

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

Propriétés en front de l'avenue de la Concorde Sud  
(lots 1 297 559, 5 955 079, 5 955 080 et 5 955 082  
ainsi que les lots 6 275 464, 6 275 465 et 6 275 466)



**Ville de  
Saint-Hyacinthe**

*Technopole agroalimentaire*

*Service de l'urbanisme et de l'environnement  
Septembre 2022*

## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30285

Zone(s) visée(s) : 5098-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

**Avenue de la Concorde Sud (lots 1 297 559, 5 955 079, 5 955 080 et 5 955 082 ainsi que les lots 6 275 464, 6 275 465 et 6 275 466)** – District Saint-Joseph – *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*, annexe 3 - grille de spécifications zone 5098-H-24, articles 15.1 b), 17.8.7, 19.8.2 et 19.9.2 – Autoriser une marge latérale minimale de 1 mètre – Autoriser l'empiètement des constructions (balcons, perrons, galeries et patios) dans la cour avant sur un maximum de 2,5 mètres – Autoriser l'absence de zones tampon d'une largeur de 3 mètres chacune le long de toute ligne de terrain – Autoriser une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 4,75 mètres – Autoriser un nombre total minimal de 112 cases de stationnement, soit un nombre minimal de 50 cases de stationnement souterrain par immeuble et de 12 cases de stationnement extérieur

### DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par M. Alain Dupuis, au nom de la société VSO2 inc., en date des 5 juillet et 22 août 2022, pour un projet particulier concernant des propriétés ayant front sur l'avenue de la Concorde Sud (lots 1 297 559, 5 955 079, 5 955 080 et 5 955 082 ainsi que les lots 6 275 464, 6 275 465 et 6 275 466) visant à autoriser la construction de deux immeubles à vocation résidentielle de 54 logements chacun (108 logements), répartis sur 5 étages, comprenant un stationnement intérieur chacun et une aire de stationnement extérieur, dans la zone d'utilisation mixte 5098-H-24

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 7 septembre 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 12 septembre 2022

## OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone 5098-H-24 :

- une marge latérale minimale de 1 mètre, alors que celle prévue à la grille de spécifications de cette zone est de 3 mètres ;
- l'empiètement des constructions dans la cour avant (balcons, perrons, galeries et patios) sur un maximum de 2,5 mètres, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement d'au plus 1,52 mètre dans la marge avant, pourvu qu'une distance minimale de 30 centimètres soit respectée par rapport à la ligne de rue;
- l'absence de zones tampon d'une largeur minimale de 3 mètres chacune, malgré l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* d'aménager de telles zones tampon le long de toute ligne de terrain, lorsqu'une construction surpasse de deux étages une construction adjacente;
- des entrées charretières et des allées de circulation ayant une largeur minimale de 4,75 mètres chacune, alors que l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- un nombre total minimal de 112 cases de stationnement, soit un nombre minimal de 50 cases de stationnement souterrain par immeuble et de 12 cases de stationnement extérieur, alors que l'article 19.9.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* fixe un ratio minimal de 1,5 case par logement, soit un nombre total minimal de 162 cases;

Le tout, conformément à la demande soumise par le requérant en date des 5 juillet et 22 août 2022, et ce, conditionnellement à ce qui suit :

- le projet doit offrir un minimum de trois (3) voitures en autopartage pour chacun des immeubles (soit six (6) voitures au total);
- le plan d'aménagement paysager soit préalablement approuvé par le Service de l'urbanisme et de l'environnement.

## MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Le site de Machineries St-Amant au coeur du quartier Saint-Joseph est l'objet depuis plusieurs années d'une intention de développement résidentiel à grand déploiement. Nommé projet LeVisio, différentes versions de plans concepts ont été élaborées au fil du temps et soumises à la Ville, sans toutefois recevoir d'autorisation officielle. Seuls les terrains en front de l'avenue de la Concorde Sud ont fait l'objet d'un changement de zonage afin de permettre la construction d'habitations multilogements. C'est ainsi qu'est apparue en 2014 la phase 1 du projet LeVisio.

Le promoteur a ensuite entrepris l'élaboration de la 2e phase de développement du grand projet global, soit les terrains restants en front de l'avenue de la Concorde Sud et à l'intersection de l'avenue Centrale. Toutefois, malgré un changement de zonage fait en ce sens à 2 reprises, soit en 2017 et 2019, les bâtiments projetés n'ont jamais été construits pour diverses raisons.

Aujourd'hui, le promoteur revient avec de nouveaux associés dans ce projet et souhaite relancer le grand projet global de tout le site, incluant les terrains restants en front de l'avenue de la Concorde Sud.

Le projet résidentiel vise à revitaliser et densifier un secteur situé aux abords du principal axe de transport structurant du quartier Saint-Joseph, soit l'avenue de la Concorde Sud, là où ce genre d'intervention doit s'opérer;

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 la phase précédente du projet;

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 milieu d'insertion;

Le nombre de logements projeté (108) n'aura pas d'impact sur la collectrice que constitue l'avenue de la Concorde Sud.

Le projet offrira une architecture recherchée et un aménagement paysager de qualité qui bonifieront la qualité du cadre bâti environnant et visible depuis le domaine public;

L'architecture à venir, la minimisation de l'aire de stationnement extérieur et l'aménagement paysager projeté contribueront à enrichir le cadre bâti et paysager du secteur.

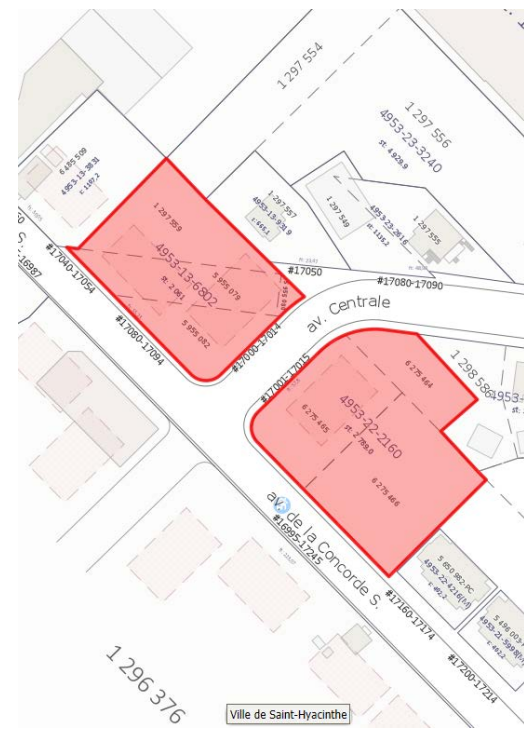
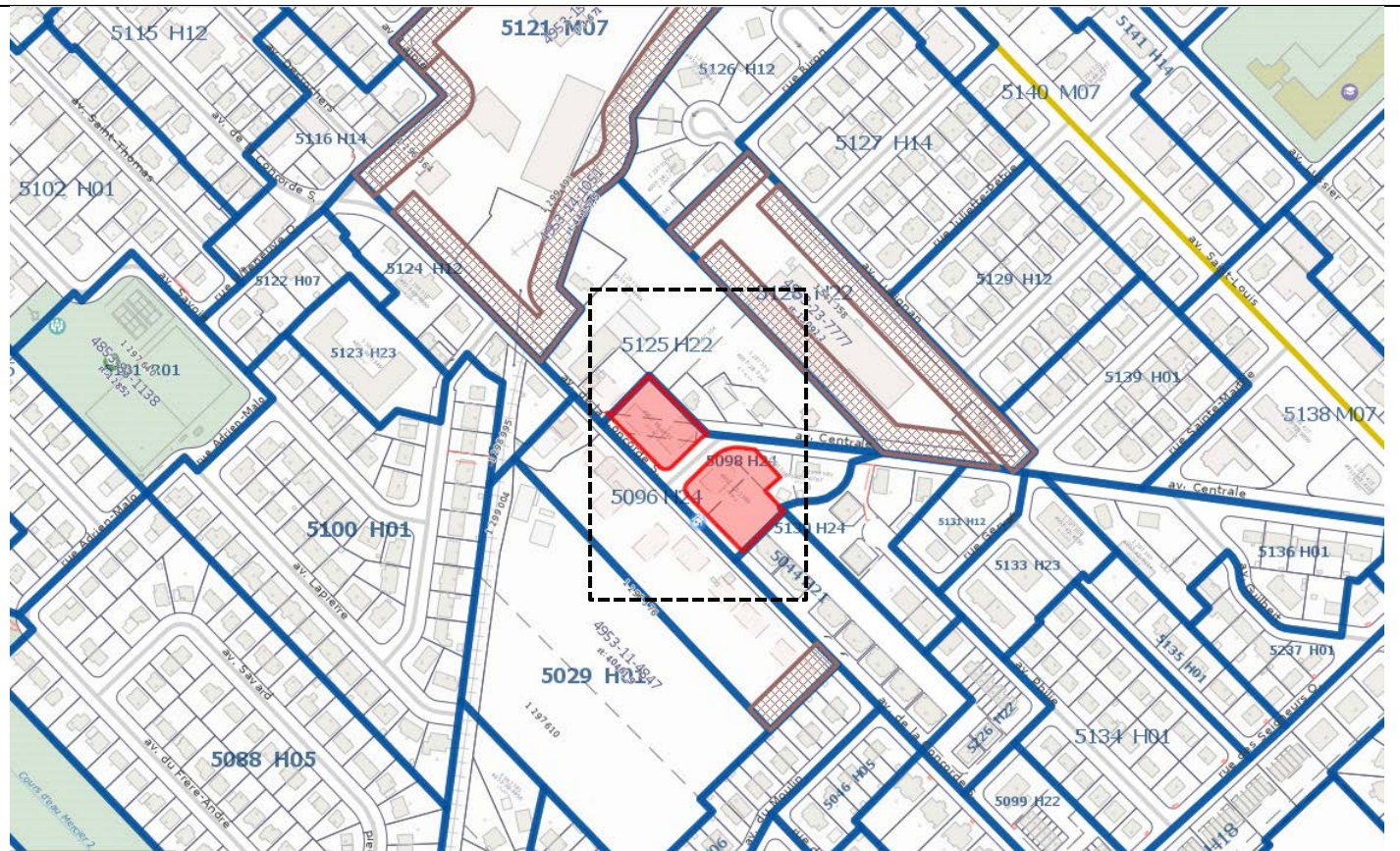
Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur;

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

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



**Annexe 1**



**Localisation**

**Avenue de la Concorde Sud**







Saint-Lambert, le 5 juillet 2022

Monsieur Danny Gignac  
Technicien en aménagement – Service de l’urbanisme  
Ville de Saint-Hyacinthe  
Édifice René-Richer  
955, rue Morison  
Saint-Hyacinthe, QC J2S 8T7

Objet : Demande de PPCMOI – Zone 5098-H-24

Adresse du projet :     Projet Visio 2 Phase B – Bloc 2, avenue de la Concorde Sud  
                                  Lots : 5 955 079; 5 955 082; 1 297 559; 5 955 080; 6 275 464; 6 275 465; 6275 466

Monsieur Gignac,

Voici la demande de PPCMOI pour la zone 5098-H-24 concernant le projet domiciliaire mentionne en titre. À la suite de nos échanges et de l’avis préliminaire, voici la demande de modification et de correction de la réglementation permettant la réalisation des deux immeubles de 54 unités (108 total) et l’élimination du stationnement extérieur (réduisant les îlots de chaleur).

Suivant l’analyse de conformité effectuée par la ville, voici les éléments dérogatoires à la réglementation en vigueur (voir les plans de JCPA ci-joint pour le détail de l’ensemble).

- 1) Marge latérale minimale (grille de spécifications) | Norme : 3 mètres, Projet : 1.06 mètre :
  - o Faire correction de la grille tel que déjà approuvé, voir copie de la confirmation de l’avis de motion à 1m (et non 3m) du 26 septembre 2018.
- 2) Constructions permises dans la cour avant (article 15.1 b) | Norme : les balcons, perrons, galeries et patios empiétant jusqu’à un maximum de 1,52 mètre dans la marge avant en autant qu’une distance minimale de 30 cm soit respectée par rapport à la ligne de rue, Projet : un perron empiète de 2.33 mètres dans la marge avant du côté de la rue de la Concorde Sud :
  - o Ajuster réglementation afin d’autoriser l’empiètement du perron de l’entrée principale, compte tenu de la pente de la rue et le niveau du RDC, afin de permettre le stationnement au sous-sol et réduire le nombre de marches extérieures pour une meilleure intégration et afin de minimiser l’impact.
- 3) Zone tampon (article 17.8.7) | Norme : une zone tampon d’une largeur minimale de 3 mètres doit être aménagée le long de toute ligne de terrain, autre qu’une ligne de rue, qui coïncide avec un terrain occupé exclusivement par un usage du groupe « Résidence ». L’aménagement d’une telle zone tampon est également exigé le long de toute ligne de terrain, autre qu’une ligne de rue, d’une résidence ayant deux étages ou plus d’écart avec une résidence adjacente. Projet : aucune zone tampon n’est prévue le long de la limite de terrain latérale (séparant le projet du 17155, av Centrale) :
  - o Modification de la réglementation; nouvelle norme générale n’étant pas applicable dans ce cas car cela n’affecte que la fondation (garage sous-terrain) et non le bâtiment hors sol qui, lui, est conforme.

**Demande de modification réglementaire pour un projet particulier (1/2)**

**Avenue de la Concorde Sud**



- 4) Conteneurs:
  - Les conteneurs semi-enfouis du site B-03 et B04 sont à moins de 1m d'une limite de lot.
- 5) Dimensions des allées de circulation et entrées charretières (article 19.8.2) | Norme : la largeur minimale d'une entrée charretière et d'une allée de circulation bidirectionnelle est d'au moins 6 mètres. Projet : la largeur de l'entrée charretière et de l'allée de circulation permettant l'accès au stationnement intérieur (côté Concorde Sud) est de 4.87 mètres :
  - À corriger; aurait dû être traité avec le changement réglementaire des allées de circulation intérieures de novembre 2017.
- 6) Nombre minimal de cases de stationnement à fournir (19.9.2 Norme : un ratio de 1.5 case de stationnement par logement doit être respecté, soit un total de 81 cases). Projet : on prévoit l'aménagement de 71 cases au total :
  - Autorisation d'une combinaison :
    - i. D'un projet « Pilote Lift » afin d'offrir plus de places de stationnement dans le même espace et éliminer le stationnement extérieur. Voir la demande du projet pilote déposé le 7 juin dernier (ci-joint);
    - ii. D'un projet de « Auto-partage » de 3 voitures afin de respecter le ratio réglementaire des 2 bâtiments.

N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné si vous avez des questions.



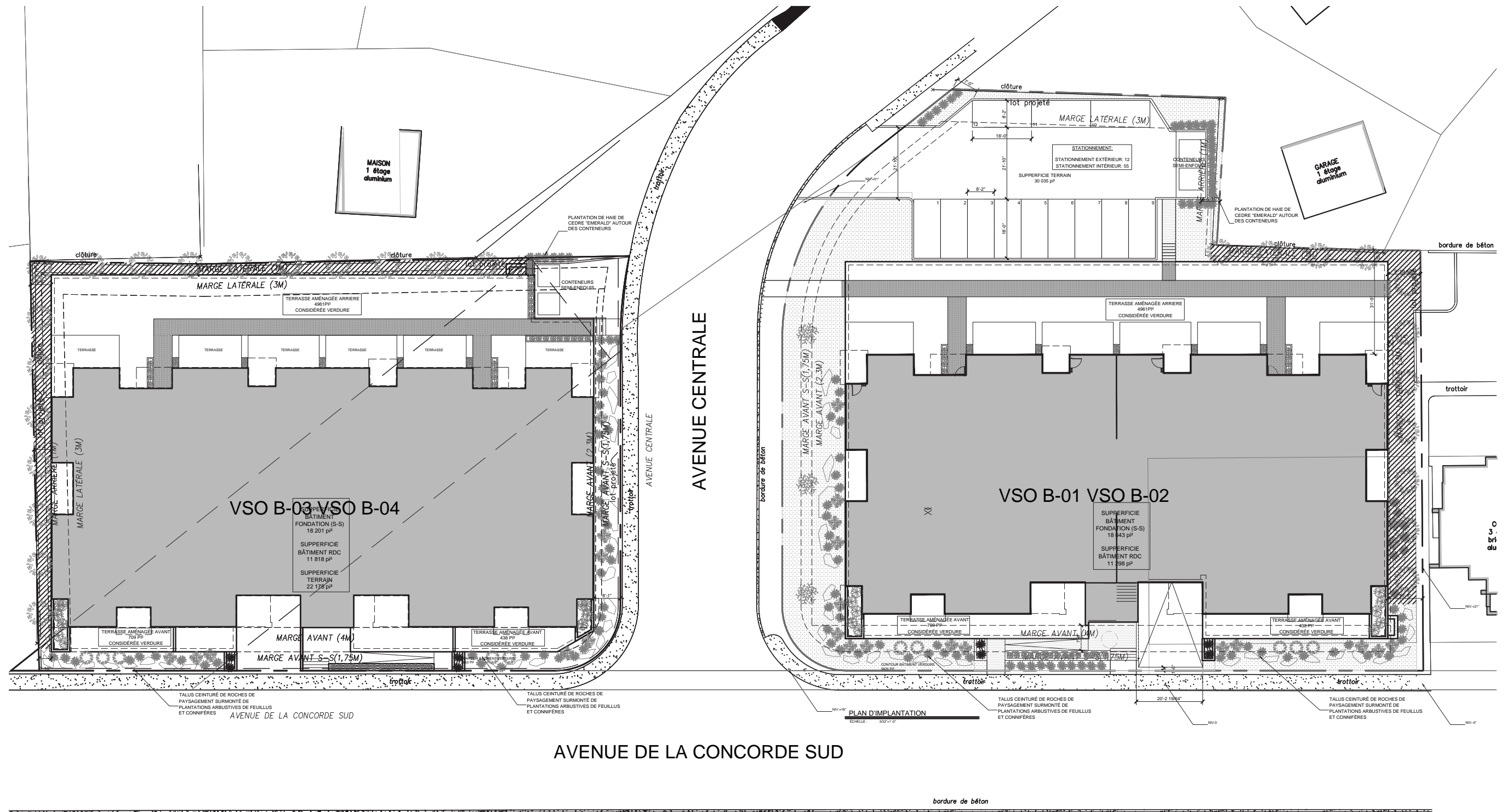
ERIC R. BENOIT  
Président, VSO2 INC.

**Le Visio - Phase B**  
DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

POUR PPCMOI

30 août 2022







# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Perspective

Vue vers Centrale





**Le Visio - Phase B**  
DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE





# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Perspective

Vue vers Centrale









# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Perspective

Vue façades Centrale



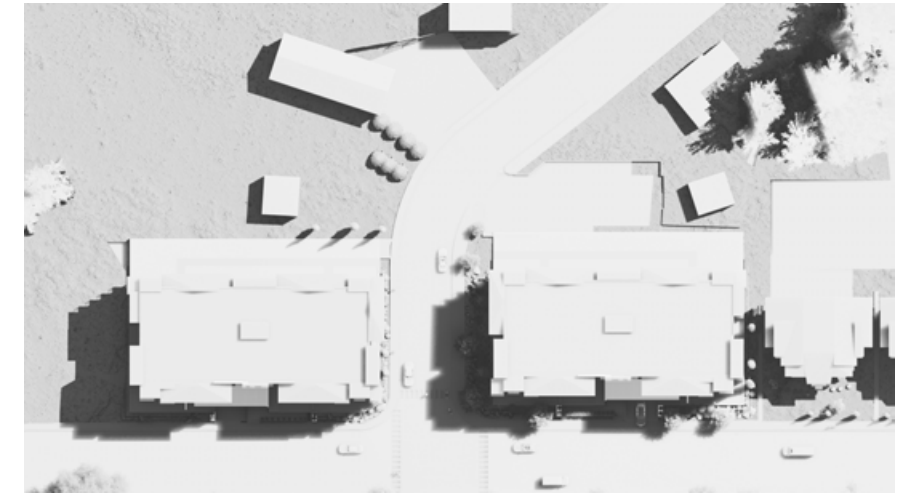
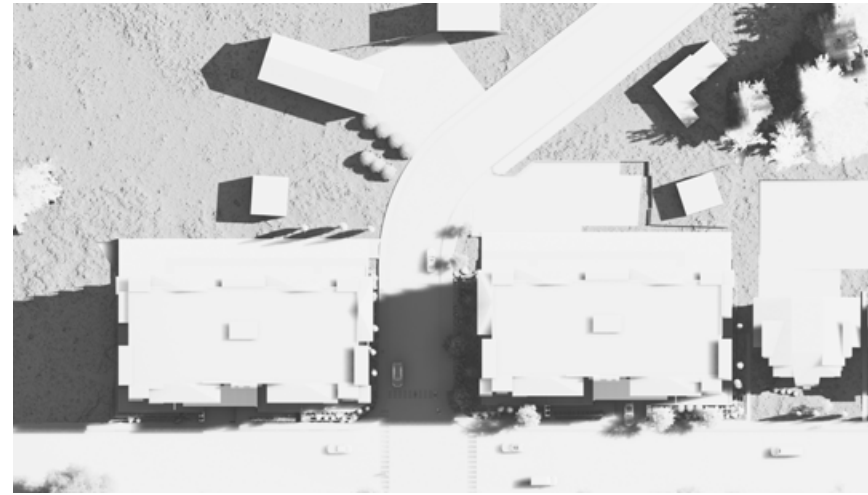
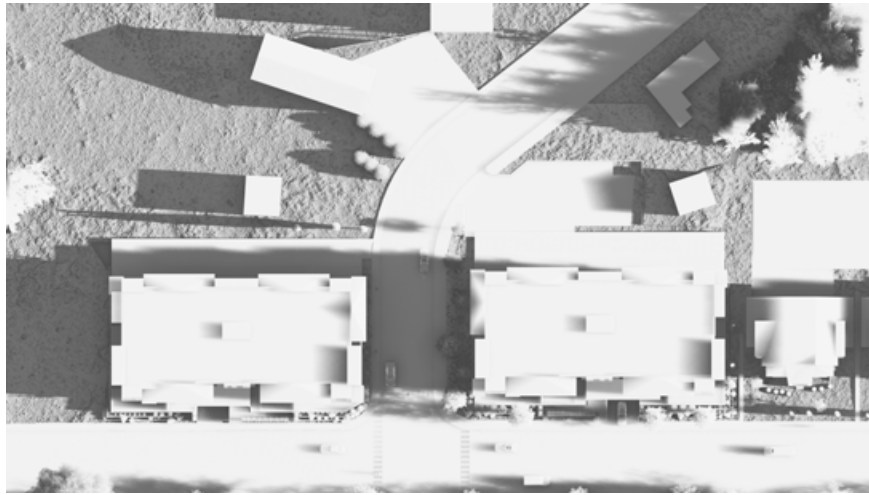


Solstice d'hiver

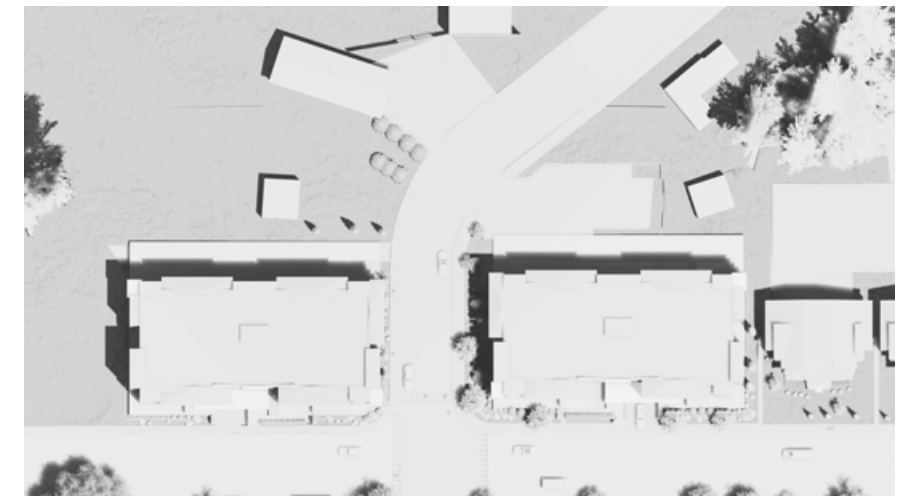
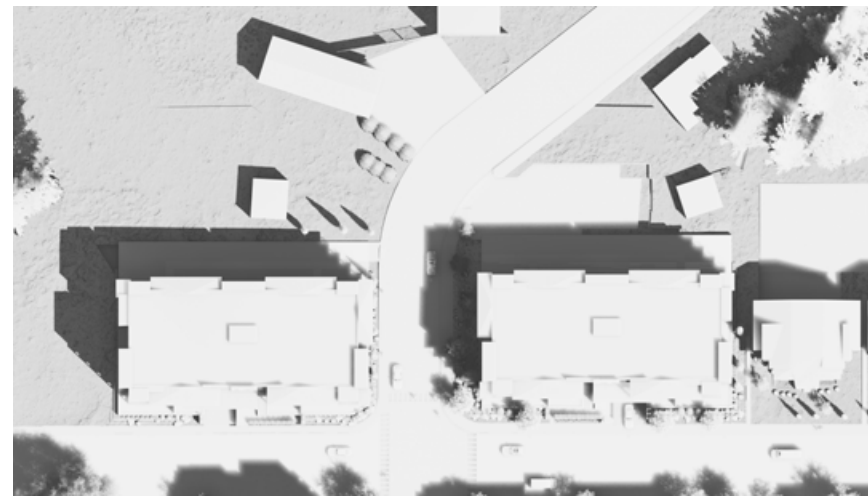
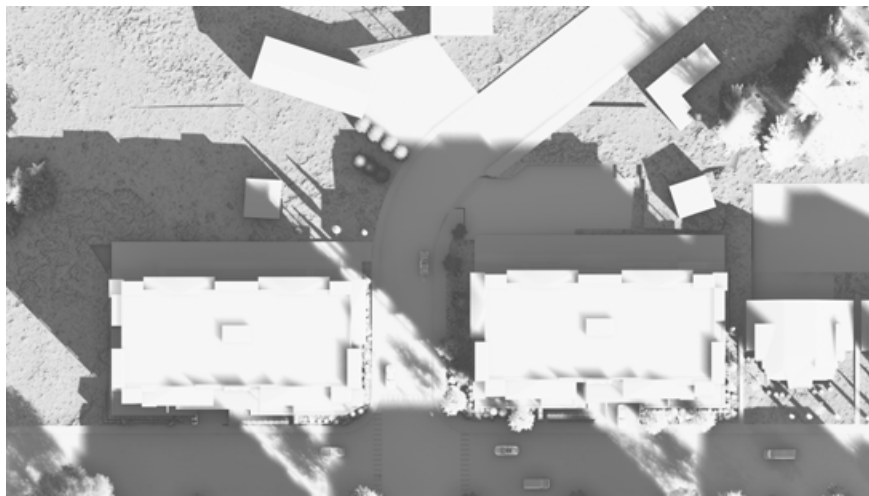
Équinoxe de printemps et d'automne

Solstice d'été

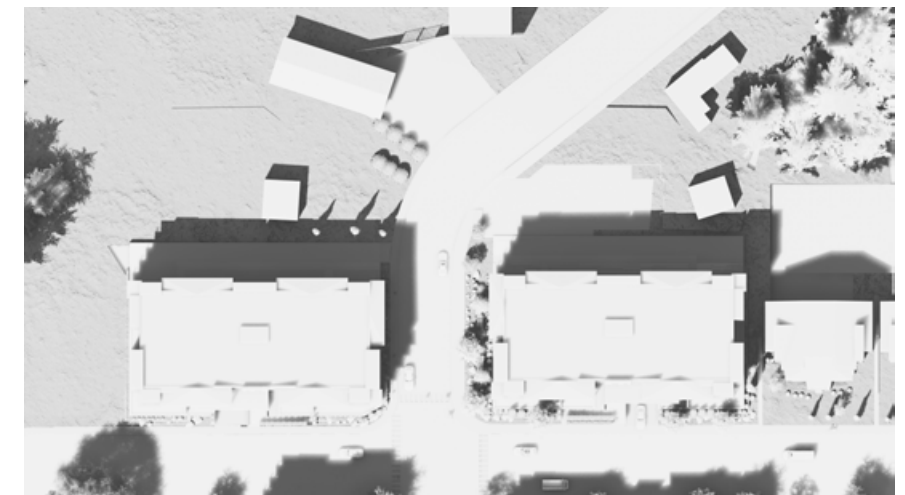
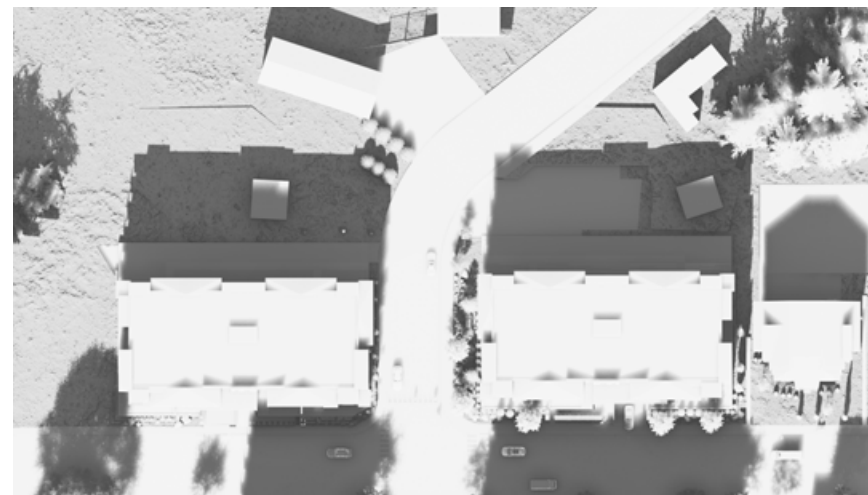
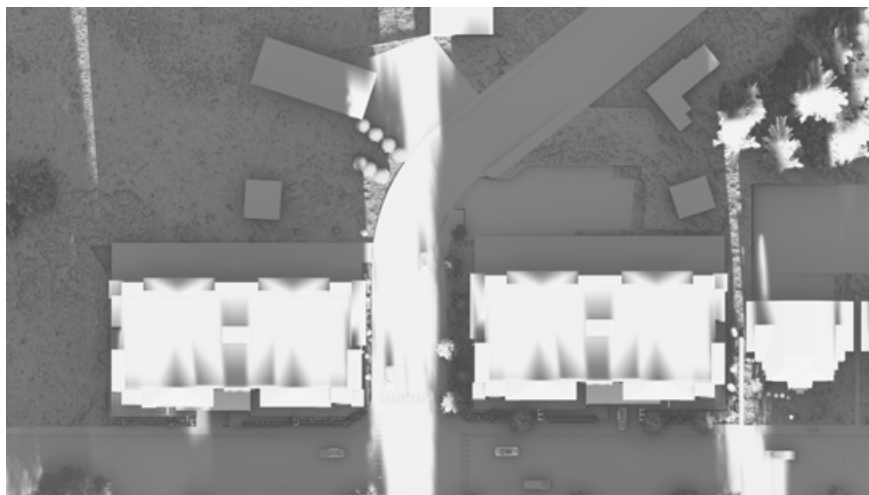
9h



12h



15h



# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/16"=1'-0"

VSO B03-B04 ÉLÉVATION AVANT





# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/16"=1'-0"

VSO B03-B04 ÉLÉVATION COTÉ VOISIN





DESSUS PARAPET	156'-8"
DESSUS PARAPET	155'-1"
DALLE TOIT HAUT	153'-3"
DALLE TOIT BAS	148'-9"
DESSUS DALLE NIV 5	139'-0"
DESSUS DALLE NIV 4	129'-3"
DESSUS DALLE NIV 3	119'-6"
DESSUS DALLE NIV 2	109'-9"
DESSUS DALLE NIV 1	100'-0"
DESSUS SOUS-SOL	90'-3"

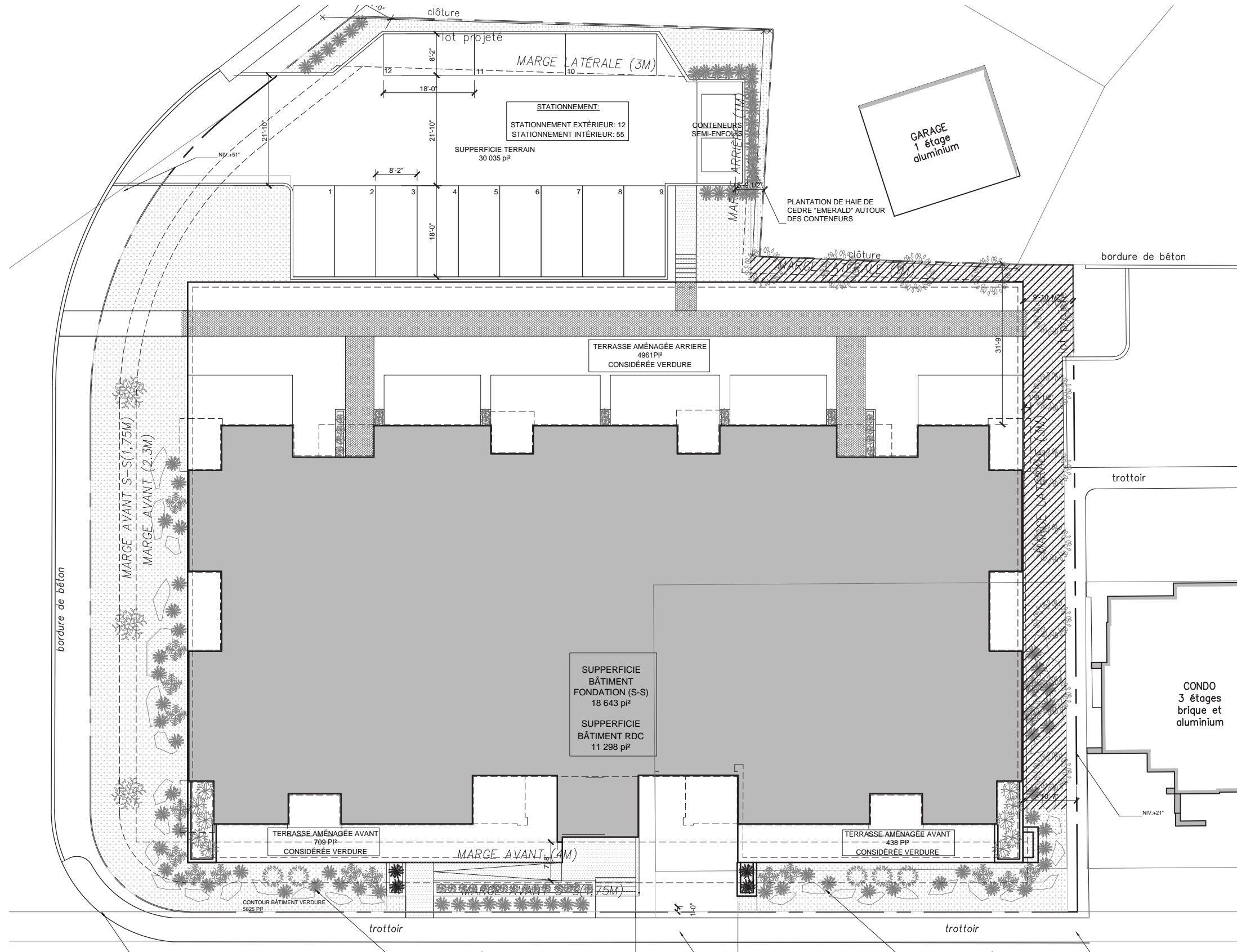


# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/32" = 1'-0"

VSO B01-B02 IMPLANTATION



### LÉGENDE DES MATÉRIAUX

- ASPHALTE
- BÉTON
- AIRE À GAZONNER
- TROTTOIR EXISTANT
- ARBRE EXISTANT
- NOUVEAUX ARBRES
- NOUVEAU BÂTIMENT
- CLÔTURE EXISTANTE
- ZONE TAMPON

PLANTATION DE CHÊNE ANGLAIS FASTIGIÉ, QUERCUS ROBUR 'FASTIGIATA' AU 15' (4,5m) c/c. HAUTEUR 15m x 3m À MATURITÉ

### RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

**SPÉCIFICATION DE LA VILLE**

**ZONE: 5098-H-24**  
**NORMES D'IMPLANTATION:**

	MIN.	MAX.	PROJET
- NOMBRE D'ÉTAGE		5	5
- HAUTEUR (M)			
- MARGE AVANT FONDATION (M)	1,7 m		
- MARGE AVANT (M)	4 m et 2,3 m		
- MARGE ARRIÈRE (M)	1 m		
- MARGE LATÉRALE (M)	3 m		
- SOMME DES COURS LATÉRALES	6 m	60%	39%
- INDICE D'OCCUPATION DU SOL			
- RAPPORT PLANCHER / TERRAIN			
- AIRE DE VERDURE (%)	35%		39.3%
- AIRE DE VERDURE (COUR AVANT) (%)			

**DIMENSION DES CASES DE STATIONNEMENT**

- PROFONDEUR MINIMUM 18'-0" (5,50 M)
- LARGEUR MINIMUM 8'-2" (2,43 M)

**NOMBRE CASES DE STATIONNEMENT REQUISES**

- TYPE DE PROJET: 1.5 CASE PAR LOGEMENT
- 54 LOGEMENTS = 81 CASES REQUISES => 67 CASES PROPOSÉES
- ZONE SOUMISE À UN P.I.I.A NON

**MATÉRIAUX DES FAÇADES**

- MINIMUM 22% DE MAÇONNERIE :

**CONSTRUCTIONS PERMISES DANS LA MARGE AVANT:**

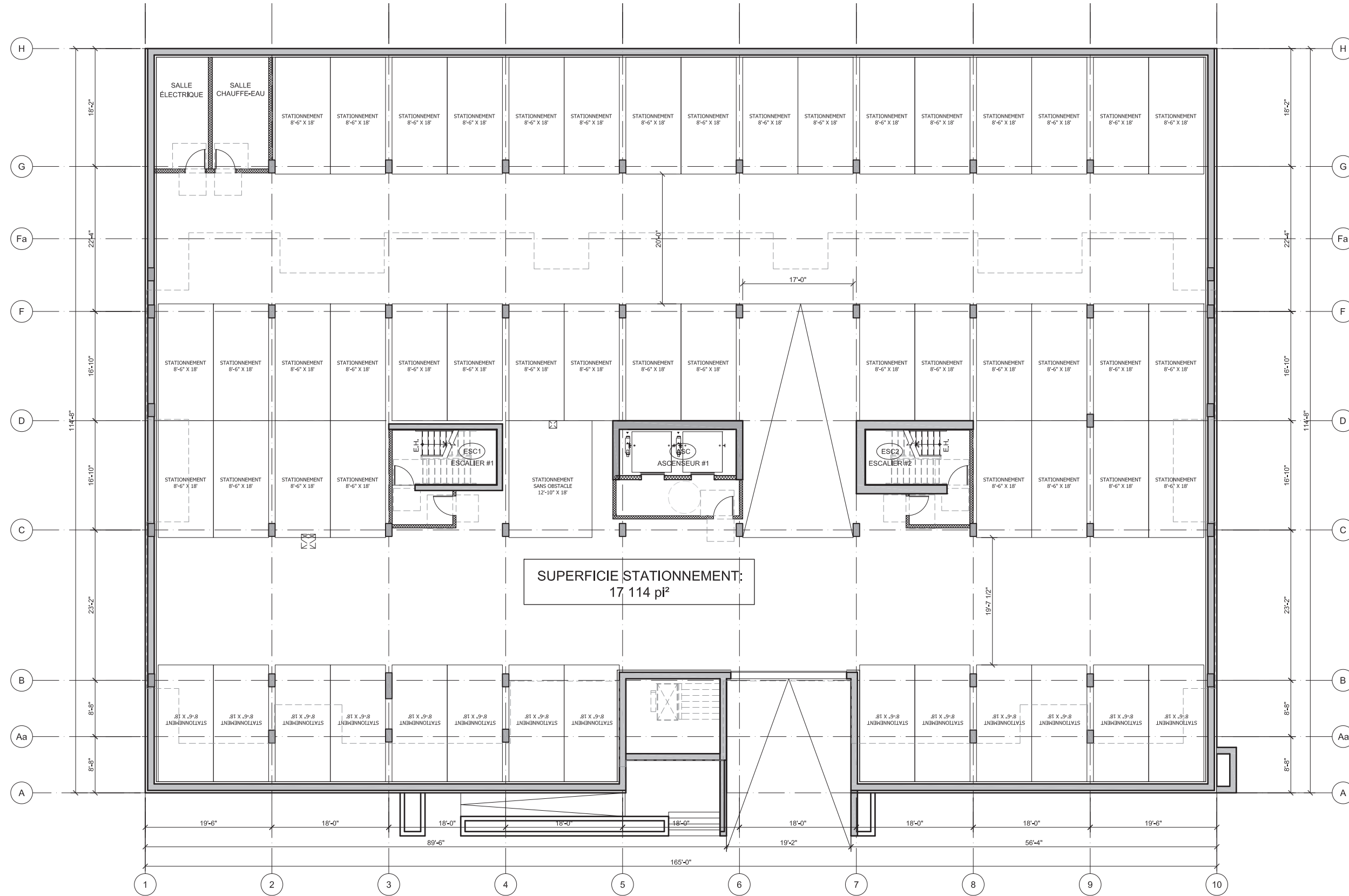
**CONSTRUCTIONS PERMISES DANS LA MARGE ARRIÈRE:**

**CONSTRUCTIONS PERMISES DANS LA MARGE LATÉRALE:**

**Le Visio - Phase B**  
DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/16" = 1'-0"

VSO B01-B02 NIVEAU 0

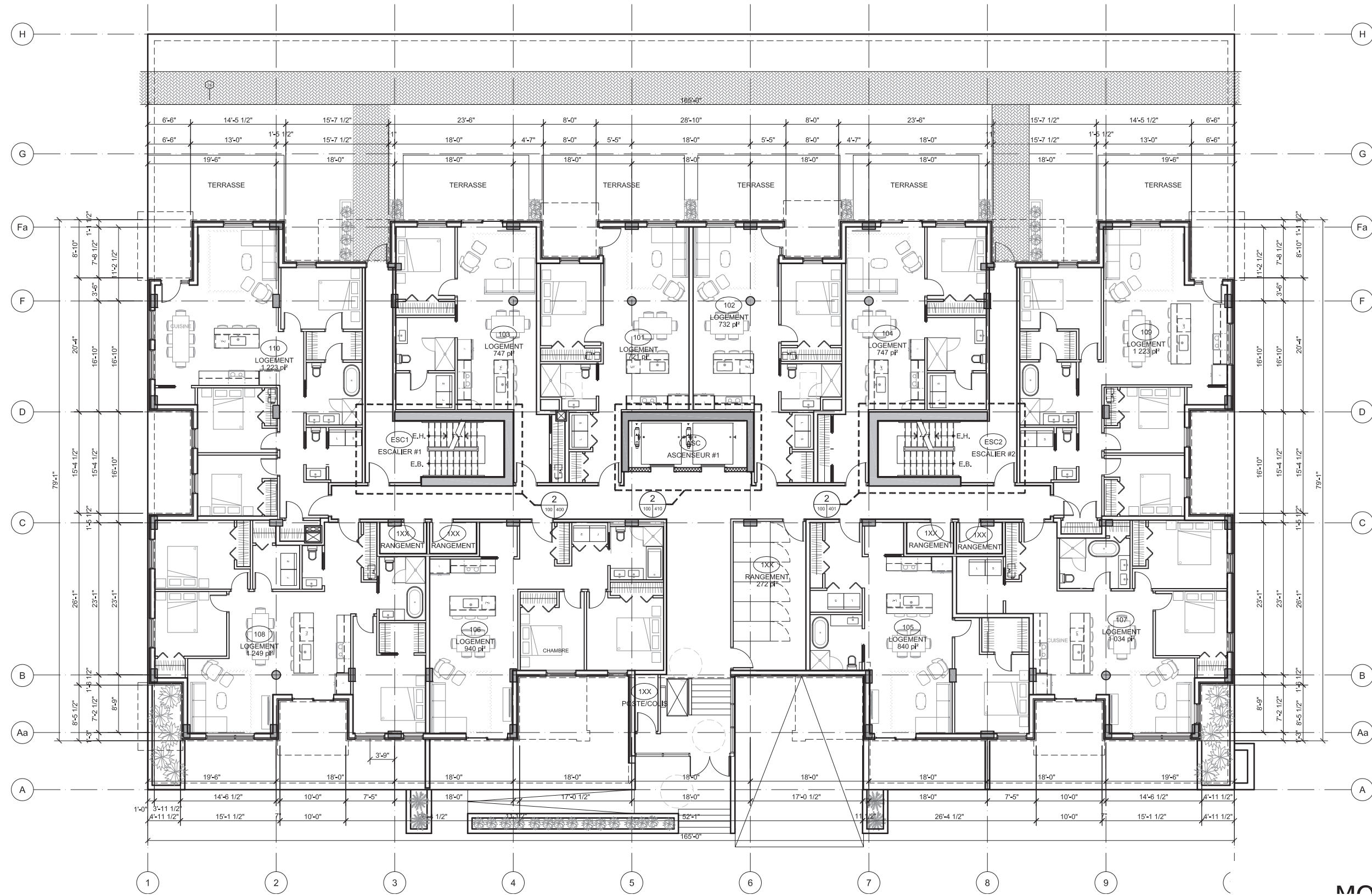


# Le Visio - Phase B

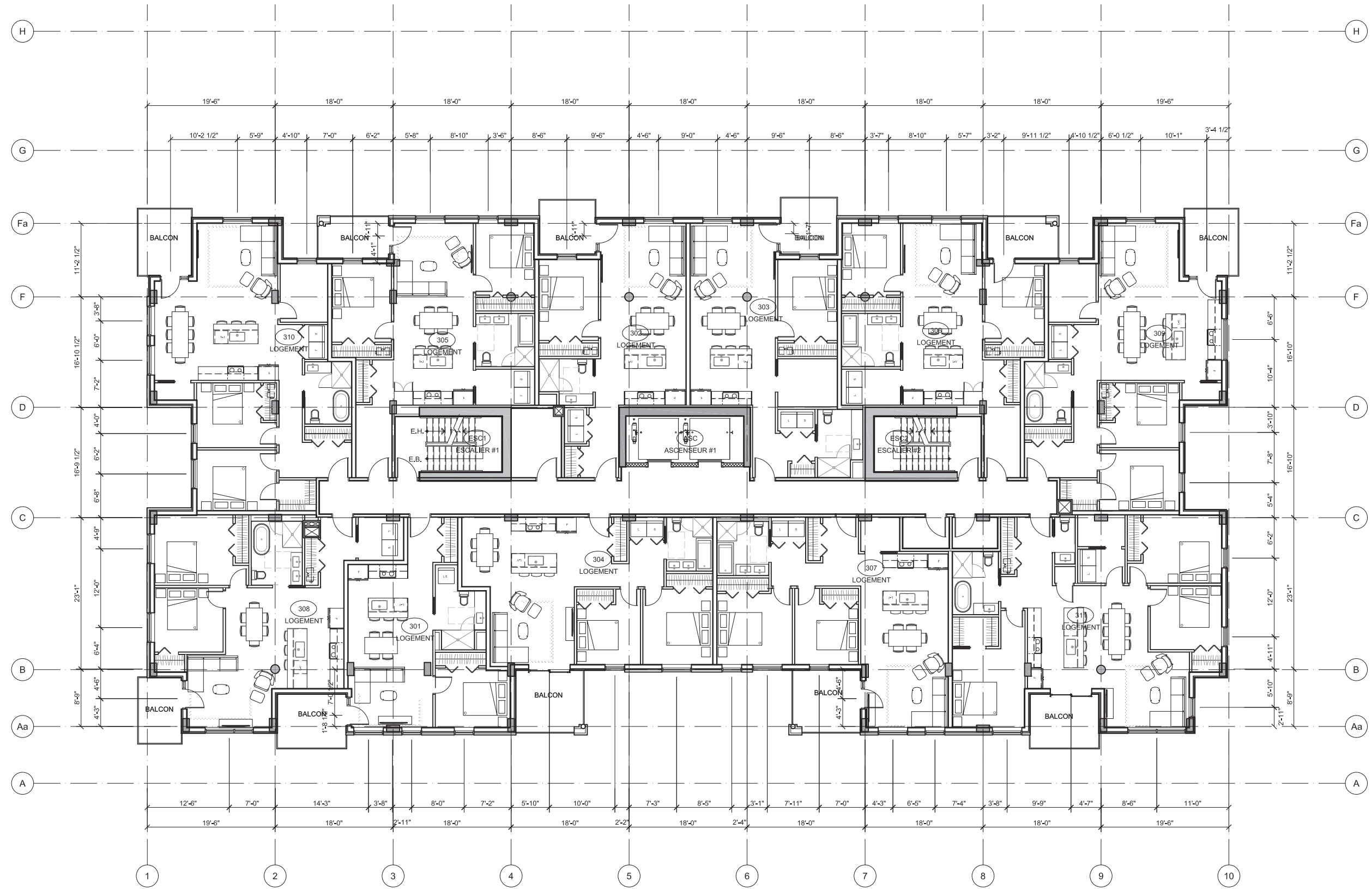
DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/16"=1'-0"

VSO B01-B02 NIVEAU 1



MOT



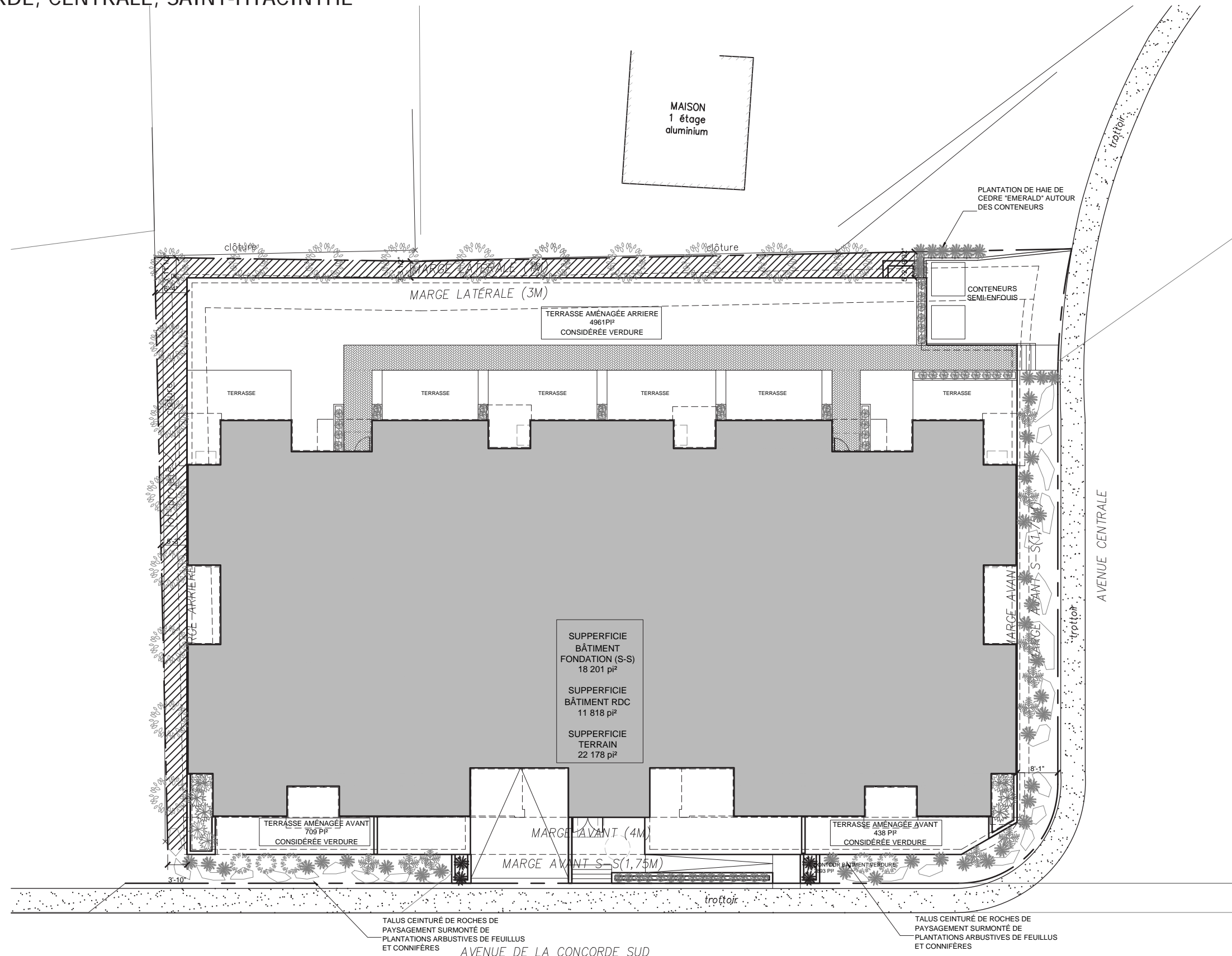


# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/32" = 1'-0"

VSO B03-B04 IMPLANTATION



### LÉGENDE DES MATÉRIAUX

- ASPHALTE
- BÉTON
- AIRE À GAZONNER
- TROTTOIR EXISTANT
- ARBRE EXISTANT
- NOUVEAUX ARBRES
- NOUVEAU BÂTIMENT
- CLÔTURE EXISTANTE
- ZONE TAMPON:

PLANTATION DE CHÊNE ANGLAIS FASTIGIÉ, QUERCUS ROBUR 'FASTIGIATA' AU 15' (4,5m) c/c, HAUTEUR 15m x 3m À MATURITÉ

### RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

#### SPÉCIFICATION DE LA VILLE

ZONE: 5098-H-24  
NORMES D'IMPLANTATION:

	MIN.	MAX.	PROJET
- NOMBRE D'ÉTAGE		5	
- HAUTEUR (M)			
- MARGE AVANT FONDATION (M)	1,7 m		1,75m
- MARGE AVANT (M)	4 m et 2,3 m		4 m et 2,45 m
- MARGE ARRIÈRE (M)	1 m		-
- MARGE LATÉRALE (M)	3 m		1m
- SOMME DES COURS LATÉRALES			
- INDICE D'OCCUPATION DU SOL		60%	53,3%
- RAPPORT PLANCHER / TERRAIN			
- AIRE DE VERDURE (%)	35%		40,6%
- AIRE DE VERDURE (COUR AVANT) (%)			

#### DIMENSION DES CASES DE STATIONNEMENT

- PROFONDEUR MINIMUM 18'-0" (5,50 M)  
- LARGEUR MINIMUM 8'-2" (2,43 M)

NOMBRE CASES DE STATIONNEMENT REQUISES  
- TYPE DE PROJET: 1,5 CASE PAR LOGEMENT  
54 LOGEMENTS = 81 CASES REQUISES => 54 CASES PROPOSÉES  
ZONE SOUMISE À UN P.I.I.A NON

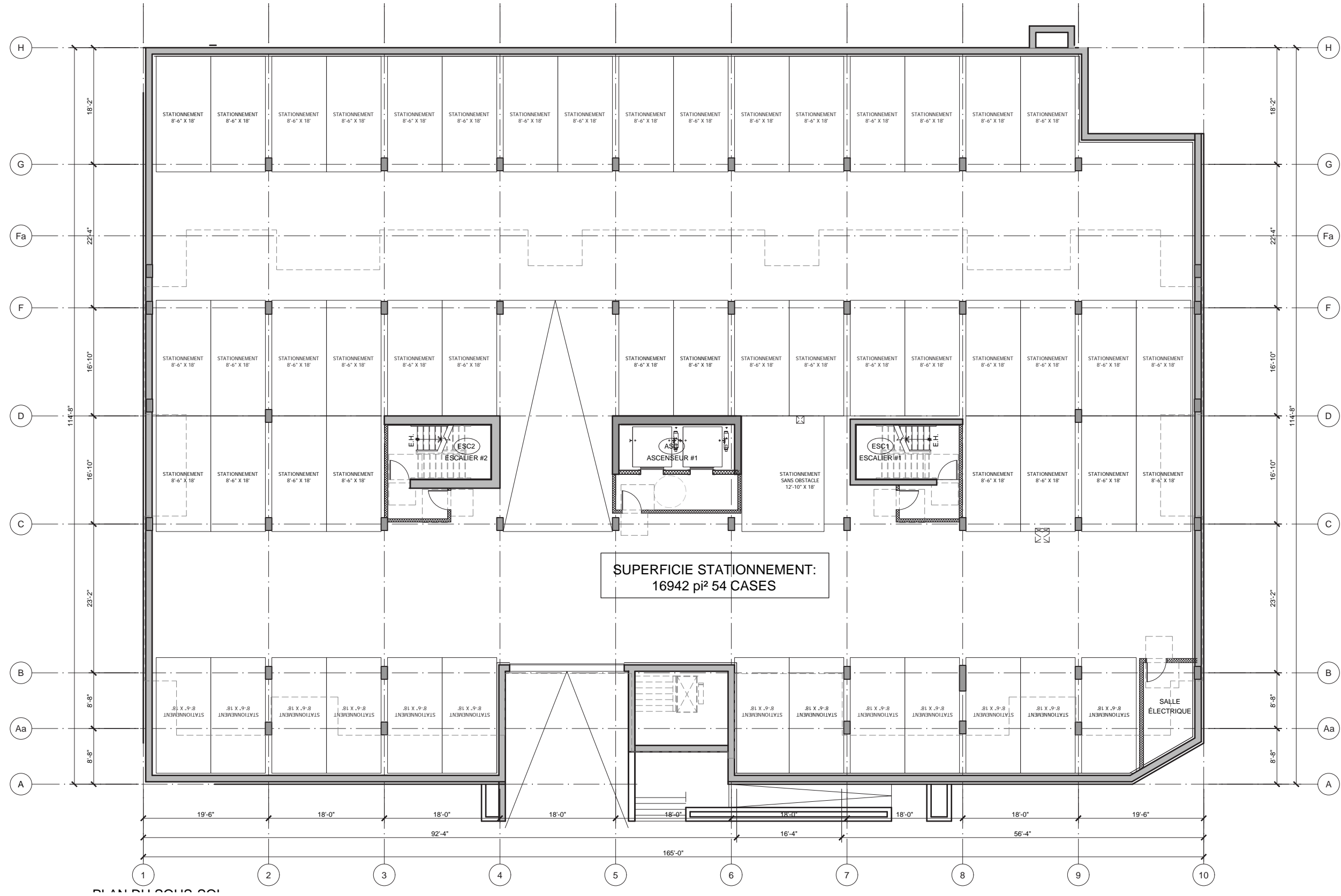
#### MATÉRIAUX DES FAÇADES

- MINIMUM 22% DE MAÇONNERIE :

CONSTRUCTIONS PERMISES DANS LA MARGE AVANT:

CONSTRUCTIONS PERMISES DANS LA MARGE ARRIÈRE:

CONSTRUCTIONS PERMISES DANS LA MARGE LATÉRALE:

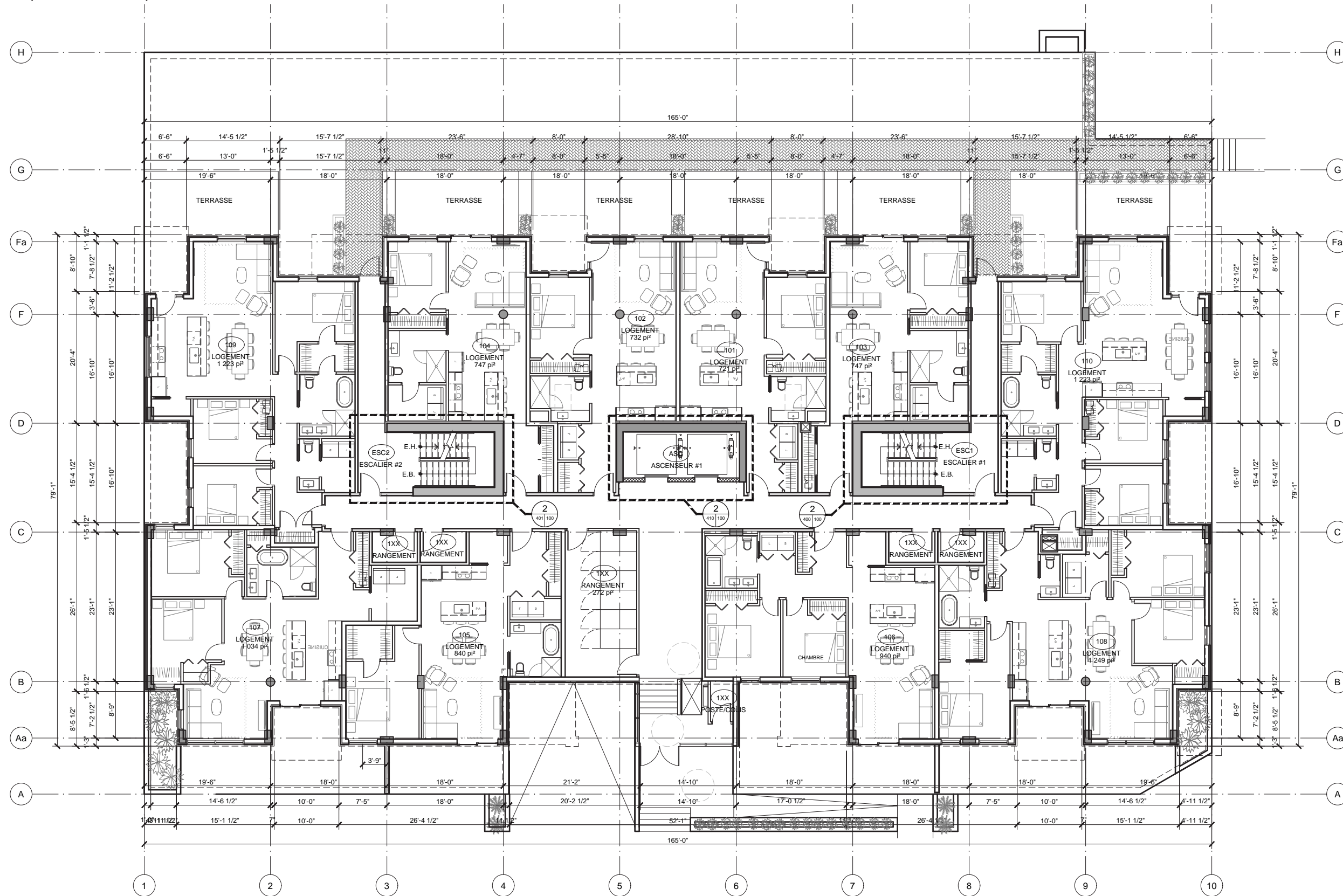


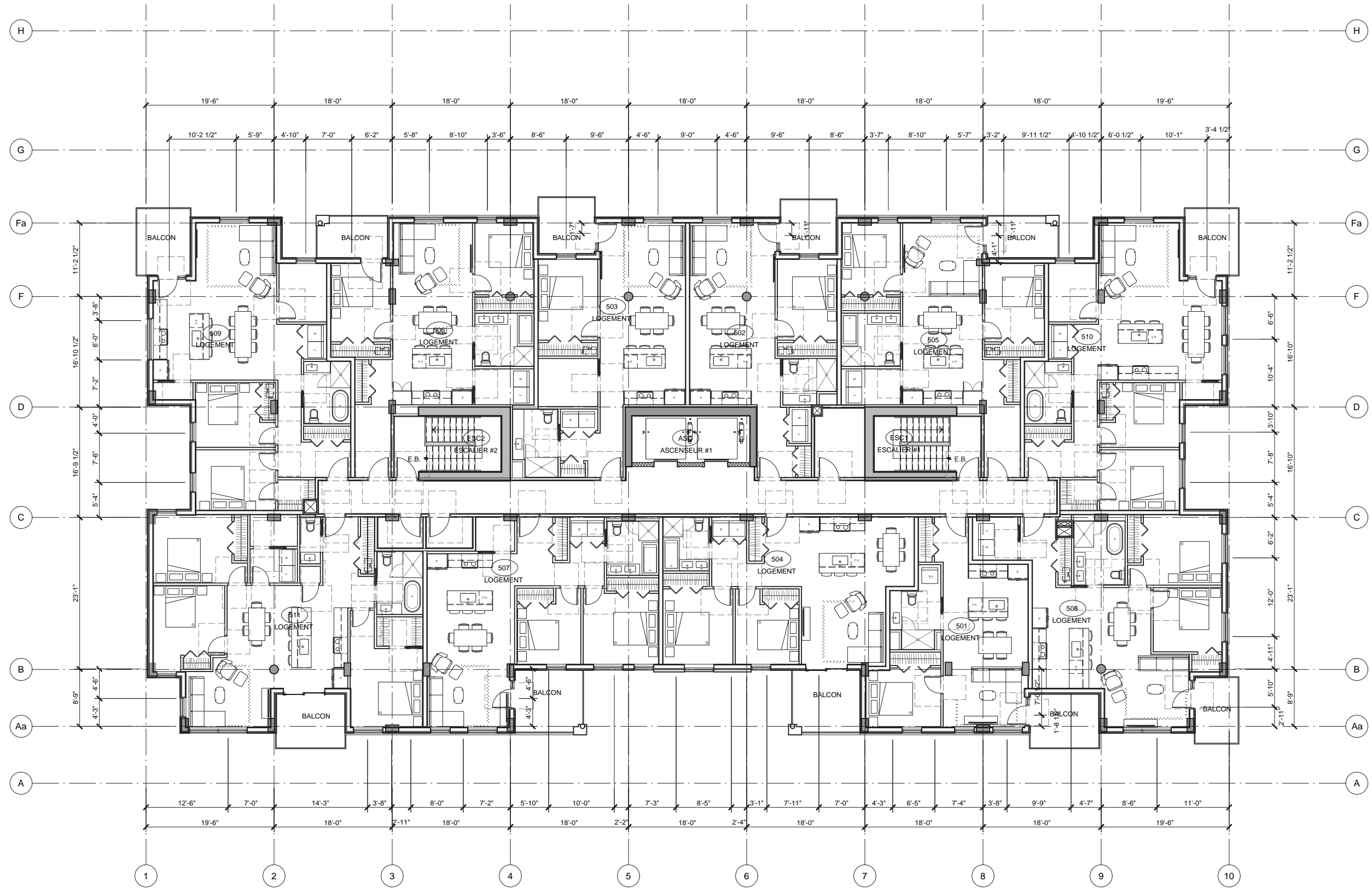
# Le Visio - Phase B

DE LA CONCORDE, CENTRALE, SAINT-HYACINTHE

Échelle : 1/16"=1'-0"

VSO B03-B04 NIVEAU 1





PLAN DU NIVEAU #5