

*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

mai 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.

En date du 10 avril 2024, Place Maska inc. (propriétaire) par le biais de monsieur Claude Chagnon (propriétaire et requérant), a présenté une demande de modification du projet particulier. Cette demande vise à conserver 3 espaces de stationnement intérieurs (garages) et à retirer 5 cases de stationnement extérieurs.

Le projet de construction de 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.

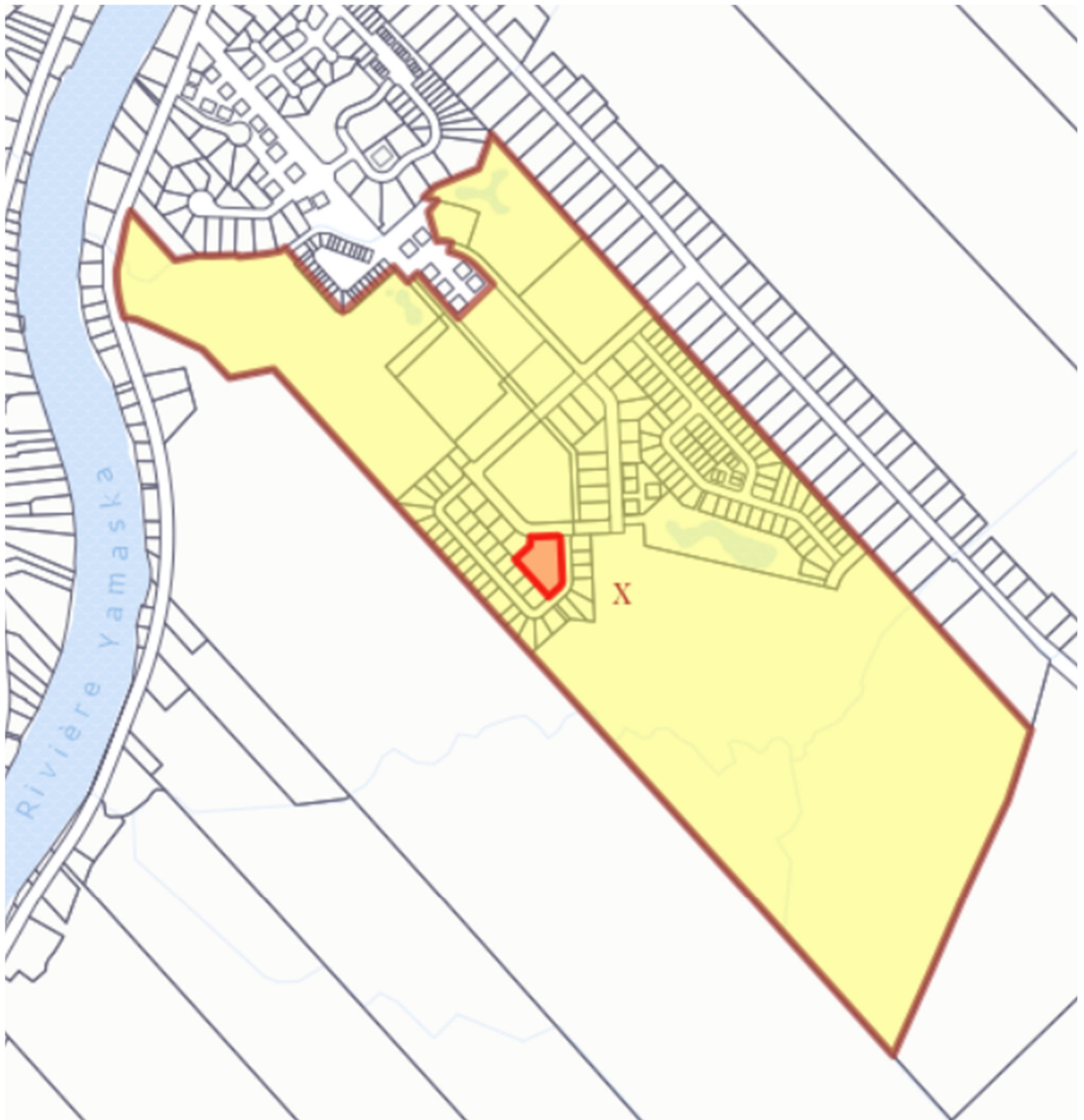
L'orientation des bâtiments projetés n'engendrera pas d'ombrage sur les propriétés voisines du présent projet.

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 des 6 février et 23 avril 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) que 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) à la réalisation du plan d'aménagement paysager produit par M. David Rodier, architecte paysagiste, reçu en date du 13 mars 2024 et ayant été soumis à la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 23 avril 2024;
- c) à la réalisation du plan d'aménagement des cases de stationnement extérieur et des garages produit par M. François Malo, Arpenteur-Géomètre, reçu en date du 10 avril 2024 et ayant été soumis à la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 23 avril 2024;
- d) l'obtention d'une résolution du Conseil municipal autorisant le plan d'implantation et d'intégration architecturale de ce projet.







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.

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

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (5)

ECHELLE : 1: 300

CADASTRE DU QUÉBEC
 Circonscription foncière: SAINT-HYACINTHE
 M.R.C.: DES MASKOUTAINS
 Municipalité: VILLE DE SAINT-HYACINTHE
 CERTIFICAT D'IMPLANTATION sur le lot 6 476 498

Saint-Hyacinthe, le mars 2024

FRANÇOIS MALO
 arpenteur-géomètre
 Classeur: FM5175-CMP1 MINUTE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

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

Membres de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec

AVENUE FERNAND-MÉNARD
6 476 489

BÂTIMENT A.06
LOGEMENTS
FUTUR LOT
6 496 685
S: 246,1M²

BÂTIMENT B.06
LOGEMENTS
FUTUR LOT
6 496 686
S: 246,1M²

BÂTIMENT C.06
LOGEMENTS
FUTUR LOT
5 496 697
S: 423,9 M²

FUTUR LOT 6 496 694 (PARTIE COMMUNE)
S: 2 895,5 M²

Garage projeté
09 stationnements
S: 223,0 m²

RUE CHARLES-L'HEUREUX
6 476 490

6 476 497

6 476 502 **6 476 501** **6 476 500** **6 476 499**

ACER RUBRUM 'ARMSTRONG'
Espèce: Acer rubrum 'Armstrong'
Code: HAA
H: 12 m.
Port: Compacte, branches érigées.
Feuillage: Automne: Rouge très vif.
Floraison: Aucune.
Entretien: Taille de formation, tailler le bois mort et équilibrer.

PIÉCE PUNGENS 'GLAUCO'
Espèce: Picea pungens 'Glaucocolorata'
Code: FRG
H: 12 à 20 m.
Port: Pyramidale, très rigide.
Feuillage: Feuilles persistantes.
Floraison: Aucune.
Entretien: Tailler le moule de la jeunesse de l'arbre à la fin de l'hiver.

HYDRANGÉES ARBORESCENTES 'ANNABELLE'
Code: HAA
H: 1-1,20 m.
Port: Arrondi, branches érigées retombant sur les côtés.
Feuillage: Vert foncé.
Floraison: Blanche de juillet à octobre.
Entretien: Tailler à 15/20 cm du sol tôt au printemps ou tard à l'automne.

CALEOPHYLLIS 'KARL FOERSTER'
Espèce: Calceolaria 'Karl Foerster'
Code: HAA
H: 1,20 m.
Port: Arrondi, branches érigées.
Feuillage: Vert foncé.
Floraison: Blanche de juillet à octobre.
Entretien: Tailler à 15/20 cm du sol tôt au printemps ou tard à l'automne.

LES ENTREPRISES FRANCIS CHAPMAN INC.
2895, 68e Ave S-Purpus
St-Rayacette, Québec
J1T 3K2

Service de paysage
VILLE DE VAL-D'AUSTRIE
Service de l'urbanisme
1100, 2e étage
Québec (Québec) H1N 1E1
Tél. (418) 642-2211

Plan de plantation Terrain complet
01

RODIER PAYSAGES
5796, rue Laramée
Québec (Québec) J1H 2K4
Tél. (418) 766-2344 Téléc. (418) 766-4217
www.paysagerodier.com

Place Maska DSV

Geoffroy Adéque

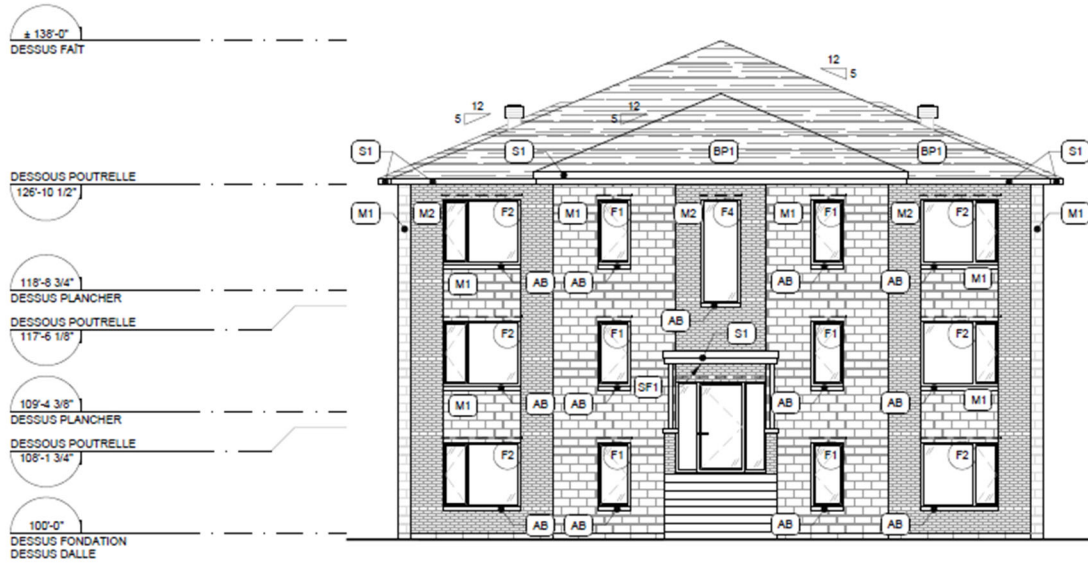
Dimit Rodier

2024/03/12

1:08" à 1:20"

2024/03/02/01

Façade avant :



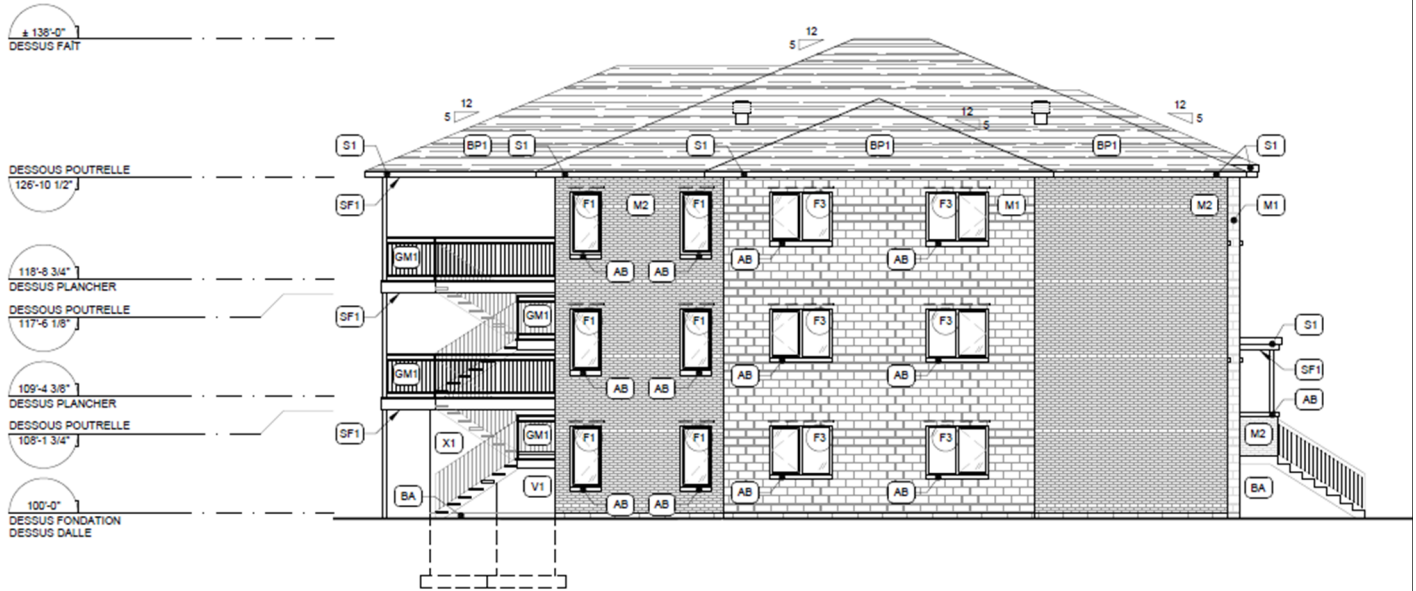
01 ÉLÉVATION AVANT
A300 EC : 1/8" - 1'-0"

Façade arrière :



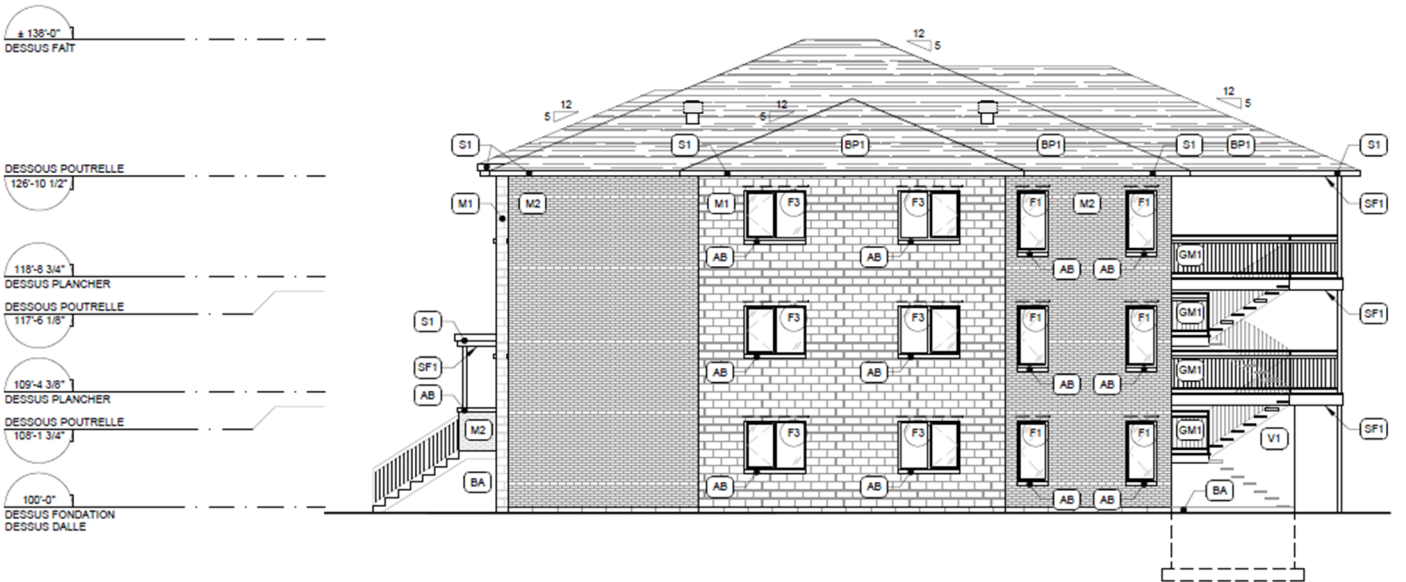
02 ÉLÉVATION ARRIÈRE
A300 EC : 1/8" - 1'-0"

Façade gauche :



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

Façade droite :



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

