

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

5810-5920, boulevard Laurier Ouest
(lot 1 968 108)



DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2021-30611

Zone(s) visée(s) : 2024-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

5810-5920, boulevard Laurier Ouest (lot 1 968 108) – District électoral Douville – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI – Dispositions au Règlement d'urbanisme numéro 350, grille de spécifications 2024-M-01 – Autoriser le groupe d'usages Résidence XVI (Plus de 8 logements variés), un ratio plancher terrain de 2.0, une allée de circulation en façade et situé à 2 mètres de la limite avant et dans une cour avant de 8,05 mètres, des cases de stationnement devant la façade du bâtiment, un ratio de case de stationnement de 1,25 case par logement, et un pourcentage moyen de maçonnerie de 40% (suivi CCU du 8 décembre 2021, art. 11.1).

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par la société Gestion Memphré 2000 Inc., en date des 29 novembre 2021 et 25 janvier 2022, pour un projet particulier aux 5810-5920, boulevard Laurier Ouest (lot 1 968 108) visant à autoriser la construction d'un bâtiment à vocation résidentielle de 167 logements abordables, dans la zone 2024-M-01;

Le projet soumis respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et 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 (CCU) en date du 8 février 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 14 février 2022.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment à vocation résidentielle de 167 logements abordables, et plus précisément les éléments dérogatoires suivants dans la zone 2024-M-01 :

- la construction d'un bâtiment à vocation résidentielle de 167 logements abordables appartenant au groupe d'usages « Résidence XVI (Plus de 8 logements variés) », lequel groupe d'usages n'est pas autorisé dans la zone visée;
- un rapport plancher/terrain maximal de 2.0, alors que celui prévu à la grille de spécifications est de 1.5;
- l'aménagement d'allées de circulation et d'accès dans la portion de la cour avant située en façade du bâtiment principal, lesquelles se trouvent à 2 mètres de la limite avant et dans une cour avant de 8,05 mètres, alors que l'article 19.7.2.1 a) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit que pour un tel aménagement, les allées doivent minimalement être à 4 mètres de la ligne de rue et dans une cour avant d'au moins 10 mètres;
- l'aménagement de cases de stationnement en marge avant, dans la portion située en façade du bâtiment principal, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.2.6 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- un ratio minimal de cases de stationnement de 1,25 case par logement, alors que le l'article 19.9.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* impose un ratio minimal de 1,5 case par logement;
- un pourcentage moyen de maçonnerie de 40 %, alors que le pourcentage minimal imposé par l'article 20.1.2, alinéa 5 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* est de 70 %

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le projet soumis est localisé sur le site de l'ancienne Place du Quartier, où étaient situés entre autres les entrepôts Pentorama et Levi's, spécialisés dans la vente au détail de vêtements. Depuis quelques années, ce site est utilisé pour l'entreposage de véhicules neufs et comme stationnement incitatif.

L'architecture et la volumétrie du projet culminent à 4 étages, ce qui justifie l'ajout d'un stationnement intérieur. Cette hauteur s'intègre favorablement au secteur qui est aux abords d'un axe de 4 transports structurant (axe de rabattement) et favorise l'encadrement optimal du boulevard Laurier Ouest.

Le projet propose une revitalisation complète du terrain, ce qui pourrait engendrer un effet d'entraînement pour le reste du secteur. De plus, le projet viendra bonifier l'offre de logements abordable dans le secteur.

L'implantation du projet a été faite en fonction de se distancer des 5 résidences ayant front sur l'avenue St-Jean. Un recul arrière de 13 et 18 mètres est offert. De plus, aucun balcon ne se trouve sur les 2 avancés arrière du projet.

La végétalisation des abords du projet et la dissimulation des cases de stationnement en façade à l'intérieur des 3 avancées en cours avant contribuent à mettre en valeur le domaine public.

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.



**Vue aérienne (2020) – Site à l'étude
5810-5920, boulevard Laurier Ouest**



**5810-5920 BOUL. LAURIER O,
SAINT-HYACINTHE**

Investissement MB Inc.

DEMANDE DE PPCMOI

2022|01|25

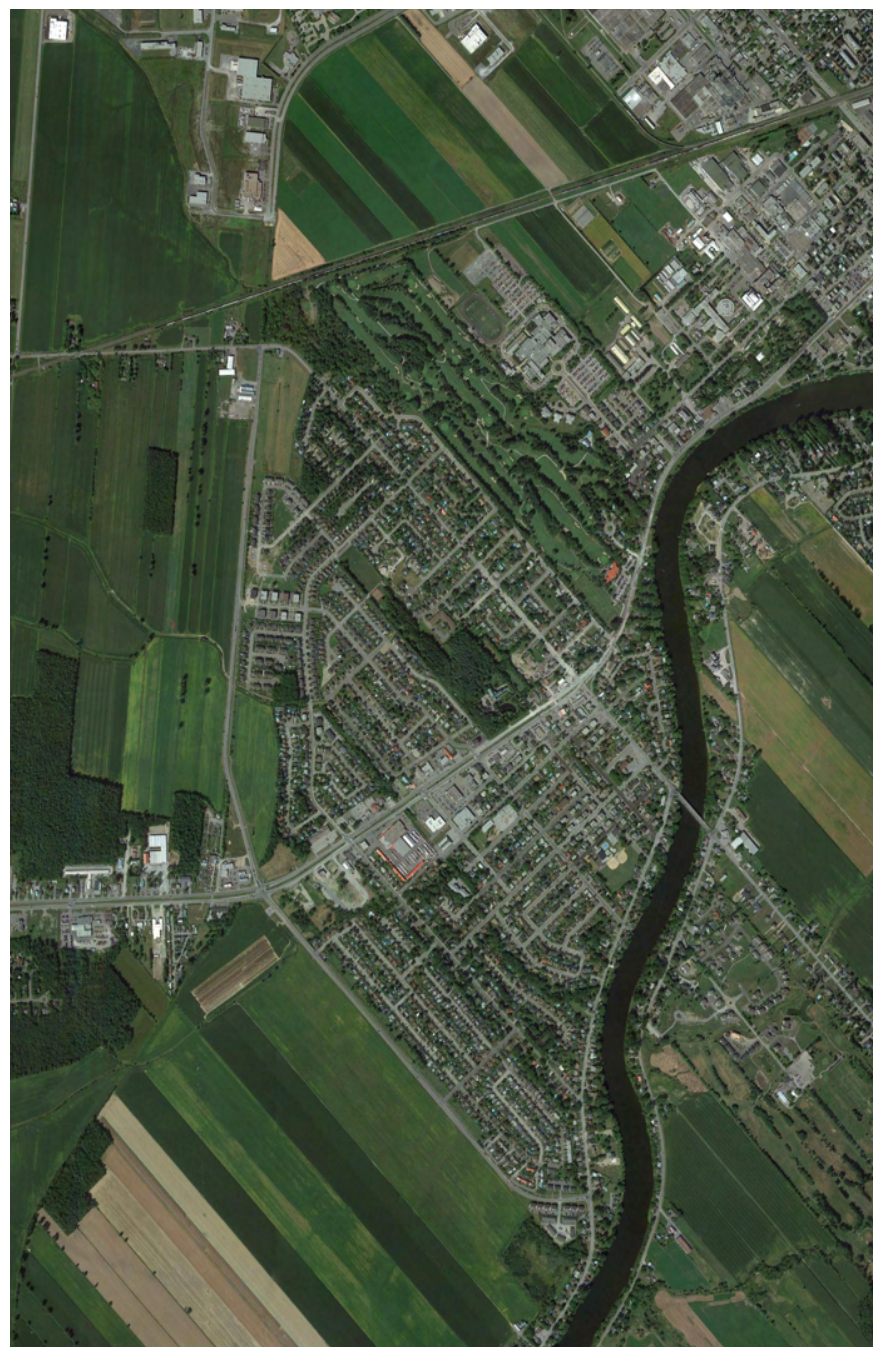


TABLE DES MATIÈRES

3
11
13
14
25
28
45
46
47

MISE EN CONTEXTE

Localisation - Zonage - Contexte - Site à l'étude - Environnement immédiat - Certificat de localisation

PRÉSENTATION DU PROJET

Projection

ARPENTAGE

Implantation

ARCHITECTURE

Inspirations - Plans de planchers - Élévations - Matériaux - Ensoleillement

ARGUMENTAIRE

Programmation - Argumentaire - Locaux vacants

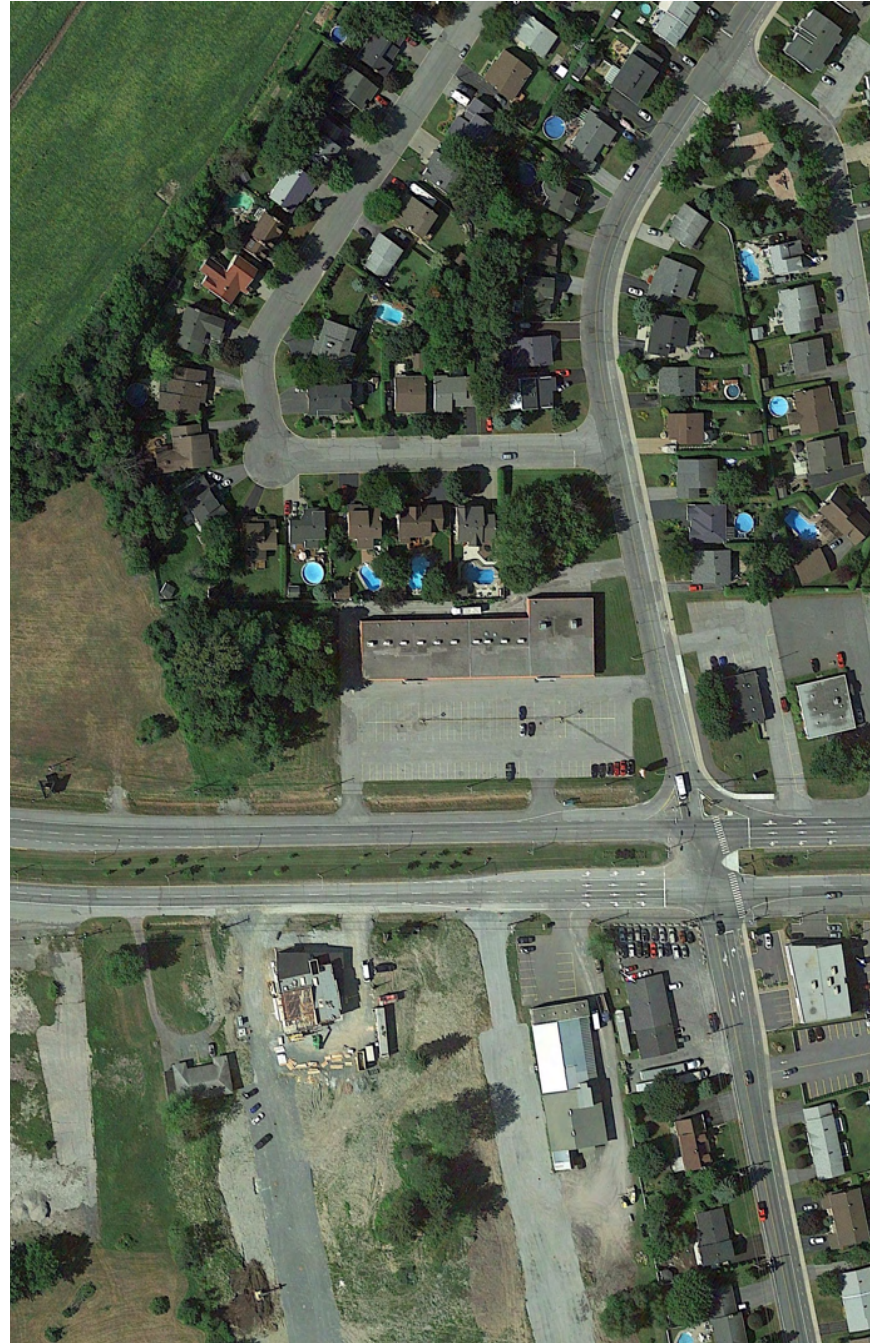
PERSPECTIVES ARCHITECTURALES

DÉROGATIONS

CONCLUSION

ANNEXE I

Densité



03.

MISE EN CONTEXTE

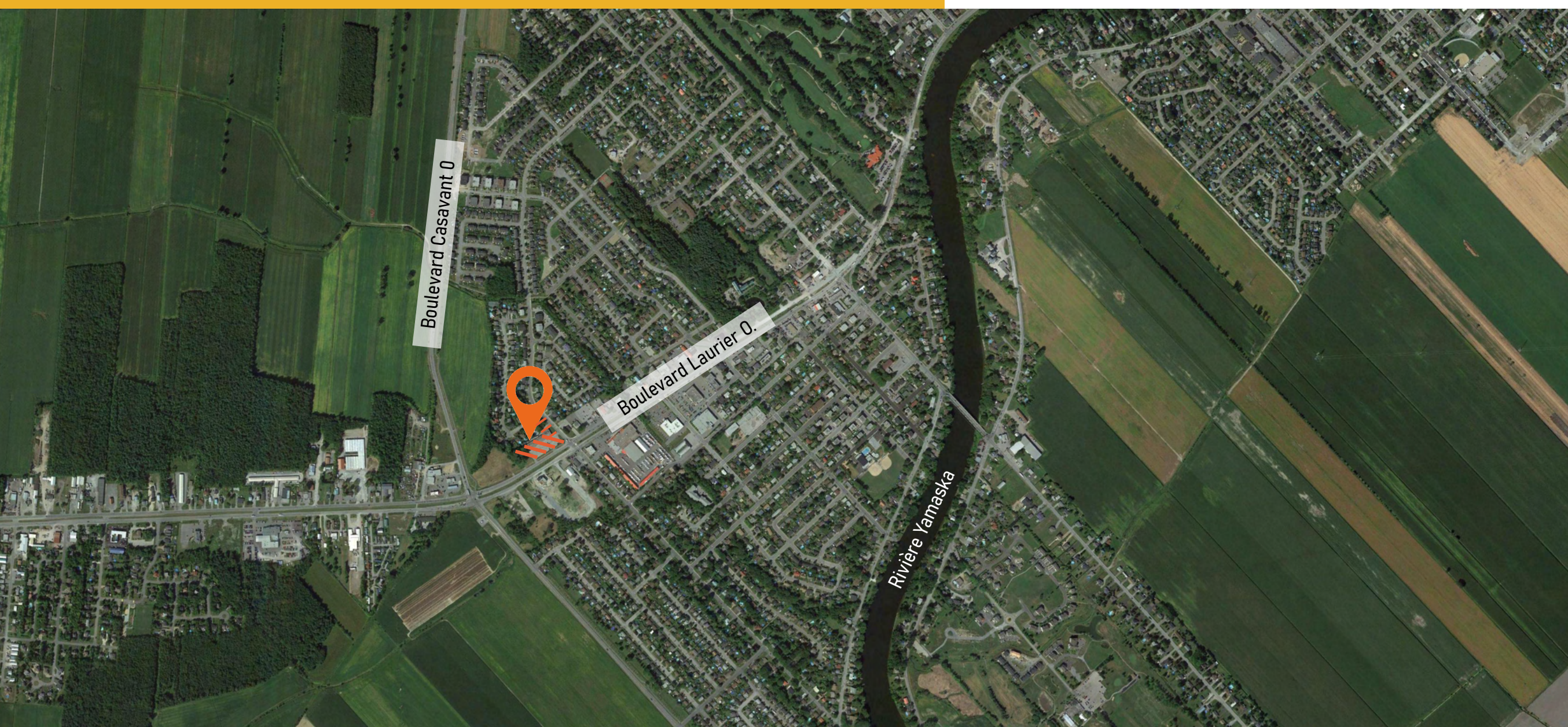
MBD a été mandaté par les Investissements MB Inc., représenté par Mathieu Aubry et Brendan O'Dowd pour présenter une demande de PPCMOI.

À cet effet, le présent document vise à expliquer la demande et les arguments en faveur de la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant 167 logements abordables et avec une volonté d'une entente avec l'OMH, pour une offre de 15% de logements subventionnés. L'emplacement à l'étude est situé au 5810-5920, Laurier Ouest au croisement de l'avenue de Dieppe, sur le lot 1 968 108.

La demande de PPCMOI vise à autoriser un bâtiment 100% résidentiel au lieu de mixte, ainsi que d'autoriser des ratios de stationnement plus faibles que ceux inscrits au règlement pour l'usage habitation.

Mise en contexte

Localisation



L'emplacement à l'étude est situé au 5810 boulevard Laurier O. à Saint-Hyacinthe, au croisement de l'avenue Dieppe, sur le lot 1 968 108.

Adresse: 5810-5920 boulevard Laurier O.,
Saint-Hyacinthe

Numéro de lot : 1 968 108

Superficie totale du lot : 1,083 ha

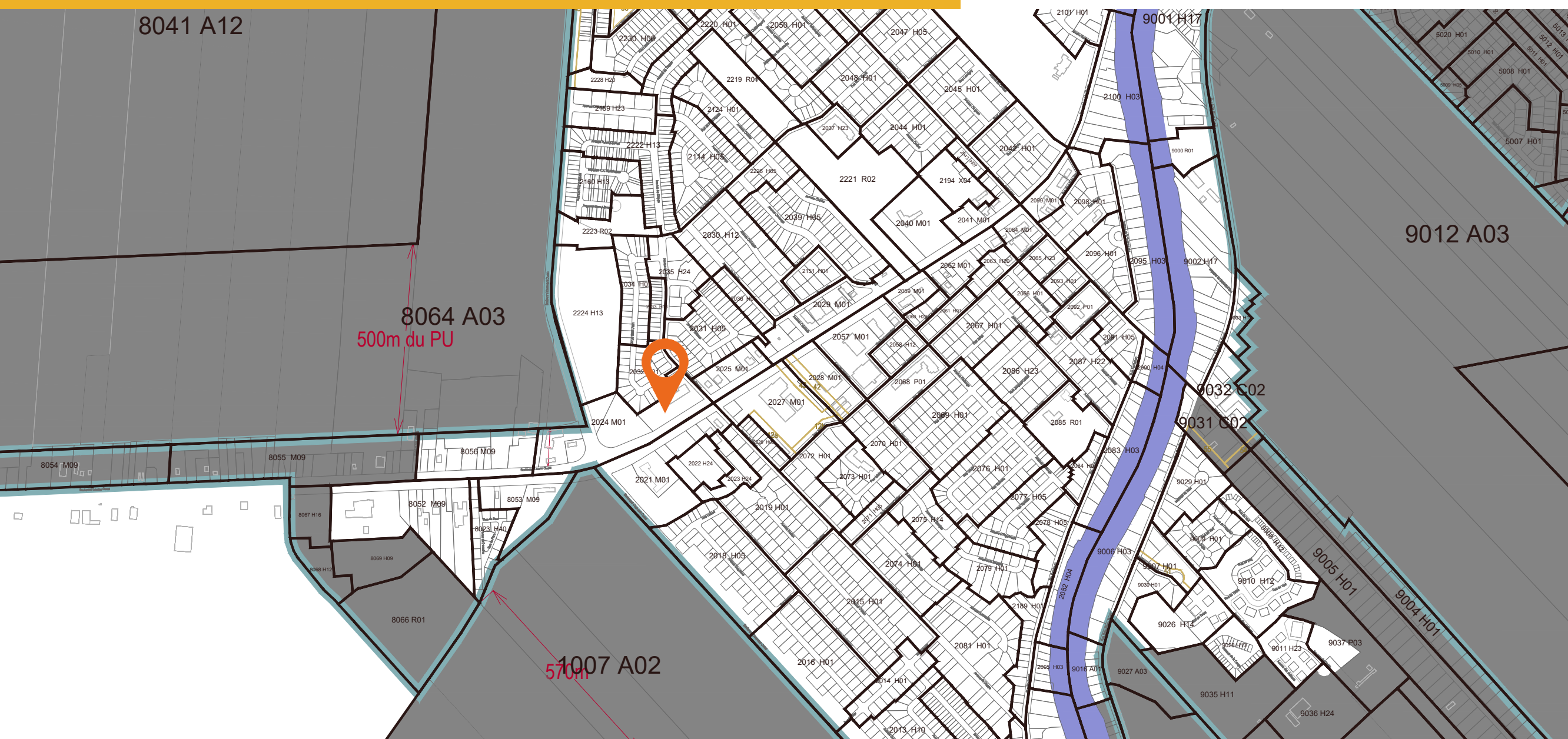
Superficie du bâtiment existant : 1 535,7 m²

Zonage : Mixte



Mise en contexte

Zonage



Le terrain se situe dans le périmètre urbain et à l'entrée de ville au croisement de la route 116 (Boul. Laurier) et du Boul. Casavant.

Au plan d'urbanisme, le site fait partie de la zone de Douville, où le développement est prévu dans la portion nord du secteur jusqu'au boulevard Casavant Ouest.

Il est localisé dans un secteur de planification de commerce local et d'habitations avec une densité brute minimale de 29 logements/ha dans la période de 2021 à 2026.

Le SAD donne une densité moyenne en 2011 de 14,9 log/ha sur l'ensemble du territoire de Saint-Hyacinthe.

Le site fait partie de la zone 2024 M01 du règlement de zonage. Les groupes d'usages permis sont; résidence mixte, bureau non structurant, commerce de détail non structurant et commerce de gros non structurant. Le taux d'implantation maximal est de 60%.

La hauteur maximale autorisée pour un bâtiment de la zone est de 13 mètres.



Contexte

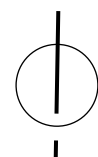
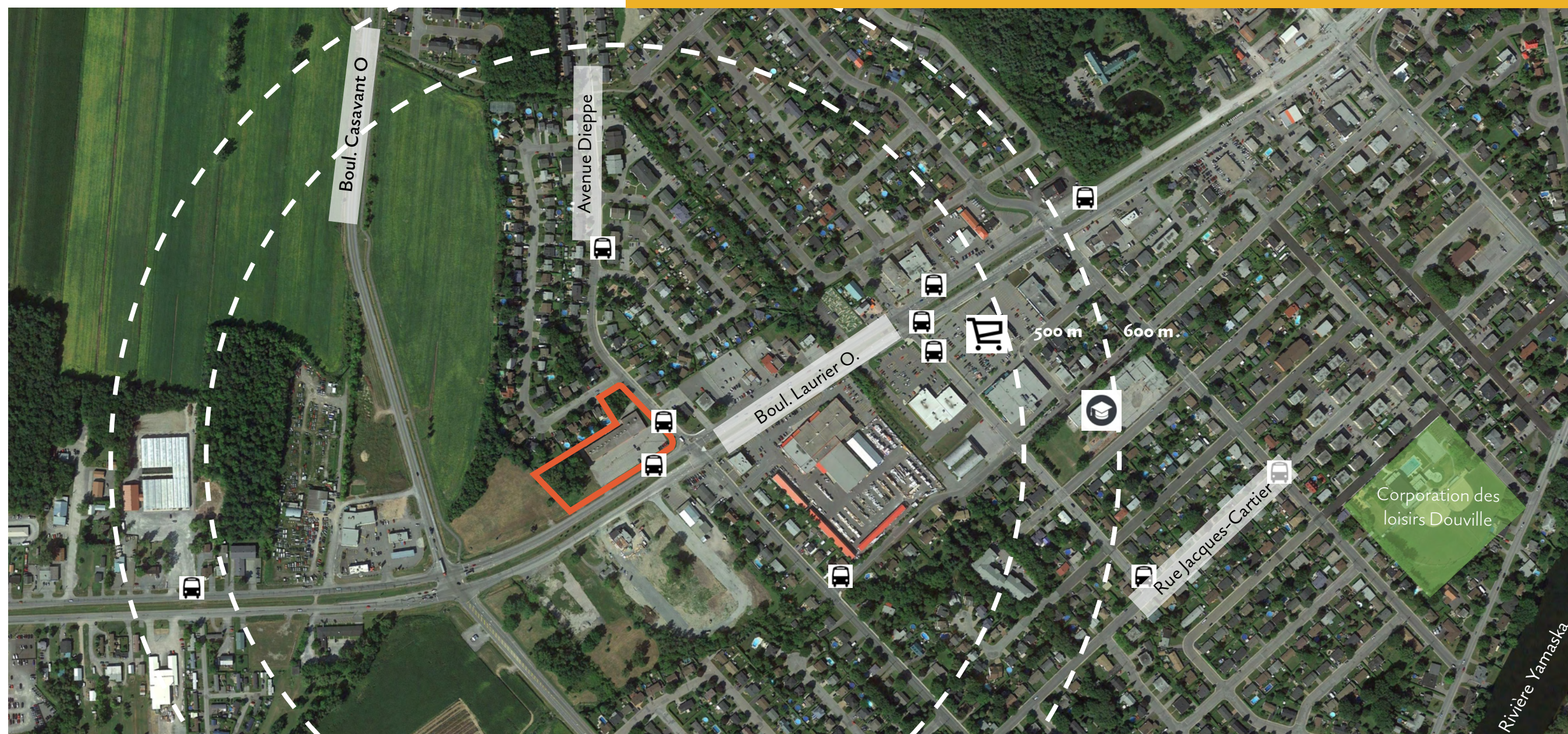


Le projet se situe sur le boulevard Laurier à 500 mètres des commerces de première nécessité. Proche de toutes les commodités de cette artère commerciale locale, le site présente tous les attraits à l'installation de nouveau résidents.

Le stationnement incitatif des lignes 52 Douville, 25 Saint-Hyacinthe/Mont-Saint-Hilaire, 30 Saint-Hyacinthe/Montréal et 200 Saint-Hyacinthe/Longueuil, se trouvant directement sur le lot visé, les futurs résidents auront accès au transport en commun en sortant de chez eux.

L'école Douville se situant à 600m du projet, l'installation de jeunes familles y sera encouragée.

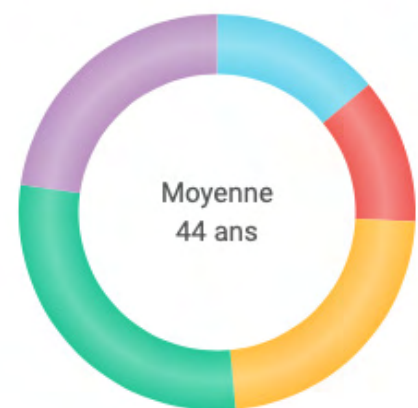
Enfin, à la toute proximité des espaces tels que la corporation des loisirs Douville, ou les abords de la rivière Yamaska, ou encore les pistes multifonctionnelles du boulevard Casavant ou de l'avenue Dieppe, permettront aux futurs habitants de se divertir à la toute proximité de leurs logements.



Mise en contexte

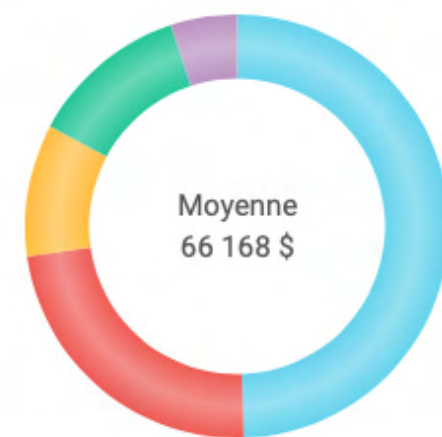
Statistiques

Population par groupe d'âge



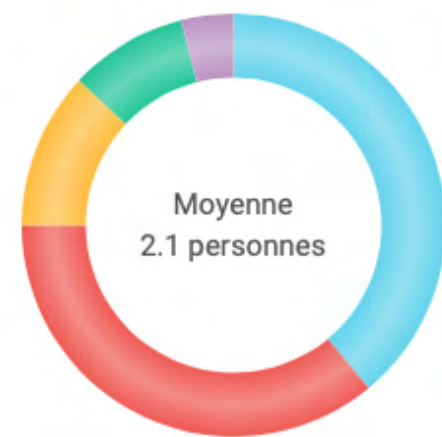
< 15 ans	14%
15 à 24 ans	12%
25 à 44 ans	23%
45 à 64 ans	29%
> 65 ans	23%

Revenu des ménages



Moins de 50 000 \$	49%
Entre 50 000 et 80 000 \$	23%
Entre 80 000 et 100 000 \$	10%
Entre 100 000 et 150 000 \$	12%
Plus de 150 000 \$	5%

Profil des ménages privés



Ménages avec 1 personne	39%
Ménages avec 2 personnes	36%
Ménages avec 3 personnes	12%
Ménages avec 4 personnes	9%
Ménages avec 5 personnes et +	4%

La population de Saint-Hyacinthe est composée à 52% d'actifs (entre 25 et 64 ans) et 23% de la population a plus de 65 ans.

Les revenus par ménage se situent majoritairement en dessous de 50 000\$ par année. Une offre locative devrait donc être envisagée.

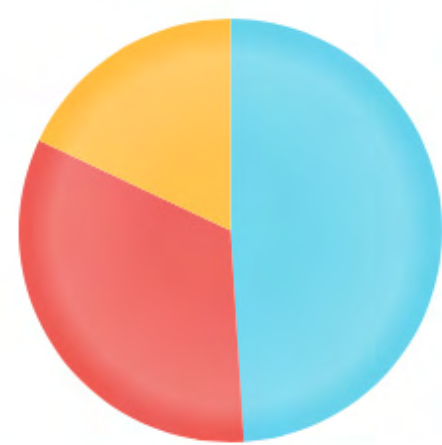
La moyenne des personnes par ménage est à 2,1. Une offre locative pour des logements de petites superficies répondrait à 75% de la population de Saint-Hyacinthe. D'ailleurs, il faut noter que 39% des ménages sont composés d'une personne. Quant aux ménages constitués de 2 personnes, ceux-ci forment 36% des citoyens de la ville. De plus, parce que le projet suggère des variétés de typologies de logements, celui-ci pourrait répondre aux besoins de 96% de la population.

Pour atteindre un maximum d'individus, le projet offre en grande majorité de 3 1/2, mais également des 4 1/2, puis des 5 1/2. De la sorte, les logements proposés conviendront à 100% des types de familles.

Bien que le taux d'inoccupation soit à 0,2 en 2021 (SCHL) la proportion des propriétaires et celle des locataires sont similaires. De plus (selon le dernier recensement disponible), les nouvelles constructions à Saint-Hyacinthe représentent, entre 2011 et 2016, que 5% comparativement à 11% entre 2011 et 2010.

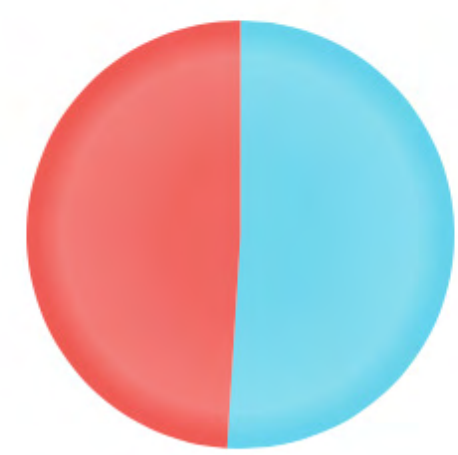
Répondre à ce besoin locatif, et surtout en termes de logements abordables et subventionnés permettra de satisfaire aux besoins des citoyens quant au taux d'inoccupation, mais également en considérant leurs moyens monétaires.

Type de familles



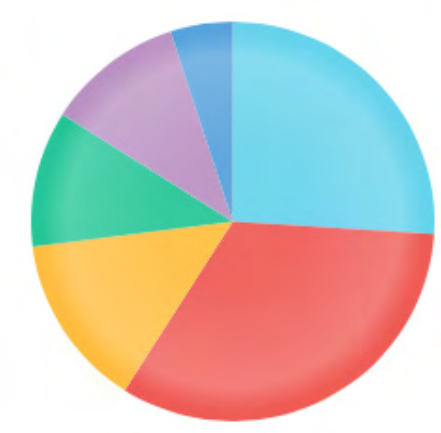
Couples sans enfant à la maison	49%
Couples avec enfants à la maison	33%
Familles monoparentales	18%

Occupation des logements



Proportion de propriétaires	51%
Proportion de locataires	49%

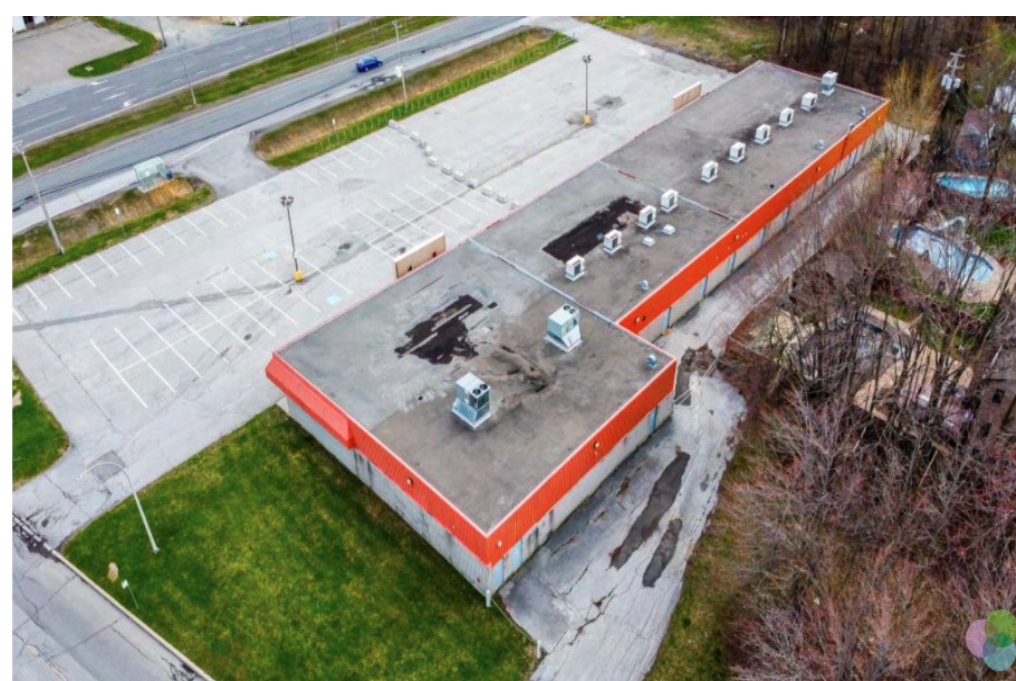
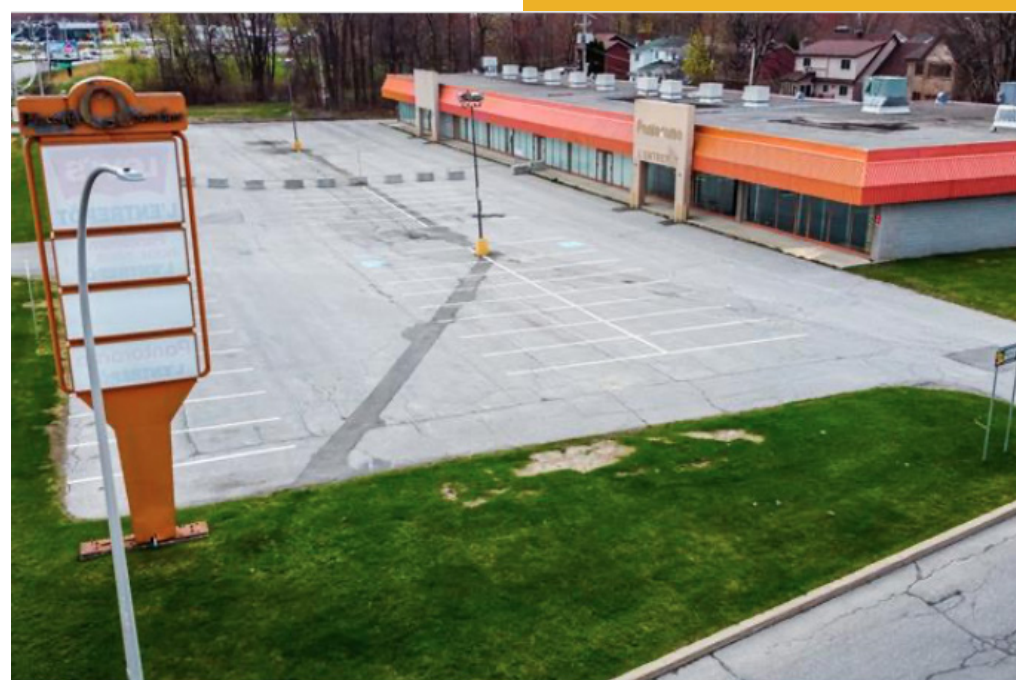
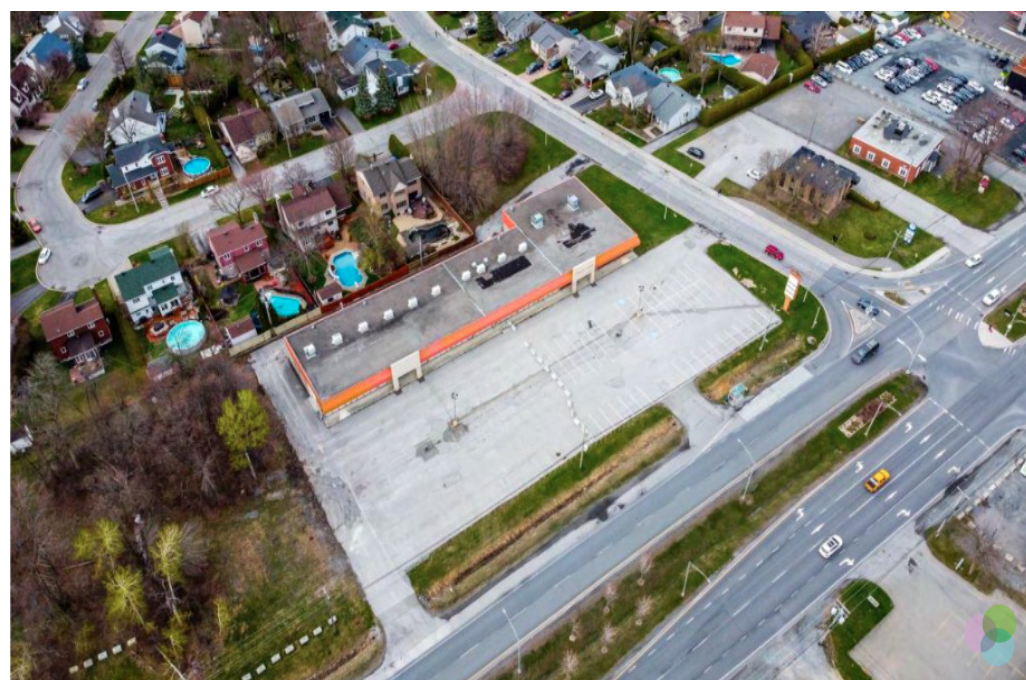
Construction des logements



Avant 1960	26%
De 1961 à 1980	33%
De 1981 à 1990	14%
De 1991 à 2000	11%
De 2001 à 2010	11%
De 2011 à 2016	5%

Site à l'étude

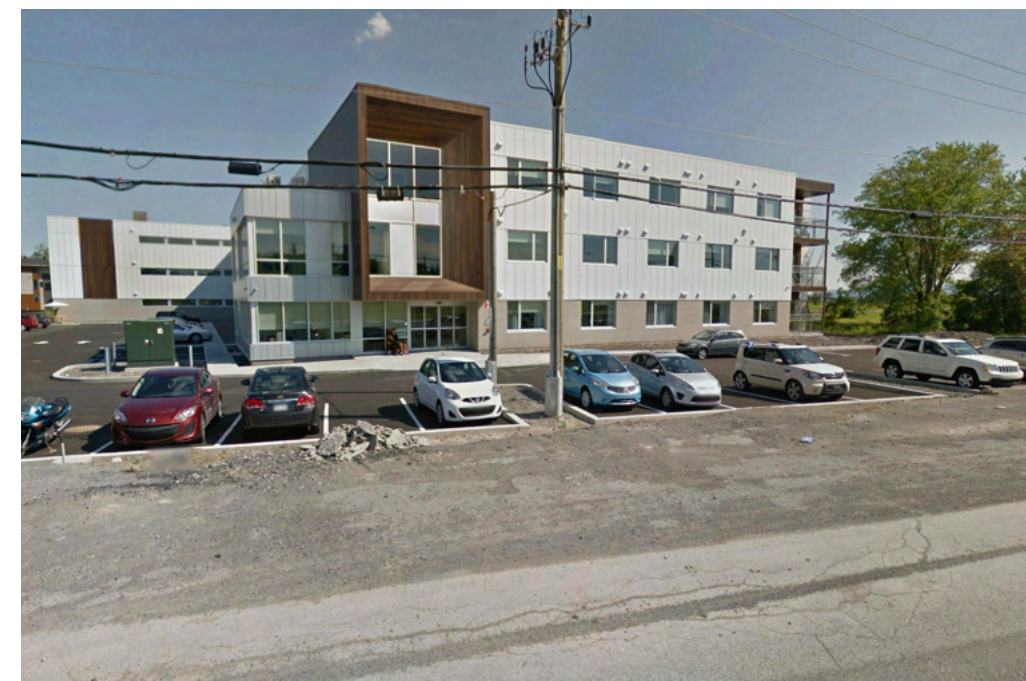
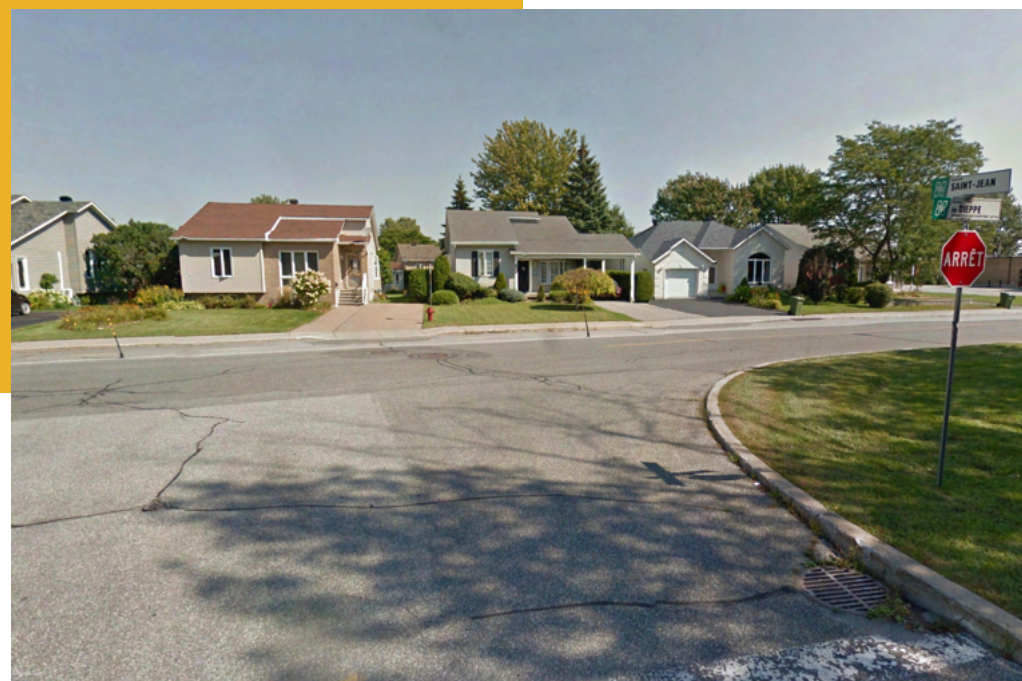
Le site à l'étude est présentement occupé par un immeuble dont l'usage principal est commercial. La fermeture des boutiques, ainsi que la présence d'une vaste aire de stationnement de surface située en cour avant font ressortir l'effet de faible densité des lieux et l'insuffisance d'arbres et de végétation.



Mise en contexte

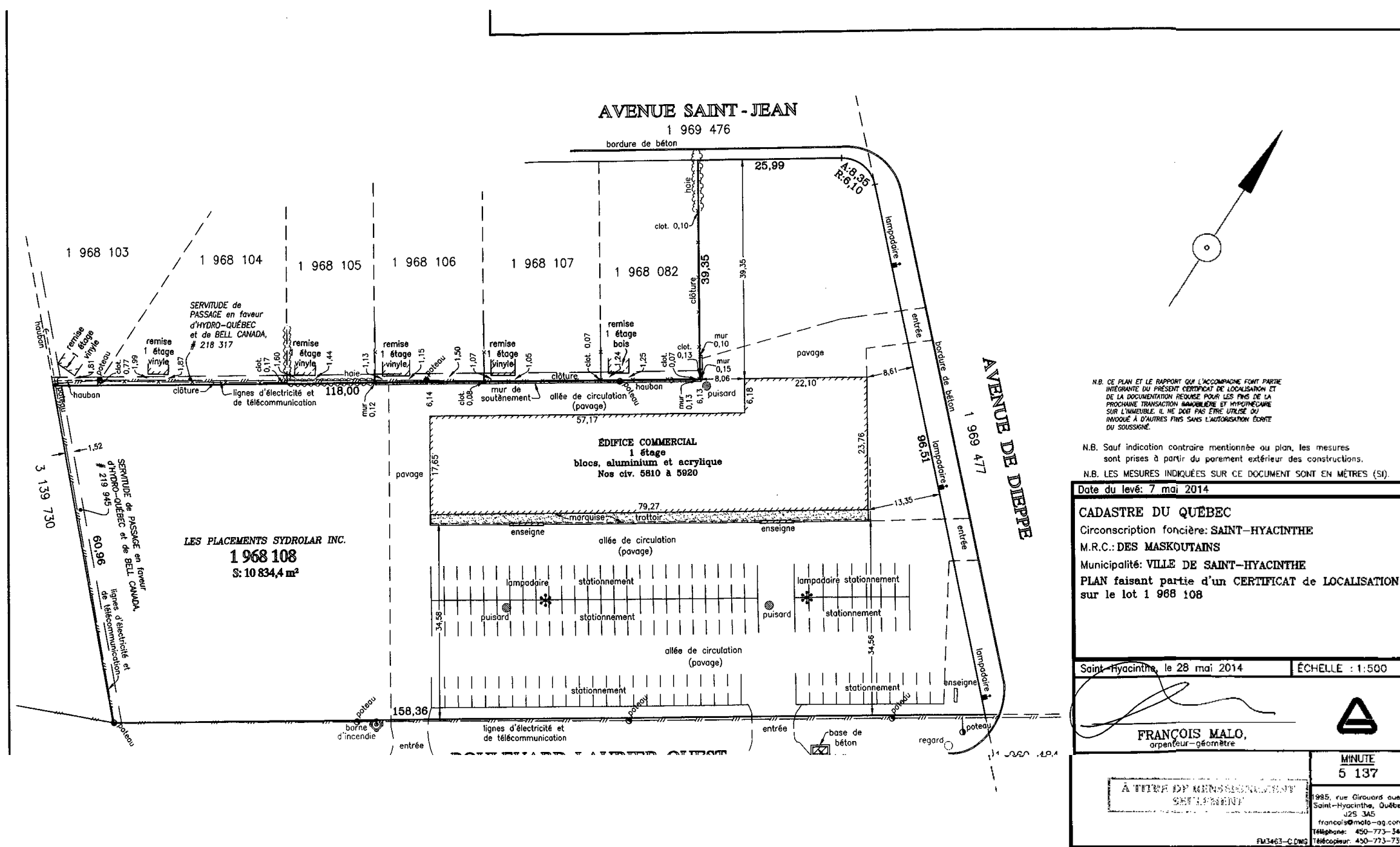
Environnement immédiat

L'environnement immédiat au site se situe à l'entrée du secteur Douville. À l'arrière du projet se trouve un quartier résidentiel constitué essentiellement d'habitations unifamiliales isolées de 1 étage 1/2 à 2 étages. Quant aux usages situés sur le boulevard Laurier Ouest, il s'agit majoritairement d'immeubles commerciaux de 1 à 3 étages. Les revêtements extérieurs sont constitués de briques et de déclins. En ce qui concerne les toitures, celles-ci sont variées.



Le certificat de localisation actuel date de 2014.
Le bâtiment se situe à proximité de la ligne arrière de lot et donc des résidences situées sur l'avenue Saint-Jean. Le stationnement est entièrement de surface et en cour avant, ce qui n'est plus vraiment souhaitable aujourd'hui.

Certificat de localisation



N.B. CE PLAN ET LE RAPPORT QUI L'ACCOMPAGNE FONT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION ET DE LA DOCUMENTATION REQUISE POUR LES FINS DE LA PROCHAINE TRANSACTION IMMOBILIERE ET HYPOTHECAIRE SUR L'IMMEUBLE. IL NE DOIT PAS ETRE UTILISE OU INVOQUE A D'AUTRES FINS SANS L'AUTORISATION ECRITE DU SOUSSIGNE.

N.B. Sauf indication contraire mentionnée au plan, les mesures sont prises à partir du parement extérieur des constructions.

N.B. LES MESURES INDIQUEES SUR CE DOCUMENT SONT EN METRES (SI).

Date du levé: 7 mai 2014

CADASTRE DU QUÉBEC
Circoscription foncière: SAINT-HYACINTHE
M.R.C.: DES MASKOUTAINS
Municipalité: VILLE DE SAINT-HYACINTHE
PLAN faisant partie d'un CERTIFICAT de LOCALISATION sur le lot 1 968 108

Saint-Hyacinthe, le 28 mai 2014 ÉCHELLE : 1:500

(Signature)
FRANÇOIS MALO,
arpenteur-géomètre

MINUTE
5 137

1985, rue Girouard ouest
Saint-Hyacinthe, Québec
J2S 3A5
francois@malo-ag.com
Téléphone: 450-773-3489
Télécopieur: 450-773-7393

11.

PRÉSENTATION DU PROJET

Le futur lot propose une implantation à 34% du terrain (maximum 60%) sur 4 étages. Le bâtiment est traité de façon à marquer l'entrée de ville et d'encadrer l'angle de rue. Les balcons sont disposés pour ne pas causer des nuisances aux résidences limitrophes. L'architecture et la volumétrie seront distinctives et remarquables tout en s'intégrant à l'ensemble bâti avoisinant. Le bâtiment offrira une diversité de logements locatifs en plus d'être constitué de 100% de logements abordables, avec une volonté d'offrir également des logements subventionnés.

Ce sont 167 logements qui sont proposés dans le bâtiment dont la superficie varie de 484pi² à près de 1 200pi². La diversité de l'offre de logements est un atout majeur pour la ville de Saint-Hyacinthe. De plus, les logements présentent des superficies qui répondent à la clientèle d'aujourd'hui tout en étant aménagés de façon réfléchie et optimisée.



PRO JEC TION

Le projet proposé présente un bâtiment résidentiel qui encadre le boulevard Laurier Ouest et l'avenue Dieppe, à l'une des entrées de ville de Saint-Hyacinthe.

Il s'agit de l'implantation d'un total de 167 logements et de 214 cases de stationnement pour un ratio de 1,28 case/log.

Le bâtiment prévoit des saillies donnant du volume à l'architecture. De la sorte, ce détail architectural crée de l'intimité à chacun des occupants. Les logements sont variés (3 1/2, 4 1/2 et 5 1/2). Un jardin communautaire et un parc seront aménagés pour améliorer la qualité de vie des résidents.

De la végétation est ajoutée sur le site et les arbres existants sont conservés.



NOM DU PROJET
5810-5920 Boul. Laurier
Saint-Hyacinthe

NOM DU CLIENT
Investissement MB
Inc.

N° DE DOSSIER
2020115810

NOM DU PLAN
Plan d'implantation

- LEGENDE
- Bâtiment principal
 - Ligne de stationnement
 - Construction accessoire
 - Ligne de lot



Superficie terrain (m ²)	10 830
Rapport plancher/Terrain	1.45
C.E.S	0.36
Densité (log/ha)	154.20
Superficie planchers (m ²)	15 726
Taux d'implantation (%)	36.30
Superficie espace vert (%)	51.06
Superficie espace minéralisé (%)	12.64
Nombre d'étage	2-3-4
Nombre de logements	167
Nombre de stationnements	214
stationnement extérieur	26
stationnement intérieur	188
Ratio Stationnement	1.3



ÉCHELLE
1/500

CONCEPTEUR
Margot Bardeau

VERSION
No 15

DATE
2021|12|07

PAGE
1/1

IMPLANTATION

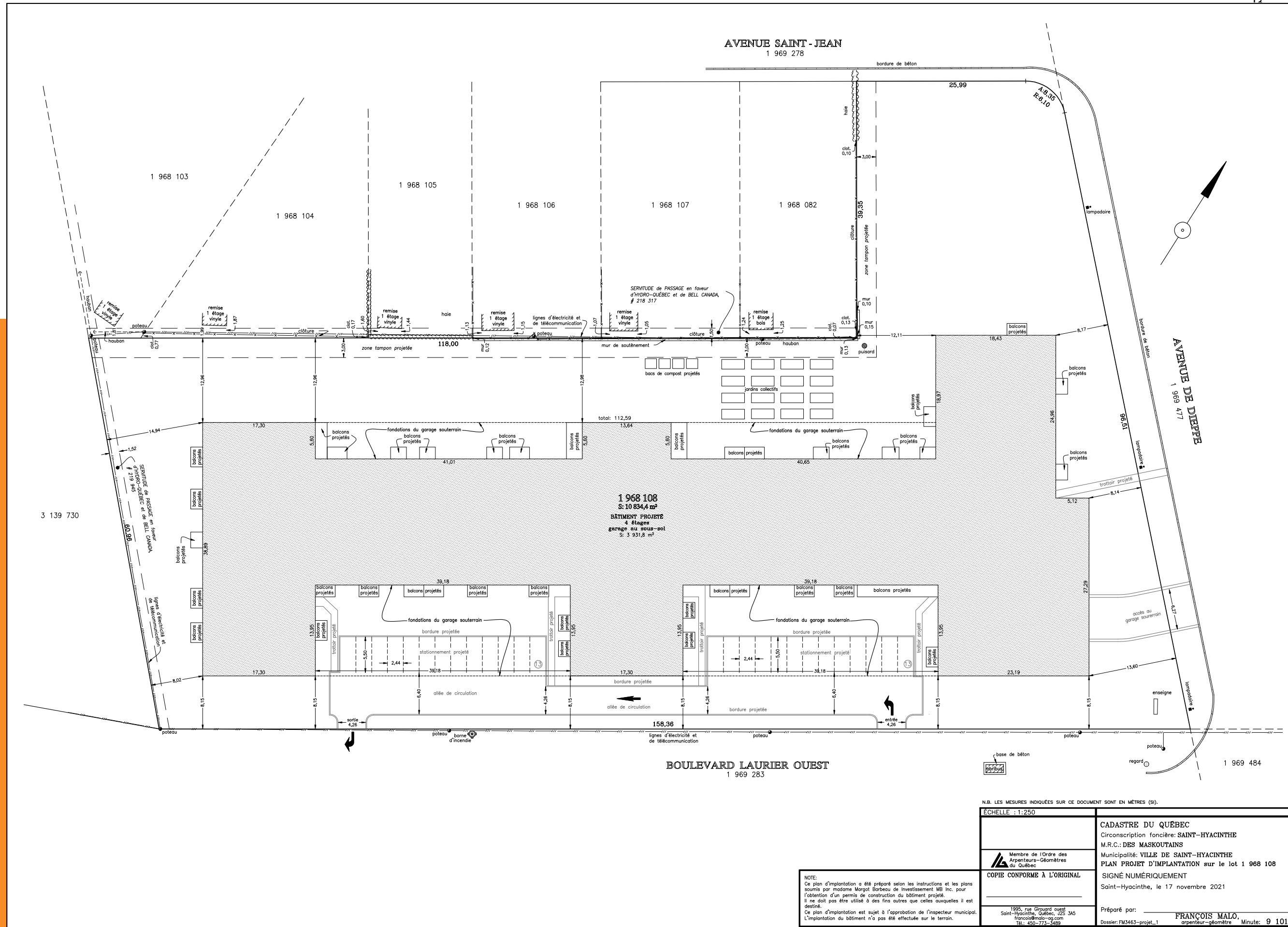
L'implantation proposée est distancée au maximum des habitations unifamiliales de l'avenue Saint-Jean.

La forme du bâtiment permet de gérer l'intimité des résidents futurs et actuels. Également, elle dissimule les cases de stationnement situées en cour avant.

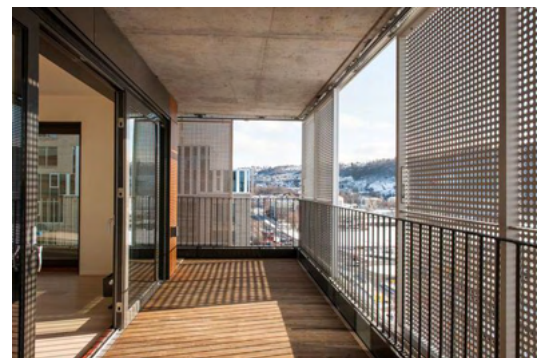
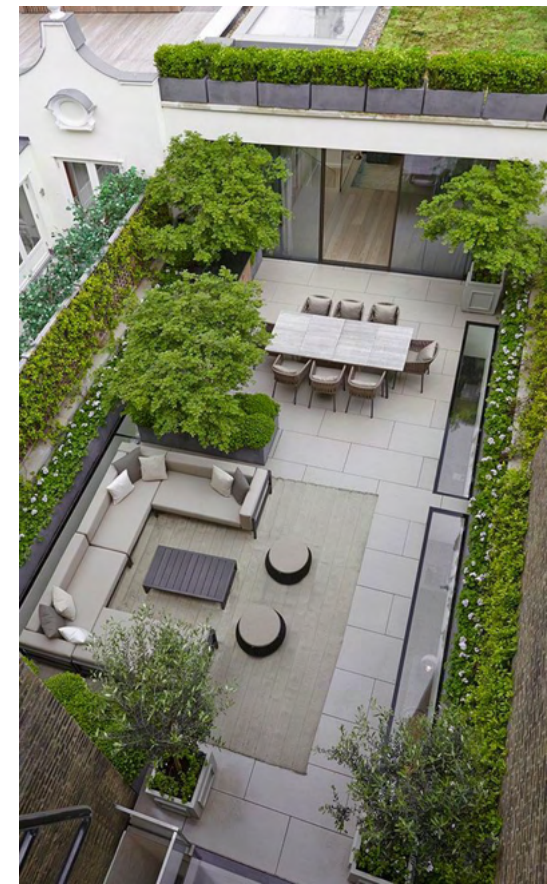
L'allée de circulation en avant est à sens unique dans le même sens que la circulation sur le boulevard Laurier pour renforcer la sécurité des usagers.

L'entrée de stationnement souterrain se localise sur l'avenue Dieppe, limitant la congestion sur le boulevard Laurier. Le début de pente se situe à 1,50 m de la ligne de lot.

Les avancées du bâtiment permettent de créer des petites placettes, agrémentées de végétation au sol et en pots.



INSPI RA TION



PLAN SOUS SOL

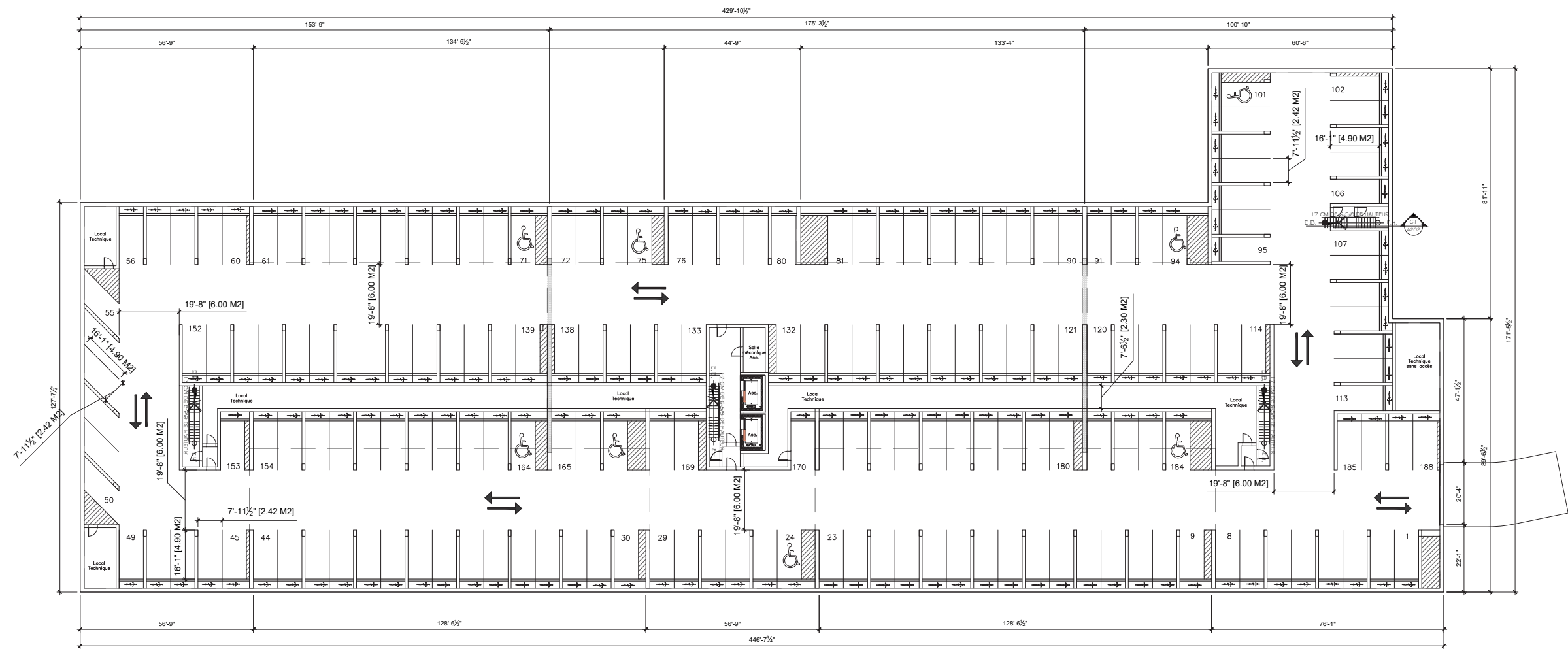
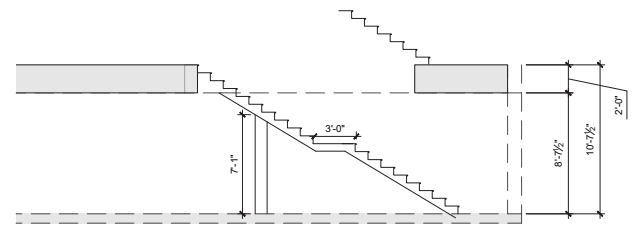
Ce sont 188 cases de stationnement qui sont aménagées en sous-sol, pour limiter les impacts visuels, auditifs, olfactifs et écologiques d'un tel projet.

On y retrouve deux ascenseurs, permettant de rendre les bâtiments accessibles universellement. Sur ce point, ce sont 8 cases pour personnes à mobilités réduites qui sont aménagées.

Les allées ont une largeur de 6,00m et les cases mesurent 2,42 m x 4,90 m au minimum.

Enfin, 182 cases possèdent un rangement pour vélo ou équipement en fond de case.

SUPERFICIE SOUS-SOL
AIRE EXISTANT CORRIGE 59 093 PI2



A-100 PLAN STATIONNEMENT
1/16" = 1'-0"

ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSISVILLE, QC
G6A 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:

Cliant:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET
5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

A: Numéro de dessin
B: Numéro de la feuille demandant le détail
C: Numéro de la feuille ou appareil le détail

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concerné avant de procéder au travail. Toute dimension de détail devra être mesurée directement sur ce dessin.
Si les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Émis pour" seront validés sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
PLAN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

Dessiné par:
M. ROGER

Échelle:
INDIQUÉE

Chargé de projet:
M. MARCOUX

No dossier:
R-25-21-0344

Scéau



PLAN PLAN CHER

SUPERFICIES RDC

AIRE DE BATIMENT: 42 318 PI2

SUPERFICIE CORRIDOR RDC : 3549.62 PI2

SUPERFICIE CORRIDOR ETAGE 1, 2, 3 ET 4: 2993 PI2

☒ SUPERFICIE RESIDUEL RDC: 513 PI2

☒ SUPERFICIE RESIDUEL ETAGE: 373 PI2

SUPERFICIE CAGE ESCALIER: 1060.55 PI2

REPARTITION DES LOGEMENTS

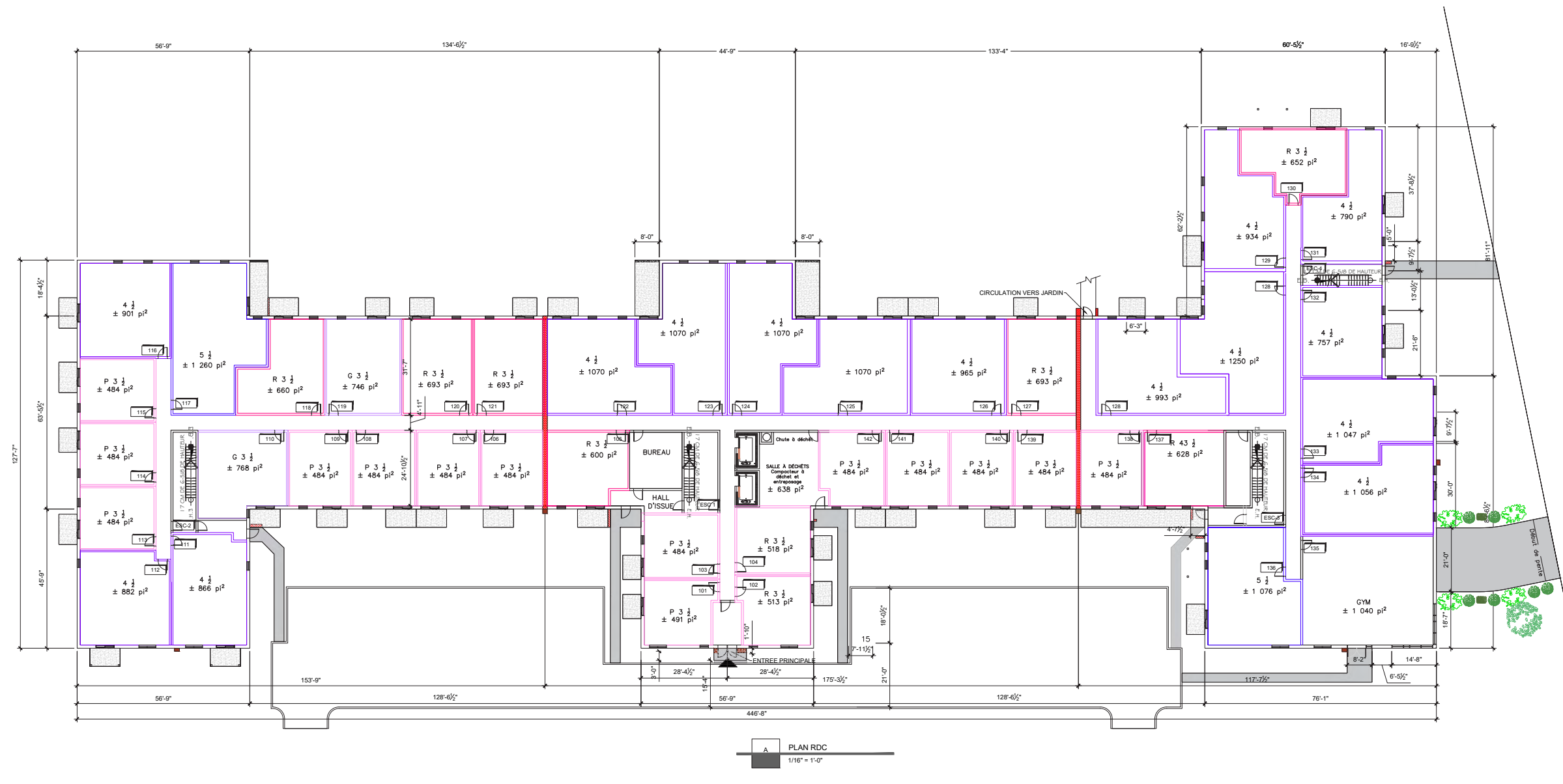
SUPERFICIE EN PI²	ETAGE / TYPE DE LOGEMENTS	ETAGE				TOTAL
		1ER	2E	3E	4E	
484 A 490	3-1/2 PETIT	14	12	0	0	26
500 A 700	3-1/2 REGULIER	9	13	13	13	48
700 A 750	3-1/2 GRAND	2	3	7	7	19
750 A 1100	4-1/2 REGULIER	15	13	16	16	60
1100 A 1200	5-1/2 REGULIER	2	4	4	4	14
	TOTAL	42	45	40	40	167

Le projet présente une grande variété de logements pour répondre à tous les usagers.

Aussi, la gestion des ordures se fait à l'intérieur même du bâtiment, grâce à une chute à déchets et un compacteur à déchets de type MMI. L'espace dédié à cette gestion représente 638 pi² de façon à entreposer les ordures entre les ramassages.

Lors de la collecte, le concierge sortira les bacs à roulettes sur les cases extérieures identifiées à cet effet, permettant ainsi leur ramassage.

Une salle d'entraînement sera également installée dans l'angle de l'avenue Dieppe et du boulevard Laurier, et sera accessible aux résidents de l'immeuble.



ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSISVILLE, QC
G6A 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:

Cliant:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET

5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concerné avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce dessin.
Tous les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Emis pour" seront valables sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
PLAN RDC

Dessiné par:
M. ROGER

Échelle:
INDIGUÉE

Chargé de projet:
M. MARCOUX

No dossier:
R-25-21-0344



PLAN PLAN CHER

SUPERFICIES ETAGE

AIRE DE BATIMENT: 41 881.59 PI2

SUPERFICIE CORRIDOR RDC : 3549.62 PI2

SUPERFICIE CORRIDOR ETAGE 1, 2, 3 ET 4: 2993 PI2

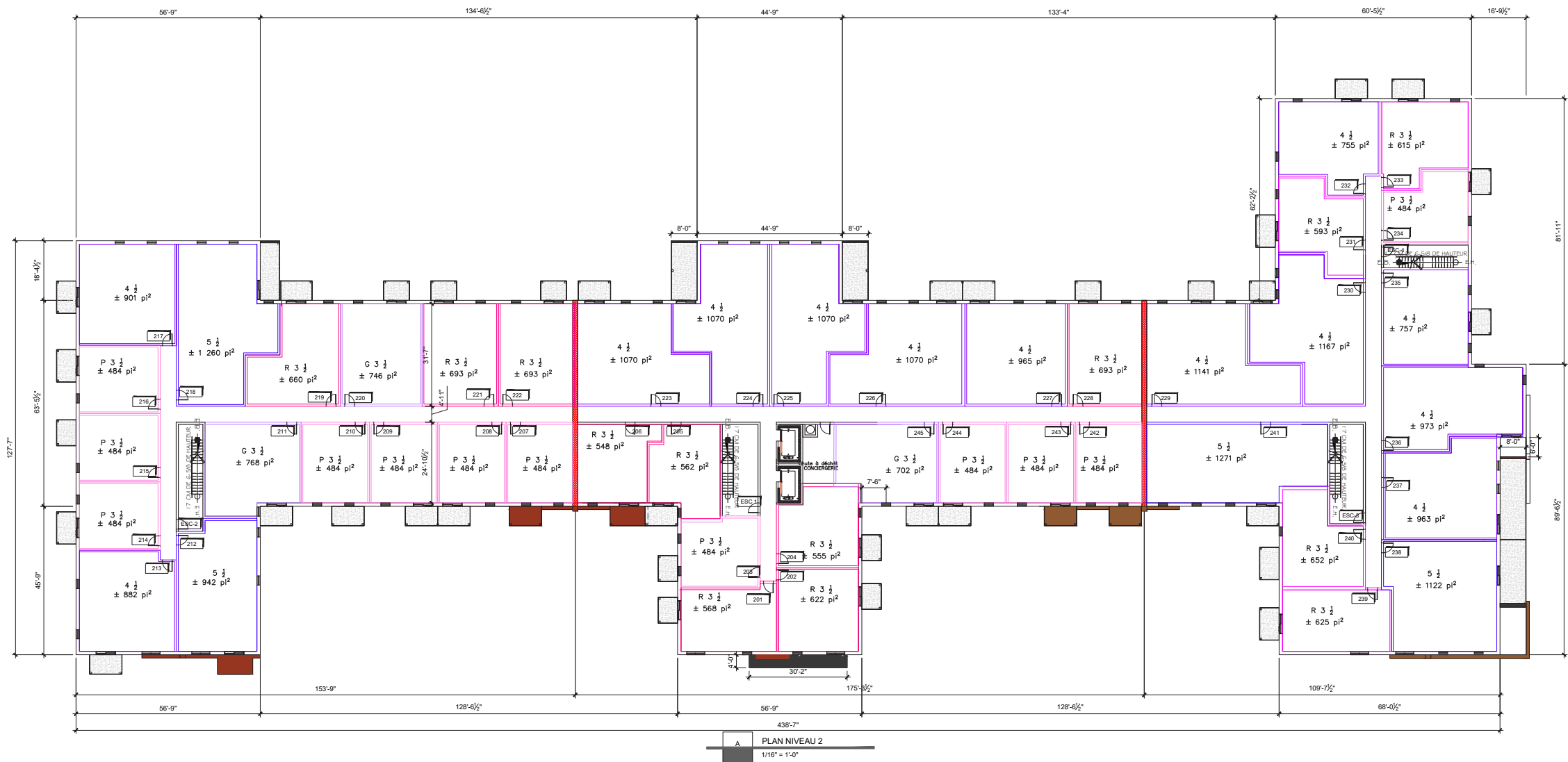
☒ SUPERFICIE RESIDUEL RDC: 513 PI2

☒ SUPERFICIE RESIDUEL ETAGE: 373 PI2

SUPERFICIE CAGE ESCALIER: 1060.55 PI2

REPARTITION DES LOGEMENTS

SUPERFICIE EN PI²	TYPE DE LOGEMENTS	ETAGE				TOTAL
		1ER	2E	3E	4E	
484 A 490	3-1/2 PETIT	14	12	0	0	26
500 A 700	3-1/2 REGULIER	9	13	13	13	48
700 A 750	3-1/2 GRAND	2	3	7	7	19
750 A 1100	4-1/2 REGULIER	15	13	16	16	60
1100 A 1200	5-1/2 REGULIER	2	4	4	4	14
	TOTAL	42	45	40	40	167



ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSVILLE, QC
G6A 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:

Client:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET

5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

A: Numéro du dessin
B: Numéro de la feuille demandant le dessin
C: Numéro de la feuille ou apparaît le dessin

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concerné avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce dessin.
Tous les plans portant la mention "Four construction" à la case "Faitis pour" seront valides sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
PLAN NIVEAU 2

Dessiné par:
M. ROGER

Échelle:
INDIQUÉE

Chargé de projet:
M. MARCOUX

No dossier:
R-25-21-0344

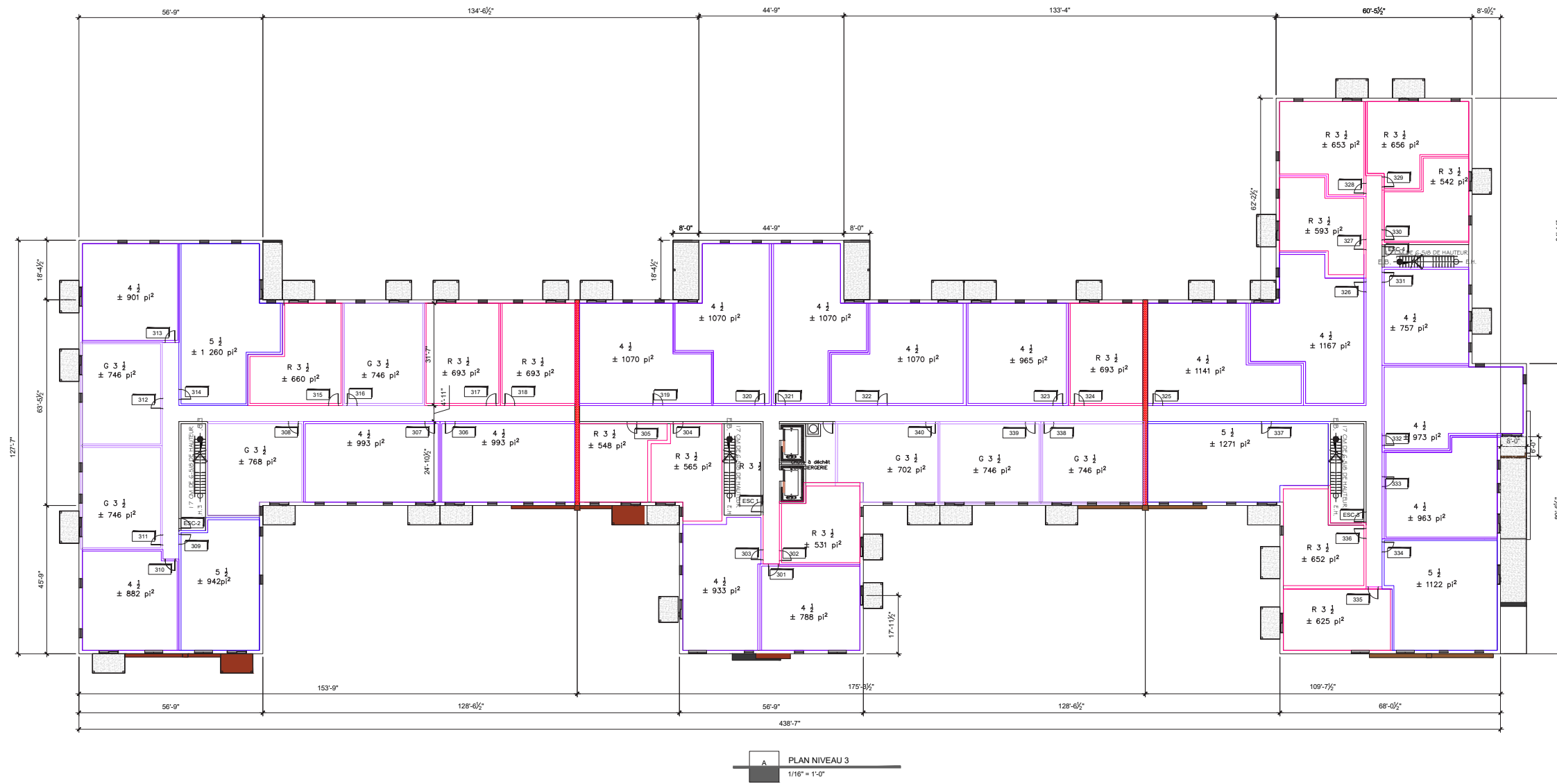
Sceau



Page:
A-102 DE 10 PAGES

PLAN PLAN CHER

REPARTITION DES LOGEMENTS							
	SUPERFICIE EN P ²	ETAGE / TYPE DE LOGEMENTS	ETAGE				TOTAL
			1ER	2E	3E	4E	
—	484 A 490	3-1/2 PETIT	14	12	0	0	26
—	500 A 700	3-1/2 REGULIER	9	13	13	13	48
—	700 A 750	3-1/2 GRAND	2	3	7	7	19
—	750 A 1100	4-1/2 REGULIER	15	13	16	16	60
—	1100 A 1200	5-1/2 REGULIER	2	4	4	4	14
		TOTAL	42	45	40	40	167



ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSISVILLE, QC
G6G 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:

Cliant:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET

5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce devis. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concerné avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce devis.
Tous les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Finis pour" seront validés sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
PLAN NIVEAU 3

Dessiné par:
M. ROGER

Échelle:
INDIQUÉE

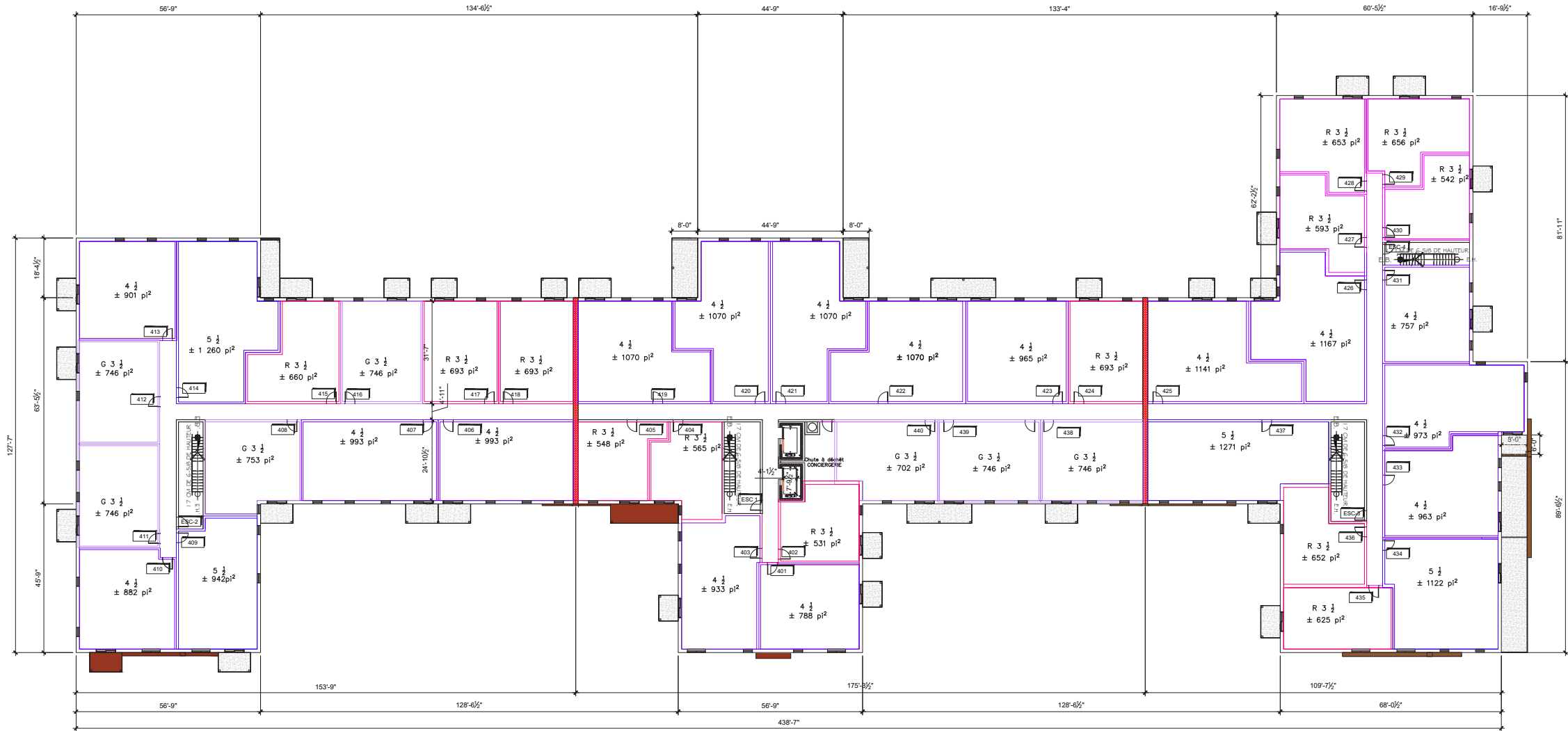
Chargé de projet:
M. MARCOUX

No. dossier:
R-25-21-0344



PLAN PLAN CHER

REPARTITION DES LOGEMENTS							
	SUPERFICIE EN P ²	ETAGE / TYPE DE LOGEMENTS	1ER	2E	3E	4E	TOTAL
—	484 A 490	3-1/2 PETIT	14	12	0	0	26
—	500 A 700	3-1/2 REGULIER	9	13	13	13	48
—	700 A 750	3-1/2 GRAND	2	3	7	7	19
—	750 A 1100	4-1/2 REGULIER	15	13	16	16	60
—	1100 A 1200	5-1/2 REGULIER	2	4	4	4	14
		TOTAL	42	45	40	40	167



A PLAN NIVEAU 4
1/16" = 1'-0"

ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSISVILLE, QC
G6G 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:



Cliant:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET
5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

A: Numéro du dessin
B: Numéro de la feuille demandant le dessin
C: Numéro de la feuille ou apparaît le dessin

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concerné avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce dessin.
Tous les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Finis pour" seront validés sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
PLAN NIVEAU 4

Dessiné par:
M. ROGER
Chargé de projet:
M. MARCOUX
Sceau

Échelle:
INDIGUÉE
No dossier:
R-25-21-0344



ÉLÉ VA TION

La hauteur totale du bâtiment est de 39' 10 1/2" soit 12,16 mètres de haut.

Les pourcentages de maçonnerie indiqués sur le plan de l'architecte sont calculés tels que l'article 20.1.2 le décrit.

La répartition de maçonnerie va comme suit;

- Façade avant : 53,06%
- Façade de gauche : 37,57%
- Façade droite : 36,42%
- Façade arrière : 28,5%



FACADE ARRIÈRE

A- SUPERFICIE COMPLETE: 17810.0 P² 1654.6 M²
 B- SUPERFICIES PARAPET: 893.294 P² 82.99 M²
 C- BALCON ET SOLIN MÉTALLIQUE: 126.25 P² 11.72 M²
 D- AIRE SANS LES OUVERTURES ET SANS SOLINS: 14293.61 P² 1327.92 M²
 E- MACONNERIE: 4073.203 P² 378.41 M²
 F- OUVERTURE: 2512.00 P² 233.37 M²

POURCENTAGE DE MACONNERIE (E/D): 28.5%

FACADE AVANT

A- SUPERFICIE COMPLETE: 17773.05 P² 1651.17 M²
 B- SUPERFICIES PARAPET: 1122.789 P² 104.31 M²
 C- BALCON ET SOLIN MÉTALLIQUE: 1114.231 P² 103.515 M²
 D- AIRE SANS LES OUVERTURES, SANS PARAPET ET SANS SOLINS: 13468.03 P² 1251.22 M²
 E- MACONNERIE: 6729 P² 625.14M²
 F- OUVERTURE : 2068 P² 192.12 M²
 G- PANNEAUX FIBROCIMENT: 1319 P² 122.539 M²

POURCENTAGE DE MACONNERIE (E/D): 50%

FACADE DROITE

A- SUPERFICIE COMPLETE: 6836.42 P² 635.12 M²
 B- SUPERFICIES PARAPET: 499.684 P² 46.42 M²
 C- BALCON ET SOLIN MÉTALLIQUE: 1113.83 P² 103.48 M²
 D- AIRE SANS LES OUVERTURES ET SANS SOLINS: 5222.906 P² 485.22 M²
 E- MACONNERIE: 1997.162 P² 185.64 M²
 F- OUVERTURE : 861 P² 80 M²
 G- PANNEAUX FIBROCIMENT: 227.36 P² 21.12 M²

POURCENTAGE DE MACONNERIE (E/D): 38%

FACADE GAUCHE

A- SUPERFICIE COMPLETE: 6836.421 P² 635.12 M²
 B- SUPERFICIES PARAPET: 458.140 P² 42.56 M²
 C- BALCON ET SOLIN MÉTALLIQUE: 0 P² 0 M²
 D- AIRE SANS LES OUVERTURES ET SANS SOLINS: 5506.28 P² 511.55 M²
 E- MACONNERIE: 2067.107 P² 192.04 M²
 F- OUVERTURE : 872.0 P² 81.01 M²

POURCENTAGE DE MACONNERIE (E/D): 37.57%

ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSISVILLE, QC
G6G 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:

MBD

Cliant:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET

5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

Note:

L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce devis. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concerné avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce devis.

Tous les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Fini pour" seront valides sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRÉLIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
ELEVATIONS

Dessiné par:
M. ROGER

Échelle:
INDIQUÉE

Chargé de projet:
M. MARCOUX

No dossier:
R-25-21-0344

Sceau



ÉLÉ VA TION

LÉGENDE:

- BLOC ARCHITECTURAL PERMACON GRIS ACIER
- BRIQUE GRISE (PORTLAND)
- BRIQUE BLANCHE (WINTERBOURNE)
- DECLIN GRIS FONCE 8" (SABLONE)
- DECLIN BLANC
- PANNEAUX DE FIBROCIMENT 4'X8' GRIS PERLE
- PANNEAUX DE FIBROCIMENT 4'X8' BLANC
- ACIER VIC WEST COULEUR ROUGE TUILE 56066
- ACIER VIC WEST CUIVRE 3234
- ACIER COULEUR GRIS FONCE 55174
- PANNEAUX MÉTALLIQUE RÉTROCLAIRÉ

ALÈGE BRIQUE:
SHOULD ICE SUPER SILLS PROFIL 424, 3-5/8", FINITION TAPESTRY ***

FENÊTRES:
- PVC BLANC
- SECTION 8" DE HAUT EN ALUMINIUM

PORTES:
- ALUMINIUM ET VITRAGE
- PLEINE ACIER GRIS

GARDE CORPS ET COLONNES:
- ALUMINIUM BLANC
- RUE DIEPPE: PANNEAUX MÉTALLIQUE ANNOXIDISÉ AVEC MOTIF PERFORÉ AU LASER

BALCON:
DALLE BETON DE 6"

AVANT AGRANDI AVANT BOULEVARD LAURIER
3/32" = 1'-0"

ÉLÉVATION DROITE
3/32" = 1'-0"

ÉLÉVATION GAUCHE-2
3/32" = 1'-0"

ÉLÉVATION DROITE
3/32" = 1'-0"

ÉLÉVATION GAUCHE-3
3/32" = 1'-0"

ÉLÉVATION DROITE
3/32" = 1'-0"

ÉLÉVATION GAUCHE-3
3/32" = 1'-0"

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concevant avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce dessin.
Tous les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Émis pour" seront valides sur le chantier.

Titre
ELEVATIONS

Dessiné par: M. ROGER
Échelle: INDIGUÉE

Chargé de projet: M. MARCOUX
No dossier: R-25-21-0344

Sceau

Page: A-201 DE 10 PAGES

ARCHITECTE
MMB INC.

MANON MARCOUX
ARCHITECTE

1782, RUE SAINT-CALIXTE
PLESSISVILLE, QC
G6A 1R5
819-362-2267
manon@architecteMMB.com

URBANISME AMÉNAGEMENT:

Cliant:
INVESTISSEMENT MB INC.

PROJET
5810 BOULEVARD LAURIER
INVESTISSEMENT MB INC.
5810-5920 BOUL. LAURIER,
ST-HYACINTHE

A: Numéro du dessin
B: Numéro de la feuille demandant le dessin
C: Numéro de la feuille ou apparaît le dessin

Note:
L'entrepreneur est tenu de vérifier toutes les mesures de ce dessin. Toute erreur ou omission devra être signalée au professionnel concevant avant de procéder au travail. Aucune dimension ne devra être mesurée directement sur ce dessin.
Tous les plans portant la mention "Pour construction" à la case "Émis pour" seront valides sur le chantier.

N°	Émis pour:	Date:
1	ESQUISSE PRELIMINAIRE	2021-10-07
2	CCU	2021-11-01
3	CCU 2	2022-01-13
4		
5		
6		

Titre
ELEVATIONS

Dessiné par: M. ROGER
Échelle: INDIGUÉE

Chargé de projet: M. MARCOUX
No dossier: R-25-21-0344



MATÉRIALITÉ



BRIQUE WINTERBOURNE

DÉTAILS ROUGE TUILE

DÉTAILS CUIVRE

BLOC GRIS ACIER



BRIQUE PORTLAND

PANNEAU GRIS PERLE

PANNEAU BLANC

BLOC ARCHITECTURAL : PERMACON COULEUR GRIS ACIER

BRIQUE : MERIDIAN 'CANADA' COULEUR WINTERBOURNE

BRIQUE : MERIDIAN 'CANADA' COULEUR PORTLAND

DÉCLIN ALUMINIUM : 8" CHARBON #523 (GENTEK)

DÉCLINS ALUMINIUM : 8" BLANC GLACIER #429 (GENTEK)

REVÊTEMENT PANNEAU DE FIBROCIMENT : JAMES HARDIE 4' X 8' BLANC LISSE

REVÊTEMENT PANNEAU DE FIBROCIMENT : JAMES HARDIE 4' X 8' GRIS PERLE LISSE

FENÊTRES ET PORTES : PVC BLANC

DÉTAILS MÉTALLIQUES : VICWEST COULEUR CUIVRE #3234

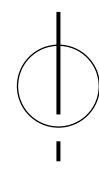
DÉTAILS MÉTALLIQUES : VICWEST COULEUR ROUGE TUILE #56066

SOLIN MÉTALLIQUE ET BORD DE TOIT : VICWEST COULEUR GRIS FONCÉ #55174

Présentation du projet -Architecture-

DÉCLIN BLANC GLACIER

DÉCLIN CHARBON



ENSOLEILLEMENT



ÉQUINOXE DE PRINTEMPS 21 mars 8:00 (sans végétation)



ÉQUINOXE DE PRINTEMPS 21 mars 12:00 (sans végétation)



ÉQUINOXE DE PRINTEMPS 21 mars 16:00 (sans végétation)



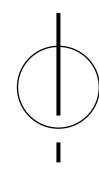
SOLSTICE D'ÉTÉ 21 juin 8:00 (sans végétation)



SOLSTICE D'ÉTÉ 21 juin 12:00 (sans végétation)



SOLSTICE D'ÉTÉ 21 juin 16:00 (sans végétation)



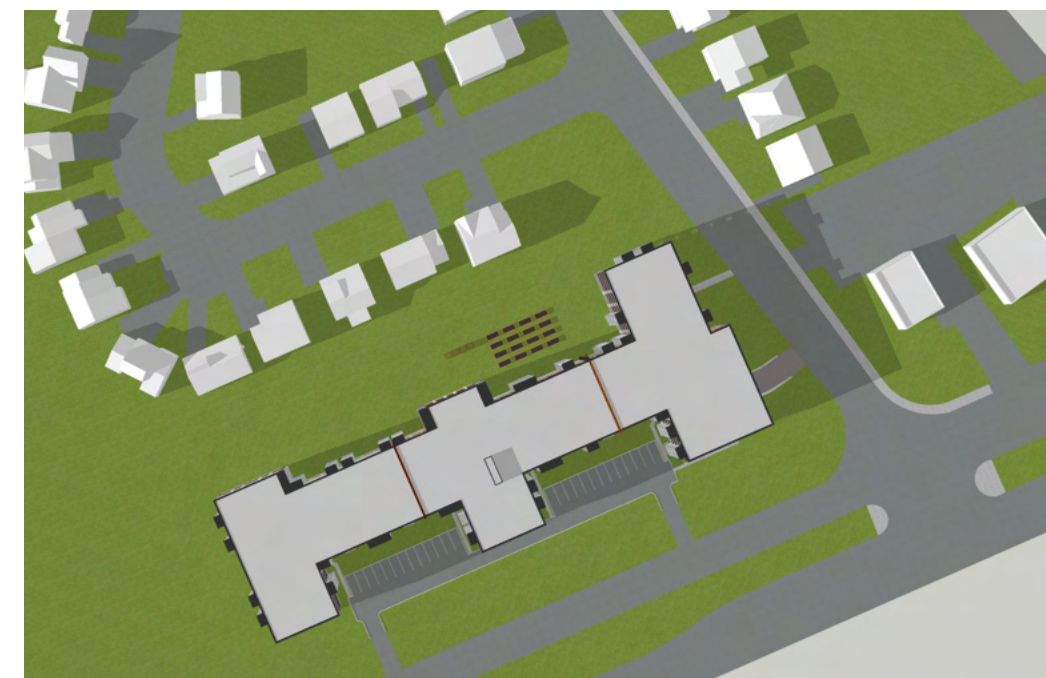
ENSOLEILLEMENT



ÉQUINOXE D'AUTOMNE 22 septembre 8:00 (sans végétation)



ÉQUINOXE D'AUTOMNE 22 septembre 12:00 (sans végétation)



ÉQUINOXE D'AUTOMNE 22 septembre 16:00 (sans végétation)



SOLSTICE D'HIVER 21 décembre 8:00 (sans végétation)



SOLSTICE D'HIVER 21 décembre 12:00 (sans végétation)

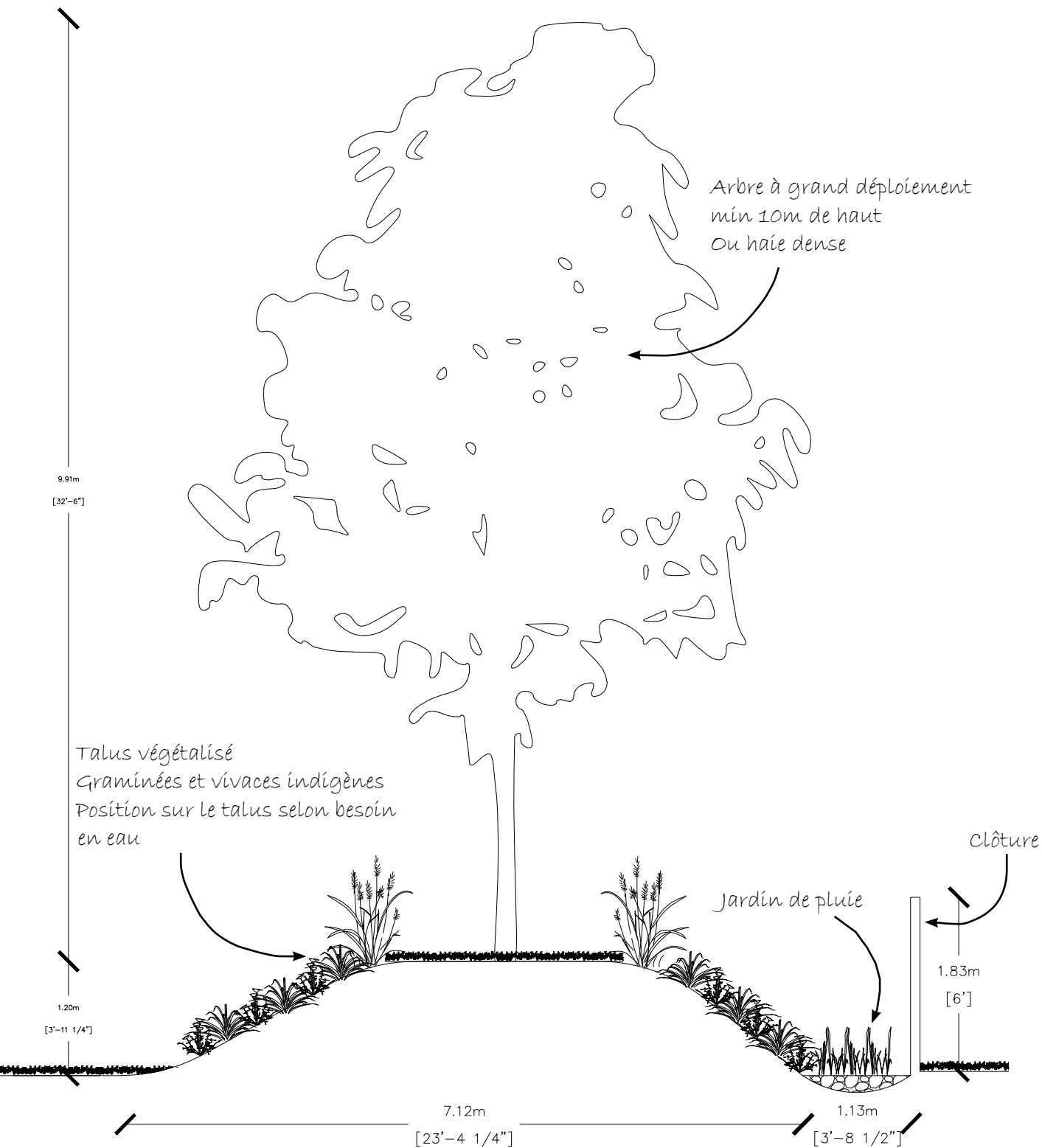


SOLSTICE D'HIVER 21 décembre 16:00 (sans végétation)

PROGRAM MATION



BANDE TAMPON TYPE



Le projet préliminaire présente 167 logements, avec la volonté d'offrir 15% des logements à l'OMH

Les ratios et le nombre de stationnements vont comme suit;

Logements subventionnés (15% = 26) :

Ratio de 1 case / logement soit 26 cases au total.

Répartition 26 cases en cour avant.

Logements (142 appartements) :

Un total de 188 cases souterraines engendrant un ratio de 1,3 case/logement.

Ratio total :

1,28 case/logement

Un jardin communautaire, ainsi qu'un parc seront aménagés en arrière du bâtiment permettant aux résidents de profiter au maximum des espaces extérieurs du projet.

Le projet se veut fédérateur en termes d'abordabilité, de qualité de vie et des modes de vie. L'inclusion et le partage sont mis de l'avant.

Les logements sont variés en termes de superficie et d'aménagement, certains possèdent un rez-de-jardin, d'autres un balcon, d'autres une loggia.

Le bâtiment présenté possède 4 étages. La grande majorité des stationnements se trouvent en souterrain ce qui permet l'aménagement d'espaces extérieurs avec, par exemple, un jardin communautaire, un parcours de santé, ainsi que des espaces d'agrément pour les résidents en avant comme en arrière.

Le bâtiment projeté est plus proche du boulevard Laurier que le bâtiment existant. Cette implantation permettra de distancer la construction à venir avec le quartier résidentiel limitrophe au site.

Les variations de profondeurs du bâtiment permettent de lui donner du corps et du dynamisme pour marquer cette entrée de ville comme il se doit, et ce, tout en apportant au quartier un projet significatif, humain et exemplaire.

Enfin, La bande tampon en arrière du projet renforcera l'intimité des résidences unifamiliales limitrophes, en plus de proposer un aménagement significatif. Un talus végétalisé est proposé. Il sera surmonté d'arbre à grand déploiement ainsi que de végétaux indigènes permettant son maintien et sa longévité. À son pied, un jardin de pluie sera aménagé pour contrôler le ruissellement en toute saison.



ARGUMENTAIRE

La disponibilité de logements à Saint-Hyacinthe est limitée depuis longtemps avec un taux d'inoccupation de 0,2%. L'abordabilité des logements est également un enjeu de taille considérant les revenus des ménages. En effet, 49% des ménages de Saint-Hyacinthe ont un revenu inférieur à 50 000\$ par année.

Les logements de petites superficies sont insuffisants dans la région. En effet, on observe que 39% des ménages sont composés d'une seule personne et 36% pour les ménages constitués de 2 individus.

Malgré un manque de logements, les nouvelles constructions entre 2011 et 2016 (dernier recensement accessible) ne représentent que 5% de l'ensemble du parc immobilier de Saint-Hyacinthe, contre 11% entre 2001 et 2010.

Le projet proposé sera constitué uniquement de logements abordables dont une portion sera offerte en logements subventionnés.

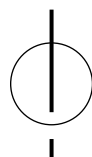
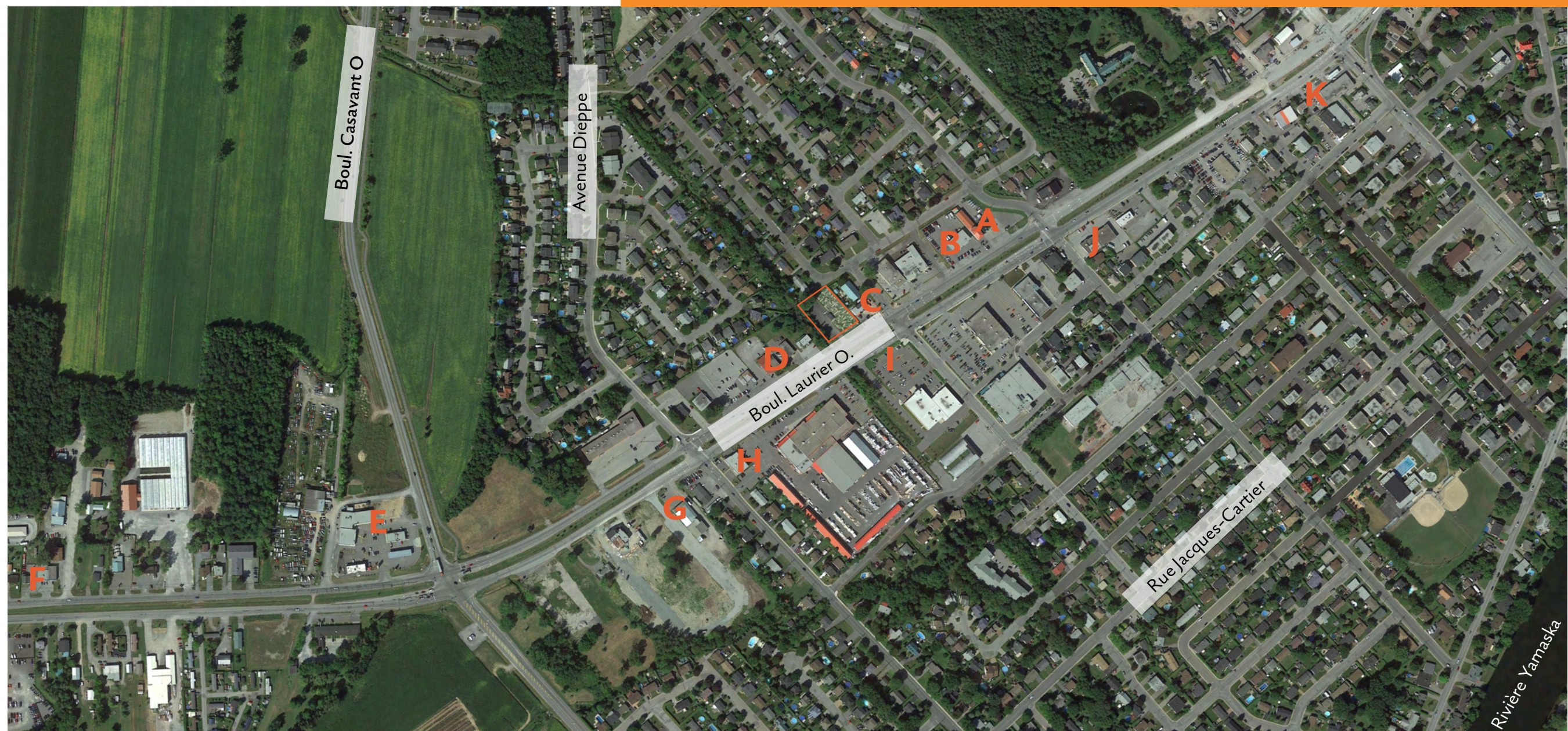
Le boulevard Laurier Ouest reflète actuellement l'urbanisme à l'ère de l'automobile, et souffre d'une vacance importante dans ses locaux commerciaux. Sa requalification est amorcée et nécessaire. Le secteur Douville possède tous les attraits nécessaires à l'installation de nouvelles familles.

La densité moyenne en 2011 du périmètre urbain de la ville de Saint-Hyacinthe était de 14,9 hab/ha. L'objectif du Schéma d'aménagement directeur de la MRC des Maskoutains est de 29 log/ha bruts pour la période de 2021 à 2026. Les projets récemment bâtis au nord du site à l'étude ont une densité de 59,4 log/ha, 27,6 log/ha et 25 log/ha (voir annexe). Le projet proposé permet d'augmenter considérablement la densité du secteur tout en étant situé dans le périmètre urbain.

Le bâtiment projeté permet d'encadrer l'angle de rue et d'asseoir l'entrée de ville par la route 116 tout en minimisant les impacts sur les résidences existantes. De plus, l'ajout du 5e étage permet la création de 23 logements supplémentaires avec une terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur le Mont-Saint-Hilaire, le mont Rougemont et le mont Yamaska. Enfin, l'ajout de cet étage serait en retrait d'au moins 4 mètres de tous les murs extérieurs au bâtiment, en avant comme en arrière, il ne serait donc pas visible du sol.

Locaux commerciaux vacants

- A** - 5310 Laurier Ouest
À louer depuis 2018
- B** - 5368 Laurier Ouest
À louer depuis 2019
- C** - 5520 Laurier Ouest
À louer / à vendre depuis 2015
- D** - 5696 Laurier Ouest
À louer et vacant depuis la construction 2019.
- E** - 6280 Laurier Ouest
À louer et vacant depuis la construction 2013.
- F** - 6650 Laurier Ouest
À louer depuis 2019
- G** - Terrain vacant commercial Laurier Ouest
À louer / à vendre depuis 2020
- H** - 5785 Laurier Ouest
À louer et vacant depuis la construction 2013.
- I** - 5565 Laurier Ouest
À louer et vacant depuis la construction 2016.
- J** - 5235 Laurier Ouest
À louer depuis 2018



PERSPECTIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERSPECTIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



PERS PEC TIVES



DÉRO GA TIONS



Le présent document propose un projet d'habitations abordables sur le boulevard Laurier Ouest à Saint-Hyacinthe et répond à une demande existante.

Le projet comporte des éléments non conformes portant notamment sur le ratio de stationnement, l'usage et le pourcentage de maçonnerie.

L'aspect dérogatoire s'appliquant à l'usage porte sur le fait que le zonage actuel exige un usage mixte. Cependant, comme vu précédemment, les locaux commerciaux vacants sur le boulevard sont nombreux. De plus, pour le bien-fondé du projet de logements 100% abordables, nous avons choisi de ne pas présenter de superficies commerciales au rez-de-chaussée du projet. **Pour l'application du projet, un rez-de-chaussée résidentiel est demandé.**

Le second point dérogatoire est relatif au ratio des cases de stationnement. Par règlement, un ratio de 1,5 case par habitation est requis. Or, **le ratio proposé est de 1,28 case par logement.** Le projet étant prévu pour des logements abordables, il est logique de réduire légèrement le ratio des cases hors rue. De plus, l'arrêt d'autobus se situe à même le site. Enfin, les cases extérieures étant limitées nous réduisons ainsi les îlots de chaleur et favorisons la percolation des sols.

Ensuite, le pourcentage de maçonnerie ne respecte pas en tout point le règlement de PIIA. En effet, pour permettre la réalisation d'un projet de 167 habitations 100% abordables (loyers fixés par la SCHL pour 10 ans et 10% moins cher que le secteur), nous avons privilégié la façade la plus visible de la rue pour atteindre le 50% de maçonnerie. Les autres façades ne sont pas pour autant laissées pour compte et proposent des matérialités variées (pourcentage de maçonnerie avant: 53,06% , gauche: 37,57%, droite: 6,42%, arrière: 28,5%). **Nous demandons donc de revoir à la baisse le pourcentage de maçonnerie.** L'ensemble des matériaux choisis sont de qualité supérieure et n'enlève en rien le dynamisme ou le prestige au bâtiment.

ARGUMENTS EN FAVEUR DU PROJET;

Logements abordables;

- Réponds à un besoin;
- Intégration d'un projet social
- Projet situé à proximité des services essentiels;
 - Diminution de la dépendance à la voiture;
 - Limite les effets de ségrégation des individus et favorise leur intégration à leur milieu de vie;
- Augmentation de l'achalandage dans le secteur commercial;

Stationnement souterrain:

- Les espaces minéralisés sont limités en surface et augmentent de la sorte la superficie d'espaces verts;
- 8 cases de stationnement pour personnes à mobilité réduite;
- Stationnement pour vélos est disponible pour 85% des cases.

Aménagement du site:

- Aménagement paysager réfléchi (100% d'espèces indigènes)
- Optimisation du site;
- Aménagement conçu et réfléchi pour le bien-être des futurs résidents;
- Aménagement d'une zone tampon végétalisée de 3,00m de large en arrière-lot sur talus végétalisé;
- Installation d'un potager partagé à l'arrière favorisant les échanges et le partage, en plus de contribuer à de saines habitudes de vie;
- Percolation des sols maximisés et canopée significative créée.

Architecture s'harmonisant au cadre bâti environnant:

- Style contemporain;
- Les saillies contribuent à l'effet d'intimité pour les locataires.

Les dérogations demandées visant à l'intégration d'un projet d'habitations répondront à un besoin de logements abordables.



CONCLU SION

Malgré les défis imposés par l'irrégularité du lot, l'aménagement de 167 unités résidentielles abordables a été réalisé. L'actuel bâtiment est entièrement commercial et vacant. Dès lors, les résidents ne bénéficient pas de cet espace outre que par l'espace réservé aux stationnements incitatifs.

Nous sommes convaincus que le projet proposé permettra au quartier d'accueillir une nouvelle offre résidentielle qui pourra profiter à tous les résidents de Saint-Hyacinthe. L'offre résidentielle abordable de Saint-Hyacinthe étant insuffisante, elle sera grandement améliorée par l'ajout de ces 167 nouveaux logements à l'entrée de ville et constitue une opportunité indéniable.

Les aménagements extérieurs et intérieurs supplémentaires permettront aux futurs résidents de profiter pleinement du site et du bâtiment. C'est un milieu de vie qui est créé pour tous les résidents du secteur.

Enfin, l'offre résidentielle sera concurrentielle pour le secteur et le quartier, permettant ainsi aux familles à faibles revenus de se loger convenablement, et ce, dans un secteur en plein essor.

Nous restons à votre entière disposition pour toutes précisions ou informations dont vous jugerez utiles.

AN NEXE

Densité observée 2015

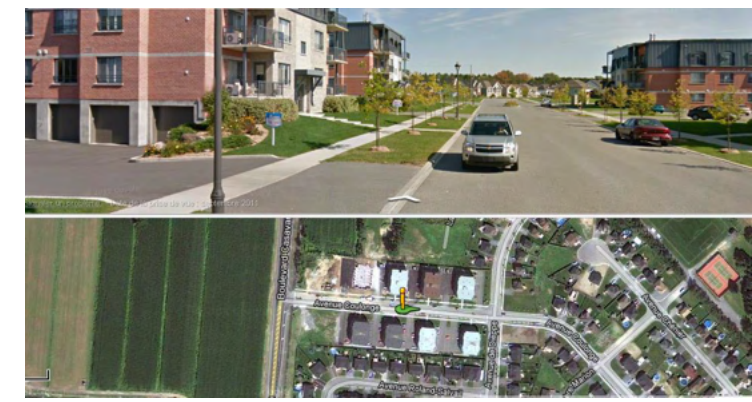
Saint-Hyacinthe
Exemple du secteur de l'avenue Coulonge
Entre boulevard Casavant Ouest et avenue Dieppe



Densité nette (log/ha):	74,3
Densité brute (log/ha):	59,4
Nombre de logements	96
Calcul superficie nette:	
Superficie occupée par les terrains (ha)	1,29
Calcul superficie brute :	
25% x superficie occupée par les terrains (ha)	1,62

Source: Google Maps

Typologie dominante	Superficie moyenne des terrains (m ²)	Année de construction moyenne	Services
Unifamiliale			
Isolée	1615	2008	aqueduc/égout



Source: Google Maps

MRC des Maskoutains
Schéma d'aménagement révisé / Règlement 14-417 (décembre 2014)

Annexe A-3
Figure 22

Densité observée 2013

Saint-Hyacinthe
Exemple du secteur de l'avenue Roland-Salvail



Densité nette (log/ha):	34,5
Densité brute (log/ha):	27,6
Nombre de logements	67
Calcul superficie nette:	
Superficie occupée par les terrains (ha)	1,94
Calcul superficie brute :	
25% x superficie occupée par les terrains (ha)	2,43

Source: Google Maps

Typologie dominante	Superficie moyenne des terrains (m ²)	Année de construction moyenne	Services
Unifamiliale			
En rangée	290	2007	aqueduc/égout



Source: Google Maps

MRC des Maskoutains
Schéma d'aménagement révisé / Règlement 14-417 (décembre 2014)

Annexe A-3
Figure 26

AN NEXE

Densité observée 2015

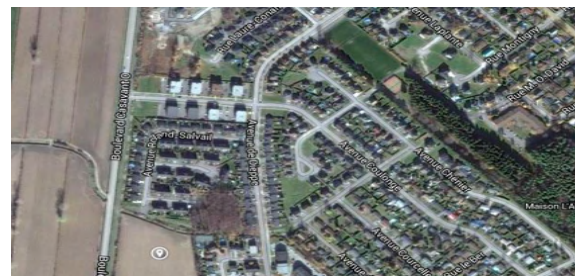
Saint-Hyacinthe
Exemple du secteur de l'impasse J.-A. Berthiaume



Source: Google Maps

Densité nette (log/ha):	31
Densité brute (log/ha):	25
<hr/>	
Nombre de logements	60
<hr/>	
Calcul superficie nette:	
Superficie occupée par les terrains (ha)	1,9
<hr/>	
Calcul superficie brute :	
25% x superficie occupée par les terrains (ha)	2,44

Typologie dominante	Superficie moyenne des terrains (m ²)	Année de construction moyenne	Services
Unifamiliale			
Rangée	325	2008	aqueduc/égout



Source: Google Maps

MRC des Maskoutains
Schéma d'aménagement révisé / Règlement 14-417 (décembre 2014)

Annexe A-3
Figure 29-2