

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

**1845, rue Saint-Antoine et avenue
Saint-Joseph
(lots 6 098 572 et 6 098 573)**

Titre

1845, rue Saint-Antoine – District Cascades – Projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) – Règlement numéro 240, ainsi que d’autres dispositions du règlement d’urbanisme numéro 350

Justification du projet

Ville de Saint-Hyacinthe (propriétaire), par le biais de GMAD architectes (mandataire et requérant), a complété le 10 juillet 2024, une demande de PPCMOI pour les immeubles *s/s* aux 1845, rue Saint-Antoine et avenue Saint-Joseph, sur les lots 6 098 572 et 6 098 573 du cadastre du Québec.

Le projet vise la construction d’un complexe résidentiel locatif de 180 logements abordables avec 4 niveaux de stationnements intérieurs et souterrains, dont 138 cases destinées à des fins publiques.

La demande de PPCMOI s’inscrit dans le cadre d’autoriser certaines non-conformités au règlement d’urbanisme 350 et prescrite dans certains cas à la grille de spécification applicable 6031-M-02.

La demande fait suite à l’avis préliminaire favorable formulée par le CCU à l’occasion de la rencontre du 18 juin 2024, qui comportait la suggestion d’ajouter des cases de stationnement en autopartage destinées aux résidents du complexe.

Description de la demande

Le concept final de développement du projet Biophilia propose une construction de 180 logements, 100 % abordables, culminant à 7 étages. Un total de 139 cases de stationnement publiques seront aménagées et 180 cases seront réservées aux locataires, dont un potentiel de 7 cases en autopartage, pour un total de 319 cases.

En ce qui a trait aux documents de planification en vigueur, le projet est conforme au schéma d’aménagement de la MRC et au Plan d’urbanisme en vigueur. Le projet nécessite toutefois une modification au *Règlement d’urbanisme numéro 350*, puisque l’actuelle zone 6031-M-02 dans laquelle le projet se trouve limite entre autres la hauteur maximale du bâtiment principal à 12,3 mètres. De plus, d’autres éléments sont non-conformes, suite à l’analyse de conformité réglementaire effectuée au dépôt du projet final.

Étant donné l’aspect structurant du projet qui occupera l’entièreté d’un îlot, l’outil du PPCMOI nous apparaît comme étant le plus pertinent à mettre de l’avant, pour encadrer le projet à venir. Rappelons que le règlement PPCMOI (programme particulier de construction, de modification et d’occupation d’un imeuble) vise à permettre, à certaines conditions, qu’un projet soit réalisé malgré le fait qu’il déroge à l’un ou l’autre des règlements d’urbanisme de la municipalité. La technique des projets particuliers est un outil commode qui facilite la mise en valeur d’emplacements problématiques (p. ex. reconversion d’immeubles, insertion dans la trame urbaine). C’est un instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières. En principe, cette technique permet d’encadrer le développement urbain cas par cas. Elle relève du « zonage par projet », car, à la suite de l’approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique actuelle (réf. MAMH).

Dispositions réglementaires et motifs au soutien de la demande

Le projet est conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Maskoutains et au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Le projet déroge aux éléments suivants du *Règlement d'urbanisme numéro 350* :

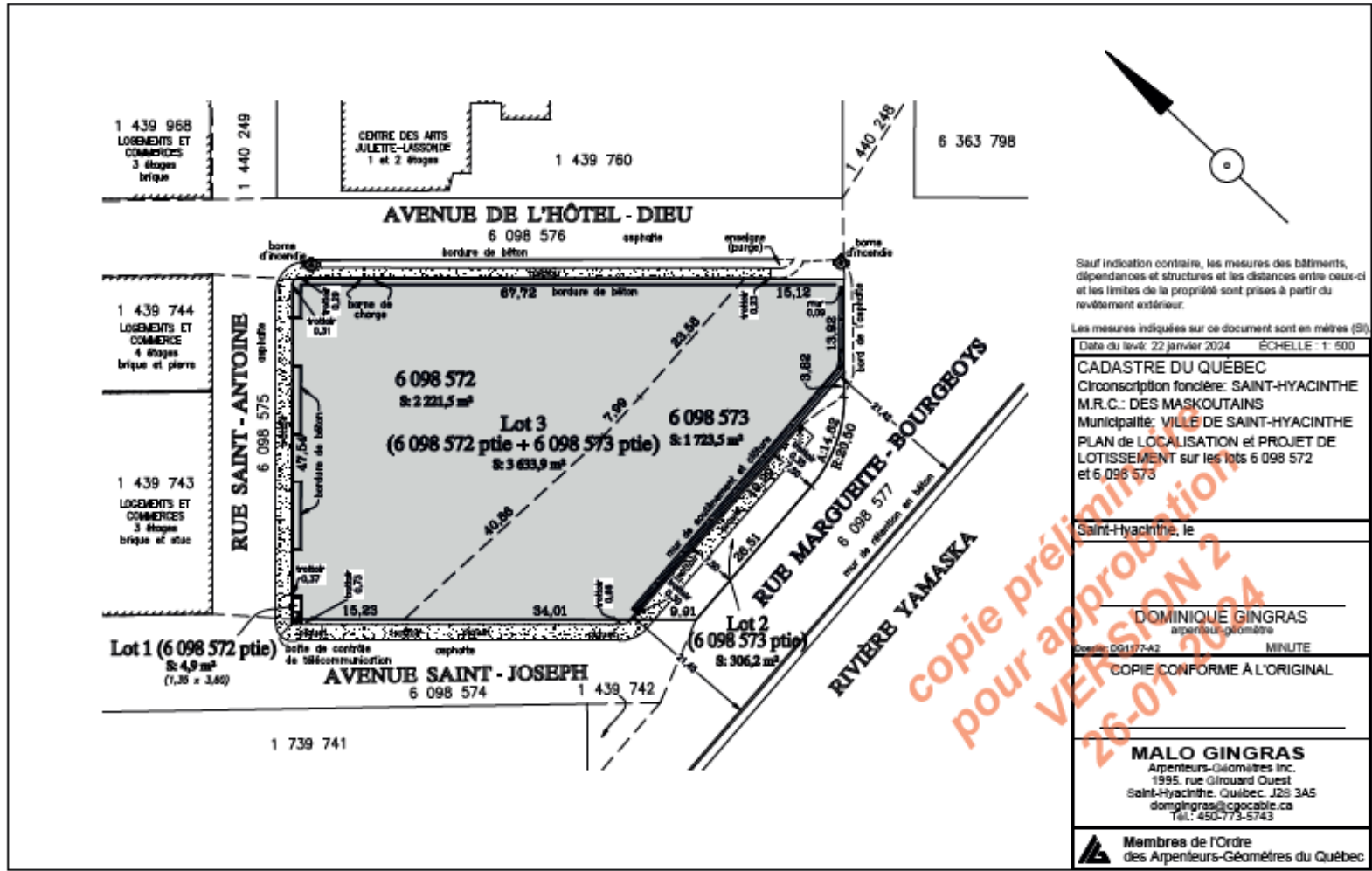
Disposition	Prescrite	Proposée	Considérant
Hauteur du bâtiment (grille 6031-M02)	12,3 mètres	23 mètres	La partie la plus haute du bâtiment culminera à 7 étages, ce qui se traduit par une hauteur dans sa partie la plus haute à 22,45 mètres.
Marges avant maximales (grille 6031-M02)	2 mètres maximum	3,5 mètres	Une section d'un mur est implantée à 3,06 mètres.
Aire de verdure minimale (grille 6031-M02)	15 %	5 %	Le projet offrira 2 toits végétalisés qui ne sont pas considérés dans le calcul d'aire de verdure en fonction du Règlement 350.
Positionnement conteneurs à déchets (article 17.7.2)	À l'extérieur de la cour avant	En cour avant	Les conteneurs seront présents en cour avant seulement le jour de la collecte.
Positionnement des Génératrices et des transformateurs (article 17.4)	À l'extérieur de la cour avant	En cour avant	La propriété sera constituée de 4 cours avant, impossible de positionner les génératrices ailleurs. Un enclos viendra camoufler le tout.
Construction permise dans les cours - Distance entre les <u>marches</u> extérieures et la ligne de propriété (article 15.1)	Distance minimale de 30 centimètres par rapport à la ligne de rue.	0 centimètre	Le centre-ville est densément construction, déroger à cette norme fait sens dans ce contexte urbain.
Construction permise dans les cours – Empiètement et distance entre les <u>galeries</u> et la ligne de propriété (article 15.1)	Maximum d'empiètement de 1,52 mètre et distance minimale de 30 centimètres par rapport à la ligne de rue	Empiètement supérieur à 1,50 mètre et distance de 0 centimètre	Le centre-ville est densément construction, déroger à cette norme fait sens dans ce contexte urbain.
Dégagement minimum entre le débord du toit et le début de la terrasse (article 16.1.3 c)	2 mètres	0 mètre	Le dégagement minimum sera de 0 mètre pour la terrasse du premier étage, alors que la terrasse du 5 ^e étage sera en fait constituée d'une toiture végétalisée et non d'une terrasse accessible.

L'étude de chaque demande de PPCMOI doit prendre en considération les critères prévus à l'article 3.2 du règlement :

Critères		Justification
a) Les occupations prévues doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion.	Oui	La typologie de bâtiment projetée correspond au cadre bâti du milieu d'insertion, actuel et projeté.
b) Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion.	Oui	La typologie et le type d'architecture à proximité est similaire au projet soumis.
c) Le projet doit contribuer à l'amélioration globale du milieu d'insertion ou à l'apport d'une alternative intéressante si le milieu est hétérogène.	Oui	Le projet s'inscrit dans une volonté municipale de requalifier le secteur.
d) Les effets d'ombre sur les terrains voisins doivent être minimisés.	Oui	L'ombrage projeté se limitera principalement au bâtiment en face du projet sur St-Antoine, et ce, à des moments bien précis dans l'année.
e) Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois (3) étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons.	N/D	
f) Les impacts négatifs sur la circulation doivent être minimisés.	Oui	Les impacts sur la circulation dans le secteur ont été validés par la division mobilité du service du Génie et le projet est recommandé.
g) Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés.	N/A	
h) Le projet doit contribuer à la mise en valeur du domaine public et contribuer à créer un environnement sécuritaire.	Oui	Le traitement architectural visible depuis le domaine public se veut très satisfaisant. De plus, l'aménagement paysager projeté contribue à l'intégration de la future promenade Gérard-Côté.
i) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville.	Oui	Idem.
j) Lorsque le projet est situé à 152 mètres ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique visé dans un règlement adopté par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur le patrimoine culturel, il doit contribuer à sa mise en valeur.	N/A	

Cette demande vise donc à autoriser les éléments dérogatoires suivants au *Règlement d'urbanisme* numéro 350, dans la zone 6031-M-03 :

- Une hauteur maximale de 23 mètres, alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 12,3 mètres;
- Des marges de recul avant d'un maximum de 3,5 mètres alors que celles prévues à la *Grille des spécifications* de cette zone est d'un maximum de 2 mètres;
- Un pourcentage d'aire de verdure d'un minimum de 5 %, alors que celui prévu à la *Grille des spécifications* de cette zone est d'un minimum de 15 %;
- L'empiètement des galeries de plus de 1,52 mètre dans la marge avant et une distance de 0 centimètre par rapport à la ligne de rue, alors que l'article 15.1 paragraphe b) prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètre dans la marge avant et une distance minimale de 30 centimètres par rapport à la ligne de rue;
- Pour les marches extérieures du perron, une distance de 0 centimètre par rapport à la ligne de propriété, alors que l'article 15.1 paragraphe b) prescrit une distance minimale de 30 centimètres;
- Un dégagement de 0 mètre entre le débord de toit et le début de la terrasse, alors que l'article 16.1.3 paragraphe c) prescrit un dégagement minimum de 2 mètres;
- Le positionnement des génératrices et transformateurs haute tension en cour avant, alors que l'article 17.4 les y interdit;
- le positionnement des conteneurs à déchets en cour avant le jour de la collecte, alors que l'article 17.7.2 paragraphe b) les y interdit.



Sauf indication contraire, les mesures des bâtiments, dépendances et structures et les distances entre ceux-ci et les limites de la propriété sont prises à partir du revêtement extérieur.

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

Date du levé: 22 janvier 2024 ÉCHELLE: 1:500

CADASTRE DU QUÉBEC
 Circonscription foncière: SAINT-HYACINTHE
 M.R.C.: DES MASKOUTAINS
 Municipalité: VILLE DE SAINT-HYACINTHE
 PLAN de LOCALISATION et PROJET DE LOTISSEMENT sur les lots 6 098 572 et 6 098 573

Saint-Hyacinthe, le

DOMINIQUE GINGRAS
 arpenteur-géomètre
 Coordonnée: 001177-42 MINUTE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL

MALO GINGRAS
 Arpenteurs-Géomètres Inc.
 1995, rue Girouard Ouest
 Saint-Hyacinthe, Québec J2S 3A5
 domgingras@cgocable.ca
 Tél.: 450-773-5743

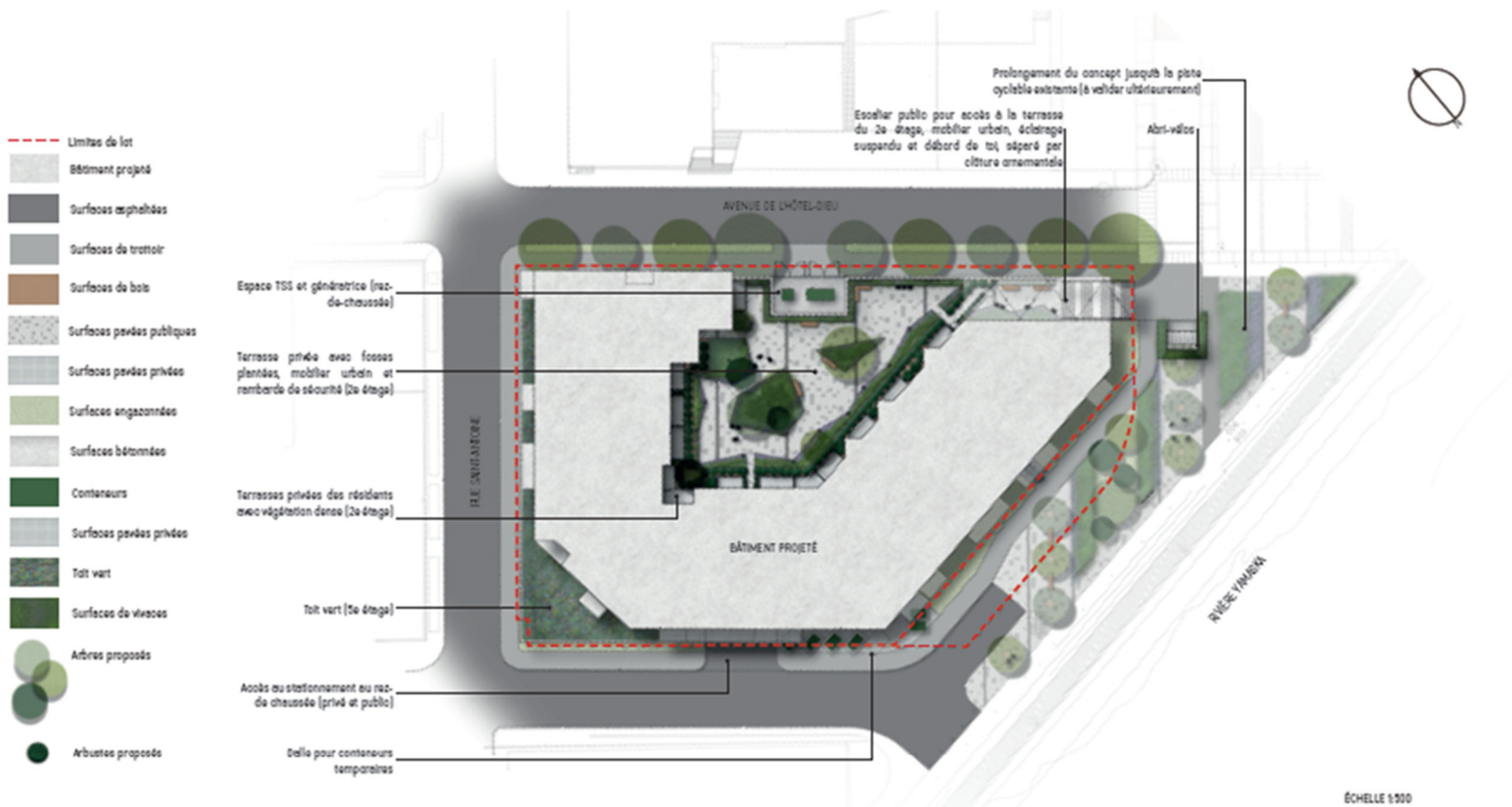
Membres de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec

copie préliminaire pour approbation VÉRIFICATION 26-01-2024

PLAN CADASTRALE

Complexe Saint-Hyacinthe
 Saint-Hyacinthe, QC
 2024.01.09





CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Complexe Saint-Hyacinthe
 Sect. Hyacinthe, DC
 2024.07.00

gmad
 6
 8
 3
 1

ÉLEVATION NORD



ÉLEVATION EST



ÉLEVATIONS

Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00



6
8
3
1

ÉLÉVATION SUD



ÉLÉVATION OUEST



ÉLÉVATIONS

Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00





PERSPECTIVES

Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00



6
8
3
1



PERSPECTIVES

Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00





PERSPECTIVES

Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00



6
8
3
1

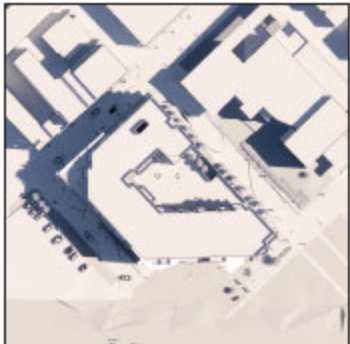


PERSPECTIVES

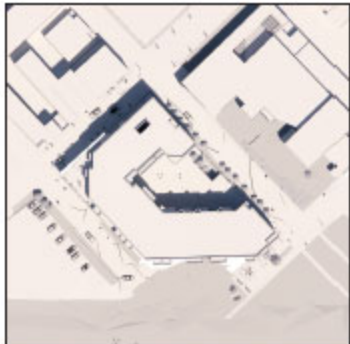
Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00



ÉTÉ



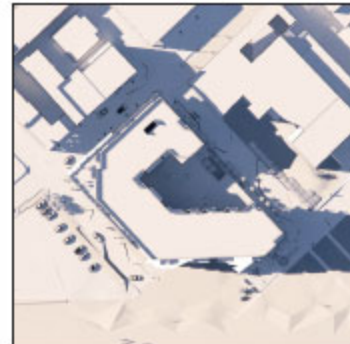
21 juin - 9:00



21 juin - 12:00



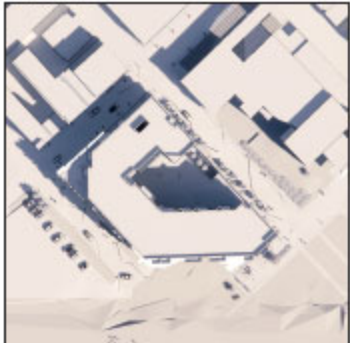
21 juin - 15:00



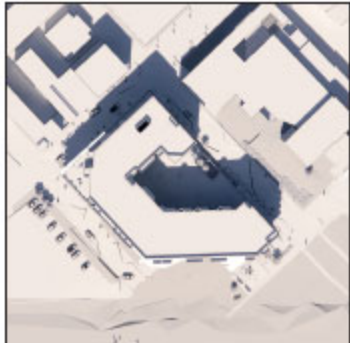
21 juin - 18:00



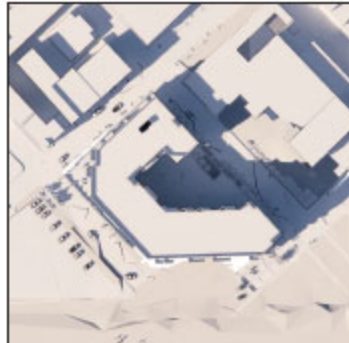
AUTOMNE



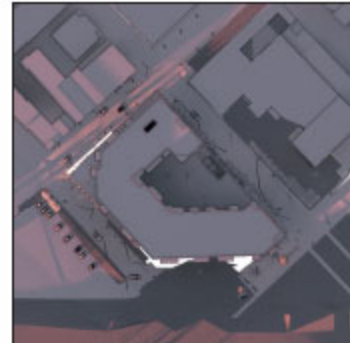
22 septembre - 9:00



22 septembre - 12:00



22 septembre - 15:00



22 septembre - 18:00

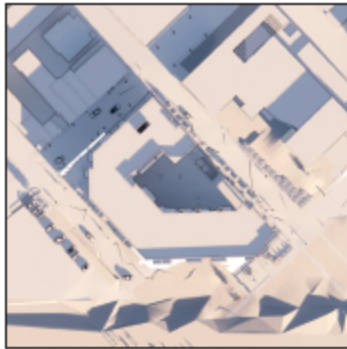


ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

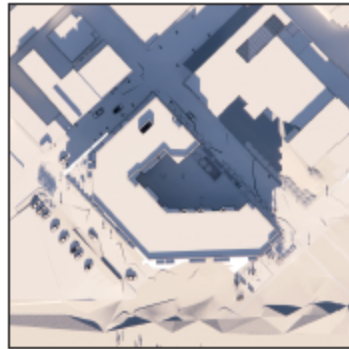
Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00



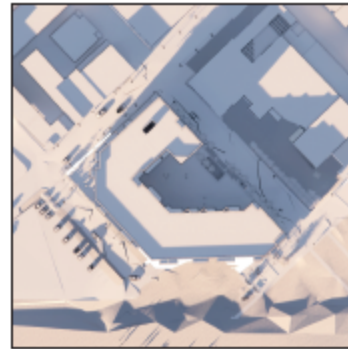
HIVER



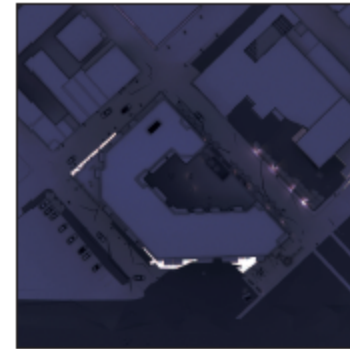
21 décembre - 9:00



21 décembre - 12:00



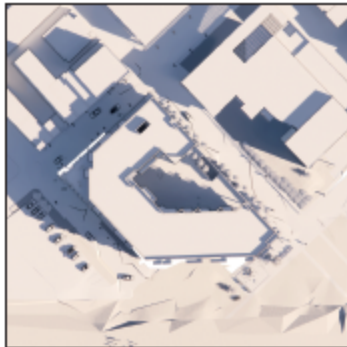
21 décembre - 15:00



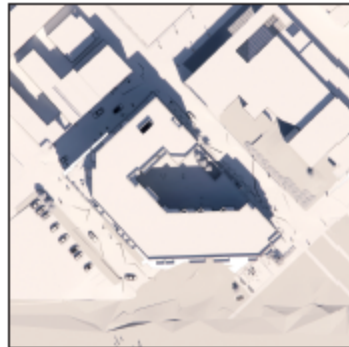
21 décembre - 18:00



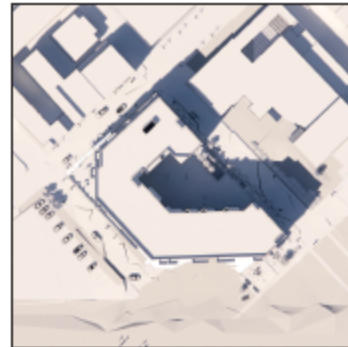
PRINTEMPS



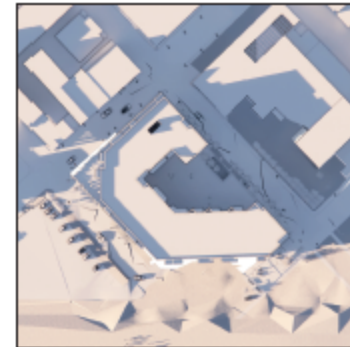
20 mars - 9:00



20 mars - 12:00



20 mars - 15:00



20 mars - 18:00



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

Complexe Saint-Hyacinthe
Saint-Hyacinthe, QC
2024.07.00

