

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

**2 800, boulevard Laframboise
(Lots 1 700 656, 1 700 657,
1 700 667 et 1 700 666)**



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

*Service de l'urbanisme et de l'environnement
Février 2025*

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

DEMANDE DU REQUÉRANT

2800, boulevard Laframboise (lots 1 700 656, 1 700 657, 1 700 667 et 1 700 666) – District Sacré-Coeur -
Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) du *Règlement
numéro 240*, ainsi que d'autres dispositions du *Règlement d'urbanisme numéro 350*.

DESCRIPTION DU PROJET

Développement Gauthier inc. (propriétaire), par le biais de Marc-Antoine Gaucher, architecte (requérant), a
présenté le 23 décembre 2024, et complété le 4 février 2025, une demande de modification réglementaire
pour l'immeuble sis au 2800, boulevard Laframboise, sur les lots 1 700 656, 1 700 657, 1 700 667 et 1 700
666 du cadastre du Québec.

La demande de PPCMOI s'inscrit dans le cadre d'autoriser certaines non-conformités au règlement
d'urbanisme 350 et prescrites dans certains cas aux grilles de spécification applicables 4034-M-03 et
4035-H-01.

Le projet vise la construction d'un complexe résidentiel multifamiliale locatif de 90 unités de logement réparties
sur 7 niveaux avec deux niveaux de stationnements intérieurs.

Plus précisément, la demande vise les dérogations suivantes au *Règlement d'urbanisme numéro 350* :

- Une hauteur maximale de 26 mètres alors que celle prévue à la grille de spécifications numéro 4035-H-01 est de 11 mètres et celle prévue à la grille de spécifications numéro 4034-H-03 est de 13 mètres;
- Un nombre d'étage maximal à 7 alors que celui prévue à la grille de spécifications numéro 4035-H-01 est de 2 et celui prévue à la grille de spécifications numéro 4034-H-03 est de 3 ;
- Une marge de recul avant minimale de 4,5 mètres alors que celle prévue aux grilles de spécifications numéro 4035-H-01 et 4034-H-03 est de 6 mètres ;
- Un indice d'occupation du sol maximal de 70% alors que celui prévue à la grille de spécifications numéro 4035-H-01 est de 35% et celui prévue à la grille de spécifications numéro 4034-H-03 est de 50% ;
- Un rapport plancher/terrain maximal de 3 alors que celui prévue à la grille de spécifications numéro 4034-H-03 est de 2 ;
- Un empiètement des balcons dans la cour avant de 2 mètres alors que l'article 15.1 prescrit un maximum de 1,52 mètres ;
- À ne pas imposer l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1, d'aménager une zone tampon d'une largeur minimale de 3 mètres le long de toute ligne de terrain lorsqu'une construction surpasse de deux étages une construction adjacente;

- Une allée de circulation en cours avant alors que l'article 19.7.2.1 le proscrit ;
- Une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 7 mètres alors que l'article 19.8.2, tableau 17, prescrit une largeur minimale de 8 mètres ;
- Un ratio de stationnement de minimum de 0,9 case par logement alors que l'article 19.9.1, tableau 18, prescrit que le nombre de cases de stationnement à fournir est de 1,5 ;
- À autoriser que chacune des façades soient constituer d'une proportion minimale de 50% de maçonnerie alors que l'article 20.1 prévoit que la proportion de revêtement des murs extérieurs pour chacune des façades doit être constituée d'un minimum de 70% de maçonnerie ;

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le promoteur a favorablement modulé son projet afin de s'assurer d'une intégration favorable. Les nombreux reculs et décrochés, ainsi que la variété des matériaux de recouvrement offert milite en faveur d'une intégration réussie. De plus, le projet offrira des aménagements paysagers qui contribueront à enrichir le secteur.





Boulevard Laframboise



Rue Gauthier



