

*PROJET PARTICULIER DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI)*

16800- 16840, avenue Fernand-Ménard

(lot 6 476 498)



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

Service de l'urbanisme et de l'environnement

Février 2024

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2024-30010

Zone(s) visée(s) : 9039-H-24

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

16800-16840, avenue Fernand-Ménard – District Douville – *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* – Dispositions de l'article 8.1.1.2 paragraphe g), sous-paragraphe v), du *Règlement d'urbanisme numéro 350*, lequel ne permet pas le lotissement en copropriété horizontale pour un usage appartenant au groupe d'usages « Résidentiels ».

DESCRIPTION DU PROJET

Place Maska inc. (propriétaire) par le biais de monsieur Claude Chagnon (propriétaire et requérant), a complété le 2 février 2024, des demandes portant les numéros 2023-02303, 2023-02304 et 2023-02305 pour les immeubles sis aux 16800 à 16840, avenue Fernand-Ménard, sur le lot 6 476 498 du cadastre du Québec.

Le projet vise la construction de 3 résidences multifamiliales isolées de 6 logements en copropriété horizontale.

Le projet de construction d'un immeuble est compatible avec l'aire d'affectation « Résidentielle moyenne densité » du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et respecte les critères d'évaluation contenus au *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser l'élément dérogatoire suivant sur le lot 6 476 498 dans la zone 9039-H-24 :

- l'érection de trois résidences multifamiliales isolées en copropriété horizontale destinées à un usage résidentiel, alors que l'article 8.1.1.2, paragraphe g), sous-paragraphe v), du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit qu'un terrain (lot de base) faisant l'objet d'une opération cadastrale, destiné à créer une copropriété horizontale, ne peut viser un usage résidentiel.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

De par sa configuration particulière, en forme de triangle, et sa position de lot d'angle, le lotissement de copropriété s'avère la seule option viable au développement de ce terrain.

La typologie des bâtiments projetés correspond au cadre bâti du milieu d'insertion.

Le type d'architecture à proximité est similaire au projet soumis.

Le cadre bâti environnant comporte des résidences multifamiliales récentes ou à venir.

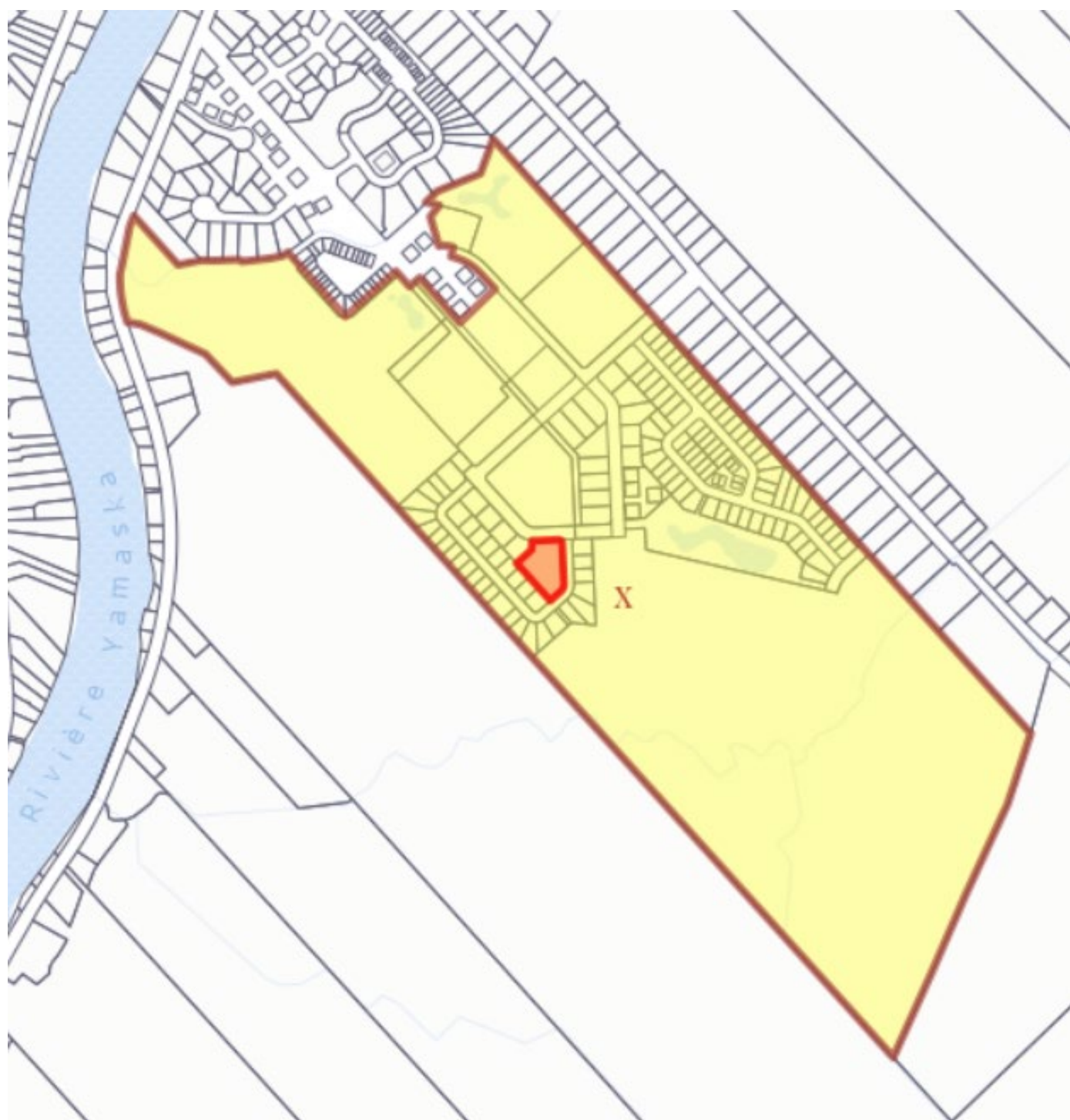
L'orientation des bâtiments projetés n'engendrera pas d'ombrage sur les propriétés voisines du présent projet.

Les impacts sur la circulation dans le secteur seront négligeables, d'autant plus que le terrain visé a front sur l'avenue Fernand-Ménard, une rue collectrice qui se doit de canaliser la circulation de transit. Avec l'entrée charretière à proximité de cette rue, la circulation y sera dirigée.

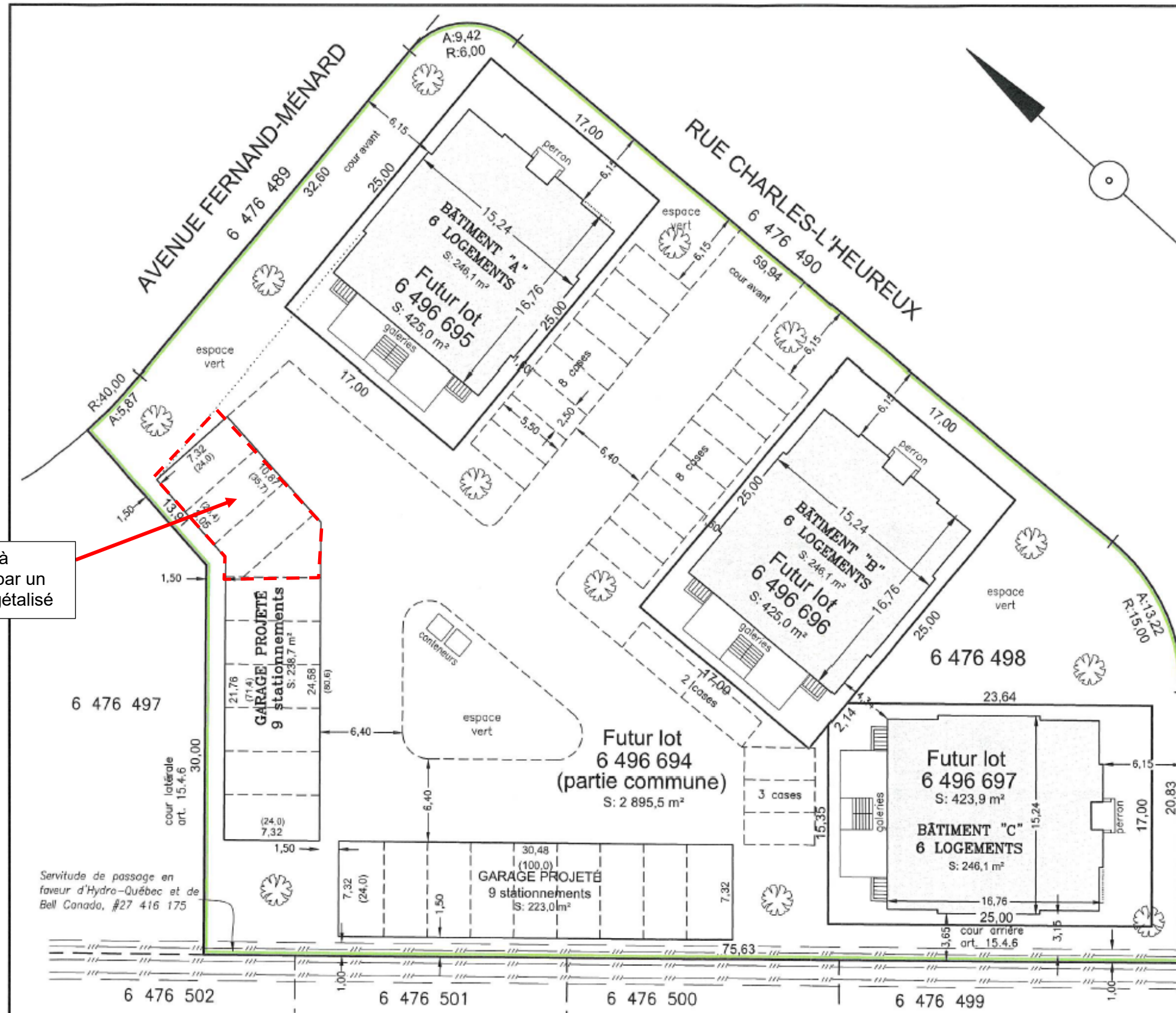
Le traitement architectural visible depuis le domaine public se veut satisfaisant. De plus, l'aménagement paysager projeté contribue à dissimuler les aires de stationnement extérieur.

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme en date du 6 février 2024, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble tel que soumis, conditionnellement à ce qui suit :

- a) les couleurs des matériaux de revêtement des murs extérieurs et du bardeau de la toiture soient conformes aux visuels 3D réalisés par la firme FXA inc., reçus en date du 30 mars 2023, ayant été soumis dans le cadre de la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 4 avril 2023;
- b) la réalisation des aménagements paysagers prévus aux plans d'aménagement préparés par madame Audrey Pépin (Concept Design Plus), reçus en date du 18 janvier 2024, lesquels plans devront également :
 - être signés et scellés par un architecte paysagiste; et
 - prévoir le retrait du conifère (sapin) implanté à l'intersection formée par l'avenue Fernand-Ménard et la rue Charles-L'Heureux, lequel empiète dans le triangle de visibilité.
- c) le remplacement de trois espaces de stationnement intérieurs prévus au garage projeté au coin nord-ouest du lot 6 476 498, lesquels sont adjacents à l'avenue Fernand-Ménard, par une aire végétalisée, permettant d'augmenter le pourcentage d'aire de verdure du projet;
- d) l'entrée en vigueur de la résolution autorisant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant ce projet.







À retirer et à remplacer par un espace végétalisé

NOTE:
 Ce plan d'implantation a été préparé selon les instructions et les plans soumis par monsieur Claude Chagnon pour l'obtention d'un permis de construction des bâtiments projetés. Il ne doit pas être utilisé à des fins autres que celles auxquelles il est destiné.
 Ce plan d'implantation est sujet à l'approbation de l'inspecteur municipal.
 L'implantation des bâtiments n'a pas été effectuée sur le terrain.

- 18 logements
- 21 cases de stationnement extérieures
- 18 cases de stationnement intérieures

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)

ÉCHELLE : 1: 300
CADASTRE DU QUÉBEC
 Circonscription foncière: SAINT-HYACINTHE
 M.R.C.: DES MASKOUTAINS
 Municipalité: VILLE DE SAINT-HYACINTHE
 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT
 sur le lot 6 476 498

Saint-Hyacinthe, le 27 novembre 2023

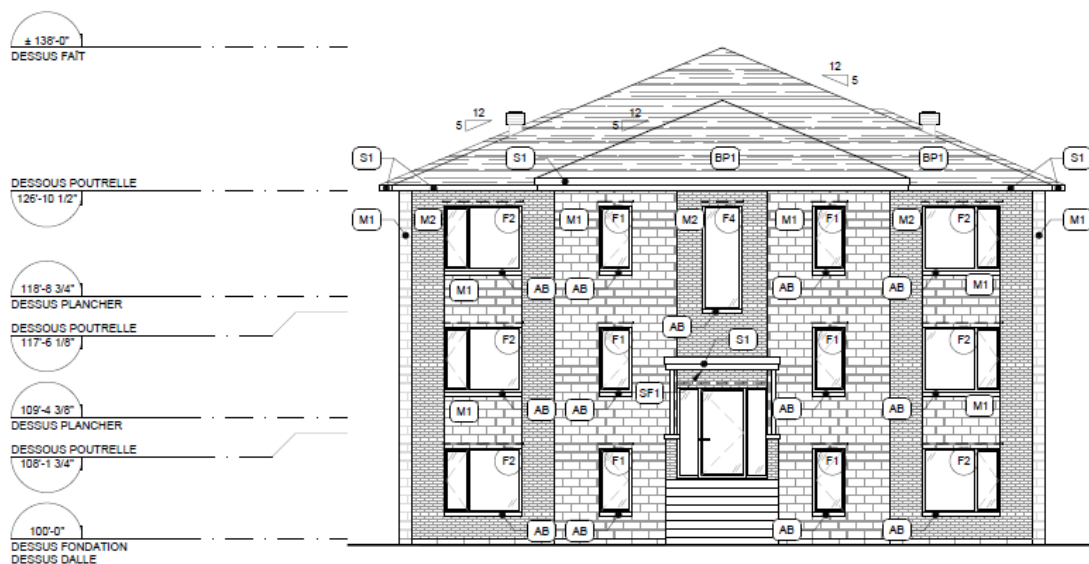
SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT
FRANÇOIS MALO
 arpenteur-géomètre
 Dossier: FM5175-PROJET11 MINUTE 10236

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

MALO GINGRAS
 Arpenteurs-Géomètres Inc.
 1995, rue Girouard Ouest
 Saint-Hyacinthe, Québec, J2S 3A5
 francois@malo-ag.com
 Tél.: 450-773-3489

Membres de l'Ordre
 des Arpenteurs-Géomètres du Québec

Façade avant :



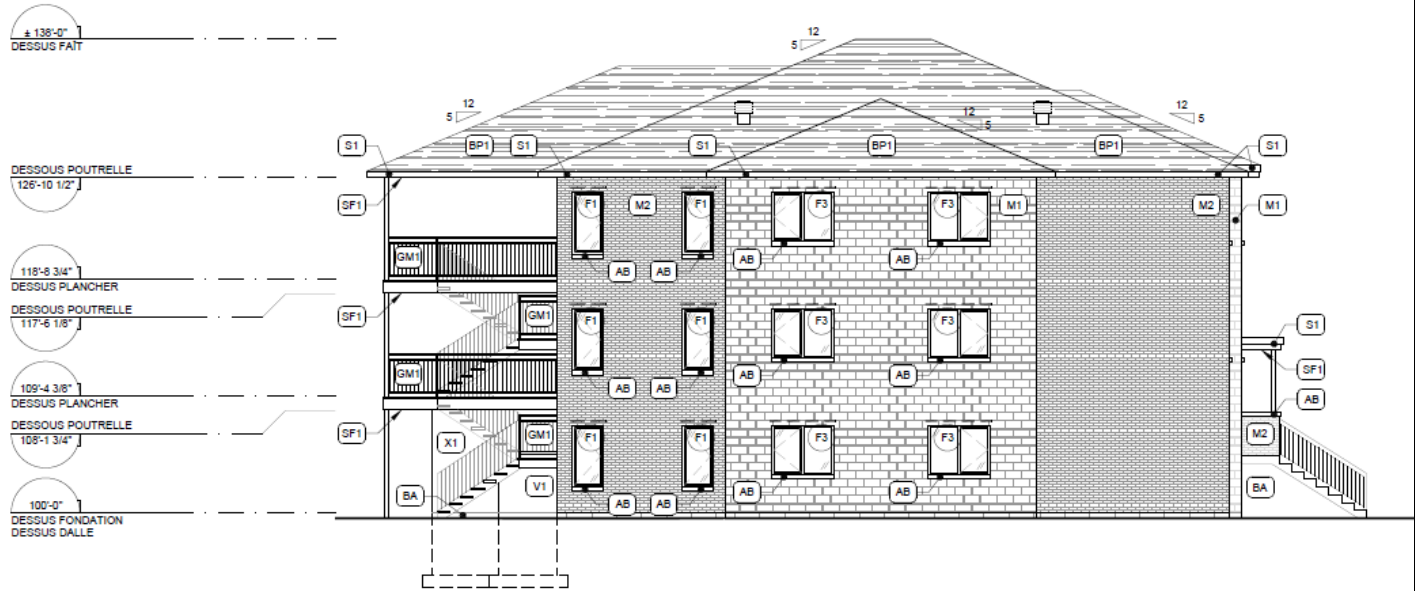
01 **ÉLÉVATION AVANT**
A300 EC : 1/8" - 1'-0"

Façade arrière :



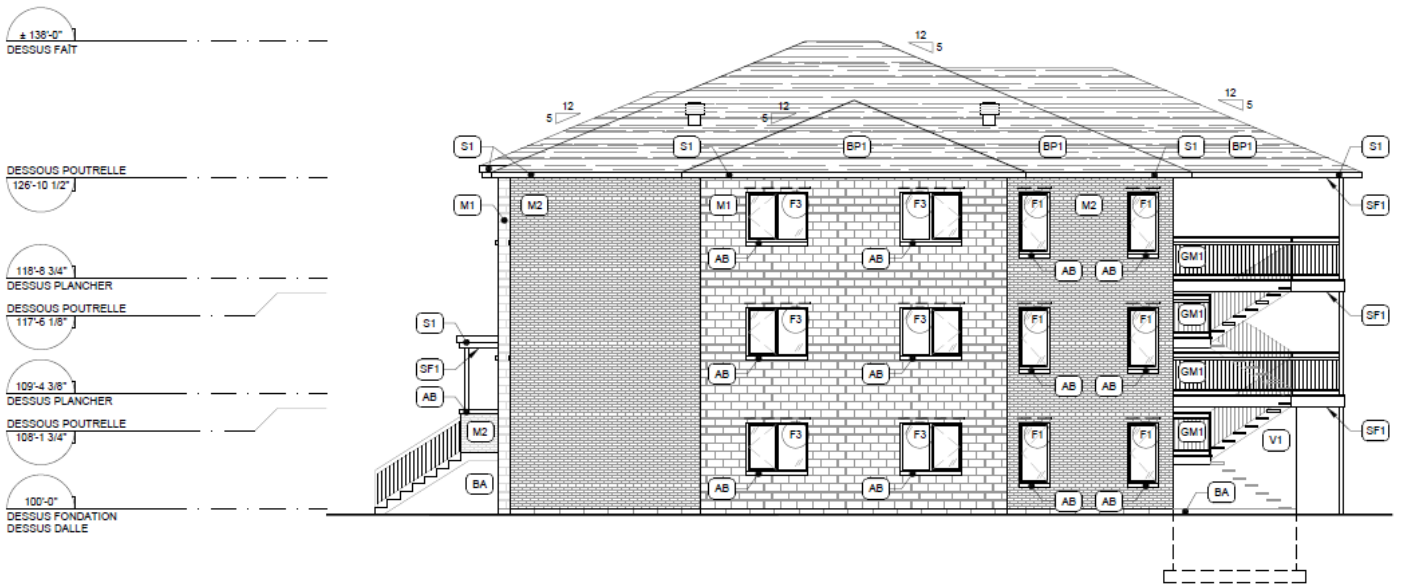
02 **ÉLÉVATION ARRIÈRE**
A300 EC : 1/8" - 1'-0"

Façade gauche :



04 **ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE**
A300 EC : 1/8" = 1'-0"

Façade droite :



03 **ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE**
A300 EC : 1/8" = 1'-0"

