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

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2023-30093 **Zone(s) visée(s) : 9039-H-24**

☐ Schéma d'aménagement	☐ Plan d'urbanisme	☐ Zonage
☒ **PPCMOI**	☐ PIIA	☐ Patrimoine
☐ Usage conditionnel	☐ Dérogation mineure	☐ Autre

DEMANDE DU REQUÉRANT

16 800, 16 820 et 16 840, avenue Fernand-Ménard – District Douville – *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI) – Dispositions du *Règlement d'urbanisme numéro 350*, article 3.7.1.4.

DESCRIPTION DU PROJET

Immobilière Maska Inc. (propriétaire) par le biais de monsieur Claude Charron (mandataire et requérant) a complété le 30 mars 2023, une demande portant le numéro 2023-30093 pour les immeubles sis aux 16 800, 16 820 et 16 840, avenue Fernand-Ménard, sur le lot 6 476 498 du cadastre du Québec.

Le projet vise la construction de 3 résidences multifamiliales isolées de 8 logements en copropriété horizontale, chacune sur un lot de base.

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*

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme en date du 4 avril 2023, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 11 avril 2023.

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 :

- la construction de trois (3) résidences multifamiliales isolées de huit (8) logements, appartenant au groupe d'usages « Résidence XIV (7 à 8 logements isolés) » sur le lot 6 476 498, malgré l'article 3.7.1.4 qui prévoit qu'un bâtiment principal peut être érigé sur un même terrain lorsque l'usage du bâtiment appartient au groupe d'usages « Résidences ».

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.

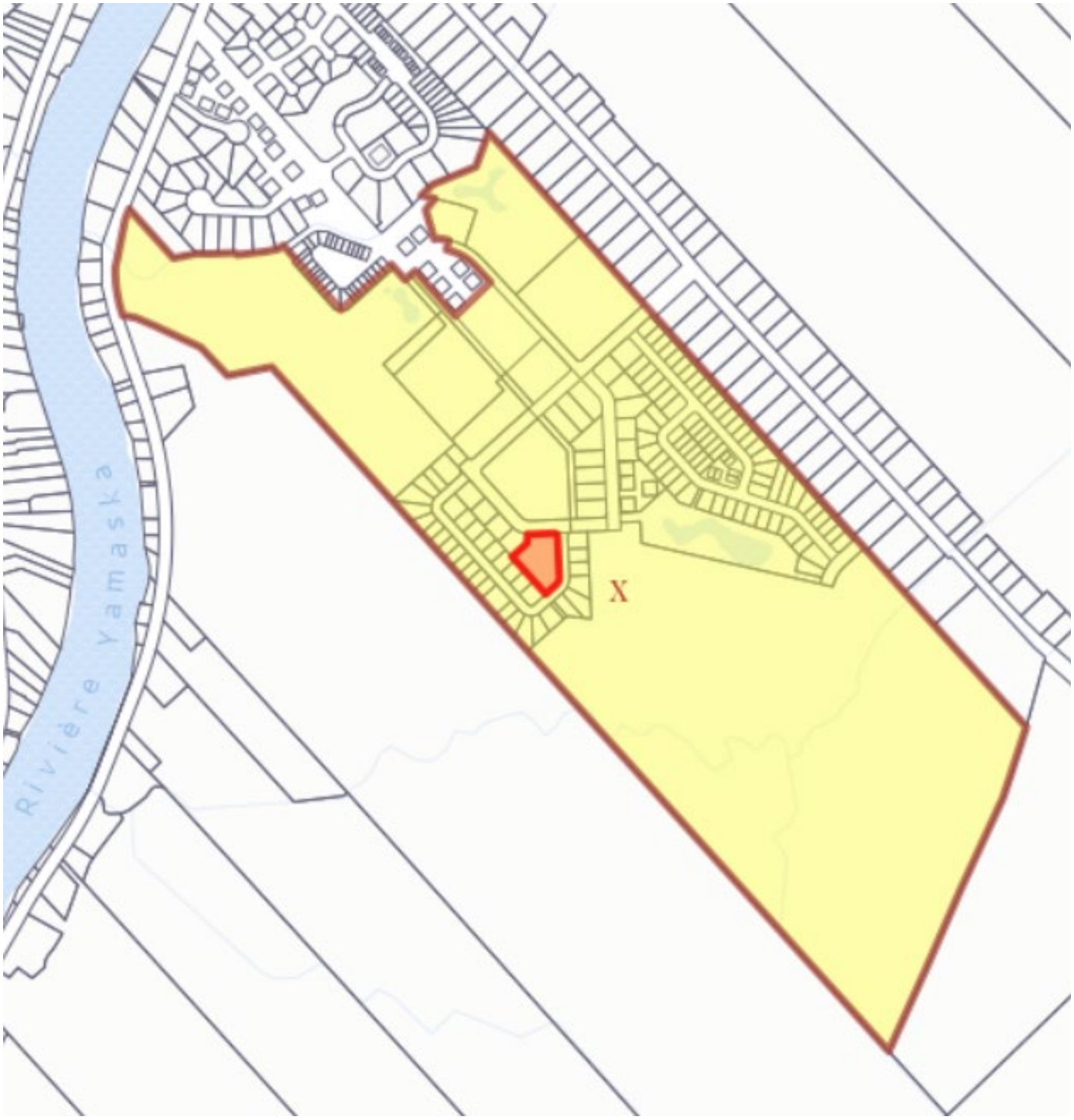
Le traitement architectural visible depuis le domaine public se veut satisfaisant. De plus, l'aménagement paysager projeté contribue à dissimuler les aires de stationnement extérieur.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur.

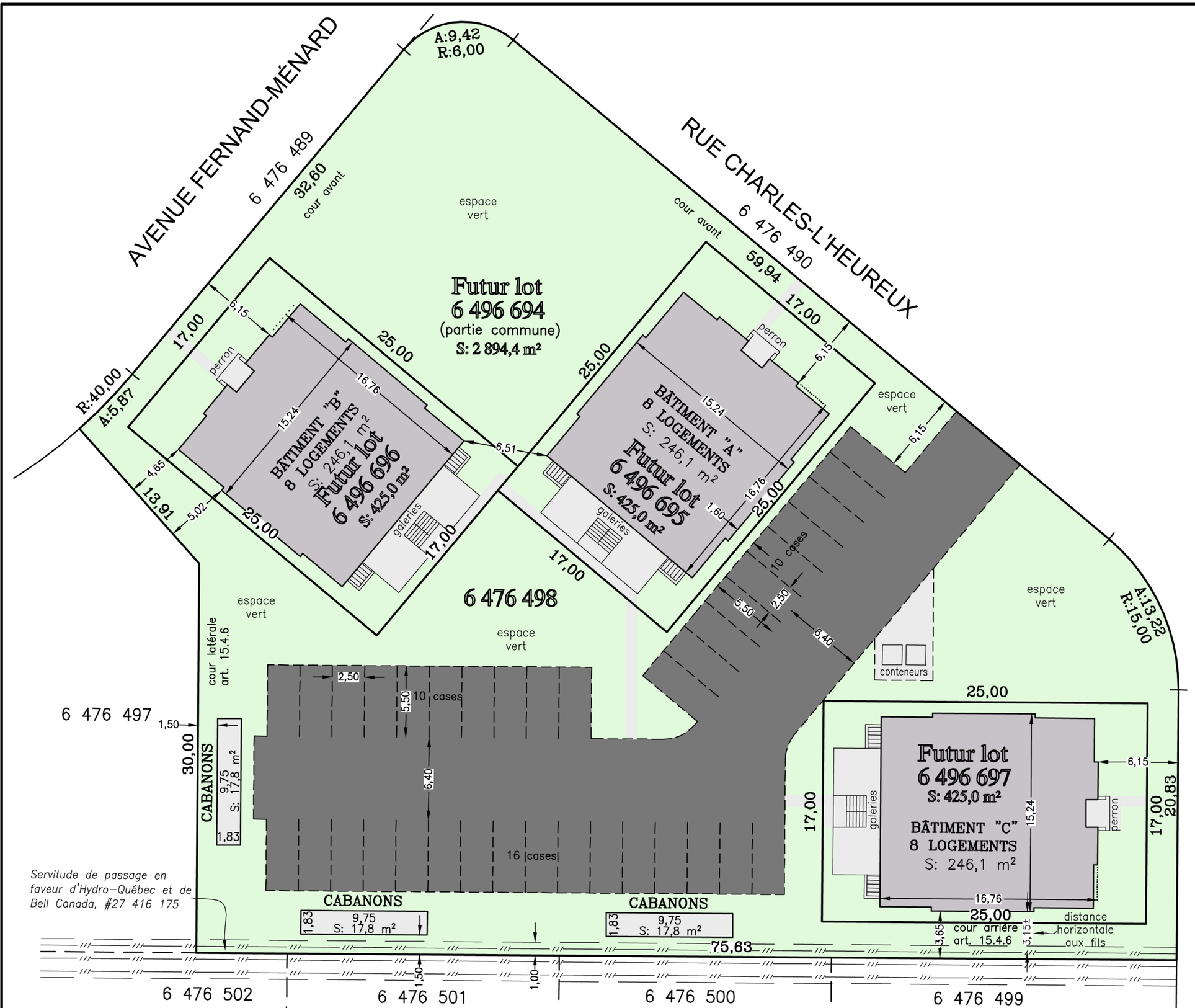
Le projet est conforme au plan d'urbanisme en vigueur.

Le projet est conforme aux critères applicables du règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.

Localisation – Site à l'étude	Annexe 1



Plan de cadastre – Site à l'étude	Annexe 2



NOTE:
Ce plan d'implantation a été préparé selon les instructions et les plans soumis par monsieur Claude Charron 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.

24 logements
36 cases de stationnement

N.B. LES MESURES INDIQUÉES SUR CE DOCUMENT SONT EN MÈTRES (SI).

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 mars 2023 | ÉCHELLE:1:300

SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT

FRANÇOIS MALO,
arpenteur-géomètre

FRANÇOIS MALO 1938 ARPENTEUR-GÉOMÈTRE 2023-03-27

Membre de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec

MINUTE
9876

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
SIGNÉ NUMÉRIQUEMENT

Dossier: FM5175-projet7

1995, rue Girouard ouest
Saint-Hyacinthe, Québec
J2S 3A5
francois@malo-ag.com
Tél.: 450-773-3489