

BIENVENUE!

**PRÉSENTATION DES AJUSTEMENTS À
L'AFFECTION
« COMMERCIALE LOCALE MIXTE »**



26 février 2026



An aerial photograph of a rural landscape featuring a mix of green fields, brown agricultural plots, and a small town. A semi-transparent green rectangular overlay is centered over the image, containing white text. The background shows a wide expanse of land with various agricultural fields and a small cluster of buildings in the lower-left corner.

Catherine Gentile

Agente de communication
et de participation citoyenne

An aerial photograph of a rural landscape, featuring a mix of green fields, brown agricultural plots, and a winding river. A semi-transparent green rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing white text. The text reads "André Beaugregard" in a large, bold, sans-serif font, and "Maire" in a smaller, regular font below it. The background shows a vast expanse of farmland stretching towards a hazy horizon under a clear sky.

André Beaugregard

Maire



Gabrielle Piché et Charles Laliberté

Directrice du Service de l'urbanisme et de l'environnement

Directeur adjoint - services techniques

DÉROULEMENT DE LA RENCONTRE

- Mise en contexte et objectifs de la soirée d'information
- Présentation des constats liés à la fonction commerciale de la Ville de Saint-Hyacinthe
- Présentation de la fonction commerciale du nouveau plan d'urbanisme
- Présentation par districts des constats liés à la fonction commerciale et des nouvelles orientations
- Présentation des dispositions relatives aux droits acquis
- Présentation des prochaines étapes
- Période de questions



MISE EN CONTEXTE

- Entrée en vigueur du plan d'urbanisme le 18 décembre 2025.
- Modifications des limites de l'affectation commerciale locale dans les districts de Saint-Thomas-d'Aquin, Sainte-Rosalie, Yamaska et Saint-Joseph.



OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

- Présenter les ajustements au plan d'urbanisme retenues par le conseil municipal.
- Présenter les prochaines étapes.



CONSTATS GÉNÉRAUX DE LA FONCTION COMMERCIALE

- ✓ Les secteurs commerciaux sont très étalés.
- ✓ Certains secteurs n'ont pas d'identité commerciale clairement définie.
- ✓ Plusieurs de ces secteurs ont une faible vitalité économique.
- ✓ Il y a une mixité incohérente des usages.
- ✓ Dans certains cas, le cadre bâti est de faible qualité.



Les constats de la fonction commerciale ont été tirés d'études réalisés par le consultant Demarcom en 2016, lequel détient une spécialisation en analyse et optimisation de la fonction commerciale.

ORIENTATIONS À PRIVILÉGIER POUR LA FONCTION COMMERCIALE

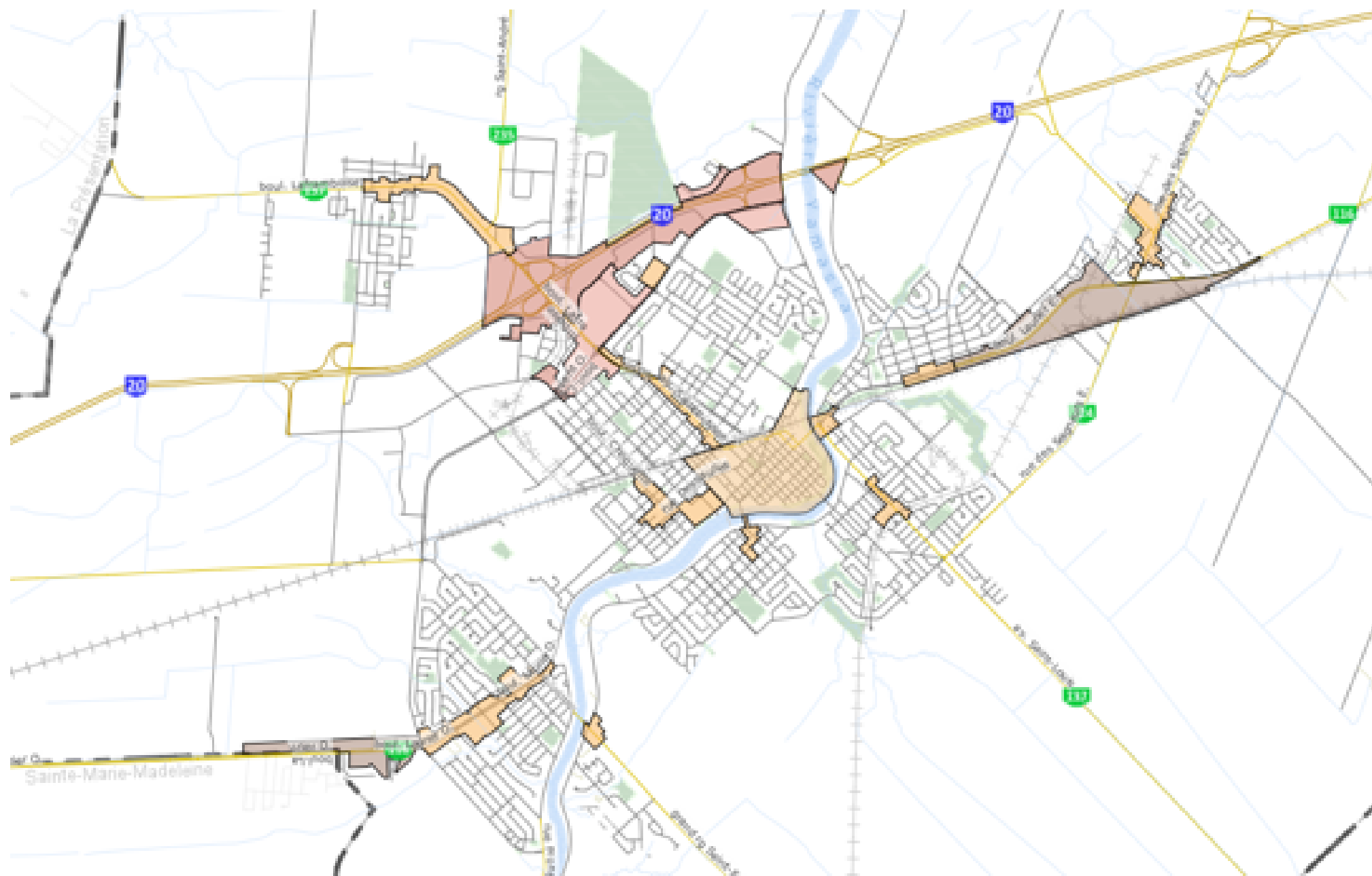
Resserrer les périmètres
commerciaux.

Définir davantage les vocations
commerciales des secteurs.

Limiter l'implantation d'usages qui ne
s'harmonisent pas avec la vocation
commerciale du secteur.

PRÉSENTATION DE LA FONCTION COMMERCIALE AU NOUVEAU PLAN D'URBANISME

Pour corriger ces déséquilibres, la fonction commerciale est hiérarchisée selon **5 affectations** qui se retrouvent au nouveau plan d'urbanisme.



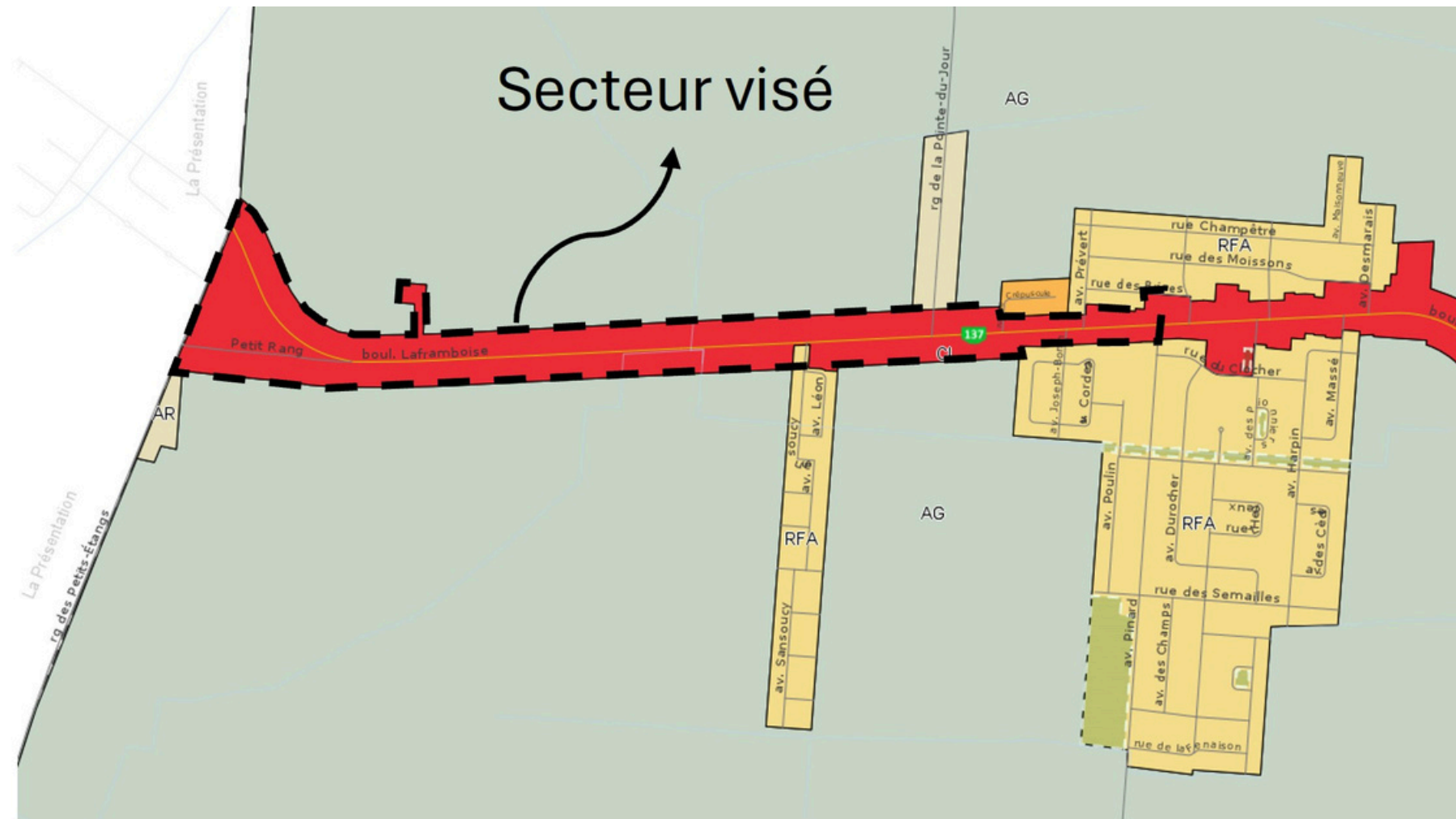
- Commerciale régionale
- Commerciale mixte régionale
- Commerciale de gros
- Commerciale mixte locale
- Centre-Ville

CONSTATS SPÉCIFIQUES POUR LES DISTRICTS DE SAINT-THOMAS-D'AQUIN, SAINTE-ROSALIE, YAMASKA ET SAINT-JOSEPH

Les diapositives suivantes présentent les constats, orientations et ajustements pour chacun des secteurs visés, en vue d'assurer une meilleure cohérence fonctionnelle et une vitalité commerciale durable.

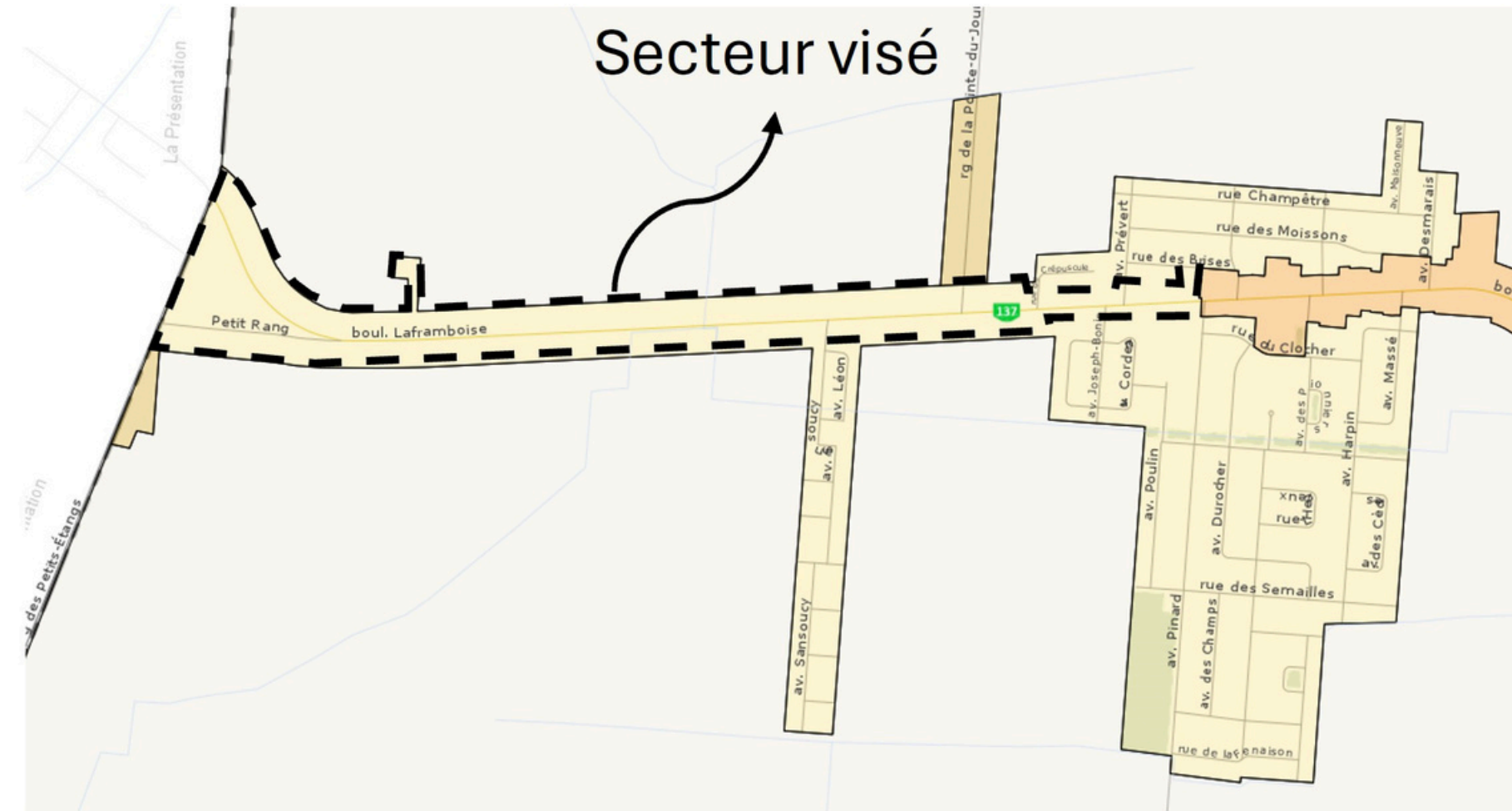
DISTRICT SAINT-THOMAS-D'AQUIN – BOULEVARD LAFRAMBOISE

Plan d'urbanisme 2010



- Commerciale locale
- Résidentielle

Plan d'urbanisme 2025



- Commerciale mixte locale
- Résidentielle

CONSTATS - SAINT-THOMAS-D'AQUIN

✓ Axe commercial très long.

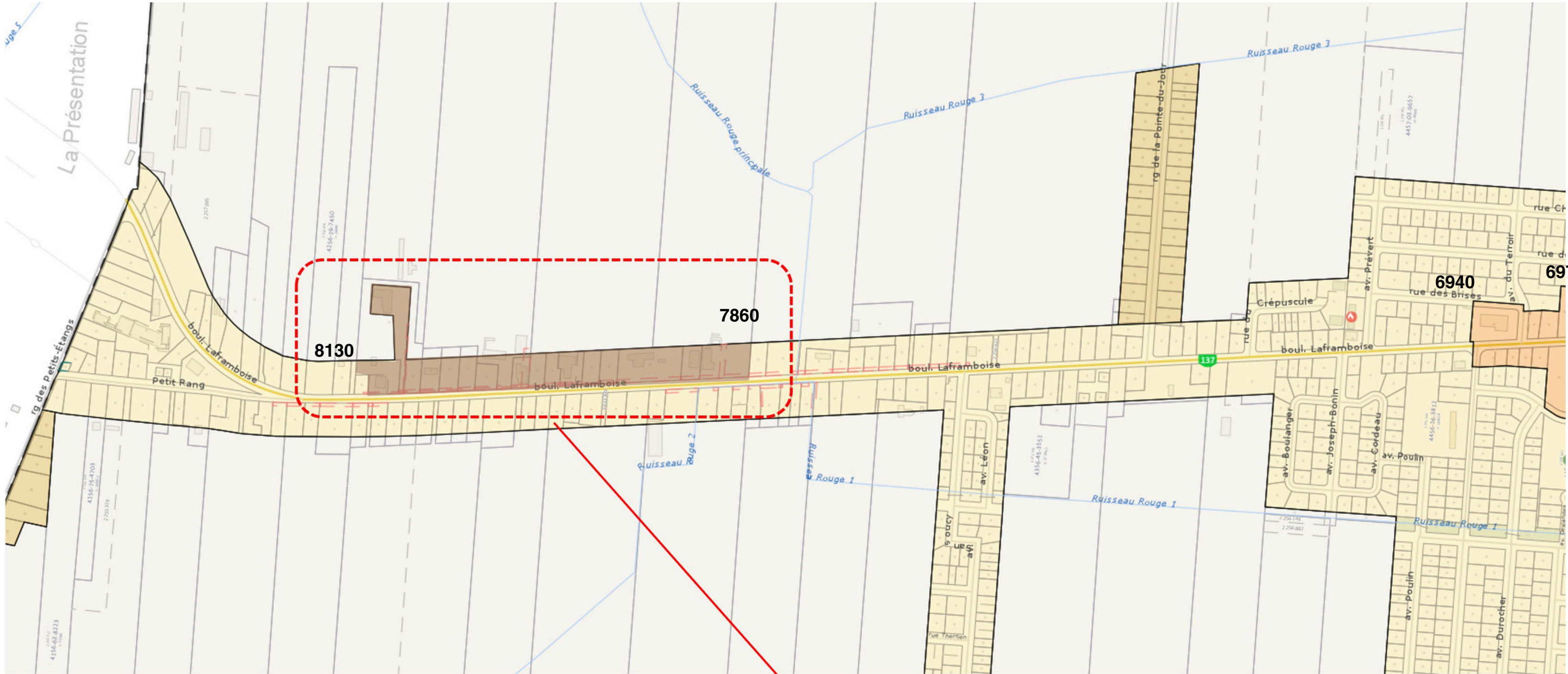
✓ Plusieurs segments peu dynamiques et déstructurés.

✓ Vocation commerciale confuse ponctuée de plusieurs segments résidentiels.

✓ Plusieurs usages commerciaux à vocation plus lourde.



NOUVELLES ORIENTATIONS - SAINT-THOMAS-D'AQUIN



- Commerciale mixte locale
- Résidentielle
- Commerciale de gros

Modification : Commerciale de gros

IMPACTS DU NOUVEAU PLAN D'URBANISME ET DES NOUVELLES ORIENTATIONS SUR LES PROPRIÉTÉS EXISTANTES

Ce qui sera permis :

Résidentielle

- Les résidences
- Les commerces associables à la résidence
- Les commerces de proximité

Commerciale de gros

- Services de construction et d'entrepreneurs spécialisés
- Garages automobiles
- Entreprise d'excavation
- Vente et réparation d'équipements agricoles

Ce qui ne sera plus permis :

Résidentielle

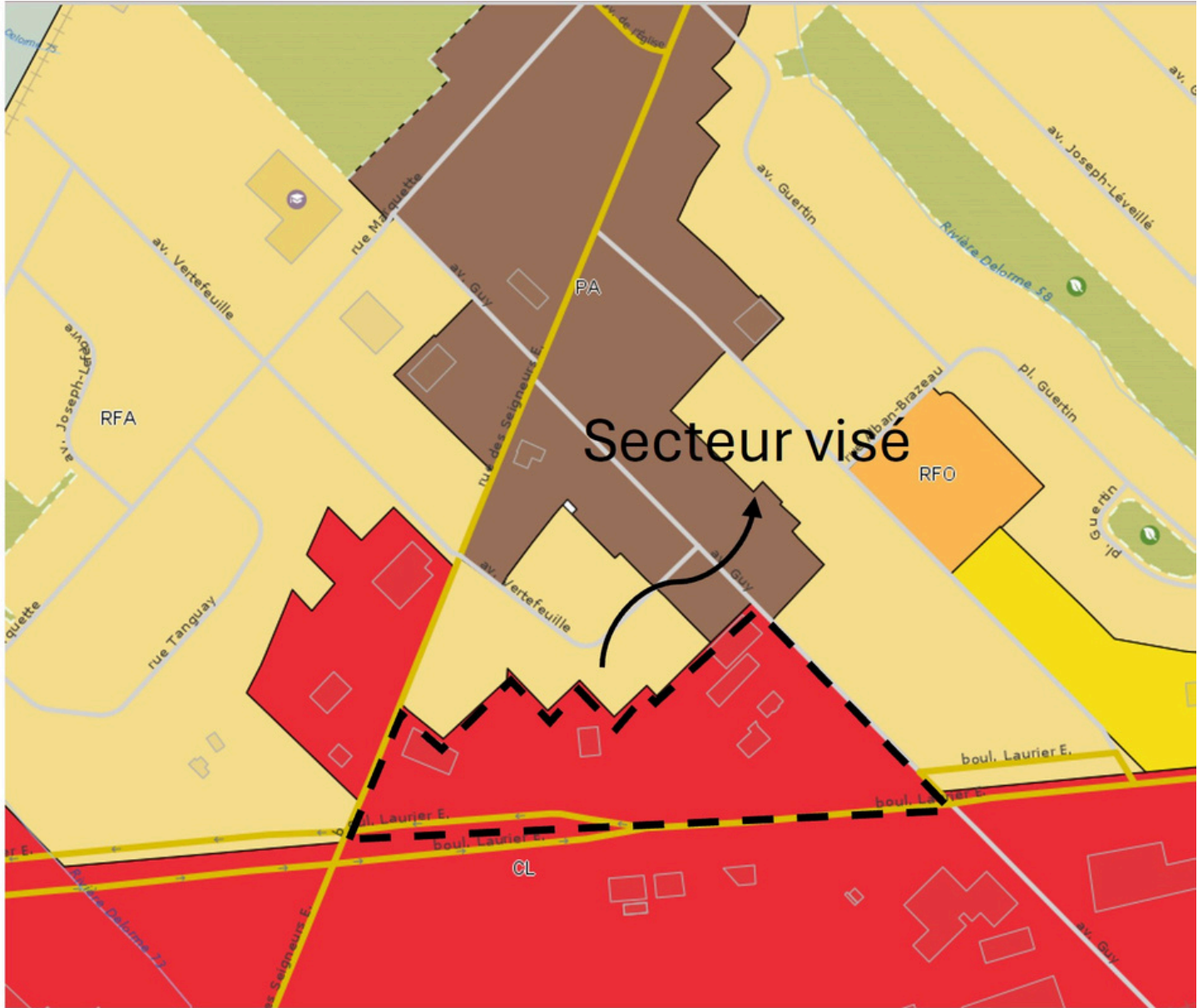
- Services de construction et d'entrepreneurs spécialisés
- Ateliers de carrosserie automobile
- Gymnases
- L'entreposage du mobilier et d'appareils ménagers

Commerciale de gros

- Les résidences
- Les commerces associables à la résidence
- Les commerces de proximité
- La vente au détail

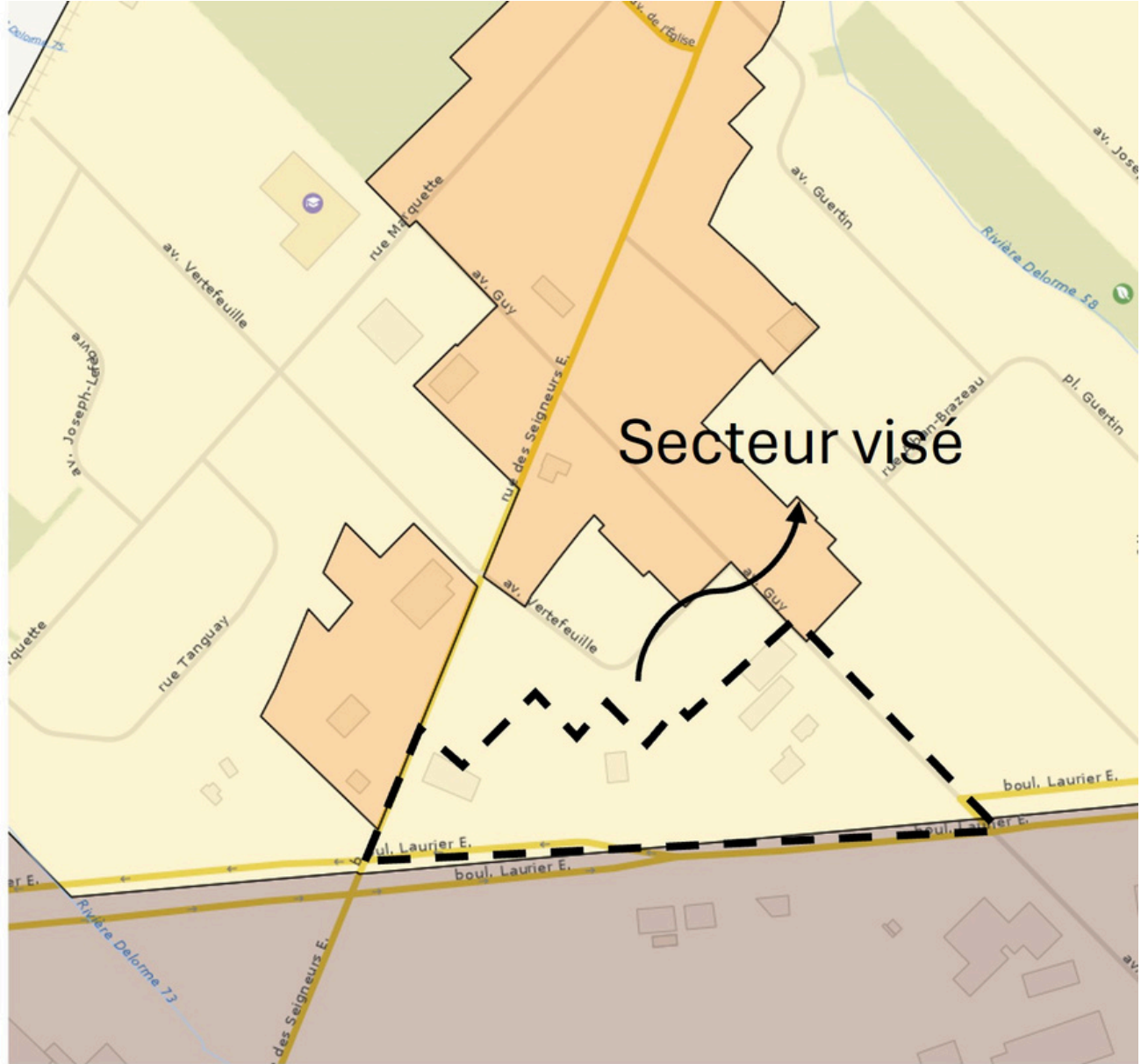
DISTRICT SAINTE-ROSALIE – BOULEVARD LAURIER EST

Plan d'urbanisme 2010



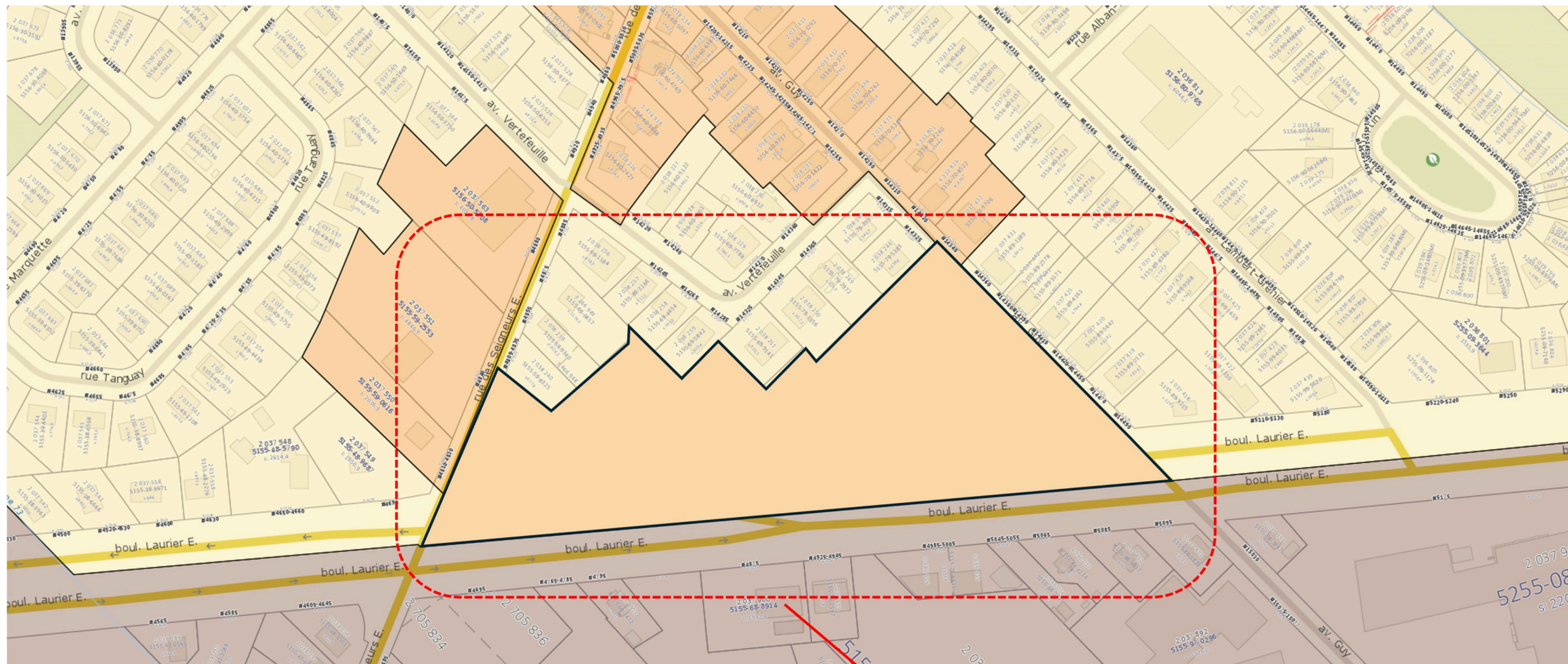
- Commerciale locale
- Résidentielle
- Patrimoniaire

Plan d'urbanisme 2025



- Commerciale mixte locale
- Résidentielle
- Commerciale de gros

NOUVELLES ORIENTATIONS - SAINTE-ROSALIE



- Commerciale mixte locale
- Résidentielle
- Commerciale de gros

Modification : Commerciale mixte locale

IMPACTS DU NOUVEAU PLAN D'URBANISME ET DES NOUVELLES ORIENTATIONS SUR LES USAGES PERMIS

Ce qui était permis :

- Vente au détail
- Commerces associables à la résidence
- Garage automobile
- Pharmacie

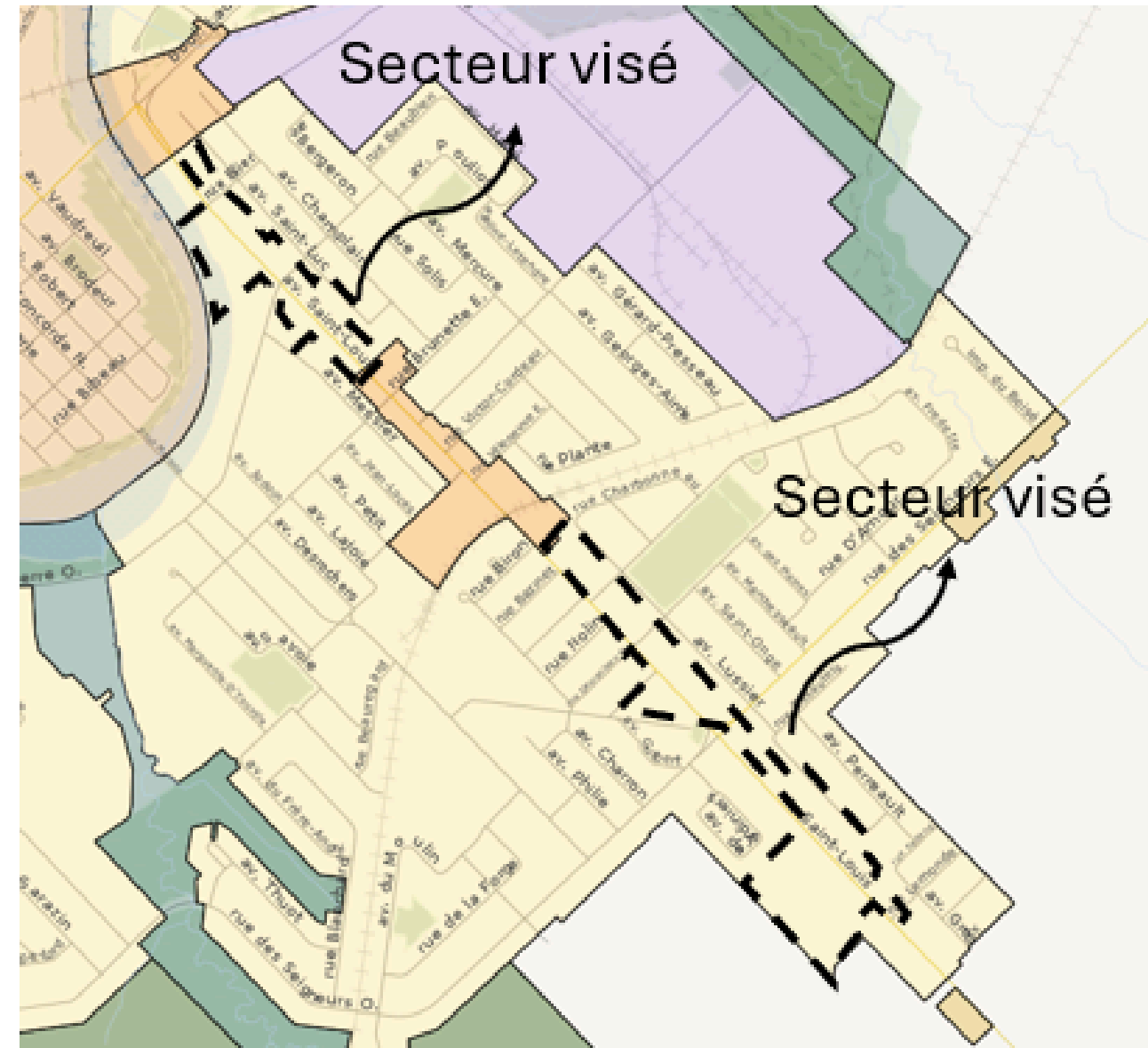
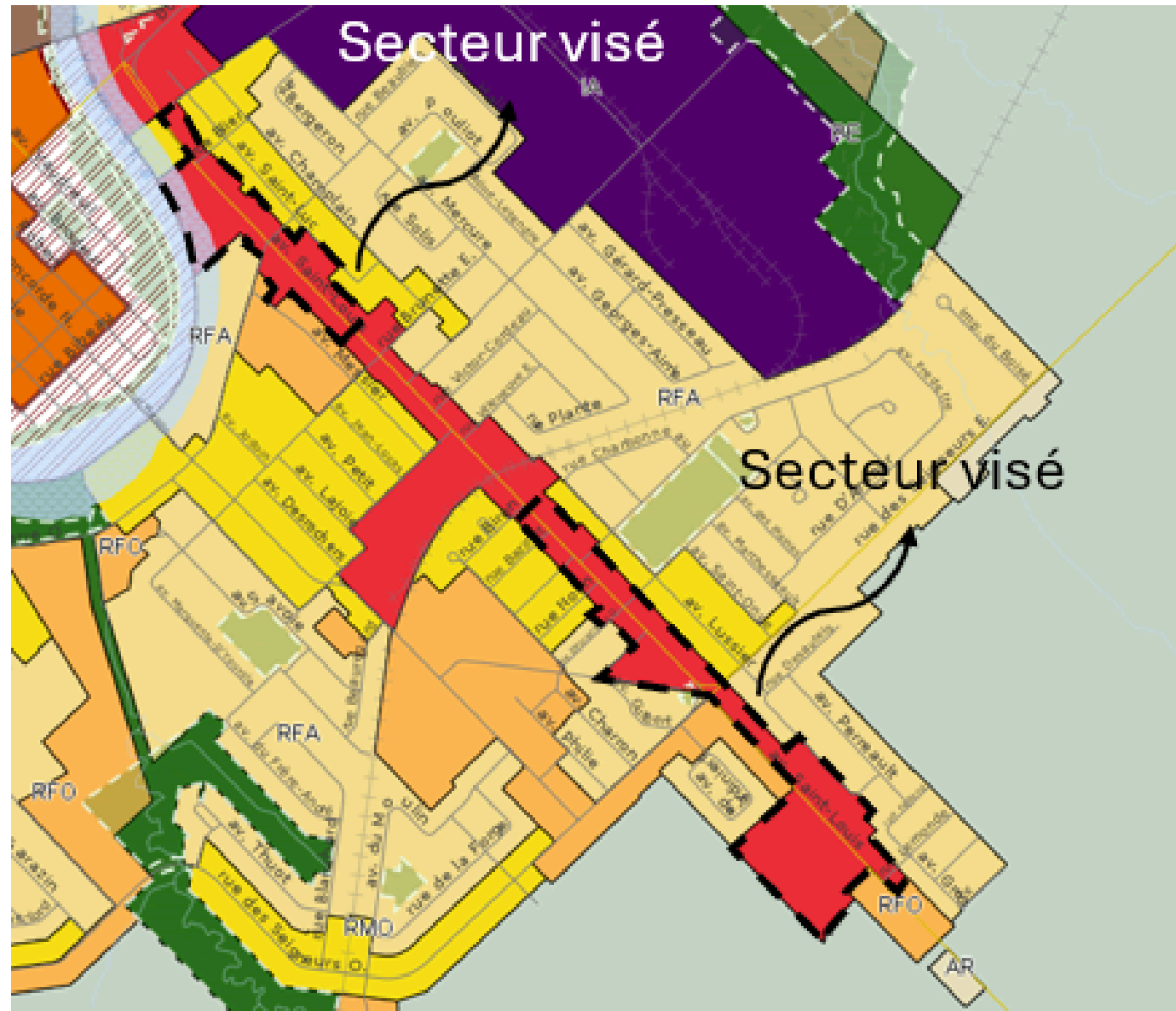
Ce qui sera permis :

- Vente au détail
- Commerces associables à la résidence
- Garage automobile
- Pharmacie

DISTRICTS YAMASKA ET SAINT-JOSEPH – AVENUE SAINT-LOUIS

Plan d'urbanisme 2010

Plan d'urbanisme 2025



- Commerciale locale
- Résidentielle faible densité
- Résidentielle moyenne densité
- Résidentielle forte densité

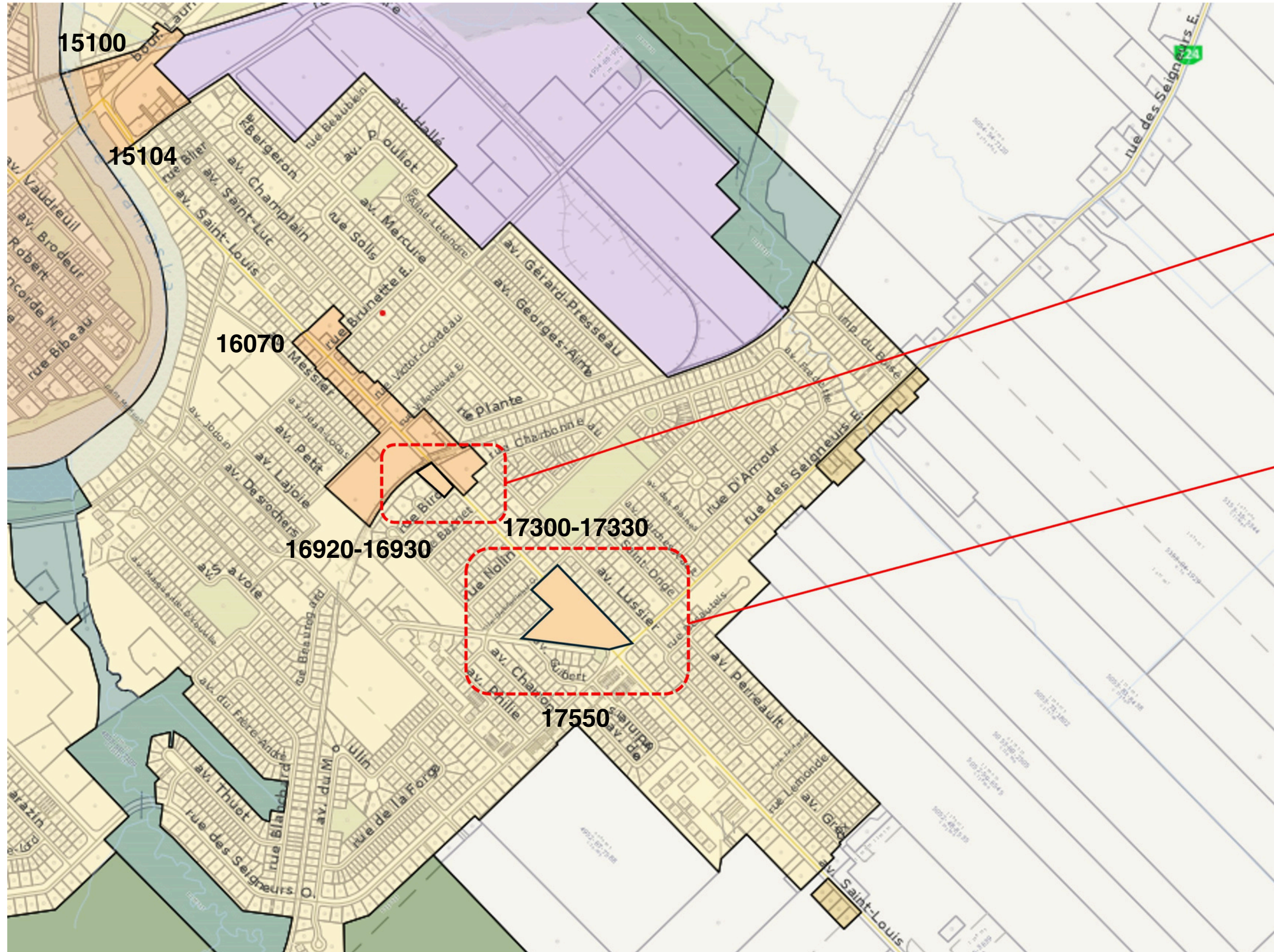
- Commerciale mixte locale
- Résidentielle

CONSTATS - YAMASKA ET SAINT-JOSEPH

- ✓ Secteur commercial très étalé.
- ✓ Plusieurs insertions d'entreprises de services automobiles.
- ✓ Les usages résidentiels sont permis au rez-de-chaussée des commerces, ce qui réduit l'attractivité commerciale.
- ✓ Le cadre bâti est de faible qualité à plusieurs endroits.





NOUVELLES ORIENTATIONS- YAMASKA ET SAINT-JOSEPH



Modification :
Commerciale mixte locale

Modification:
Commerciale mixte locale

-  Commerciale mixte locale
-  Résidentielle

IMPACTS DU NOUVEAU PLAN D'URBANISME ET DES NOUVELLES ORIENTATIONS SUR LES PROPRIÉTÉS EXISTANTES

Ce qui sera permis :

Résidentielle

- Les résidences
- Les commerces associables à la résidence
- Les commerces de proximité

Commerciale mixte locale

- Les logements aux étages des bâtiments
- Les services de buanderie et de nettoyeur
- Les épiceries
- Les garages automobiles de véhicules légers
- Bar à spectacle
- Commerces de vente au détail
- Etc.

Ce qui ne sera plus permis :

Résidentielle

- Les industries (de toiles, du verre)
- Les immeubles commerciaux de vente au détail de vêtements
- Les services de photographie
- Les services de réparation automobile

Commerciale mixte locale

- Les logements au rez-de-chaussée des immeubles
- Les industries (de toiles, du verre)

DROITS ACQUIS

- ✓ Les usages qui deviennent non-conformes sont protégés par droits acquis.
- ✓ Un droit acquis à l'usage peut être vendu ou légué à une autre personne.
- ✓ Il est toujours possible d'entretenir et de réparer un bâtiment qui abrite un protégé par droits acquis.

Un bâtiment abritant un usage protégé par droit acquis peut être agrandi de 50 % de sa superficie initiale (soit sa superficie existante au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation). Cet agrandissement peut se faire en une seule fois ou de manière successive.

Le règlement d'urbanisme encadre la gestion des droits acquis. Ainsi, un bâtiment dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis peut être reconstruit dans un délai de 12 mois suivant sa démolition volontaire ou involontaire.



PROCHAINE ÉTAPE

- Modification du plan d'urbanisme selon les nouvelles orientations du conseil municipal

ÉCHÉANCIER

- Avis de motion et adoption du projet de règlement :
séance publique du Conseil du **16 mars 2026**
- Assemblée publique de consultation et adoption du
règlement : séance du Conseil du **7 avril 2026**
- Approbation par la MRC : **29 avril 2026**



DES QUESTIONS?



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

