

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

**5105-5145, rue Charles-L'Heureux et
16735-16805, avenue
Fernand-Ménard
(lot 6 476 491)**



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2023-30304

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

5105-5145, rue Charles-L'Heureux et 16735-16805, avenue Fernand-Ménard (lot 6 476 491) – District Douville – Projet de construction de cinq bâtiments principaux résidentiels alors que l'article 8.1.1.2 paragraphe g), sous-paragraphe v), 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

Immobilière Maska Inc. (propriétaire) par le biais de Benjamin Langlois (requérant) a complété le 14 juillet 2023, une demande d'approbation PIIA portant le numéro 2023-30263 pour les immeubles sis aux 5105-5145, rue Charles-L'Heureux et 16735-16805, avenue Fernand-Ménard, sur le lot 6 476 491 du cadastre du Québec. Le projet vise la construction de 5 résidences multifamiliales isolées variant entre 15 et 18 logements en copropriété horizontale dans la phase 3A du projet de développement résidentiel Le Domaine sur le Vert.

La demande de PPCMOI s'inscrit dans le cadre du projet de lotissement visant à créer une copropriété horizontale pour permettre la construction de 5 bâtiments sur un seul lot de base.

La proposition d'aménagement comporte les éléments suivants :

- Construction de 3 immeubles de 18 logis;
- Construction de 2 immeubles de 15 logis;
- Offre totale de 84 logements;
- Aménagement de 151 cases extérieures;
- Ratio de cases par logement de 1,8;
- Ajout de 2 bâtiments extérieurs regroupant les espaces de rangement extérieur;
- Architecture recherchée afin de dynamiser distinctement chacun des bâtiments;
- 54,7% d'aire de verdure offerte (calcul selon notre réglementation municipale);

- Plantations et aménagement paysager particulier afin de dissimuler la présence du stationnement depuis le domaine public.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le projet, tel que soumis, diffère de la planification du secteur illustrée au Plan directeur d'aménagement et de développement du secteur. Le projet soumis vise à proposer une révision du concept préalablement autorisé afin de rencontrer des impératifs de rentabilité et d'abordabilité de logements.

Suite à l'évolution du contexte économique de la construction, le promoteur désirant développer le site visé affirme qu'il n'est plus en mesure d'offrir du stationnement souterrain sous les bâtiments pour des raisons de typologie, d'abordabilité et de rentabilité.

Afin d'être en mesure d'offrir sur le marché locatif des unités de logement locatif à prix concurrentiels, le retrait des stationnements souterrains s'avère pour le promoteur la seule solution envisageable.

Précisons que le projet comporte 69 logements de 5 ½ sur le total de 84 logements du projet. Cette majorité de grands logements vise principalement à attirer les familles dans un secteur qui se trouve à proximité d'une école primaire. Avec ce type de logement, un ratio de stationnement de 1,5 case/log. devient alors problématique considérant qu'une majorité de logements seront possiblement occupés par des couples ayant potentiellement 2 voitures. De plus, considérant les récents coûts de location à la hausse, il devient improbable que seulement un adulte puisse couvrir à lui seul les frais de logements qui seront encourus.

La typologie des bâtiments projetés correspond au cadre bâti du milieu d'insertion. Le cadre bâti environnant est récent et s'inscrit dans une logique similaire (front bâti sur rue, stationnement à l'arrière et volumétrie culminant à 3 étages). L'orientation des bâtiments projetés n'engendrera pas d'ombrage sur les voisins du projet, mis à part les bâtiments du projet en soi. 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.

La demande est conforme au schéma d'aménagement de la MRC des Maskoutains et au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme en date du 6 septembre 2023, le Conseil a approuvé le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 11 septembre 2023 aux conditions suivantes :

- a) les futurs bâtiments principaux doivent obtenir une certification LEED et comporter un revêtement de toiture blanc ou gris pâle;
- b) le dépôt d'un plan d'aménagement paysager complet, préparé par un architecte paysagiste, devant être préalablement approuvé par le Service de l'urbanisme et de l'environnement, lequel doit prévoir les éléments suivants :
 - un petit espace extérieur de socialisation comportant du mobilier urbain;
 - un espace fermé et protégé pour abriter des vélos;

- c) l'harmonisation du traitement architectural des cabanons avec celui des bâtiments principaux;
- d) l'obtention d'une résolution du Conseil municipal autorisant le plan d'implantation et d'intégration architecturale de ce projet.



- Légende:
- Plan unique en 0.25 sur rosnat à 20m de soi
 - Plan unique en 0.25 sur rosnat à 20m de soi
 - 400 mètres de hauteur
 - Plan unique en 0.25 sur rosnat
 - Secteur hors Code et hors Code 0.25 0.1.1.1.1

NOTE: LE PLAN A ET ÉTÉ RÉVISÉ EN FONCTION DES COMMENTAIRES ET DES REMARQUES DE LA MUNICIPALITÉ, LEZAR, ASSISE TRAVAILLEUR ÉCOLOGUE POUR L'ÉNERGIE SAUVE-TOI
LE PLAN DE CONSULTATION A ÉTÉ CORRIGÉ EN FONCTION DES COMMENTAIRES ET DES REMARQUES DE LA MUNICIPALITÉ, LEZAR, ASSISE TRAVAILLEUR ÉCOLOGUE SAUVE-TOI
LEZAR ASSISE TRAVAILLEUR ÉCOLOGUE SAUVE-TOI
LEZAR ASSISE TRAVAILLEUR ÉCOLOGUE SAUVE-TOI
LEZAR ASSISE TRAVAILLEUR ÉCOLOGUE SAUVE-TOI

MUNICIPALITÉ DE LA CORNER	
Lot: 1000.12	PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT
PROJET	MUNICIPALITÉ DE LA CORNER
PLAN PROJET D'IMPLANTATION	DANIEL TOUCHETTE ARCHITECTURE - DÉSIGN - DÉCORATION
CONSEIL D'AMÉNAGEMENT LOCAL	24, rue Desjardins Est, Montréal, Québec, H3A 2K1 Tél. (514) 371-7800
LOT: 6 476 491	24, rue Desjardins Est, Montréal, Québec, H3A 2K1 Tél. (514) 371-7800
DATE: 11 JUILLET 2023	PROJET: PHILIPPE LALONDE ARCHITECTURE
DÉSIGNÉ: Ville de Saint-Hyacinthe	PROJET: PHILIPPE LALONDE ARCHITECTURE
DATE: 11 JUILLET 2023	PROJET: PHILIPPE LALONDE ARCHITECTURE
DRAWN: 2000	DATE: 2000
SCALE: 1:500	EMSC: PAR: A.G.

Nombre de plans	2
Nombre de copies de plans	30
Nombre de copies de plans	30
Géométrie des plans	
Échelle des plans	1:500
Projet de loi de zonage	4 391
Projet de loi de zonage	1.74
Projet de loi de zonage	1.74

GESTECO

SAINT-HYACINTHE

- 1.8 CASES DE STATIONNEMENT/LOGEMENT
- PLUS DE 35% D'ESPACE VERT
- 25 BORNES DE RECHARGEMENT POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES
- TOITURE AVEC MEMBRANES DE COULEUR CLAIR POUR LIMITER LES ILÔTS DE CHALEURS
- BÂTIMENTS CONSTRUITS DANS LE RESPECT DU PROGRAMME APH SELECT DEMANDANT 40% D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE SUPÉRIEURE AU CODE NATIONAL DU BÂTIMENT
- PLANTATION DE VÉGÉTATION ABONDANTE



GESTECO

SAINT-HYACINTHE





GESTECO
18 PLEX - BÂTIMENT #5

GESTECO

18 PLEX - BÂTIMENT #4

