

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

2792-2794, rue Saint-Pierre Ouest  
(lot 1 298 723)

## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

**N/Réf : 2024-30122**

**Zone(s) visée(s) : 5207-H-02**

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

**2792-2794, rue Saint-Pierre Ouest (lot 1 298 723)** – District La Providence – Règlement d'urbanisme numéro 350, chapitre 3 et 8, articles 3.7.1.4 et 8.1.1.2 g) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* ne permet pas le lotissement en copropriété horizontale pour un usage appartenant au groupe d'usages « Résidentiels ».

### DESCRIPTION DU PROJET

M. Yves Charbonneau (propriétaire), par le biais de M. Jean-Yves Tremblay, Arpenteur-Géomètre (mandataire) a déposé le 27 janvier 2023, et complété le 23 avril 2024, une demande de PPCMOI pour l'immeuble situé en front de la rue Saint-Pierre Ouest, sur le lot 1 298 723 du cadastre du Québec.

La demande de PPCMOI s'inscrit dans le cadre du projet de lotissement visant à créer une copropriété horizontale pour permettre la construction d'une 2<sup>e</sup> résidence unifamiliale isolé sur un lot déjà construit. Plus précisément, La demande vise à permettre le lotissement du lot 1 298 723 afin de créer une partie commune et deux parties privatives, dont l'une deviendra l'assiette de la résidence actuelle et l'autre l'assiette d'une nouvelle construction.

Rappelons qu'en décembre 2022, une modification réglementaire est entrée en vigueur afin d'interdire de facto le lotissement de copropriété horizontale à des fins résidentielles. Il fut alors préconisé que les projets visant la construction de plusieurs bâtiments principaux d'usage résidentiel sur un même terrain pourront faire l'objet d'une demande de PPCMOI en vertu des dispositions du règlement numéro 240.

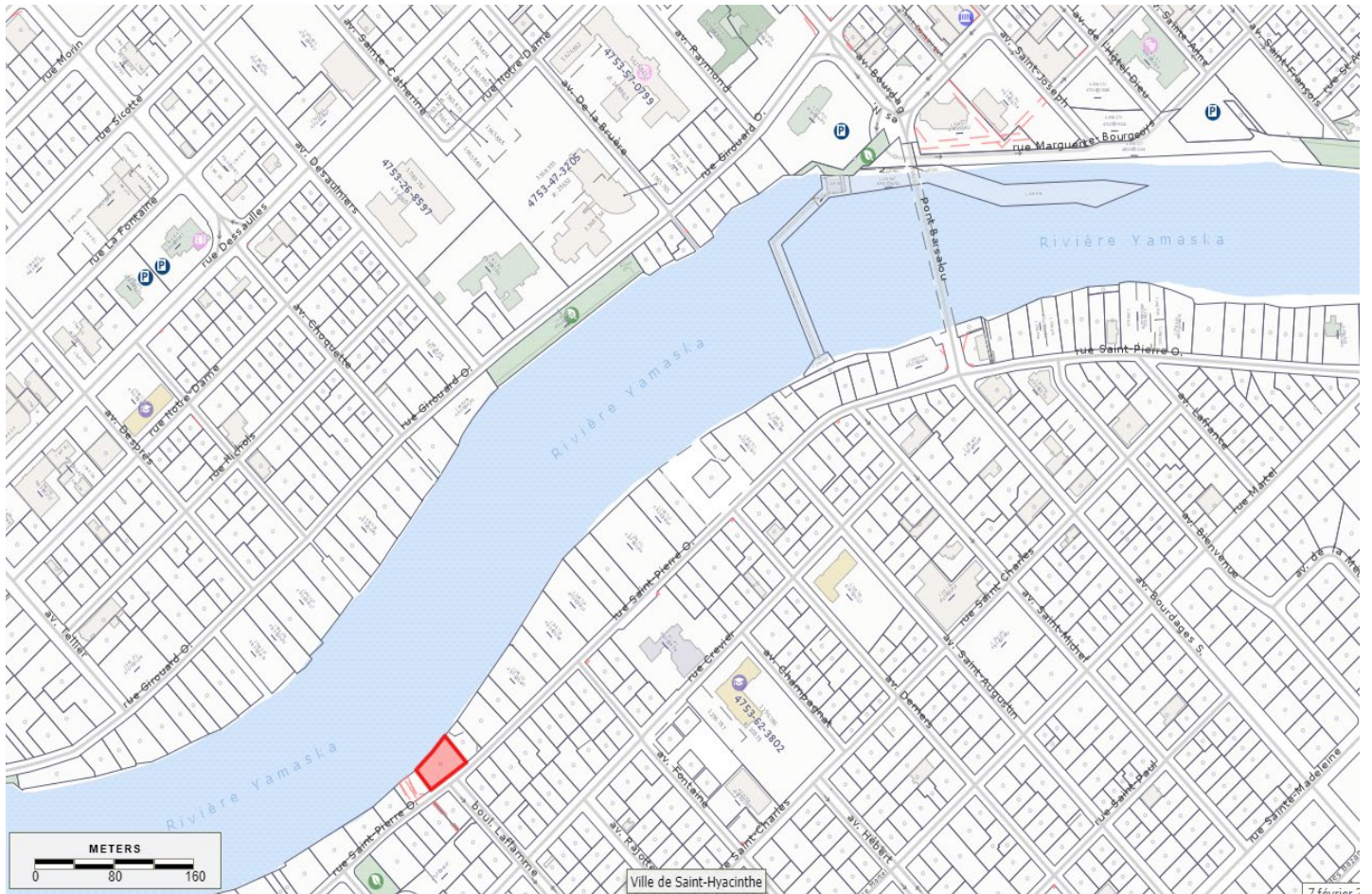
## MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Ce projet de lotissement a été soumis il y a quelques années. Le lot de base n'offre pas la profondeur minimale requise, mais une dérogation mineure a été octroyée en 2020 afin de permettre l'opération cadastrale visée. Or, l'octroi de la dérogation a été refusée par la MRC, mais l'option d'un lotissement en copropriété horizontale permettant de s'appuyer sur le droit acquis qui subsiste a été retenue afin de mener à bien le projet.

L'immeuble visé est situé dans la zone 5207-H-02 dans laquelle les résidences unifamiliales isolées (Résidence I) et 2 logements isolés (Résidence IV) sont permis.

La construction d'une résidence unifamiliale isolée supplémentaire en front de la rue Saint-Pierre Ouest, soit une rue collectrice où une densification douce est justifiée, s'avère une option intéressante dans une volonté d'optimiser la valeur de ce terrain. De plus, cette construction remplacera un vieux garage détaché ayant une faible valeur foncière.

Dans les circonstances, l'utilisation du PPCMOI pour permettre un lotissement de copropriété horizontale est l'outil le plus approprié d'un point de vue urbanistique, considérant qu'il est prévu au plan d'urbanisme, qu'il n'affectera pas le reste de la zone 5207-H-02 quant aux groupes d'usages autorisés et qu'il permet d'imposer certaines conditions d'aménagement afin de s'assurer de la meilleure intégration possible dans le milieu.

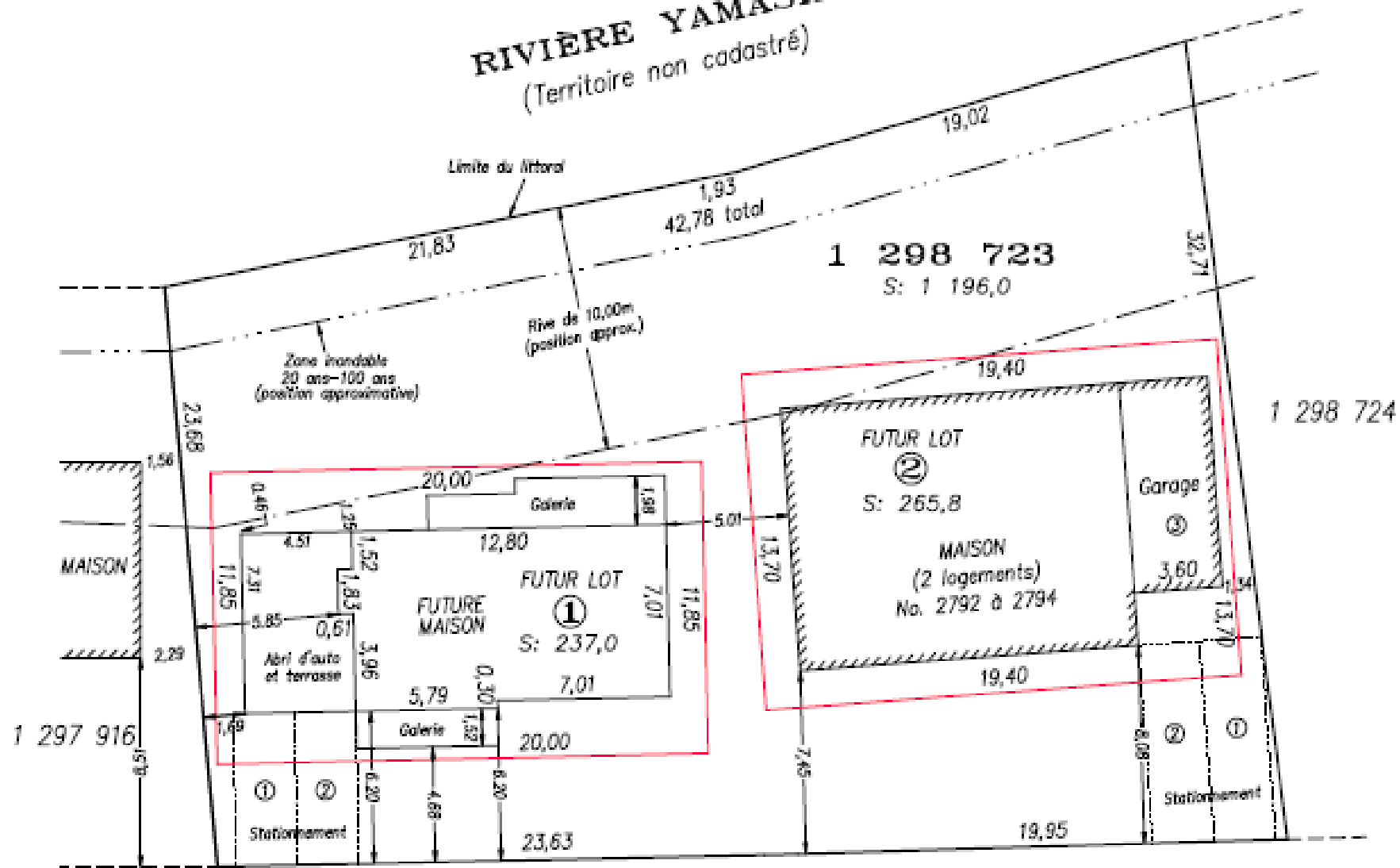






# RIVIÈRE YAMASKA

(Territoire non cadastré)



## RUE ST-PIERRE OUEST

1 299 395





PERSPECTIVE ARRIÈRE



PERSPECTIVE CÔTÉ GAUCHE



PERSPECTIVE DE LA FAÇADE



PERSPECTIVE CÔTÉ DROIT



VERANDA COUVERTE

POUTRES ET COLONNES  
EN BC FR

TOIT DE TÔLE  
NOIR

REVÊTEMENT ALUMINIUM  
RALUX TIAGO DRIFTWOOD

PORTES ET FENÊTRES  
EN ALUMINIUM NOIR

SOFFITE ET  
FSCIA EN ALUMIUM  
NOIR

LUMINAIRE EXTÉRIEUR

PIERRE RINOX  
LORADO EGGSHELL

DANY ROBIN



Technologue en architecture

443 Saint-Geront  
Saint-Hyacinthe Québec  
J2S 2C2  
454-453-2392  
d.robin@ivr.ca

TOUS LES DÉTAILS, PLANS ET  
DANS DE CONSTRUCTION SONT  
LA PROJET DE CONCEPTUEL  
AUCUN DE CE DÉSIGN, PLANS  
DE DÉTAILS, PROJECTIONS, COUPES  
DE SECTION, PLAN DE SOL, DE TOIT  
OU À QUELQUE CHOSE DE CE DONT  
LA PRÉSENTATION SONT DE  
CONCEPTUEL.

AVANT DE DÉBUTER LES  
TRAVAUX, L'ENTREPRENEUR DEVRA  
VÉRIFIER TOUT LES DIMENSIONS,  
ÉPAILLES, DIMENSIONS, MESURES,  
INDICATIONS, CONCEPTIONS OU  
CONSTATS ET S'ASSURER QU'ILS  
CONFORMES TOUTES LES NORMES,  
ORDONNANCES ET AUTRES APPLICABLES.

LE CONCEPTUEL NE POURRA ÊTRE  
UTILISÉ SANS L'APPROBATION DE L'ÉTAT  
MUNICIPAL, CHÈQUE EN RÉGION  
APPLICABLE.

L'ENTREPRENEUR DOIT SE  
CONFORMER AUX LOIS ET  
RÈGLEMENTS MUNICIPAUX,  
PROVINCIAUX ET FÉDÉRAUX EN  
MATIÈRE DE CONSTRUCTION,  
SÉCURITÉ ET AUTRES APPLICABLES.

POUR LA STRUCTURE DU PLANCHER,  
DU TOIT ET DES FONDATIONS, SE  
RÉFÉRER AU PLAN DE PARCELLE OU  
DE L'ORDONNANCE.

LES DIMENSIONS DES ÉLÉMENTS  
SERONT VÉRIFIÉES SELON LE  
MANUEL D'USAGES.

LA CONSTRUCTION DE MAISON, NOTAMMENT  
EN ALUMIUM, NE DOIT ÊTRE  
AUCUN UN CADRE DE RÉFÉRENCE AU  
RELEVÉ NOIR, MAIS IL DOIT ÊTRE  
RÉVISÉ POUR LA CONSTRUCTION  
QU'IL S'APPLIQUE.

LES ÉLÉMENTS CONCEPTUELS  
CONFORMES AUX NORMES APPLICABLES  
POUR LA CONSTRUCTION D'ORDONNANCE.

#	Abbrév.	Date
1	plan préliminaire	20-11-20
2	plan pour permis	16-02-23

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

**PROJET**  
 Mme Tyna Forand  
 M. Yves Charbonneau  
 2702, Rue St-Pierre Ouest  
 St-Hyacinthe, Québec  
 J2T 4R3

- NOTES GÉNÉRALES POUR LES TRAVAUX**
- L'entrepreneur doit vérifier l'état de site avant le début des travaux et en cas de doute, consulter le bureau de consultation.
  - L'entrepreneur ne doit éliminer aucune végétation existante sur le site sans l'approbation du concepteur.
  - L'implantation des végétaux devra être approuvée par le concepteur avant le commencement des travaux.
  - La reproduction des éléments existants, tel que les rochers, peut différer du plan lors de l'exécution des travaux. Les quantités à implanter seront approuvées par le concepteur.
  - Si une espèce de plante n'est pas disponible, elle pourra être judicieusement remplacée par une plante similaire au niveau de sa couleur, de sa forme et de sa dimension à maturité. En tout cas, l'approbation du concepteur.
  - Le calibre spécifique des végétaux peut varier, selon les disponibilités au moment de l'achat.
  - Les travaux doivent être réalisés en conformité avec les normes en vigueur, soit celles du BRQ - «aménagement paysager à l'aide de matériaux naturels et d'éclairage paysager à l'aide de végétaux».
  - Ce plan ne peut pas être considéré comme un plan d'implantation ou un certificat de localisation. Il est conçu uniquement pour les fins du projet générique.

**Légende du plan:**

- Porte
- Porche-patio
- Fenêtre
- Fenêtre encastrée

**Échelle:**

- 0 1000
- 0 1000'
- Courbe de niveau existante
- Courbe de niveau proposée
- Limite de propriété

**PAYSAGES  
 RODIER**

3760, rue Lacombe  
 Saint-Hyacinthe (Québec) J2T 2M4  
 Tél. 450-796-2200 Téléc. 450-796-0127  
 www.paysagerodier.com

**PROJET**  
 Proposition Préliminaire  
 Échelle: Non définie

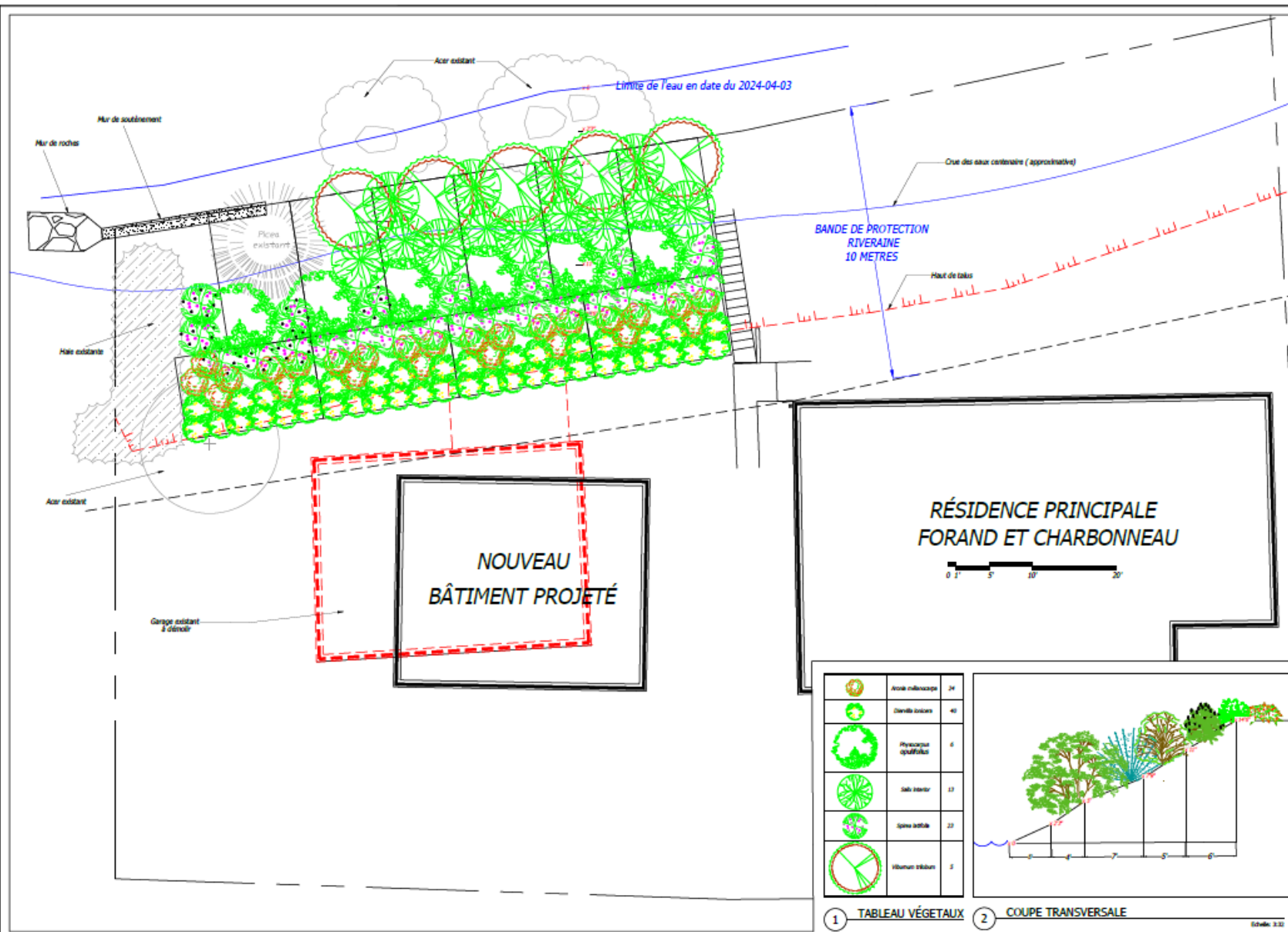
**PROJET**  
 Plan d'aménagement paysager  
 Terrain complet

<b>PROJET</b> Marie-Eve Gagnon	<b>PROJET</b> Héronique Côté	<b>01</b> /01
<b>PROJET</b> David Rodier	<b>PROJET</b> David Rodier	

**PROJET**  
2024054/19

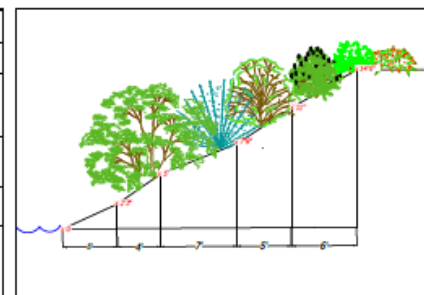
**PROJET**  
David Rodier

**PROJET**  
202404201047-02



**1 TABLEAU VÉGÉTAUX**

	Arbre mûrier	24
	Ormeau à fleurs	40
	Prunellier commun	6
	Sau à fleurs	12
	Spirea latifolia	22
	Yucca filamentosa	2



(échelle: 1:50)