux et trois étages demeurent régis uniquement par le règlement normatif, sans modification des critères existants. Il mentionne également avoir déposé une demande d'accès à l'information afin d'obtenir les 1 121 grilles regroupées en un seul document, demande qui lui a été refusée. Il ajoute qu'il pourrait déposer une demande de révision à la Commission municipale du Québec (CMQ) à ce sujet.

Finalement, il se questionne à savoir quels sont les documents envoyés à la MRC et pourquoi ?

Réponse :

La greffière mentionne au citoyen qu'il est dans ses droits de faire une demande de révision auprès de la Commission municipale du Québec. La demande était refusée, puisque les documents sont déjà accessibles sur le site internet de la Ville. Elle rappelle que la création d'un document sur mesure pour répondre à une demande particulière ne fait pas partie des droits d'accès prévus par la loi.



La Ville indique que l'ensemble des documents sera transmis à la MRC suivant la séance du 15 juin afin de permettre la vérification de leur conformité au schéma d'aménagement et de développement.

QUESTION 8 :

La question porte à savoir si une demande de dérogation mineure peut porter sur un règlement de construction.

Réponse :

Seules les dispositions du règlement de zonage et du règlement de lotissement peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, à l'exception des cas prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

QUESTION 9 :

Ce citoyen se questionne sur la façon dont sont interprétés les usages autorisés dans les grilles de spécifications, en donnant l'exemple de la classe C1 versus les sous-classes. Il demande également ce qui signifie ZR dans la nomenclature des grilles.

Il aimerait également une explication sur les zones à glissement de terrain.

Réponse :

Oui, les classes d'usages, qui sont explicitement visées dans les grilles, sont autorisées. Si, par exemple, il y a la référence à la classe d'usage, toutes les sous-classes appartenant à cette classe sont autorisées. Les zones "ZR" correspondent à des zones de réserve. Dans ces secteurs, seuls les parcs et les espaces verts sont normalement autorisés.

Pour répondre à la question sur les glissements de terrain, une explication est donnée sur l'historique et leur implantation dans la réglementation. Ce sont des dépôts meubles avec sol instable, donc à risque de glissement. Les dispositions viennent du ministère de la Sécurité publique. Sur notre territoire, le haut des talus, le long de la rivière Yamaska, est à risque. Une étude d'un ingénieur est donc requise pour s'assurer que les travaux sont possibles.

QUESTION 10 :

Un problème de fluidité est souligné à l'intention du Conseil, particulièrement sur le boulevard Laframboise à Saint-Thomas-d'Aquin, notamment à cause du débordement du stationnement dans les rues. Avec l'abaissement du ratio à 1,2 case, ce citoyen est inquiet sur la répercussion dans les rues, et demande qu'une étude de circulation soit effectuée pour appuyer ce choix. Il croit que le retour à un ratio de 1,5 serait souhaitable.

Réponse :

Ce commentaire sera pris en considération et est pris en note par l'administration. Le tout sera soumis aux membres du Conseil pour discussion.



QUESTION 11 :

Ce citoyen mentionne que le débordement dans la rue des voitures à proximité des projets de densification peut être causé, notamment à cause des frais supplémentaires pour la location d'un stationnement. Il questionne la Ville si elle a l'intention d'intervenir.

Réponse :

La Ville n'a pas le pouvoir pour intervenir sur la gestion du stationnement privé.

Présentation des prochaines étapes et du processus référendaire

Maître Rebecca Monaco présente les prochaines étapes du processus d'adoption des règlements d'urbanisme, dont le processus référendaire visant le Règlement de zonage numéro 850 ainsi que le Règlement sur les usages conditionnels numéro 858.

Fin de l'assemblée

Monsieur le maire déclare que l'assemblée publique de consultation est terminée. Il souligne que les règlements d'urbanisme seront adoptés à la séance du Conseil municipal du 15 juin 2026.

Monsieur le maire remercie l'assistance pour leur présence et leur participation.

Fin de l'assemblée publique de consultation, à 20 h 26.

Rebecca Monaco, LL.L., J.D.
Greffière