

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

6380, boulevard Laframboise (lot 2 256 374)



Service de l'urbanisme et de l'environnement
Juin 2022

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30206

Zone(s) visée(s) : 8049-M-08

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

6380, boulevard Laframboise (lot 2 256 374) – District Saint-Thomas-d'Aquin – *Règlement numéro 240 relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* – Projet particulier de construction d'un immeuble dérogeant à diverses dispositions au *Règlement d'urbanisme numéro 350*, pour la zone 8049-M-08, quant à la hauteur maximale, à la marge avant minimale, à l'empiètement des galeries dans la cour avant, à l'aménagement de zones tampons, à l'implantation de conteneurs pour les matières résiduelles en cour avant, au nombre de cases de stationnement et au pourcentage minimal de maçonnerie

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par messieurs Anthony Marcil et David Pion, au nom de la société 9444-4056 Québec Inc., en date du 9 mai 2022, pour un projet particulier au 6380, boulevard Laframboise (lot 2 256 374) visant à permettre la construction d'un immeuble de 40 logements, répartis sur 4 étages et comprenant un stationnement souterrain de 25 cases, dans la zone d'utilisation mixte 8049-M-08.

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 (PPCMOI).

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en date du 24 mai 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 30 mai 2022.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à permettre la construction d'un immeuble de 40 logements, répartis sur 4 étages et comprenant un stationnement souterrain de 25 cases, dans la zone d'utilisation mixte 8049-M-08, comprenant les éléments dérogatoires suivants :

- une hauteur maximale de 15 mètres, alors que celle prévue à la grille de spécifications de cette zone est de 11 mètres;
- une marge avant minimale de 4 mètres, alors que celle prévue à la grille de spécifications de cette zone est de 10 mètres;
- l'empiètement des galeries jusqu'à un maximum de 5 mètres dans la marge avant, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètre dans la marge avant;
- l'implantation de conteneurs pour les matières résiduelles en cour avant, contrairement à ce que prévoit alors que l'article 17.7.2 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- ne pas imposer l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* 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;
- un ratio minimal de 1,25 case de stationnement par logement, alors que l'article 19.9.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit un ratio minimal de 1,5 case par logement;
- un pourcentage minimal de maçonnerie de 60 % pour chaque façade, alors que le pourcentage minimal imposé par l'article 20.1.2 alinéa 5 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* est de 70 % pour les résidences multifamiliales de plus de 8 logements.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le projet résidentiel vise à revitaliser et densifier un secteur situé aux abords du principal axe de transport structurant du quartier, là où ce genre d'intervention doit s'opérer.

Le projet soumis fait suite à l'avis préliminaire positif formulé par le CCU à l'occasion de la rencontre du 5 avril dernier. Rappelons en effet que le projet proposait initialement un immeuble de 4 étages sans aucun stationnement intérieur. L'ajout d'une aire de stationnement intérieur permet de régulariser l'une des non-conformités engendrées, en plus de favoriser la diminution des ilots de chaleur et de libérer davantage d'espaces verts sur le site.

Le projet offrira une architecture recherchée qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur en plus de s'arrimer avec la matérialité déjà présente dans les autres bâtiments du quartier.

Le produit résidentiel offert, le regroupement de plusieurs cases de stationnement en souterrain et l'aménagement paysager projeté militent en faveur d'un projet respectueux du site.

Le projet comportera 20% de logements abordables selon les critères de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le nombre de logements projeté n'aura pas d'impact significatif sur la circulation de l'importante collectrice que constitue le boulevard Laframboise.

L'étude d'ensoleillement soumise laisse entrevoir un ombrage projeté sur seulement une propriété. Or, cette propriété est précisément celle du vendeur du terrain aux promoteurs actuels.

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.



DEMANDE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Pour requalification

Lot : 2 256 374

Le 4 mai 2022



D É V E L O P P E M E N T
MARCIL & ASSOCIÉS

1. Mise en contexte

La présente demande de modification réglementaire a pour but d'entamer la démolition de l'immeuble situé au 6380 boulevard Laframboise à la suite de la fermeture du commerce Plomberium Énergie Plus Inc. Notre locataire éprouvait des difficultés depuis un certain temps et nous croyons qu'un complexe multirésidentiel avec stationnements souterrains comblera un besoin dans ce secteur.

Le 3 janvier dernier, nous avons présenté la *première version* du projet afin de l'opinion du Service de l'urbanisme et connaître la position des membres du comité consultatif d'urbanisme. À ce moment, nous souhaitions construire un immeuble de 3 étages et demi sans stationnement souterrain.

Le 14 février dernier, à la suite des commentaires préliminaires, nous avons modifié le positionnement et l'implantation de l'immeuble pour présenter la *deuxième version* du projet, qui diminuait l'importance relative des demandes de dérogations mineures en lien avec les marges latérales et frontales. Cette version proposait également un stationnement entièrement extérieur.

Le 15 mars dernier, à la suite de la présentation de la *deuxième version* du projet au CCU et, cette fois, au Conseil municipal également, nous recevions les commentaires et exigences suivantes :

- ✓ De réduire de manière substantielle l'aire du stationnement extérieur ;
- ✓ D'éliminer du coup la nécessité de déroger à la réglementation municipale (marge avant et profondeur de certaines cases) ;
- ✓ De réduire les îlots de chaleur ;
- ✓ De réduire l'eau de ruissellement et la rétention requise ;
- ✓ D'augmenter l'aire de verdure au pourtour du projet ;
- ✓ D'éviter le besoin d'étendre le stationnement derrière la cour arrière d'une propriété (réf. opposition citoyenne plus que probable) ;
- ✓ De rendre plus attractif le projet aux yeux des futurs locataires en offrant un espace de stationnement intérieur.

2. Contexte réglementaire

Selon les informations recueillies, le lot est situé au sein de la zone 8049M08. Nous avons constaté que le groupe d'usage RÉSIDENCE XVI (plus de 8 logements variés) est autorisé.

3. Description du projet

Nous souhaitons maintenant vous présenter la *troisième version* grandement améliorée du projet de requalification du lot 2 256 374, qui tient compte des commentaires et exigences reçus en mars dernier. Cet immeuble multirésidentiel de 40 unités comprendra 20% de logements abordables selon les normes de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL) afin d'obtenir un financement respectant les critères de cette dernière.

Réduction du nombre de stationnements extérieurs et ajout d'un stationnement souterrain :

Afin de répondre à cette demande, nous avons :

- Réduit de manière substantielle le nombre de stationnements extérieurs à 27 cases seulement (la version précédente en prévoyait 51) ;

- Ajouté un stationnement souterrain comprenant 26 cases pour les futurs résidents du projet ;

Réduction des îlots de chaleur, augmentation de l'aire de verdure et retrait des stationnements derrière la cour arrière de la propriété voisine :

- La réduction du nombre de cases extérieurs réduira énormément les îlots de chaleur ;
- Le plan d'aménagement, acheminé avec la demande, démontre la bonification des aires de verdure et la réduction au maximum du stationnement en cours arrière.

Conteneurs à déchets :

- De manière proactive, nous avons communiqué avec la Régie des déchets afin de nous assurer de respecter les besoins du transporteur pour la collecte des déchets ;
- L'emplacement des conteneurs est basé sur les recommandations, tout à fait logiques et plus sécuritaires, que nous avons obtenues :
 - L'emplacement initial des conteneurs amenait un risque de sécurité pour toute personne qui pourrait marcher ou sortir entre des véhicules stationnés (l'hiver particulièrement, mais toute l'année également) lorsque le camion recule sur une longue distance après la levée du conteneur ;
 - L'emplacement initial augmentait fortement également le risque d'accident avec des véhicules stationnés ou en circulation.
- Le type de conteneurs retenu est celui des conteneurs standards, sur la base également des recommandations obtenues lors de nos discussions avec la Régie des déchets :
 - L'emplacement et l'angle des conteneurs permettra au camion de se placer et entrer dans le stationnement avec un angle le plus optimal possible pour le camion ;
 - Les conteneurs semi-enfouis étant « pris » dans une fondation préétablie, ils empêcheraient et augmenteraient le risque, dans le contexte actuel, de permettre une marge de manœuvre au camionneur qui manipulera les conteneurs. C'est pourquoi, ils ne représentent pas une solution recommandée par les professionnels responsables et concernés.
- Afin de rendre le moins visibles possible les conteneurs, nous nous assurerons de planter une haie qui rendra les conteneurs non visibles de la majorité des angles de vue entourant le projet.

Espérant le tout conforme à vos attentes.

DÉVELOPPEMENT MARCIL & ASSOCIÉS INC.



Anthony Marcil
Président

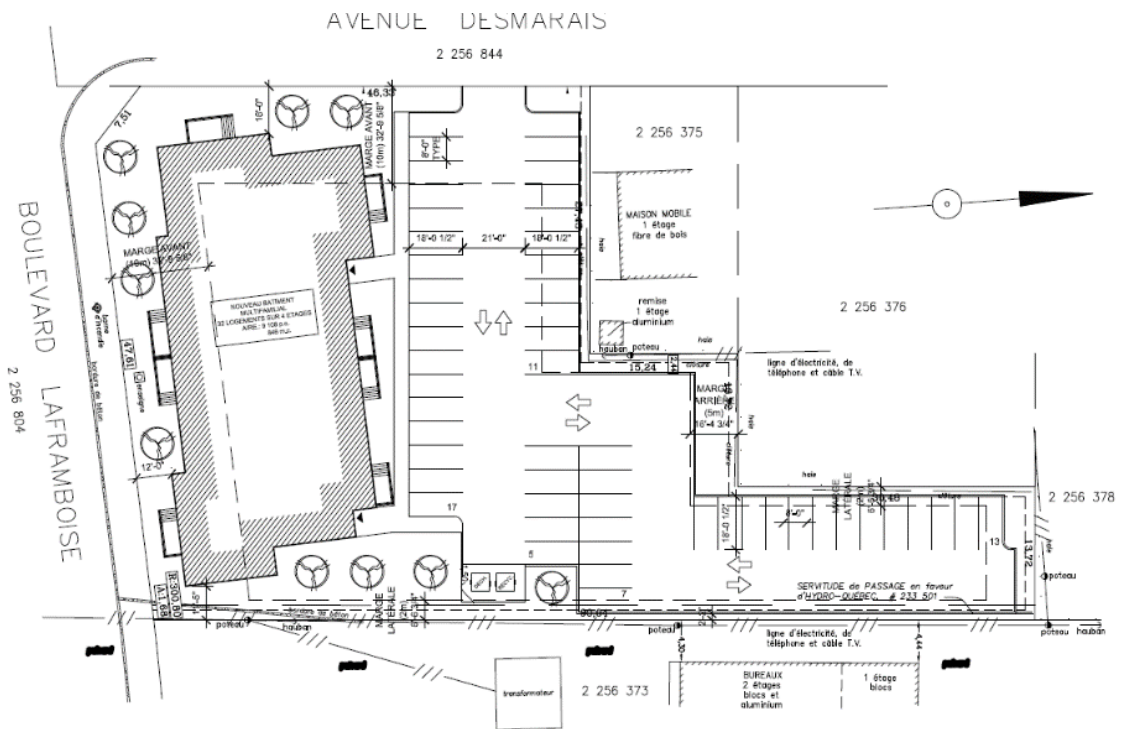
Courriel : amarcil@groupe-marcil.com

T : 450-773-1867

C : 450-888-1988

ANNEXE 1

PROJET D'IMPLANTATION VERSION 1



FAUCHER GAUTHIER
architectes

153, rue Saint-Georges
Drummondville (QC)
J2C 0P3
Tél. 815.472.0399
Fax. 815.472.8817
www.fauchergauthier.com

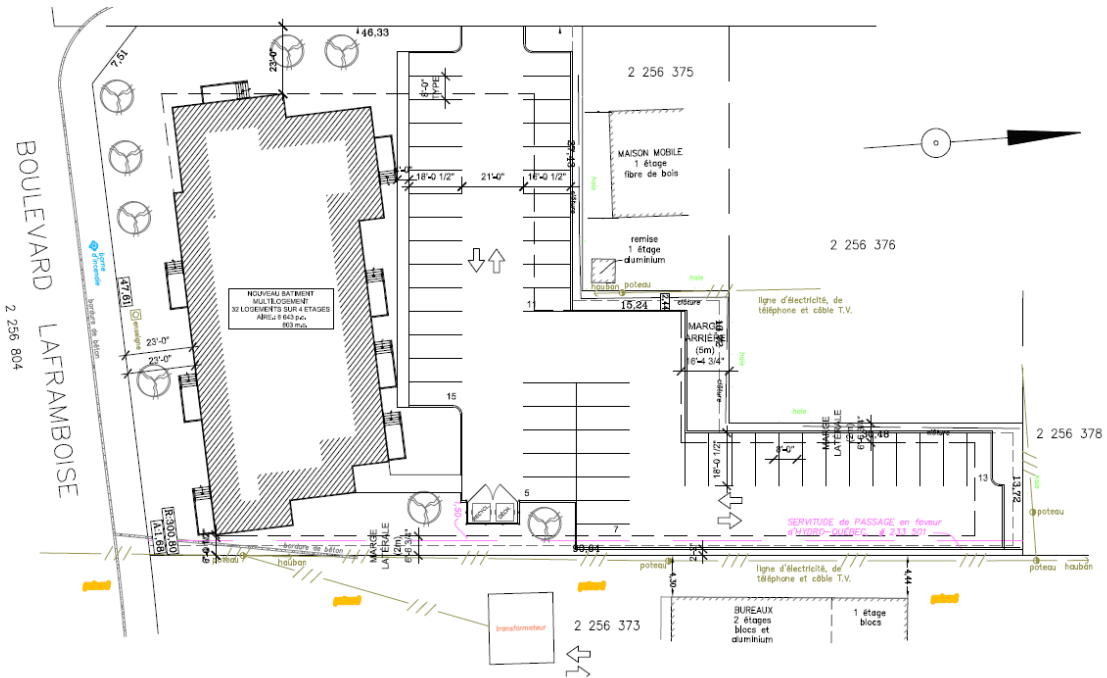
Projet	MULTILOGEMENT RUE LAFRAMBOISE RUE DESMARAIS ST-HYACINTHE	Titre	IMPLANTATION PROJETÉE
--------	---	-------	--------------------------

Échelle	1" = 30'-0"	Date	2021-10-12	Échelle	ARCHITECTURE
Dessiné par	C.G.	Vérifié par	C.G.	Dessiné	1 DE 2
No.		Projet	EDISSON	Date	

ANNEXE 2

PROJET D'IMPLANTATION VERSION 2

MODIFICATION DES CASES DE STATIONNEMENTS ET DES MARGES



**FAUCHER
GAUTHIER**
architectes

153, rue Saint-Georges
Drummondville (QC)
J2C 0P3
Tél. 819.472.0399
Fax. 819.472.6817
www.fauchergauthier.com

Projet
**MULTILOGEMENT
RUE LAFRAMBOISE
RUE DESMARAIS
ST-HYACINTHE**

Titre
**IMPLANTATION
PROJETÉE
OPTION 2**

Echelle 1" = 30'-0"	Date 2021-10-12	Client ARCHITECTURE
Dessiné par C.G.	Vérifié par C.G.	Dessiné par C.G.
N°s. 1 2		Revisé par COORDINATION
		Date 2022-02-04 2022-02-11

ANNEXE 3

PROJET D'IMPLANTATION VERSION 3

RÉDUCTION DU NOMBRE DE CASES EXTÉRIEURES

ADDITION D'UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

MODIFICATION DES MARGES

OPTIMISATION DE L' AIRE DE VERDURE ET RÉDUCTION DES ILOTS DE CHALEURS



PLAN DU SITE

ÉCHELLE : 1" = 30'-0"

ANNEXE 3 (SUITE)

PERSPECTIVES 3D



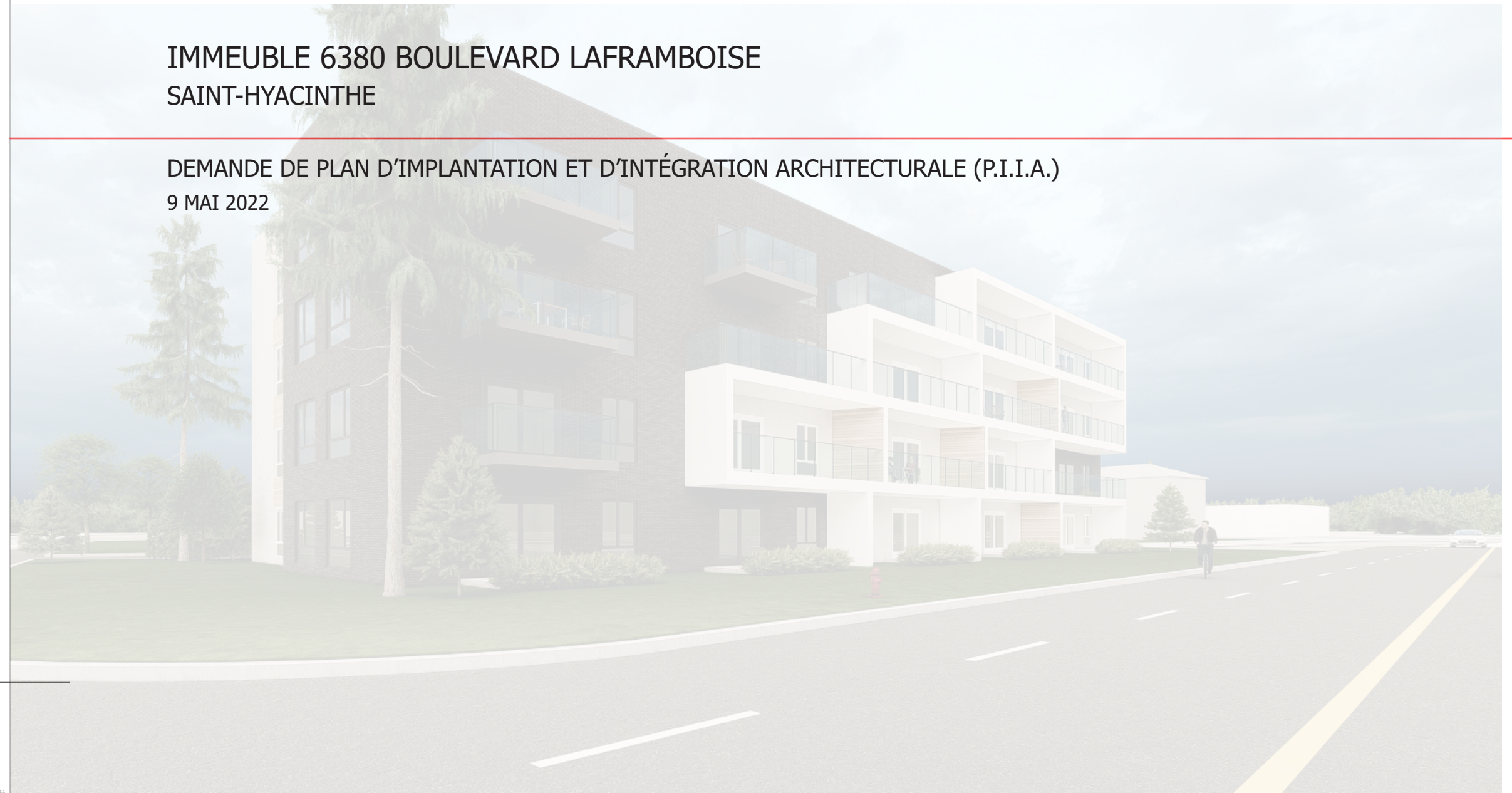
ANNEXE 3 (SUITE)

PERSPECTIVES 3D



IMMEUBLE 6380 BOULEVARD LAFRAMBOISE
SAINT-HYACINTHE

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)
9 MAI 2022



IMMEUBLE 6380 BOULEVARD LAFRAMBOISE
SAINT-HYACINTHE

Intégration au milieu
& présentation des matériaux



Photo du secteur
source google map



Photo du secteur
source google map



Revêtement métallique couleur blanc os



Revêtement métallique couleur bois naturel

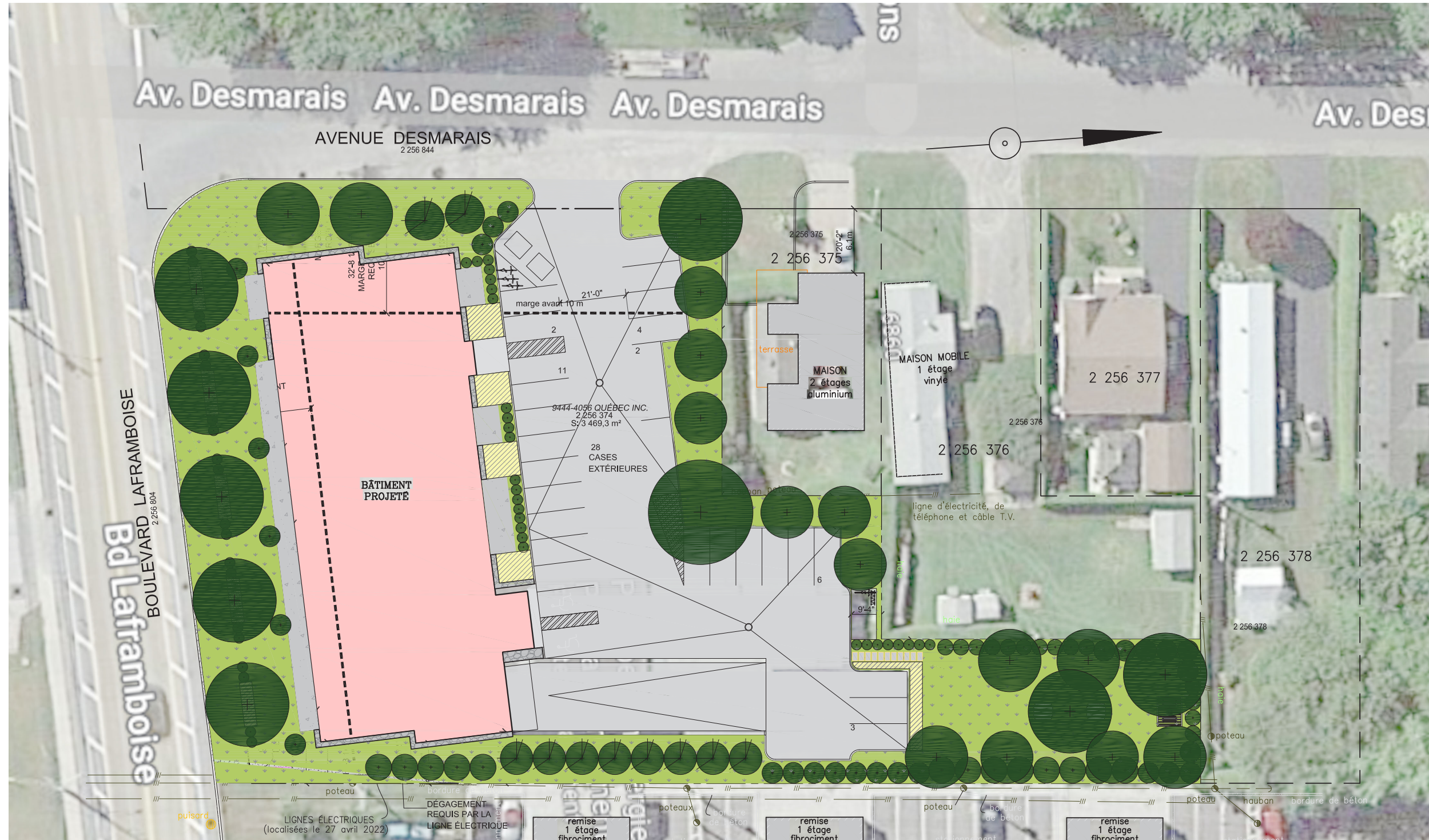


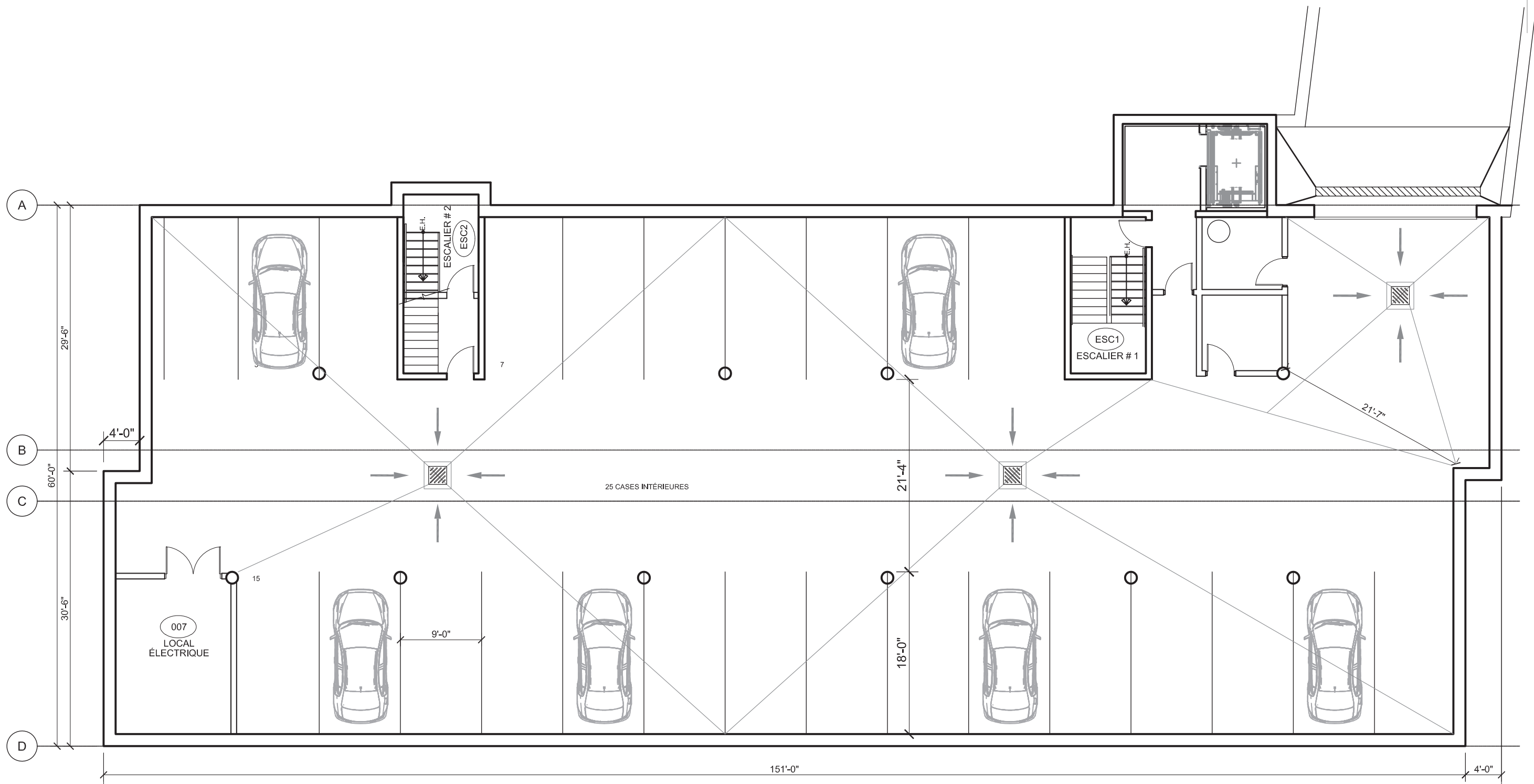
Brique couleur Rockland

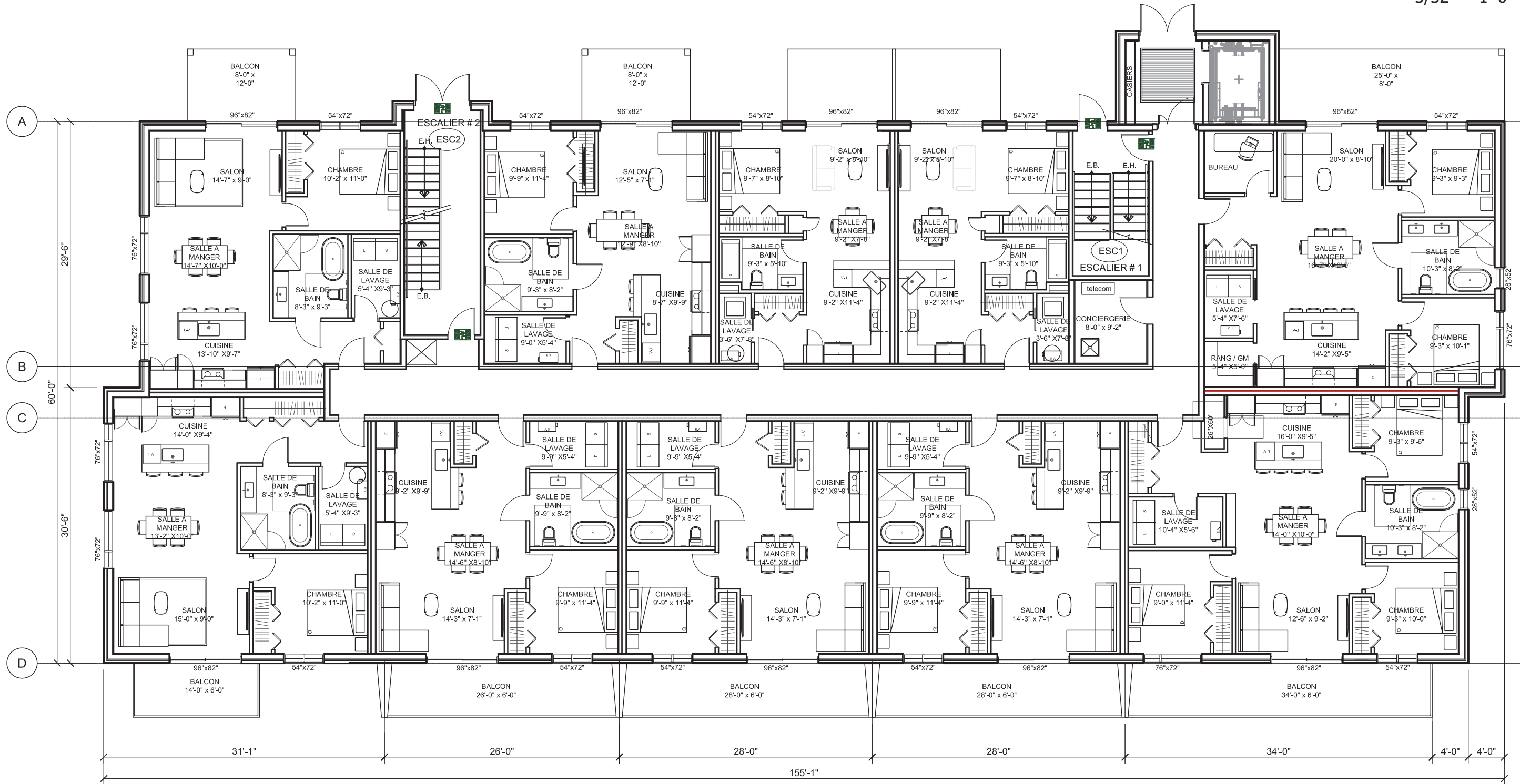


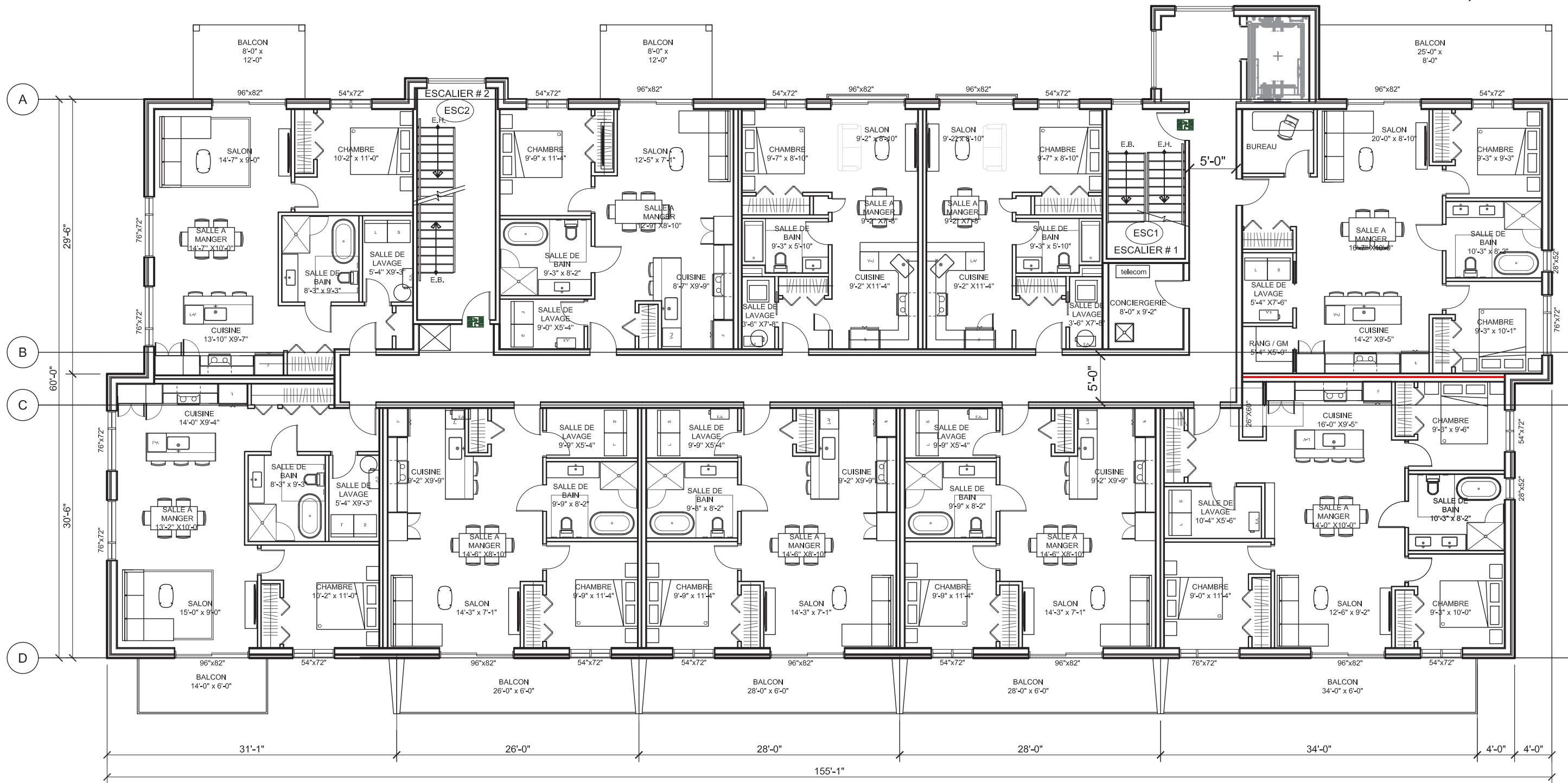
Brique couleur gris alpin

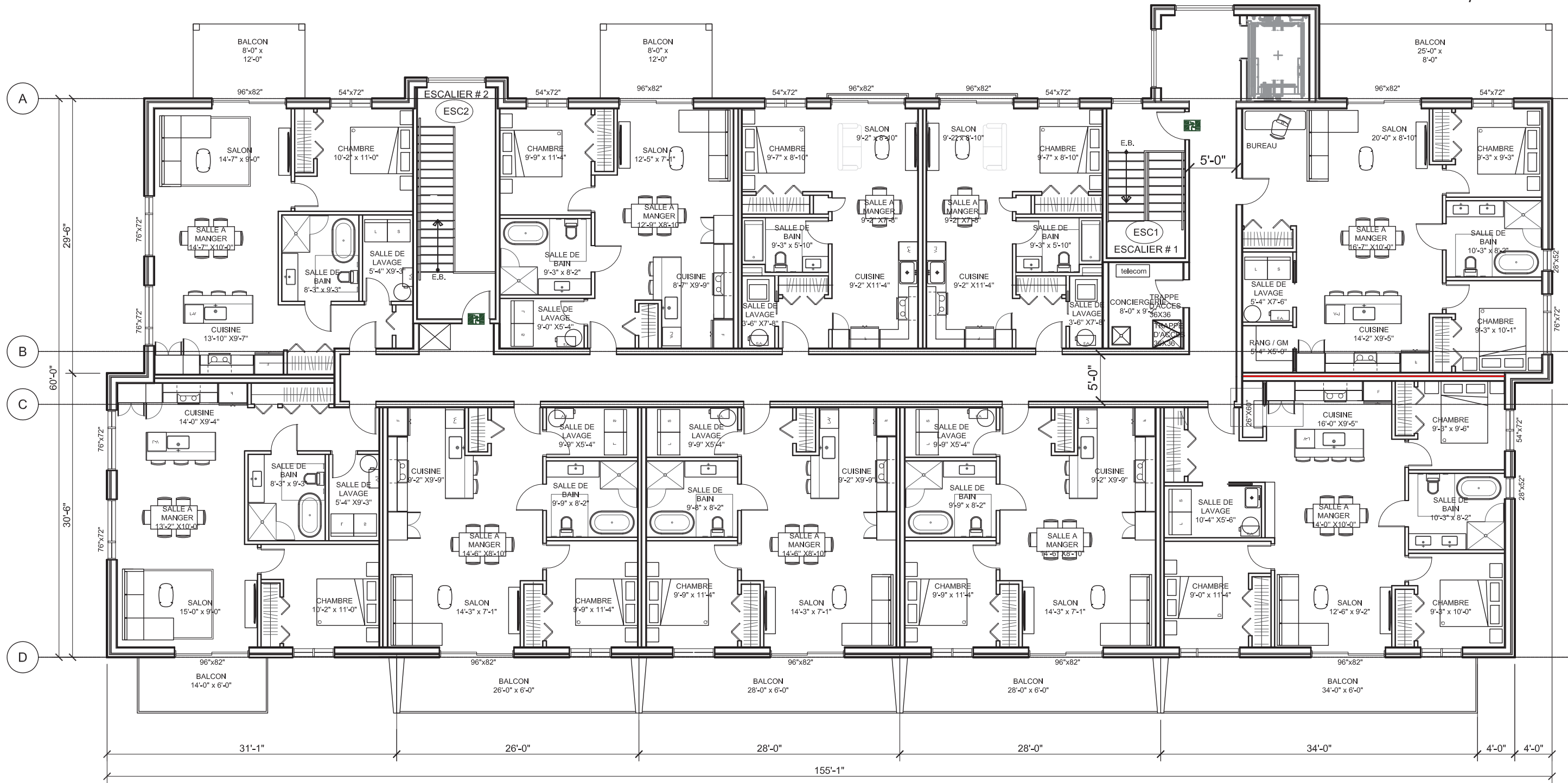










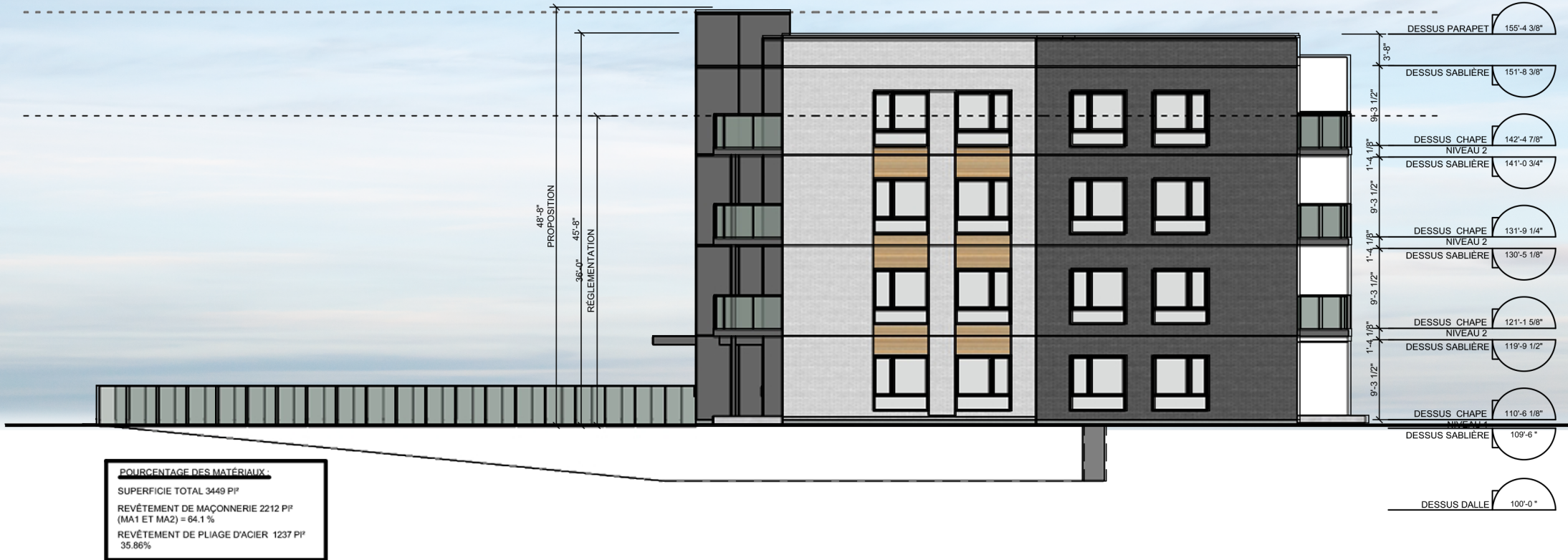


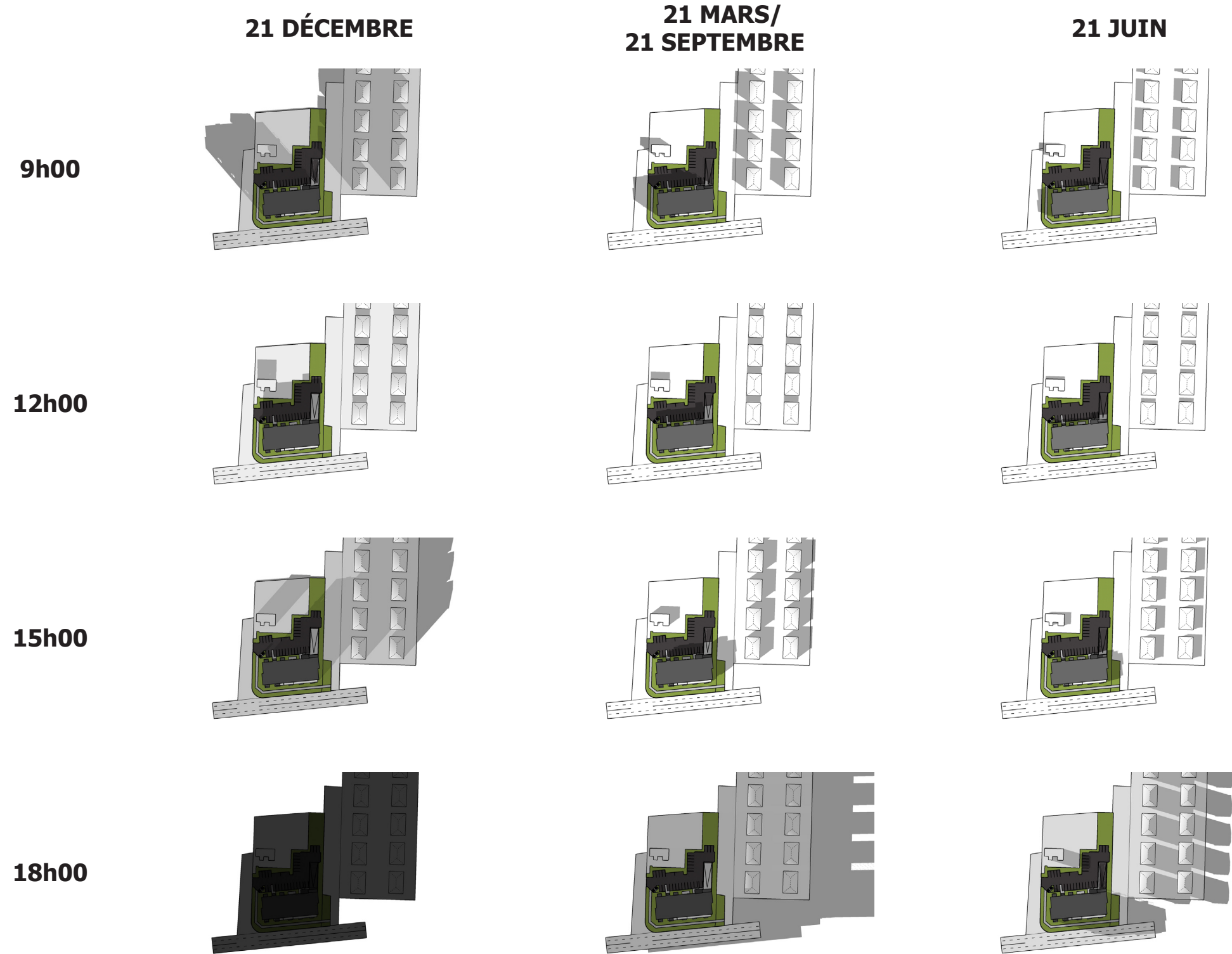






POURCENTAGE DES MATÉRIAUX -
 SUPERFICIE TOTAL 6995 PF
 REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE 4652 PF
 (MA1 ET MA2) = 66.5 %
 REVÊTEMENT DE PLIAGE D'ACIER 2343 PF
 33.49%













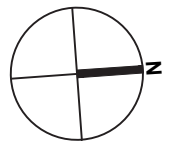




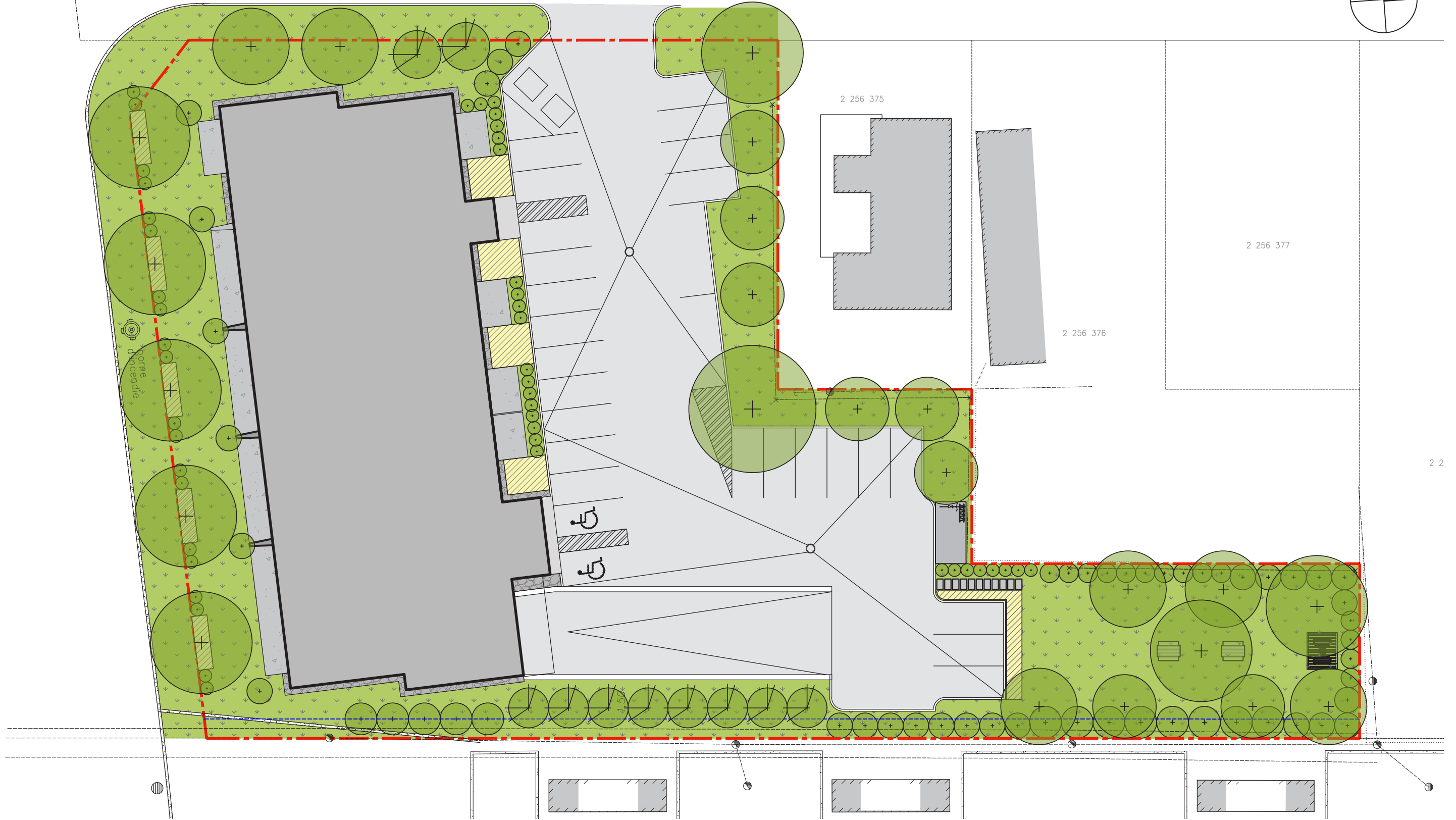
6380 BOULEVARD LAFRAMBOISE
BÂTIMENT RÉSIDENTIEL, SAINT-HYACINTHE
DOCUMENT POUR CCU - AMÉNAGEMENT PAYSAGER

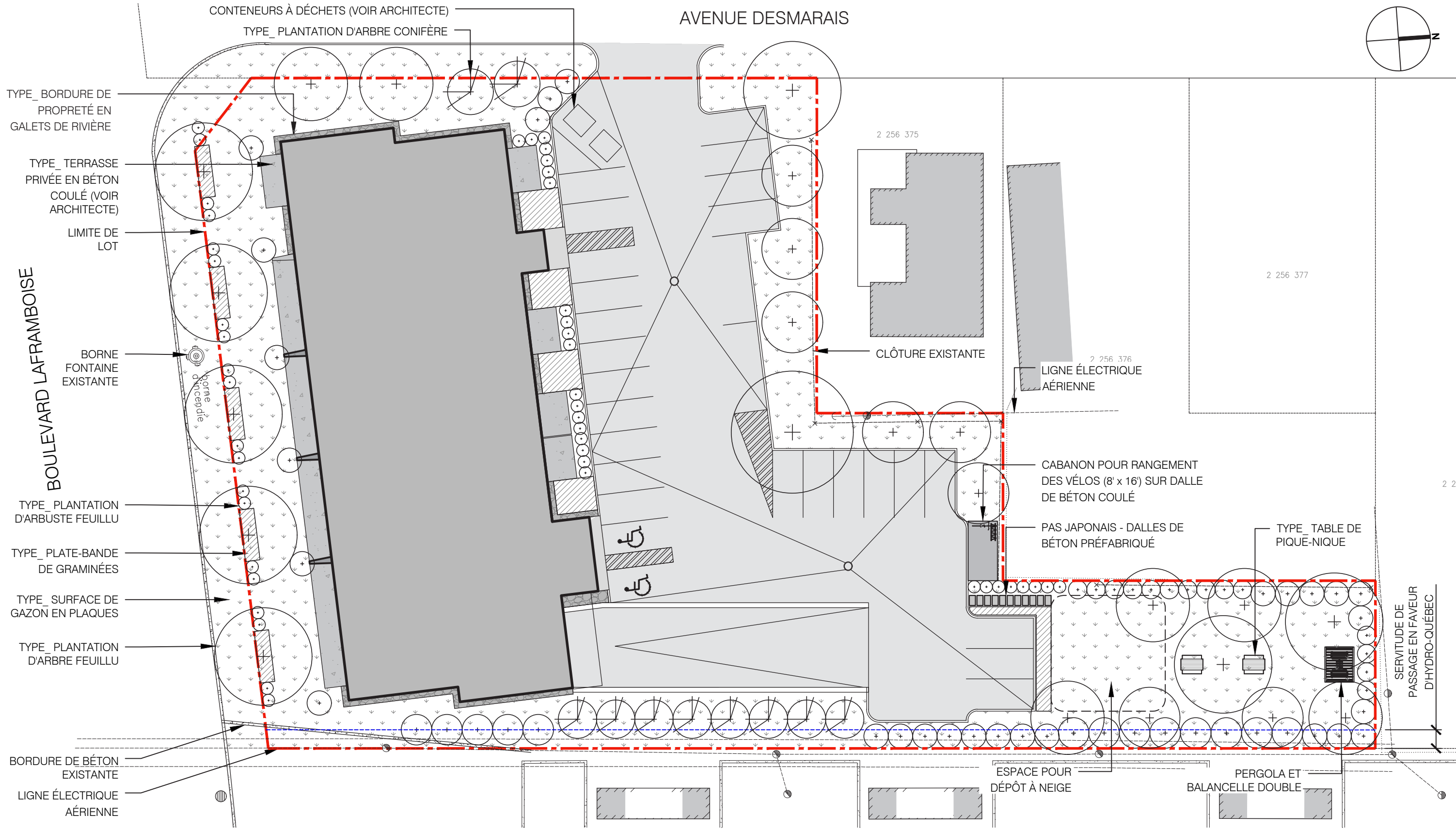


KARYNE ARCHITECTE PAYSAGISTE



BOULEVARD LAFRAMBOISE





BOULEVARD LAFRAMBOISE

AVENUE DESMARAIS

- TYPE_ BORDURE DE PROPRIÉTÉ EN GALETS DE RIVIÈRE
- TYPE_ TERRASSE PRIVÉE EN BÉTON COULÉ (VOIR ARCHITECTE)
- LIMITE DE LOT
- BORNE FONTAINE EXISTANTE
- TYPE_ PLANTATION D'ARBUSTE FEUILLU
- TYPE_ PLATE-BANDE DE GRAMINÉES
- TYPE_ SURFACE DE GAZON EN PLAQUES
- TYPE_ PLANTATION D'ARBRE FEUILLU
- BORDURE DE BÉTON EXISTANTE
- LIGNE ÉLECTRIQUE AÉRIENNE

CONTENEURS À DÉCHETS (VOIR ARCHITECTE)
TYPE_ PLANTATION D'ARBRE CONIFÈRE

2 256 375

2 256 377

2 256 376
LIGNE ÉLECTRIQUE AÉRIENNE

CABANON POUR RANGEMENT DES VÉLOS (8' x 16') SUR DALLE DE BÉTON COULÉ

PAS JAPONAIS - DALLES DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ

TYPE_ TABLE DE PIQUÉ-NIQUE

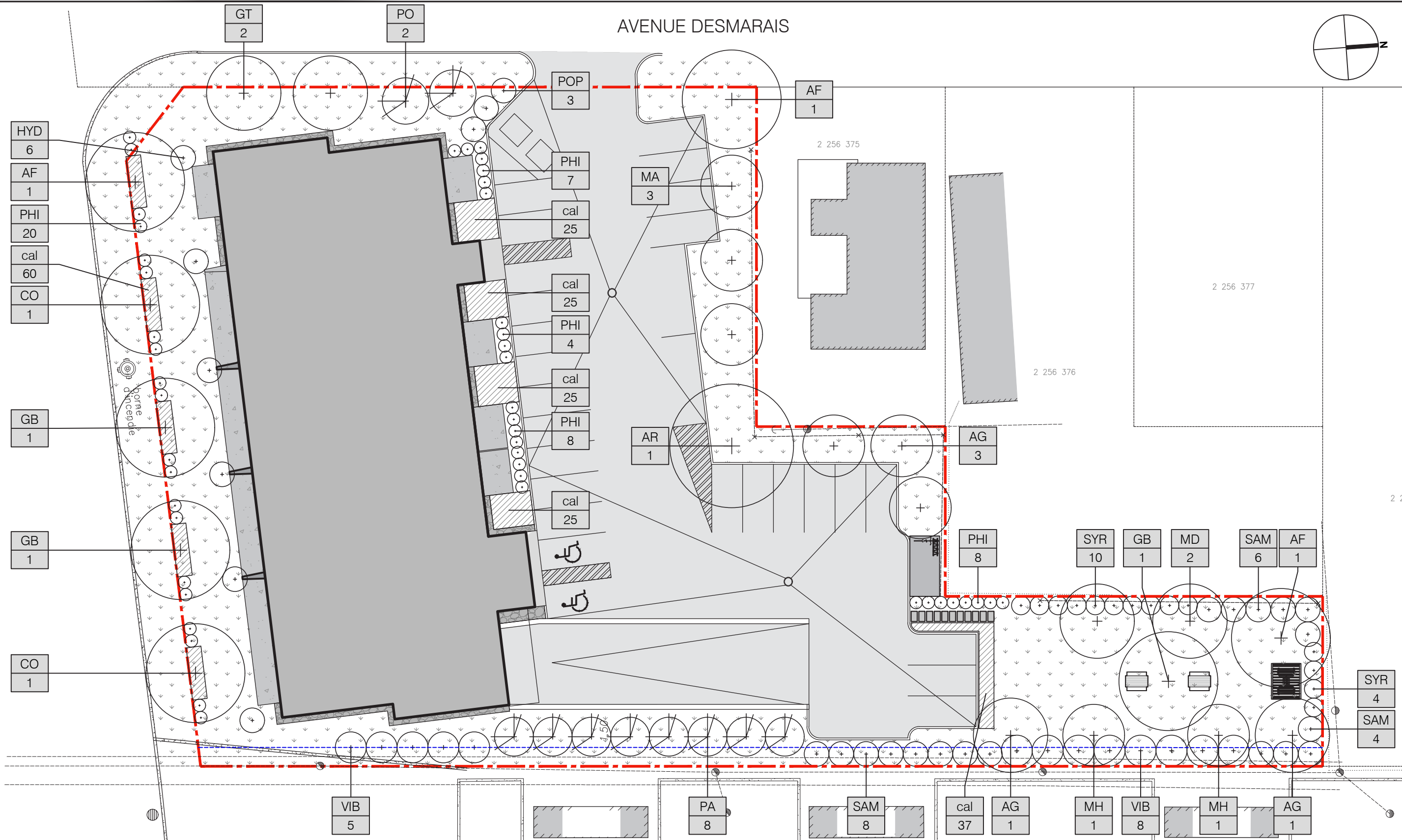
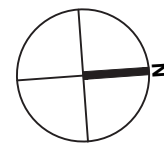
SERVITUDE DE PASSAGE EN FAVEUR D'HYDRO-QUÉBEC

ESPACE POUR DÉPÔT À NEIGE

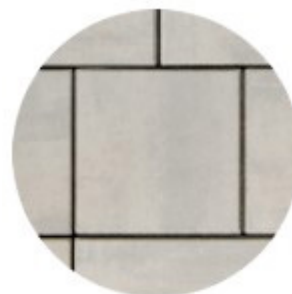
PERGOLA ET BALANÇONNE DOUBLE

BOULEVARD LAFRAMBOISE

AVENUE DESMARAIS



CODE	QTÉ	NOM BOTANIQUE / Nom commun	CALIBRE hauteur /diamètre	DISTANCE DE PLANTATION centre à centre	MODE DE PLANTATION
ARBRES FEUILLUS_					
AF	3	ACER X FREEMANII 'AUTUMN BLAZE' / Érable 'Autumn Blaze'	50 mm	voir plan	en motte
AG	5	ACER GINNALA 'FLAME' / Érable de l'Amur 'Flame'	50 mm	voir plan	en motte
AR	1	ACER RUBRUM / Érable rouge	50 mm	voir plan	en motte
CO	2	CELTIS OCCIDENTALIS / Micocoulier occidental	50 mm	voir plan	en motte
GB	3	GINKGO BILOBA 'GOLDEN COLONNADE' / Arbre aux quarante écus 'Golden Colonnade'	50 mm	voir plan	en motte
GT	2	GLEDITSIA TRIACANTHOS 'STREET KEEPER' / Févier 'Street Keeper'	50 mm	voir plan	en motte
MA	3	MAACKIA AMURENSIS / Maackia de Chine	50 mm	voir plan	en motte
MD	2	MALUS 'DOLGO' / Pommetier 'Dolgo'	50 mm	voir plan	en motte
MH	2	MALUS X 'HONEYCRISP' / Pommier 'Honeycrisp'	50 mm	voir plan	en motte
ARBRES CONIFÈRES_					
PA	8	PICEA ABIES 'ACROCONA' / Épinette de Norvège 'Acrocona'	200 cm	voir plan	en motte
PO	2	PICEA OMORIKA / Épinette de Serbie	200 cm	voir plan	en motte
ARBUSTES FEUILLUS_					
HYD	6	HYDRANGEA PANICULATA 'KYUSHU' / Hydrangée paniculé 'Kyushu'	60 cm	voir plan	en pot 3 gallons
PHI	47	PHILADELPHUS 'SNOWBELLE' / Seringat 'Snowbelle'	50 cm	1 m c-c	en pot 2 gallons
POP	3	PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS / Physocarpe à feuilles d'obier	60 cm	2 m c-c	en pot 3 gallons
SAM	18	SAMBUCUS CANADENSIS / Sureau du Canada	60 cm	2 m c-c	en pot 2 gallons
SYR	14	SYRINGA X 'JOSÉE' / Lilas 'Josée'	50 cm	1,5 m c-c	en pot 2 gallons
VIB	13	VIBURNUM LANTANA / Viorne commune	60 cm	2,5 m c-c	en pot 2 gallons
GRAMINÉES_					
cal	197	CALAMAGROSTIS BACHYTRICHA / Herbe aux diamants		0,6 m c-c	en pot 2 gallons

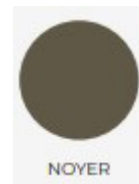


NICKEL GRISÉ

PAS JAPONAIS - DALLES DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ, MODÈLE BLU GRANDE LISSE, DIMENSIONS 495MM X 825MM X 60MM, COULEUR NICKEL GRISÉ, DE TECO-BLOC

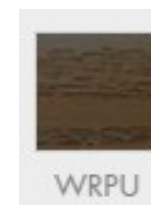


ABRI À VÉLOS / CABANON, MODÈLE FUJI MULTI-PORTES, DIMENSIONS 8' X 16' (2400MM X 4877MM), 4 PORTES, COULEUR AU CHOIX DU CLIENT, DE GARAGES ET CABANONS FONTAINE



NOYER

PERGOLA ET BALANÇELLE DOUBLE, STRUCTURE MÉTALLIQUE BLANCHE ET BANC EN PLASTIQUE RECYCLÉ COULEUR NOYER, DE MOBILIER ORA



WRPU

TABLE DE PIQUE-NIQUE, MODÈLE EP-2830, STRUCTURE BLANCHE, PLATEAU EN PLASTIQUE RECYCLÉ COULEUR WRPU, D'ÉQUIPARC



↓ 15 m ↔ 10 m

AG ACER FREEMANII 'AUTUMN BLAZE'
Érable 'Autumn Blaze'



↓ 6 m ↔ 5 m

AG ACER GINNALA 'FLAME'
Érable de l'Amur 'Flame'



↓ 20 m ↔ 15 m

AR ACER RUBRUM
Érable rouge

5509693



↓ 15 m ↔ 8 m

CO CELTIS OCCIDENTALIS
Micocoulier occidental



↓ 14 m ↔ 7 m

GB GINKGO BILOBA 'GOLDEN COLONNADE'
Arbre aux quarante écus 'Golden Colonnade'



↓ 14 m ↔ 6 m

GT GLEDITSIA TRIACANTHOS 'STREET KEEPER'
Févier 'Street Keeper'



↓ 8 m ↔ 9 m

MA MAACKIA AMURENSIS
Maackia de Chine



↓ 8 m ↔ 8 m

MD MALUS 'DOLGO'
Pommier 'Dolgo'



↓ 5 m ↔ 4 m

MH MALUS X 'HONEYCRISP'
Pommier 'Honeycrisp'



↑ 6 m ↔ 4 m

PA PICEA ABIES 'ACROCONA'
Épinette de Norvège 'Acrocona'



↑ 15 m ↔ 4 m

PA PICEA OMORIKA
Épinette de Serbie



↑ 2,0 m ↔ 2,0 m

HYD HYDRANGEA PANICULATA 'KYUSHU'
Hydrangée paniculé 'Kyushu'



↑ 1,2 m ↔ 1,0 m

PHI PHILADELPHUS 'SNOWBELLE'
Seringat 'Snowbelle'



↑ 2,0 m ↔ 2,0 m

POP PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS
Physocarpe à feuilles d'obier



↑ 1,2 m ↔ 0,6 m

cal CALAMAGROSTIS BACHYTRICHA
Herbe aux diamants



↑ 3,0 m ↔ 2,0 m

SAM SAMBUCUS CANADENDIS
Sureau du Canada



↑ 1,8 m ↔ 1,5 m

SYR SYRINGA X 'JOSÉE'
Lilas 'Josée'



↑ 4,0 m ↔ 2,5 m

VIB VIBURNUM LANTANA
Viorne commune