

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

845, avenue Crémazie (lot 1 967 426)



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

*Service de l'urbanisme et de l'environnement
Juin 2023*

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30049

Zone(s) visée(s) : 2028-M-01

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| <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

845, avenue Crémazie – 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, articles 15.4.2.3, 15.1 b), 20.1.2, 19.8.1 b), 19.8.2, 15.1 b) et grille des spécifications de la zone 2029-M-01 (annexe 3) – Autoriser le groupe d'usage « Résidence XVI (plus de 8 logements variés) », une hauteur de 14,3 mètres, une marge avant minimale donnant sur l'avenue Crémazie de 5,56 mètres, l'empiètement des balcons en cour avant donnant sur l'avenue Crémazie et sur l'avenue Joncaire de 1,80 mètre, un pourcentage de maçonnerie de 63 %, une allée d'accès au stationnement d'une largeur de 5,90 mètres, une largeur d'entrée charretière de 5,90 mètres et une largeur d'allée de circulation à 5,7 mètres et un rapport plancher/terrain à 1.75.

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par Gestion immobilière l'Oracle (propriétaire) pour un projet particulier 845, avenue Crémazie (lot 1 967 426) visant à autoriser la construction d'un immeuble résidentiel de 38 logements dans la zone d'utilisation mixte 2028-M-01.

Le projet est compatible avec l'aire d'affectation « Commerciale locale » du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et qu'il 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 les avis favorables du Comité consultatif d'urbanisme en date du 20 juillet 2021, 19 octobre 2021 et du 2 mai 2023, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble tel que soumis, lors de ses séances plénières du 26 juillet 2021, 29 novembre 2021 et du 8 mai 2023.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants au règlement 350 dans la zone 2028-M-01 :

- Autoriser le groupe d'usages « Résidence XVI (plus de 8 logements variés) alors que la grille des spécifications de la zone visée ne le permet pas;
- Autoriser une hauteur de 14,3 mètres alors que le règlement prescrit une hauteur maximale de 13 mètres alors que la grille des spécifications de la zone visée ne le permet pas;
- Autoriser une marge avant minimale donnant sur l'avenue Crémazie de 5,56 mètres alors que l'article 15.4.2.3 du règlement prescrit une marge minimale de 6,84 mètres;
- Autoriser l'empiètement des balcons en cour avant donnant sur l'avenue Crémazie et sur l'avenue Joncaire de 1,80 mètre alors que l'article 15.1 b) du règlement prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètres;
- Autoriser un pourcentage de maçonnerie de 63 % alors que l'article 20.1.2 du règlement prescrit un pourcentage minimum de 70 % de maçonnerie pour le parement extérieur;
- Autoriser une allée d'accès au stationnement d'une largeur de 5,90 mètres alors que l'article 19.8.1 b) du règlement prescrit une largeur minimale de 6,40 mètres;
- Autoriser une largeur d'entrée charretière de 5,90 mètres et une largeur d'allée de circulation à 5,7 mètres alors que l'article 19.8.2 du règlement prescrit une largeur minimale de 6 mètres dans les deux cas;
- Autoriser un rapport plancher/terrain à 1.75 alors que la grille des spécifications de la zone visée ne le permet pas.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le promoteur désire réduire la dimension de certains logements, de manière à porter le nombre d'unités à 38, en déplaçant et en prolongeant l'accès au garage souterrain de manière à faire face directement à l'avenue Crémazie, en augmentant la superficie du stationnement intérieur afin de porter le nombre de cases à 55 et en réduisant le nombre de cases extérieures (15 cases) et en bonifiant l'aménagement paysager;

Les modifications proposées par le promoteur ont pour objectif de mieux répondre au marché locatif actuel, en offrant des logements plus petits et à un coût moins élevé. Elles visent aussi à bonifier l'offre de cases de stationnement intérieur, et ainsi, assurer la rentabilité du projet;

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.

1. CARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT

| | |
|-------------------------|---|
| Aire de bâtiment: | ±12 644.77 pi ² (± 1 174.66 m ²) |
| a. Hauteur de bâtiment: | 4 étages + 1 sous-sol |
| b. Usage principal: | Habitation (Gr. C) |
| c. Accès pompier: | 2 rues |

2. USAGE(S)

| Étage | Usage projeté | Usage auxiliaire |
|---------------|--|------------------|
| Sous-sol | Stat., rang. et méc. du bâtiment | (Gr. F-3) |
| 1er Niv. | Habitation, Espaces communs et de services | Gr. C |
| 2e au 4e Niv. | Habitation (Gr. C) | Gr. C |

3. CLASSIFICATION

| | | |
|---|----------------|--------------------------------|
| a. Code de construction (Chap. B-1.1, r.2): | Non-exempté | (1.04. 3° f) i & ii.) |
| b. Usage(s) principal(aux): | Groupe C | (3.1.2.1.) |
| c. Partie du CCQ-CNB: | Partie 3 | (Div. A, 1.3.3.) |
| Article du CCQ-CNB: Tab. 3.2.2.48. | | |
| d. Type de construction: | Incombustible | (3.2.2.47) |
| e. Système de gicleurs: | Giclé / Requis | (3.2.2.47) |
| f. Partie 10 - Bâtiments existants: | Non applicable | (Div. A, 1.3.3.) |
| g. Partie 11 - Efficacité énergétique: | Non applicable | (Div. A, 1.3.3. / A-1.3.3.1.3) |
| h. Économie d'énergie (E-1.1, r.1): | Non applicable | (Art. 3.) |
| i. Code de sécurité (Chap. B-1.1, r.3): | Non-exempté | (Art. 340. 3° f) i & ii.) |

4. MECANIQUE

| | | |
|---------------------------|---------|-------------|
| a. Avertisseurs de fumée: | Requis | (3.2.4.21.) |
| b. Ventilation mécanique: | Requise | (6.2.2.) |

STATIONNEMENTS

| | |
|--|----------|
| Cases de stationnement extérieur | 15 cases |
| Cases de stationnement Sous-sol 1 | 55 cases |
| Nombre total de cases de stationnement proposé | 70 cases |

SUPERFICIES DE PLANCHER

| Étage | Superficie / étages | Superficie total |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Sous-sol | 21 3730.97 pi ² | - |
| Niveau 1 | 12 644.77 pi ² | - |
| Niveau 2 @ 4 | 12 994.77 pi ² | 38 984.31 pi ² |
| Superficie total des planchers (Niv 1 @ 4) | | 51 5629.08 pi ² |

NOMBRE D'UNITÉS (Moy. 1 154.29pi²)

| | |
|----------------|-----------|
| Total d'unités | 38 unités |
|----------------|-----------|

L'Oracle

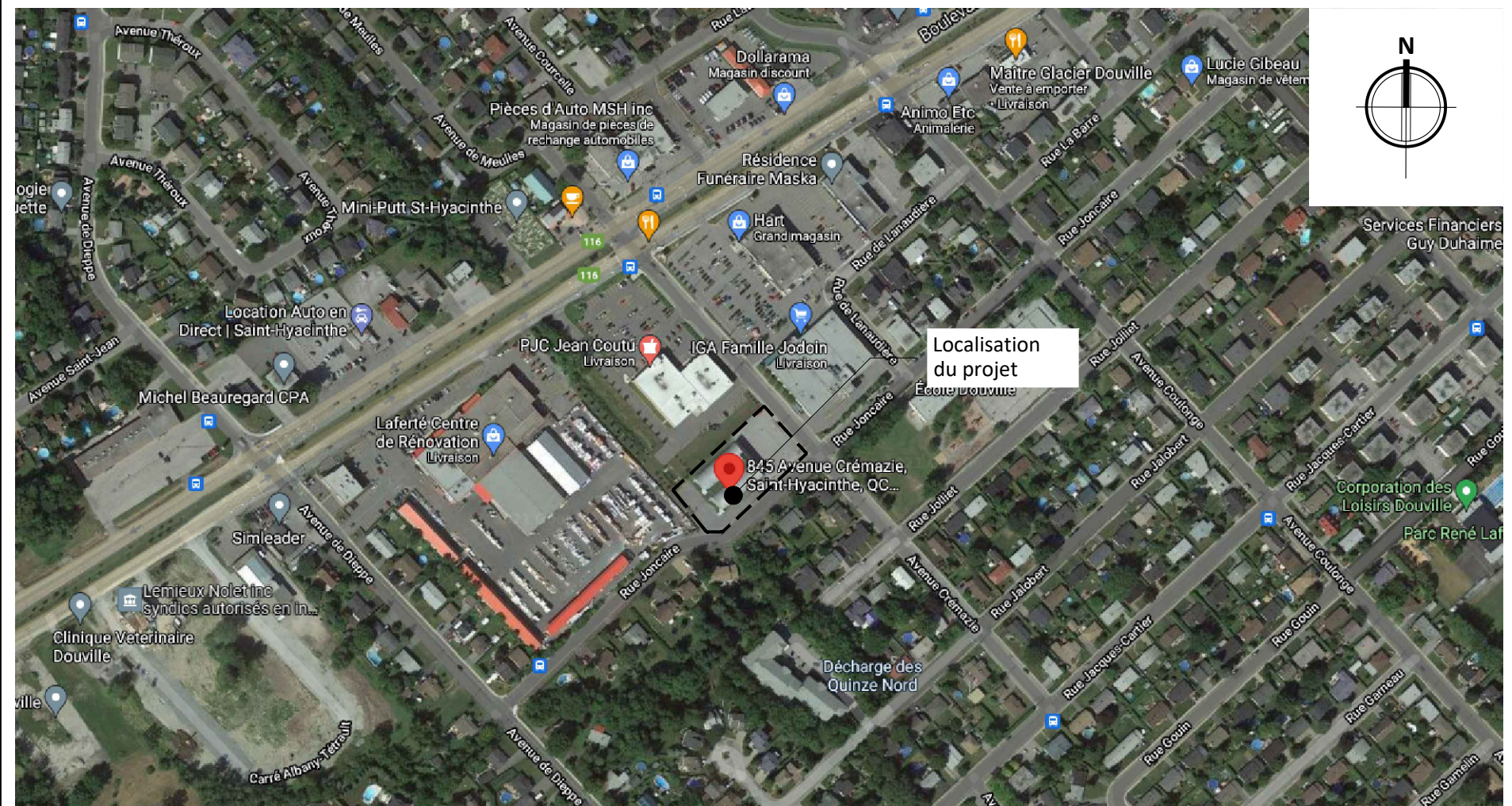
Habitation (Gr.C)
38 unités en location

845, avenue Crémazie
SAINT-HYACINTHE, Qc.

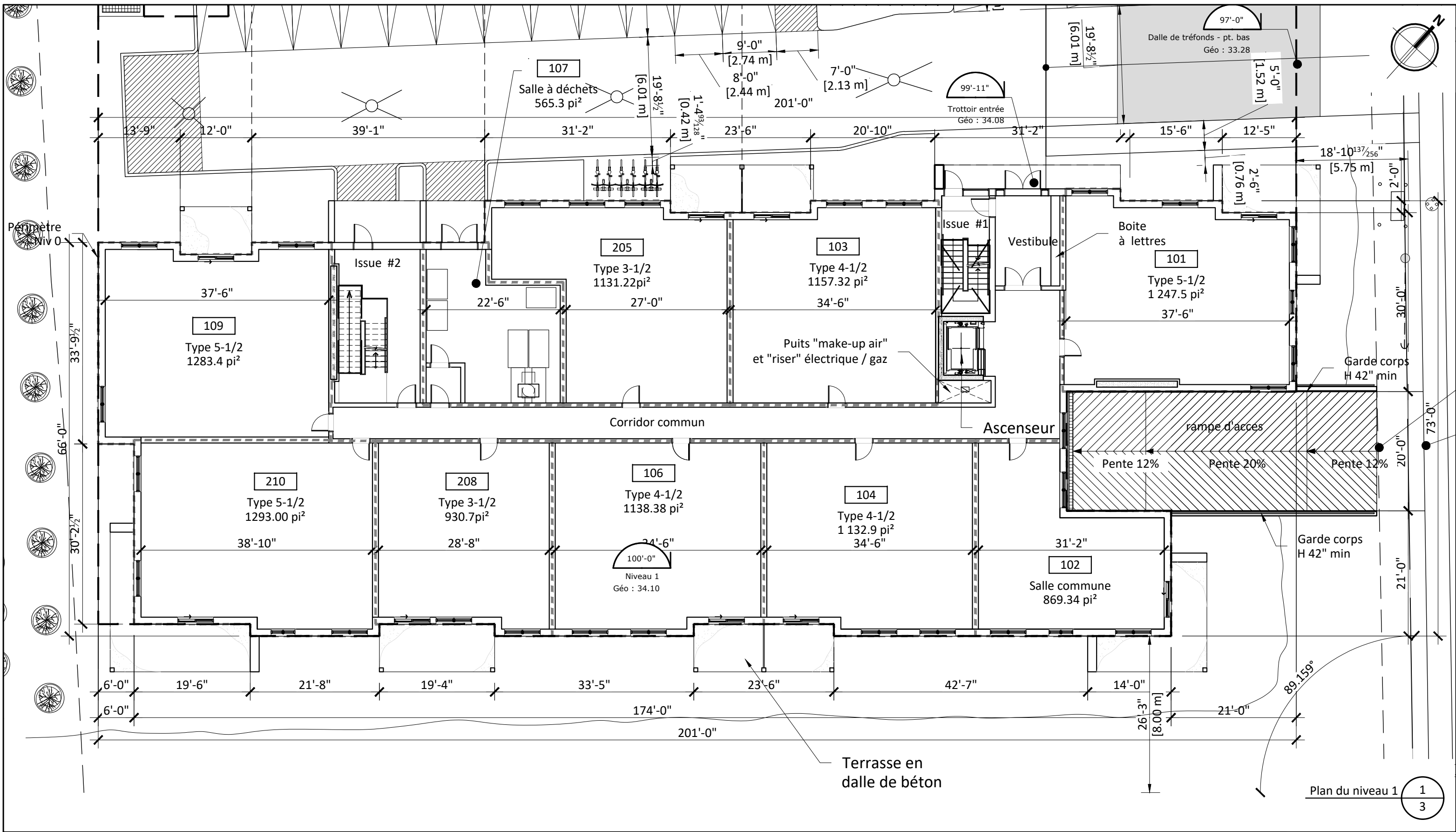


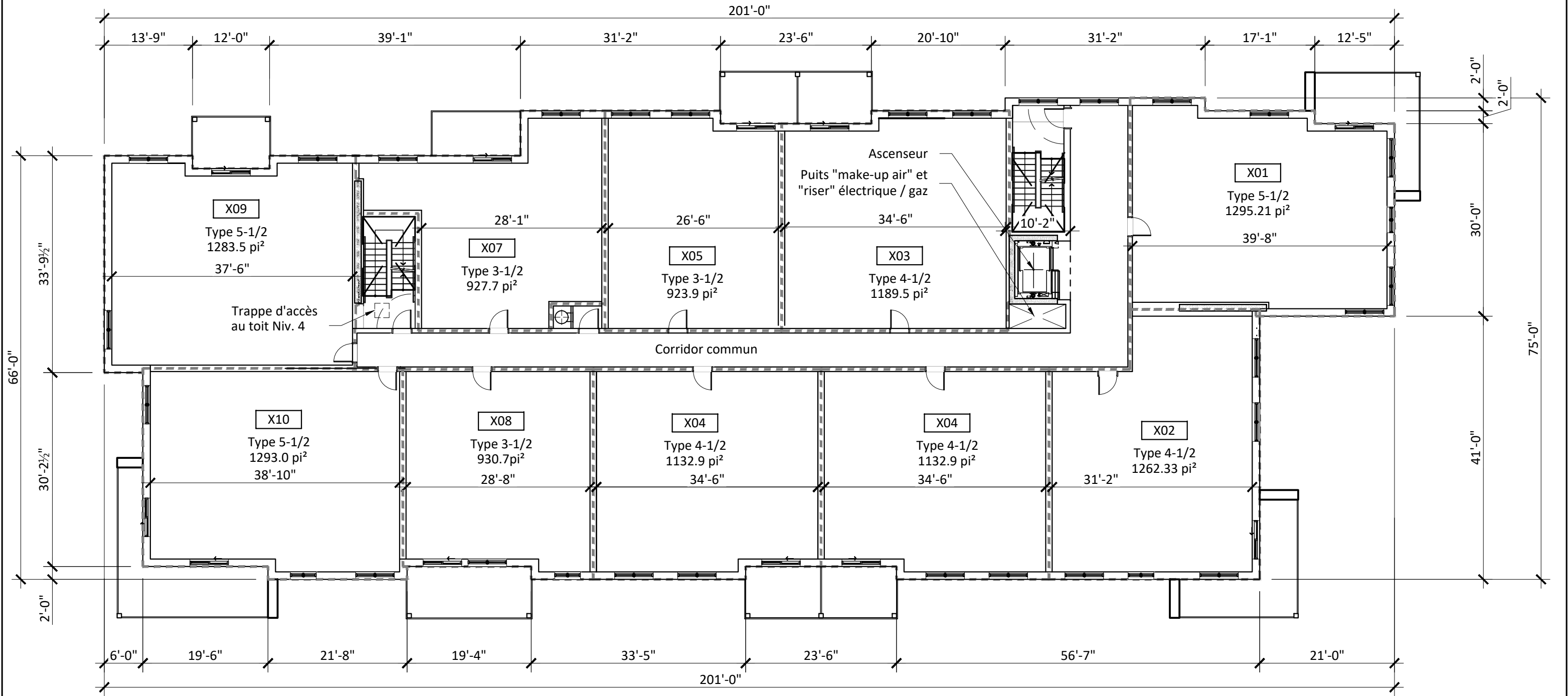
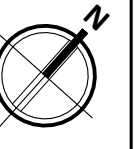
Vue produite et fourni par **Bilodeau Baril Leeming Architectes** Sujette à changement

Situation Géographique

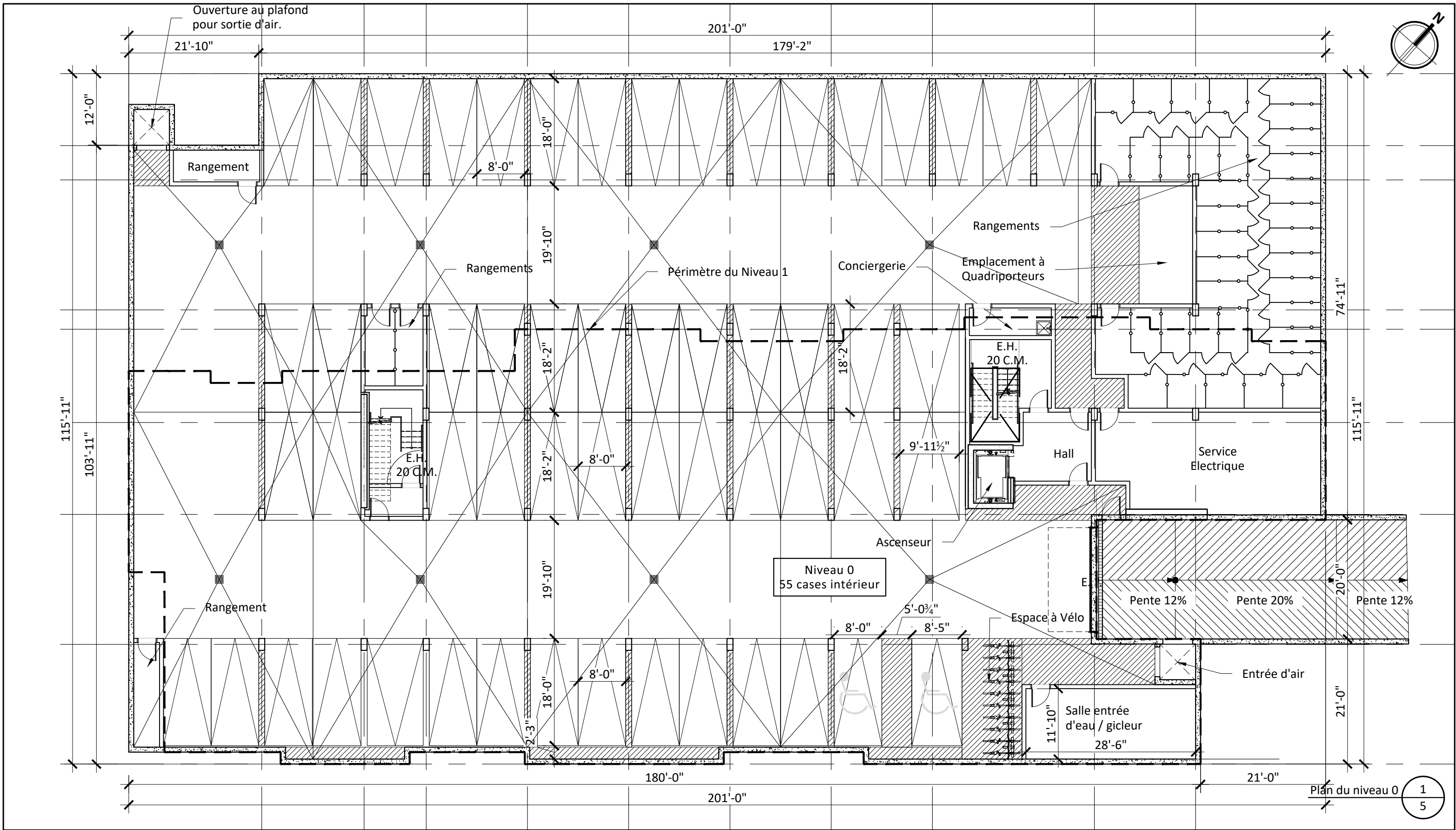


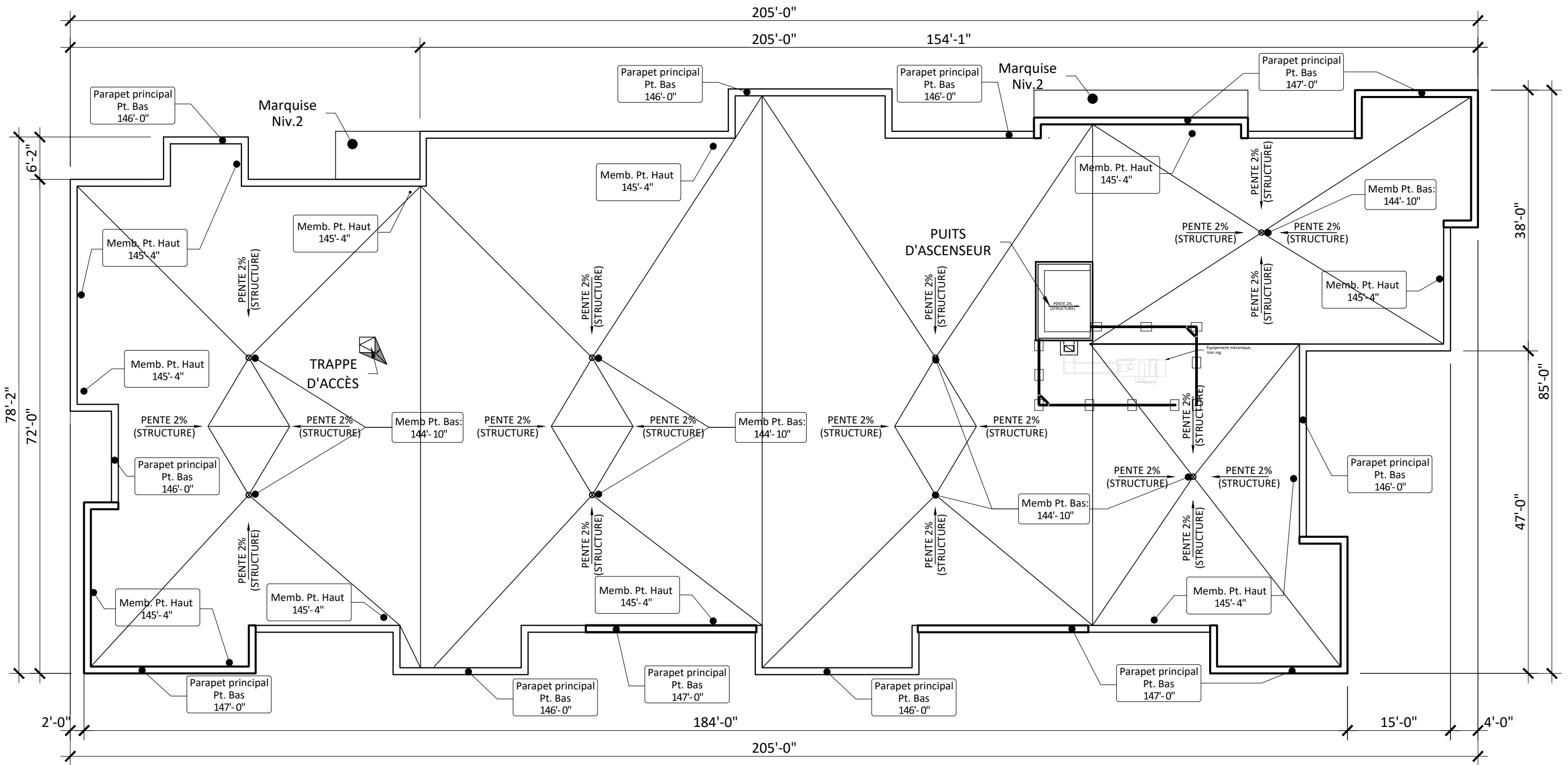
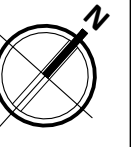
Tableaux, statistiques et localisation



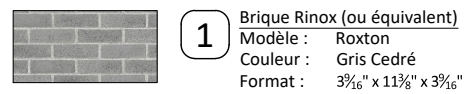


Plan du niveau typique (Niv 2 à 4) 1 / 4





Plan de toiture 1
6



1 Brique Rinox (ou équivalent)
Modèle : Roxton
Couleur : Gris Cedré
Format : 3³/₁₆" x 11³/₈" x 3³/₁₆"



2 Pierre Rinox (ou équivalent)
Modèle : Architectural
Couleur : Cavendish
Format : 7¹/₂" x 15³/₈" x 3³/₁₆"



3 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Gris graphite
Format : No. UC115095XL de Duranor XL



4 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Glace blanche métallique
Format : No. UC106706XL de Duranor XL



5 Revêtement de clin métallique (ou équivalent)
Couleur : Profilé Moderno par MetalUnic
Format : Séquoia No. QC182530

6 Garde-corps & Main courante
Fabricant : À déterminer
Fini : Aluminium soudé
Couleur : Noir
Verre : Teinté
Dimension : Garde-corps : 42"
Main courante : 36"

7 Marquise de béton
Fabricant : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

8 Solin
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan

9 Balcon de béton
Modèle : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

10 Portes et fenêtres
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan



FENESTRATION & MATÉRIAUX DE PAREMENT

Élévation avant - Rue Joncaire

| | | |
|---|---|--------|
| Superficie totale de la façade | 8 558.67 pi ² (795.13 m ²) | 100% |
| Superficie totale des ouvertures | 1 925.32 pi ² (178.87 m ²) | 22.5% |
| Surface totale de la façade (Excluant les ouvertures) | 6 633.35 pi ² (616.26 m ²) | 77.5% |
| Revêtement de maçonnerie | 6 777.03 pi ² (629.61 m ²) | 79.18% |

Élévation avant - Rue Joncaire 1
7



1 Brique Rinox (ou équivalent)
Modèle : Roxton
Couleur : Gris Cedré
Format : 3⁹/₁₆" x 11³/₈" x 3⁹/₁₆"



2 Pierre Rinox (ou équivalent)
Modèle : Architectural
Couleur : Cavendish
Format : 7¹/₂" x 15⁵/₈" x 3⁹/₁₆"



3 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Gris graphite
Format : No. UC115095XL de DuranorXL



4 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Glace blanche métallique
Format : No. UC106706XL de DuranorXL



5 Revêtement de clin métallique (ou équivalent)
Couleur : Profilé Moderno par MetalUnic
Format : Séquoia No. QC182530

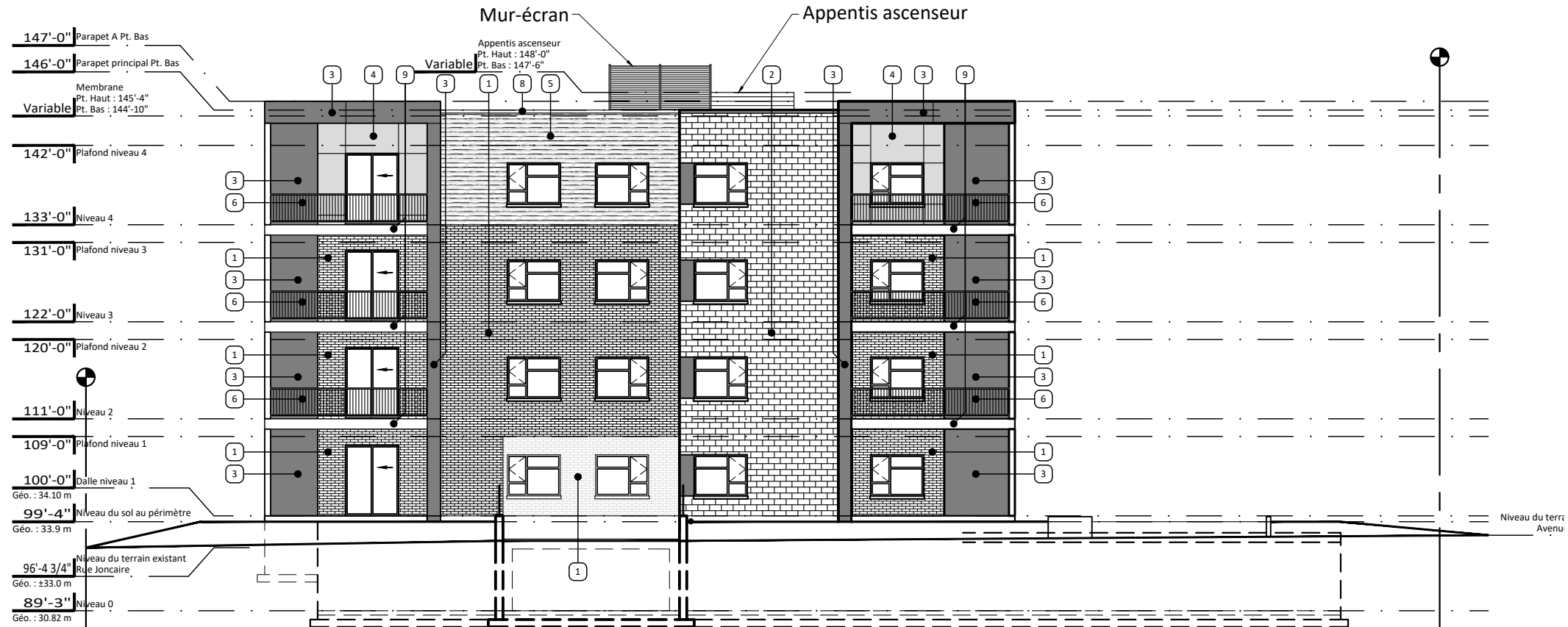
6 Garde-corps & Main courante
Fabricant : À déterminer
Fini : Aluminium soudé
Couleur : Noir
Verre : Teinté
Dimension : Garde-corps : 42"
Main courante : 36"

7 Marquise de béton
Fabricant : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

8 Solin
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan

9 Balcon de béton
Modèle : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

10 Portes et fenêtres
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan



FENESTRATION & MATÉRIAUX DE PAREMENT

Élévation droite - Avenue Crémazie

| | | |
|---|---|--------|
| Superficie totale de la façade | 3 949.91 pi ² (366.96 m ²) | 100% |
| Superficie totale des ouvertures | 714.67 pi ² (66.40 m ²) | 18.09% |
| Surface totale de la façade (Excluant les ouvertures) | 3 235.24 pi ² (300.56 m ²) | 81.91% |
| Revêtement de maçonnerie | 2 757.21 pi ² (256.15 m ²) | 69.80% |

Élévation droite - Avenue Crémazie

1
8

Client:

M. Anthony PARISIEN
514.588.7594, associé
Mme. Carole Beaudoin
450.501.7911



Projet:

L'Oracle

Habitation - 38 unités en location - Saint-Hyacinthe, Québec

Émission:

Présentation au Comité Consultatif
d'Urbanisme

Échelle: 1/16" = 1'-0"

Date: 2021-07-06

No de projet: 2105-013

8 / 11

1 Brique Rinox (ou équivalent)
Modèle : Roxton
Couleur : Gris Cedré
Format : 3³/₁₆" x 11³/₈" x 3³/₁₆"

2 Pierre Rinox (ou équivalent)
Modèle : Architectural
Couleur : Cavendish
Format : 7¹/₂" x 15³/₈" x 3³/₁₆"

3 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Gris graphite
Format : No.UC115095XL de DuranorXL

4 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Glace blanche métallique
Format : No.UC106706XL de DuranorXL

5 Revêtement de clin métallique (ou équivalent)
Couleur : Profilé Moderno par MetalUnic
Format : Séquoia No.QC182530

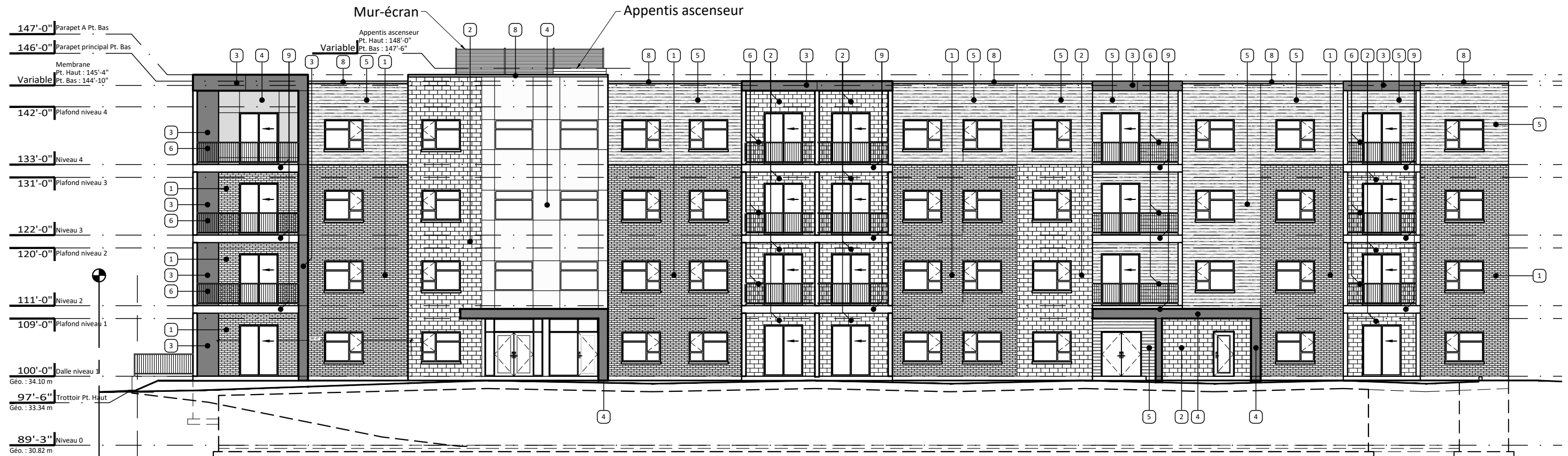
6 Garde-corps & Main courante
Fabricant : À déterminer
Fini : Aluminium soudé
Couleur : Noir
Verre : Teinté
Dimension : Garde-corps : 42"
Main courante : 36"

7 Marquise de béton
Fabricant : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

8 Solin
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan

9 Balcon de béton
Modèle : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

10 Portes et fenêtres
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan



FENESTRATION & MATÉRIAUX DE PAREMENT

Élévation arrière - Stationnement

| | | |
|---|---|---------|
| Superficie totale de la façade | 9 479.08 pi ² (1 053.23 m ²) | 100% |
| Superficie totale des ouvertures | 2 397.24 pi ² (222.71 m ²) | 25.29% |
| Surface totale de la façade (Excluant les ouvertures) | 7 081.84 pi ² (657.92 m ²) | 74.71% |
| Revêtement de maçonnerie | 5 445.41 pi ² (57.45 m ²) | 505.90% |

Élévation Arrière - Stationnement

1
9

1 Brique Rinox (ou équivalent)
Modèle : Roxton
Couleur : Gris Cedré
Format : 3⁹/₁₆" x 11³/₈" x 3⁹/₁₆"

2 Pierre Rinox (ou équivalent)
Modèle : Architectural
Couleur : Cavendish
Format : 7¹/₂" x 15⁵/₈" x 3⁹/₁₆"

3 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Gris graphite
Format : No. UC115095XL de DuranorXL

4 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)
Couleur : Glace blanche métallique
Format : No. UC106706XL de DuranorXL

5 Revêtement de clin métallique (ou équivalent)
Couleur : Profilé Moderno par MetalUnic
Format : Séquoia No. QC182530

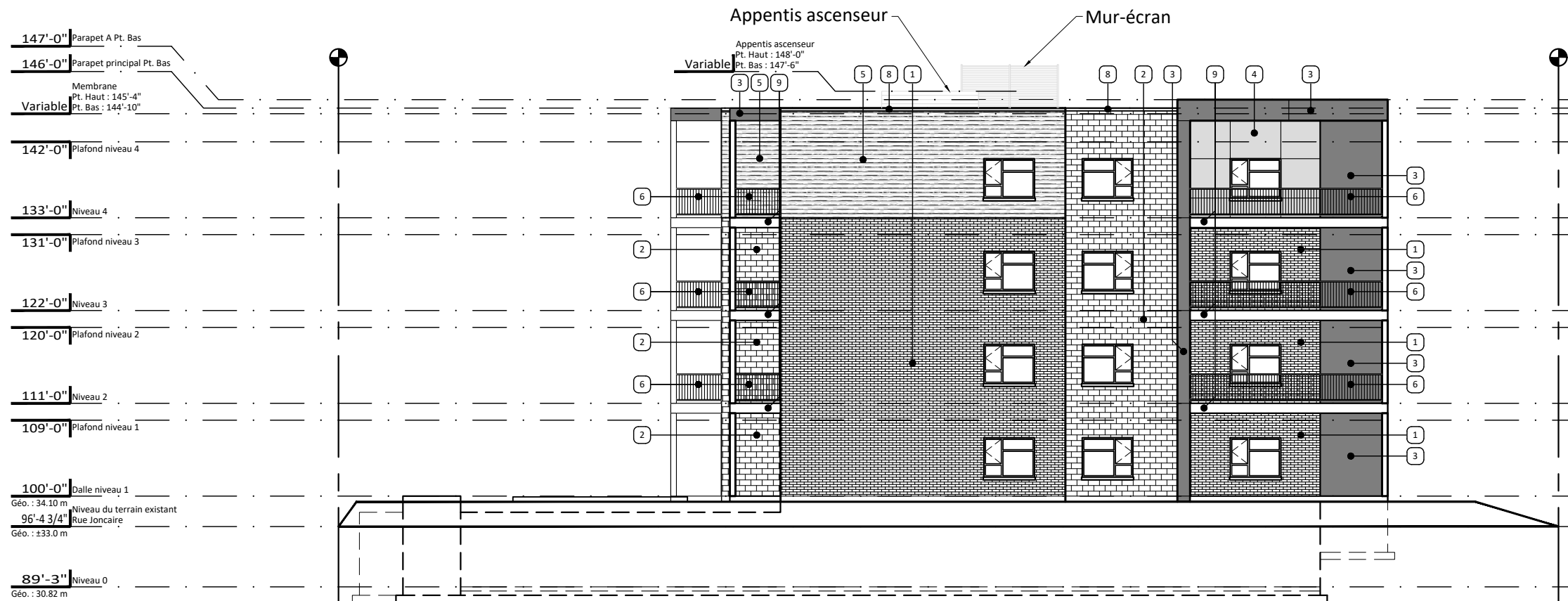
6 Garde-corps & Main courante
Fabricant : À déterminer
Fini : Aluminium soudé
Couleur : Noir
Verre : Teinté
Dimension : Garde-corps : 42"
Main courante : 36"

7 Marquise de béton
Fabricant : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

8 Solin
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan

9 Balcon de béton
Modèle : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

10 Portes et fenêtres
Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan



FENESTRATION & MATÉRIAUX DE PAREMENT

Élévation gauche - Ouest (Bande riverain)

| | | |
|---|---|--------|
| Superficie totale de la façade | 3 336.93 pi ² (310.01 m ²) | 100% |
| Superficie totale des ouvertures | 336.0 pi ² (31.22 m ²) | 10.07% |
| Surface totale de la façade (Excluant les ouvertures) | 3 000.93 pi ² (278.80 m ²) | 89.93% |
| Revêtement de maçonnerie | 2 212.74 pi ² (205.57 m ²) | 66.31% |

Élévation Gauche - Ouest (Bande riverain)

1
10



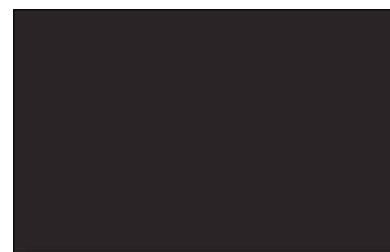
1 Brique Rinox (ou équivalent)

Modèle : Roxton
Couleur : Gris Cendré
Format : 3 9/16" x 11 3/8" x 3 9/16"



2 Pierre Rinox (ou équivalent)

Modèle : Architectural
Couleur : Cavendish
Format : 7 1/2" x 15 3/8" x 3 9/16"



3 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)

Couleur : Gris graphite
Code: No. UC115095XL de Duranor XL



4 Revêtement métallique à ailettes (ou équivalent)

Couleur : Glace blanche métallique
Code: No. UC106706XL de Duranor XL



5 Revêtement de clin métallique (ou équivalent)

Modèle: Profilé Moderno par MetalUnic
Couleur : Séquoia No. QC182530

6 Garde-corps & Main courante

Fabricant : À déterminer
Fini : Aluminium soudé
Couleur : Noir
Dimension : Garde-corps : 42"
Main courante : 36"

7 Marquise de béton

Fabricant : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

8 Solin

Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan

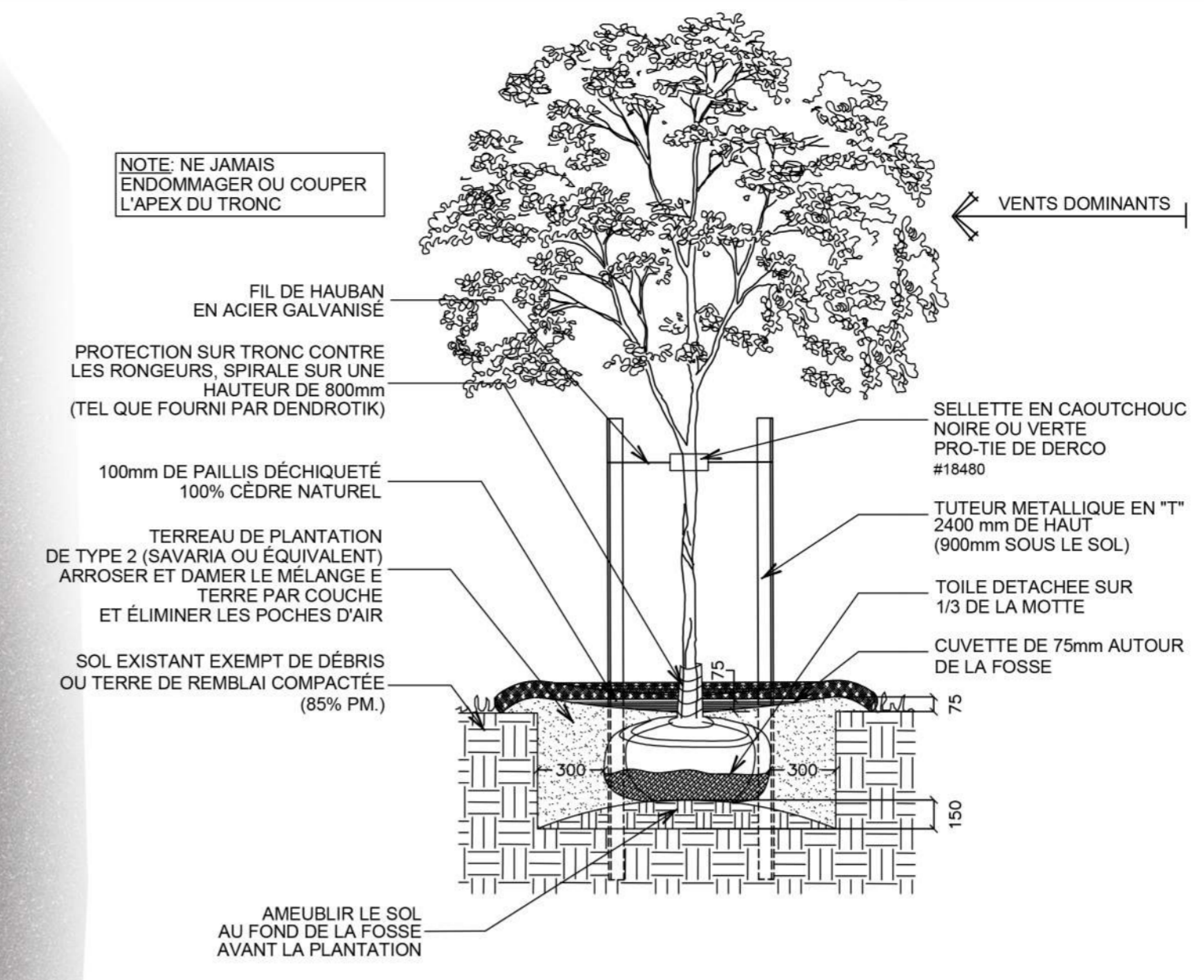
9 Balcon de béton

Modèle : À déterminer
Fini : Béton
Dimension : Voir plan

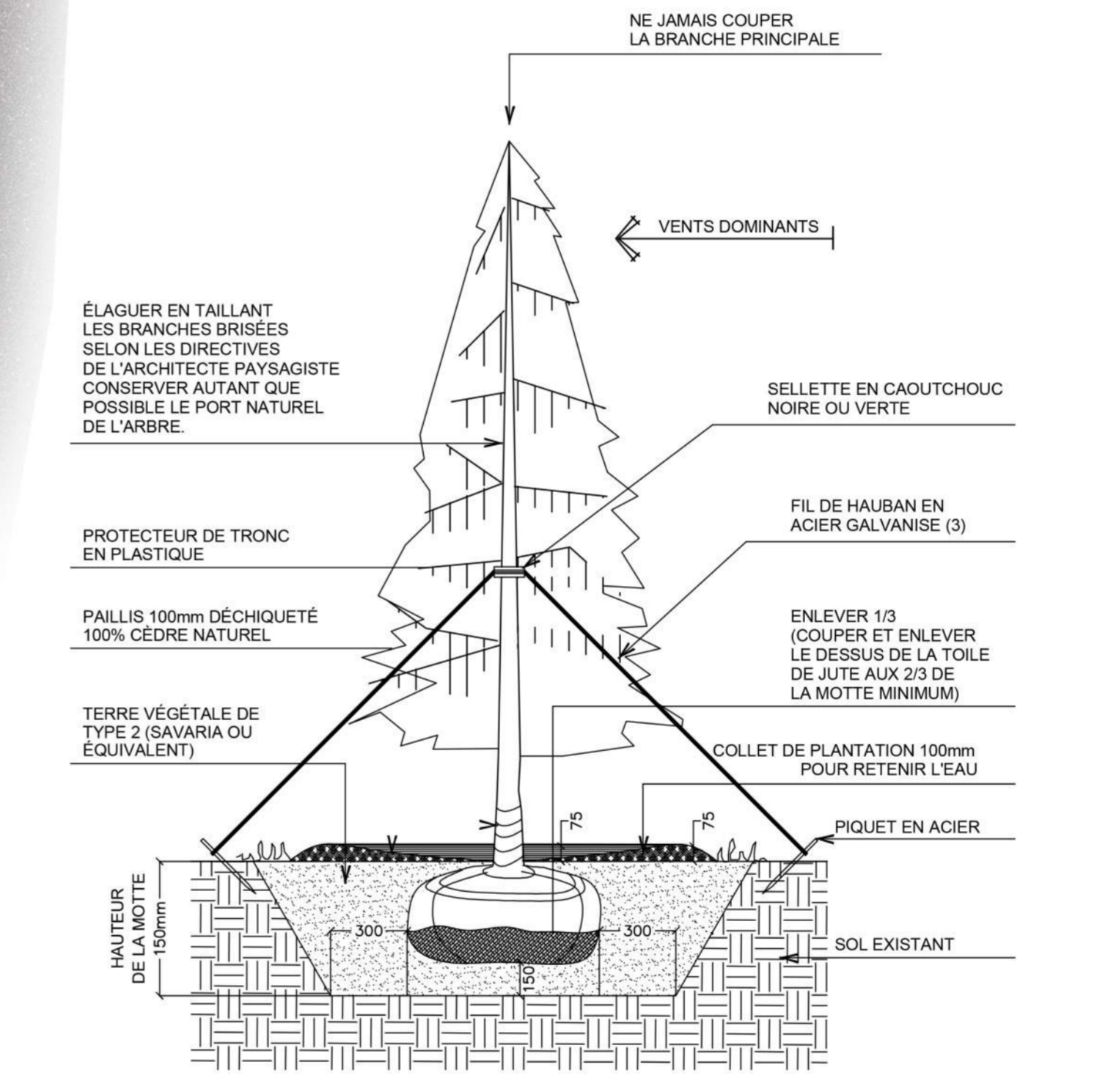
10 Portes et fenêtres

Fabricant : À déterminer
Couleur : Noir
Dimension : Voir plan

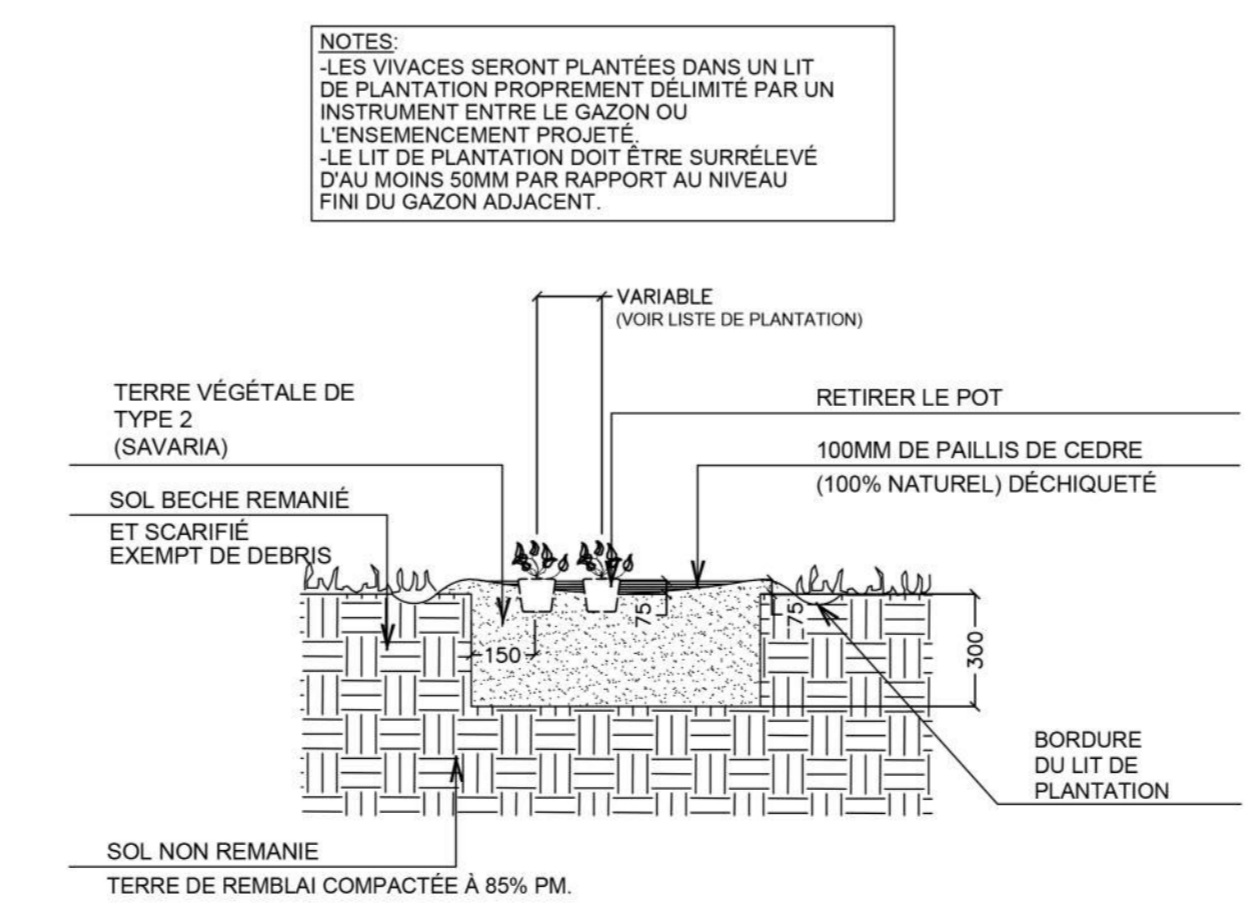
Tableau d'échantillons



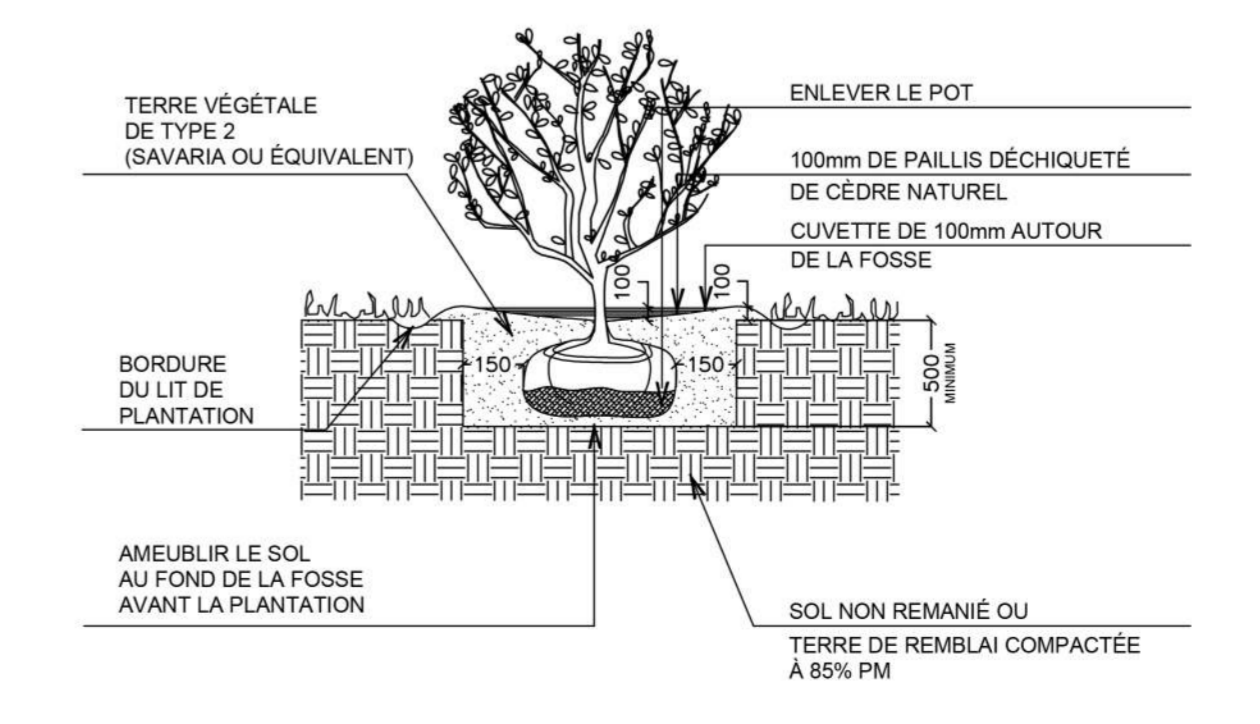
PLANTATION D'ARBRE FEUILLU
Echelle: AUCUNE



PLANTATION D'ARBRE CONIFÈRE
Echelle: AUCUNE



PLANTATION DE PLANTES VIVACES ET DE GRAMINÉES
Echelle: AUCUNE



PLANTATION D'ARBUSTES FEUILLUS ET CONIFÈRES
Echelle: AUCUNE

LÉGENDE:

- : ARBRES FEUILLUS EXISTANTS
- : ARBRES FEUILLUS PROPOSÉS
- : CONIFÈRES PROPOSÉS
- : ARBUSTES FEUILLUS PROPOSÉS
- : ARBUSTES CONIFÈRES PROPOSÉS
- : FLEURS VIVACES
- : GAZON
- : NOUVELLE PLANTATION

NOTES:

| No | DATE | PAR | DESCRIPTION |
|----|------|-----|-------------|
| 10 | | | |
| 9 | | | |
| 8 | | | |
| 7 | | | |
| 6 | | | |
| 5 | | | |
| 4 | | | |
| 3 | | | |
| 2 | | | |
| 1 | | | |

DUBUC
ARCHITECTES PAYSAGISTES
2179 Rue des Roses, Carignan, Qc J3L 5E1
Tel. (450) 672-8995 Cell. (514) 705-8995

CLIENT: HABITATIONS RAYMOND GUAY ET ASSOCIÉS

PROJET: L'ORACLE
845 CRÉMAZIE, ST-HYACINTHE

TITRE DU DESSIN: AMENAGEMENT PAYSAGER

CONCU PAR: LOUIS DUBUC DESSIN PAR: B.M. VÉRIFIÉ PAR: LOUIS DUBUC

Echelle: 1/16" = 1'-0" DATE: 6 JUILLET 2021 PAGE: AP 1/1

LISTE DES VÉGÉTAUX

| CLÉ | NOM BOTANIQUE / FRANÇAIS | CALIBRE | QTÉ | DISTANCE C/C | MÉTHODE |
|---------------------------|--|--|-----|--------------|---------|
| ARBRES FEUILLUS | | | | | |
| A F | ACER FREEMANNI "AUTUMN BLAZE" / ÉRABLE DE FREEMAN | DIAMÈTRE DE 50 MM CALCULÉ À 0,3 M DU SOL | 5 | INDIQUÉE | P.B. |
| C O | CELTIS OCCIDENTALIS / MICOCOULIER OCCIDENTAL | 3,5 M DE HAUTEUR MINIMUM | 5 | 4 M | P.B. |
| G T | GLEDITSIA TRIACANTHOS "SUNBURST" / FEVIER | | 5 | 4 M | P.B. |
| ARBUSTES FEUILLUS | | | | | |
| E A | EUONYMUS ALATUS "LITTLE MOSES" / FUSAIN AILE | 3 GALLONS | 10 | 1 M | POT |
| H P | HYDRANGEA PANICULATA "BOBO" / HYDRANGÉE PANICULÉE | 3 GALLONS | 56 | 1 M | POT |
| P O | PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS "LEMON CANDY" / PHYSCARPE A FEUILLES D'OBIER | 3 GALLONS | 23 | 1 M | POT |
| ARBRES CONIFÈRES | | | | | |
| P P | PICEA PUNGENS "FAT ALBERT" / ÉPINETTE FAT ALBERT | 2 M DE HAUTEUR MINIMUM | 2 | INDIQUÉE | P.B. |
| ARBUSTES CONIFÈRES | | | | | |
| T O | THUYA OCCIDENTALIS "NIGRA" / CÉDRE NOIRE | 3 GALLONS | 9 | 0,7 M | POT |
| VIVACES | | | | | |
| A D | ASTILBE ARENDSI "DIAMANT" / ASTILBE | 1 GALLON | 17 | 0,6 M | POT |
| C K | CALAMAGROSTIS KARL FOERSTER | 1 GALLON | 80 | 0,6 M | POT |
| N F | NEPETA FAASSENI WALKER'S LOW / HERBE À CHAT | 1 GALLON | 27 | 0,6 M | POT |

