

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

1095-1165, avenue Laframboise (lot 1 439 639)



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

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30358

Zone(s) visée(s) : 6059-M-02

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

1095-1165, avenue Laframboise (lot 1 439 639) – District Cascades – *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 spécification, articles 15.2 b), 15.5, 17.7.2 a) et b), 17.8.7, 19.7.1.3, 19.8.2 et 19.9.2 – Autoriser une hauteur maximale de 16 mètres – Autoriser une marge avant maximale de 19 mètres – Autoriser l'empiètement de balcons et d'escaliers extérieurs dans la cour latérale jusqu'à un maximum de 0 mètre – Autoriser que les décrochés excédant la marge de recul avant maximale représentent plus 30% de la longueur totale de la façade sur laquelle ils sont situés et excèdent la marge avant maximale de plus de 3 mètres – l'absence de zones tampon d'une largeur de 3 mètres chacune le long de toute ligne de terrain – l'implantation de conteneurs extérieurs pour les matières résiduelles à une distance minimale de 0,5 mètre de la ligne latérale de terrain – l'implantation de conteneurs extérieurs pour les matières résiduelles en cour avant – une allée de circulation comportant une pente située à moins de 30 centimètres de la ligne de rue – une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 4,25 mètres chacune – un nombre minimal de 14 cases de stationnement

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par Mme Anne-Renée Bilodeau, au nom de la société 9428-3892 Québec inc., en date du 16 août 2022, pour un projet particulier situé aux 1095-1165, avenue Laframboise (lot 1 439 639) visant autoriser la construction d'un immeuble de 22 logements, répartis sur 5 étages, comprenant un stationnement souterrain, dans la zone d'utilisation mixte 6059-M-02

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 6059-M-02 :

- une hauteur maximale de 16 mètres, alors que celle prévue à la Grille de spécifications de cette zone est de 15,8 mètres;
- une marge avant maximale de 19 mètres, alors que celle prévue à la Grille de spécifications de cette zone est de 2 mètres;
- l'empiètement des balcons et des escaliers extérieurs dans la cour latérale, jusqu'à un maximum de 0 mètre de la ligne de terrain, alors que l'article 15.2 paragraphe b) du Règlement d'urbanisme numéro 350 prescrit un empiètement maximal de 1 mètre de la ligne de terrain;
- les décrochés excédant la marge de recul avant maximale représentent plus 30 % de la longueur totale de la façade sur laquelle ils sont situés et que ces derniers excèdent la marge avant maximale de plus de 3 mètres, contrairement à ce que prévoit l'article 15.5 alinéa 2 du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- l'absence de zones tampon d'une largeur de 3 mètres chacune, malgré l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1 du Règlement d'urbanisme numéro 350 d'aménager une zone tampon le long de toute ligne de terrain, lorsqu'une construction surpasse de deux étages une construction adjacente;
- l'implantation de conteneurs extérieurs pour les matières résiduelles à une distance minimale de 0,5 mètre de la ligne latérale de terrain, alors que l'article 17.7.2 paragraphe a) du Règlement d'urbanisme numéro 350 prescrit une distance minimale de 1 mètre de toute ligne de terrain;
- l'implantation de conteneurs extérieurs pour les matières résiduelles en cour avant, contrairement à ce que prévoit l'article 17.7.2 paragraphe b) du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- une allée de circulation comportant une pente située à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.3 alinéa 1 du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 4,25 mètres chacune, alors que l'article 19.8.2 du Règlement d'urbanisme numéro 350 prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- un nombre minimal de 14 cases de stationnement, alors que l'article 19.9.2 du Règlement d'urbanisme numéro 350 fixe un ratio minimal de 1 case par logement, représentant un nombre minimal de 22 cases;

Le tout, conformément à la demande soumise par la requérante lors du CCU du 16 août 2022, et ce, conditionnellement à l'installation d'un système lumineux à la sortie du stationnement souterrain, permettant d'indiquer aux piétons qu'une automobile approche.

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 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 le secteur;

Le produit résidentiel offert, l'offre de cases de stationnement en souterrain, et l'architecture projetée militent en faveur d'un redéveloppement et une revitalisation de tout le quadrilatère (l'îlot);

Le nombre de logements projeté n'aura pas d'impact sur la collectrice que constitue l'avenue Laframboise.

Le projet offrira une architecture recherchée qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur et visible depuis le domaine public.

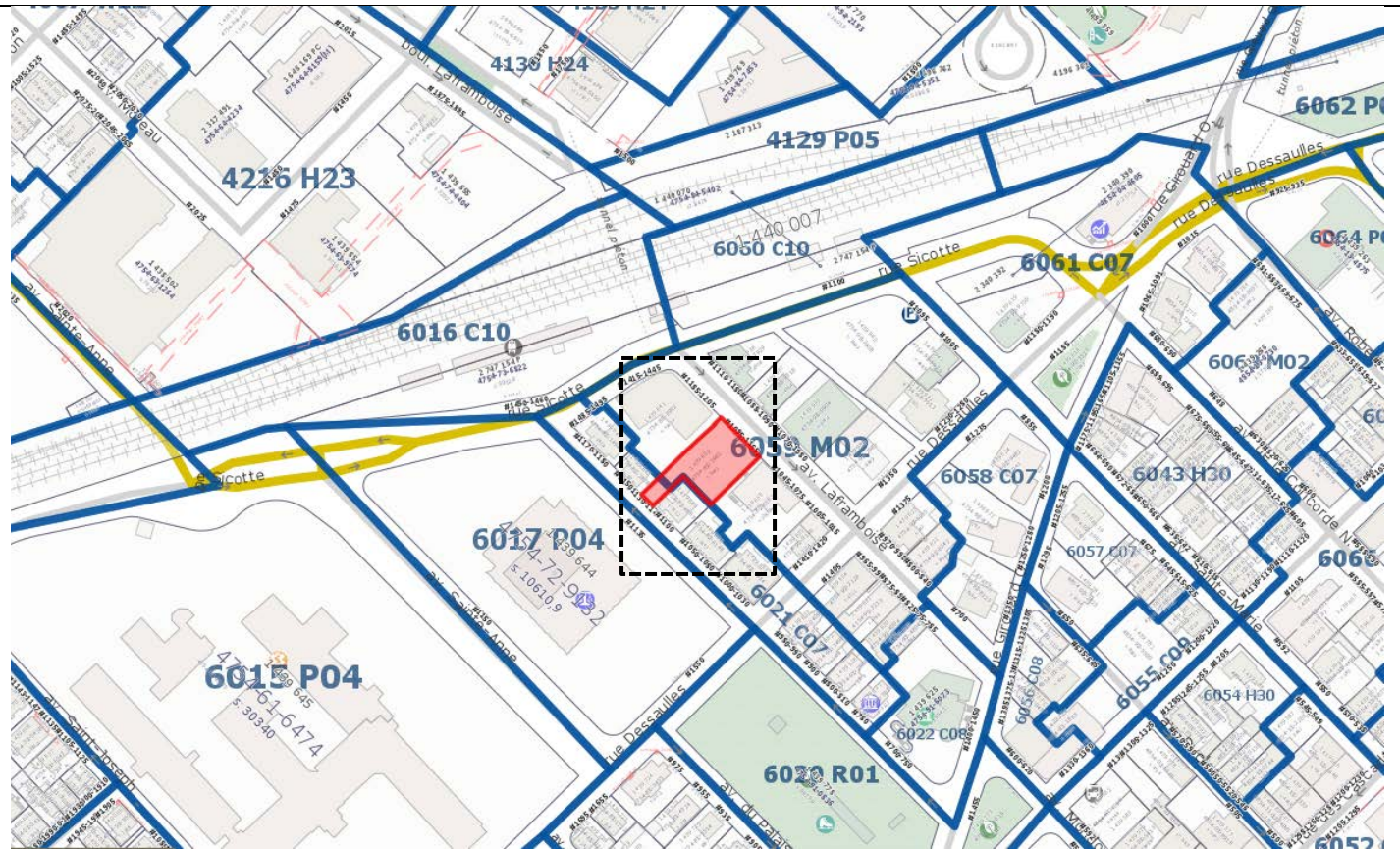
L'architecture à venir et l'absence d'aire de stationnement extérieur contribueront à enrichir le cadre bâti et paysager du secteur.

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

1095-1165, avenue Laframboise

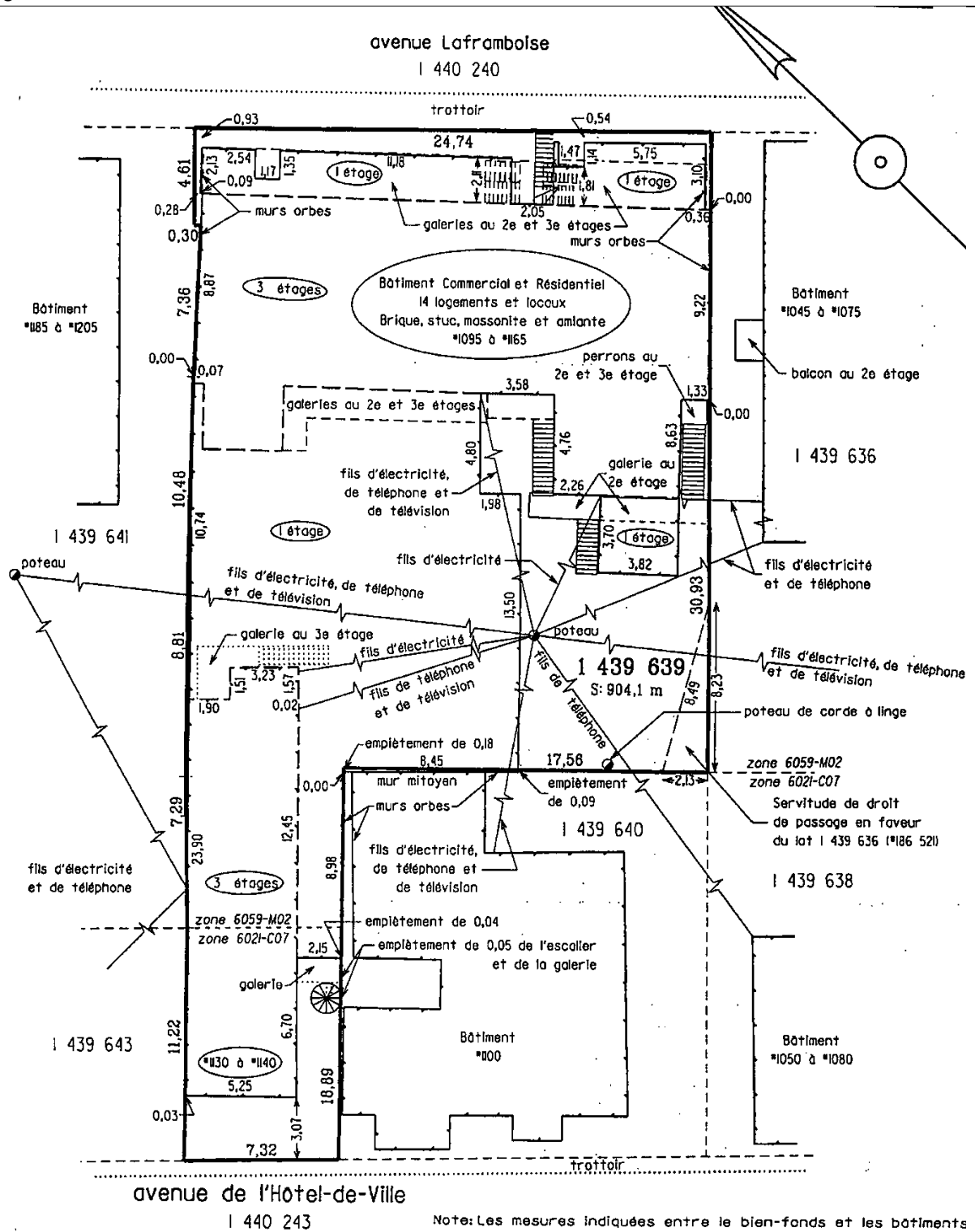
Annexe 2



Vues aérienne et panoramique (2020)

1095-1165, avenue Laframboise

Annexe 3



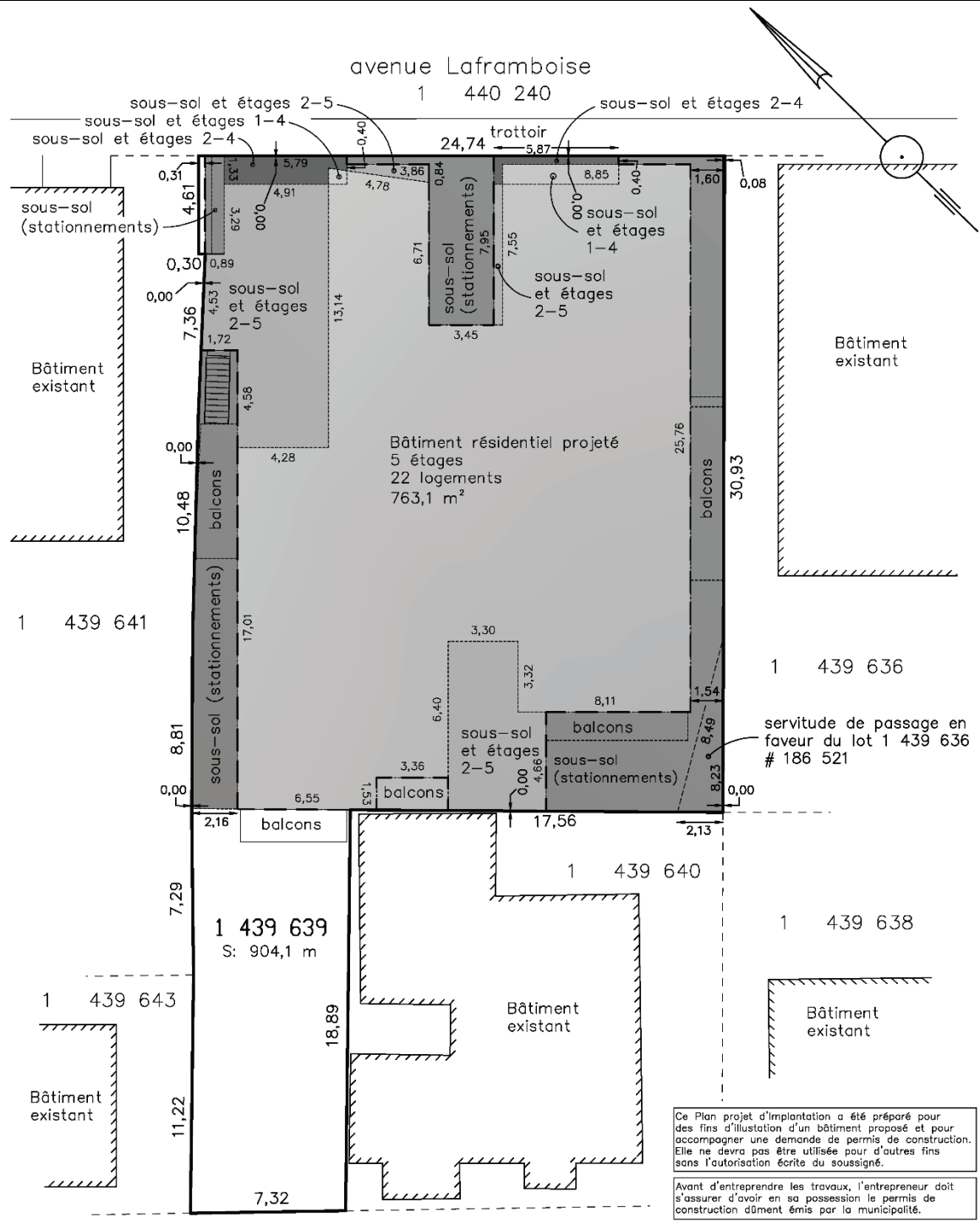
Date du levé terrain: 21 février 2011
 ECHELLE: 1: 250

Note: Les mesures indiquées entre le bien-fonds et les bâtiments sont prises à partir du revêtement extérieur
 Note: Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
 Note: Les mesures indiquées entre parenthèses () sont en pieds et en pieds décimaux (ma)

Plan de localisation (2014) – Bâtiments existants

1095-1165, avenue Laframboise

Annexe 4



avenue de l'Hôtel-de-Ville
1 440 243

Date du levé terrain: 21 février 2011
ECHELLE: 1:250

Note: Les normes concernant les dégagements à respecter entre les lignes électriques et la construction projetée doivent être validées avec les autorités compétentes (Hydro-Québec et al.)
Note: Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)
Note: Les mesures indiquées entre parenthèses () sont en pieds et en pieds décimaux (ma)
EQUIVALENCE: 1 PI = 0,3048M

**Plan projet d'implantation – Nouveau bâtiment
1095-1165, avenue Laframboise**







Liste des Pages

Code	Description
A001	Perspectives
A101	Implantation - Aménagement
A102	Plan Stationnement - Aménagement
A103	Plan RDC - Aménagement
A105	Plan Étage Typ. - Aménagement
A201	Élévations - Aménagement
A202	Élévations - Aménagement
A203	Élévations Couleur
A301	Coupe A-A - Aménagement

Rev. Date

Collaborateur





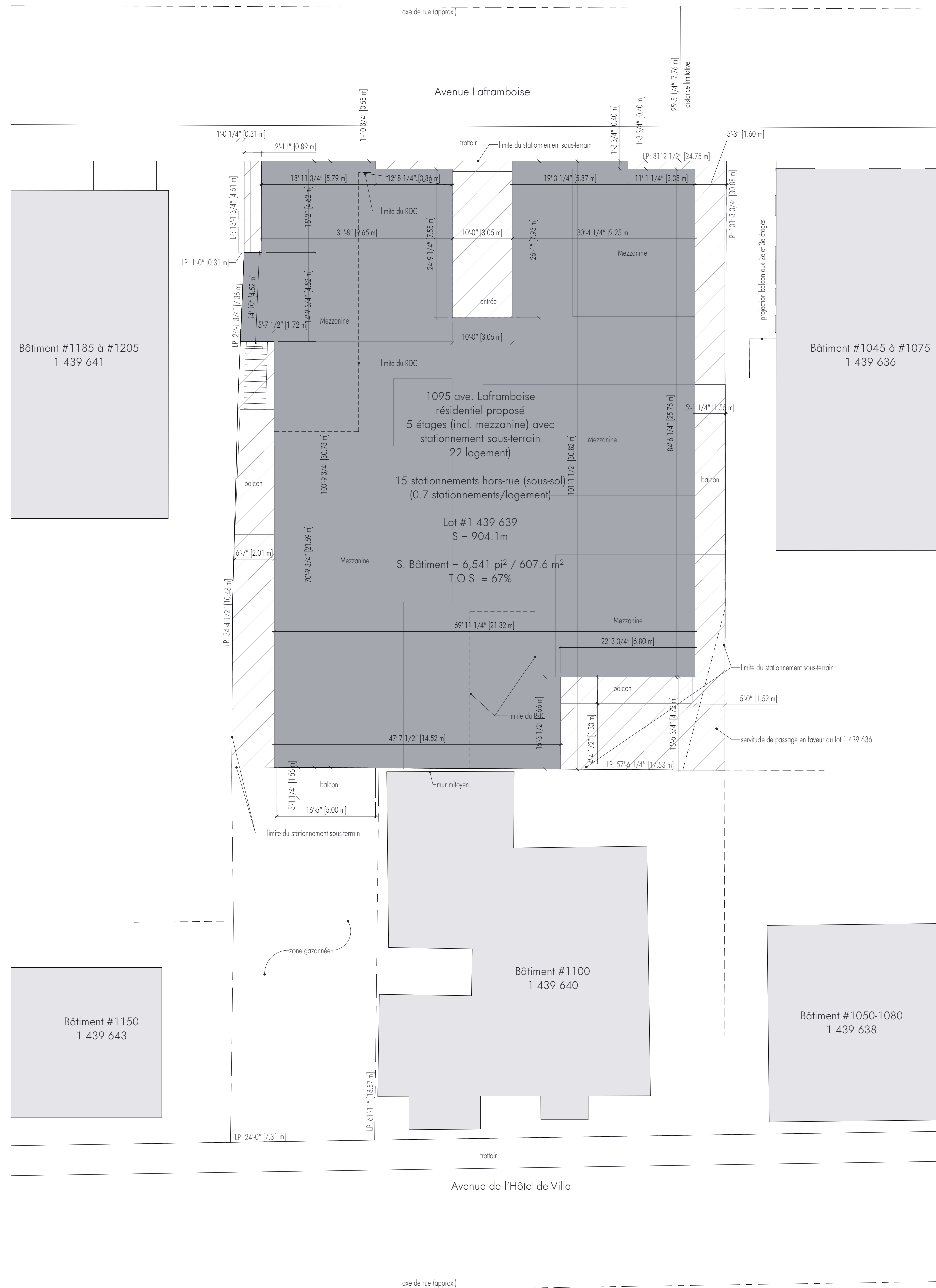
Le présent document est un modèle de rendu virtuel et ne constitue pas une garantie de la réalisation de l'ouvrage. Toute modification de l'ouvrage doit être faite en consultation avec l'architecte. Aucune responsabilité n'est assumée par l'architecte en ce qui concerne les erreurs de conception ou de construction. Toute décision prise doit être basée sur les plans et les spécifications de l'architecte.

Révisions	
N°	Description

commentaires 2022-07-14
Victor Simion
 architecte
 4930 chemin Circle, Montréal
 514-288-9707
 mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
 1095 ave. Laframboise

Client: VS
 Architecte: VS
 Date de la feuille: Perspectives



1 A101 Implantation - Aménagement
3/32" = 1'-0"

Le document est soumis aux modifications et réserves de l'ingénieur responsable de la conception. Toute utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'ingénieur est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'ingénieur est formellement interdite.

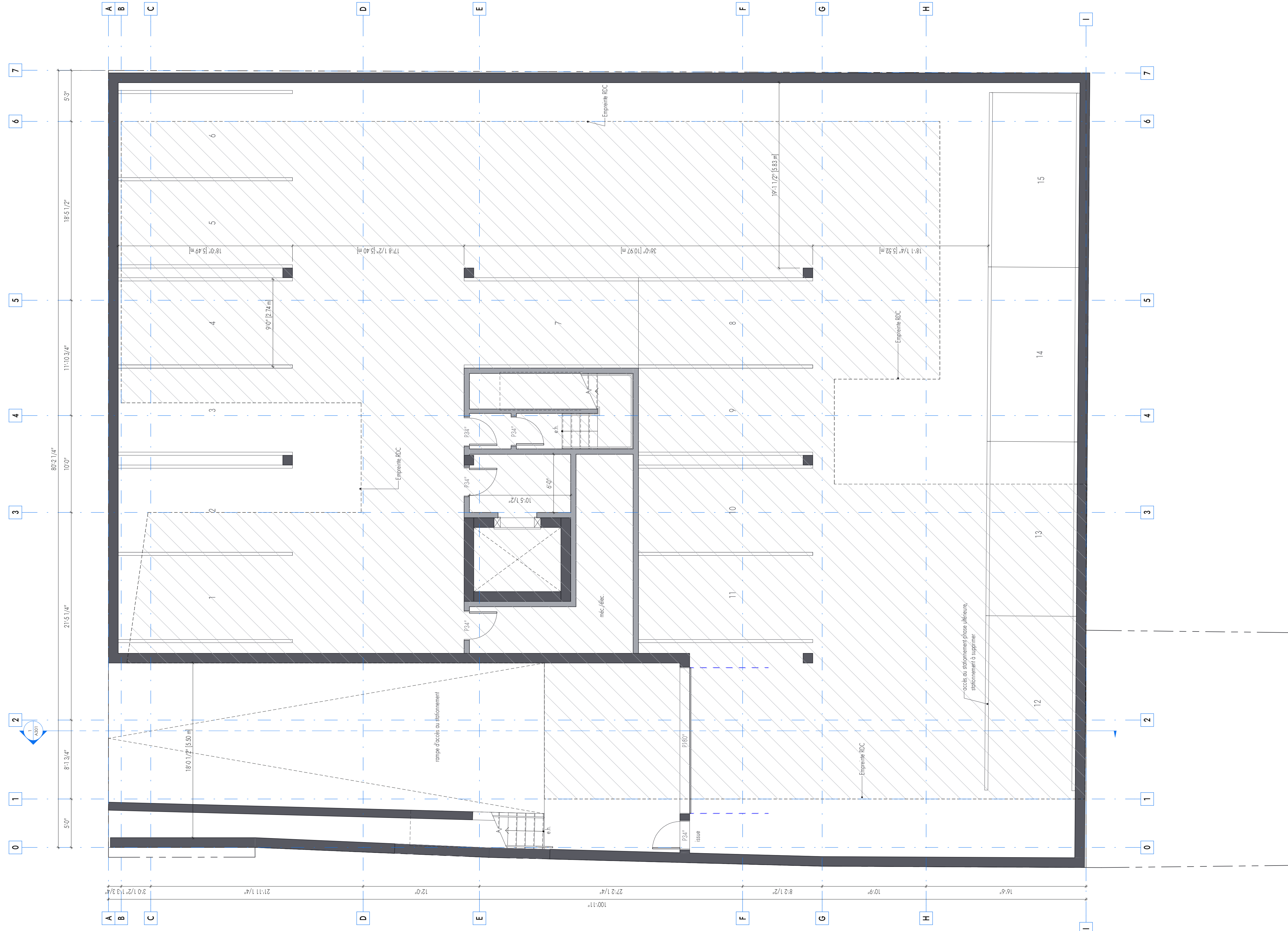
N.	Description	Raisons	Date

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
architecte
4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise
Niveau: VS
Client: VS
Niveau de l'étude: Implantation - Aménagement

LAF191021 **A101**



Stationnement - Aménagement
1/100
3/16" = 1'-0"

Le document est la propriété de son auteur et ne doit pas être réutilisé sans son autorisation écrite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'auteur est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'auteur est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'auteur est formellement interdite.

N°	Description	Révisions	Date

Version

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
architecte

4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise

Checked by: **Author**

Plan Stationnement - Aménagement

LAF191021

A102



RDC - Aménagement
3/7/01 = 1/01

1.000

Revisions

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
architecte

4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise
VS
Plan RDC - Aménagement



Étage Type - Aménagement
3/716 = 1/3"

Le présent document est une œuvre de l'architecte Victor Simion architecte. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'architecte est formellement interdite. Toute violation de ces droits est punie par la loi. Toute reproduction, même partielle, de cet ouvrage est interdite. Toute utilisation non autorisée sera poursuivie devant les tribunaux. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'architecte est formellement interdite.

Revisions

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
architecte
4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise

Client: VS
Architecte: VS

Plan Étage Typ. - Aménagement

LAF191021

A105



1 Élévation Avant (nord - ave. Laframboise) - Aménagement
 3/16" = 1'-0"



2 Élévation Arrière (sud) - Aménagement
 3/16" = 1'-0"

Légende

Matériau de Revêtement

AC1 Revêtement en acier,
 co. MAC Metal Architecture, modèle HARRYWOOD,
 - couleur: Wood Collection - Smoked Birch,

BR Brique
 - couleur: Noir

BB Bloc de béton architectural
 - couleur: Gris

BET Béton, soubassement, coulé sur place gris

Type de Portes Extérieures

Porte vitrées en aluminium, couleur: noir,
 Porte en aluminium, couleur: noir,

Type de Fenêtres

Fenêtres avec profils hybrides, aluminium extérieur,
 couleur: noir, unité scellée double, verre clair,
Type de Mur Rideau

Mur rideau en aluminium,
 couleur: noir, unité scellée double, verre clair,

Revisions

N.	Description	Date

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
 architecte

4930 chemin Circle, Montréal
 514-288-9707
 mail@victorsimion.ca



1
 A202 Élévation Droite (ouest) - Aménagement
 3/16" = 1'-0"



2
 A202 Élévation Gauche (est) - Aménagement
 3/16" = 1'-0"

Légende

Matériau de Revêtement

- AC1 Revêtement en acier
 co. MAC Metal architecture, modèle HARRYWOOD,
 - couleur: Wood Collection - Smoked Birch,
- BR Brique
 - couleur: Noir
- BB Bloc de béton architectural
 - couleur: Gris
- BET Béton, soubassement, coulé sur place gris

Type de Portes Extérieures

- Porte vitrées en aluminium, couleur: noir;
- Porte en aluminium, couleur: noir;

Type de Fenêtres

- Fenêtres avec profils hybrides, aluminium extérieur,
 couleur: noir, unité scellée double, verre clair;

Type de Mur Rideau

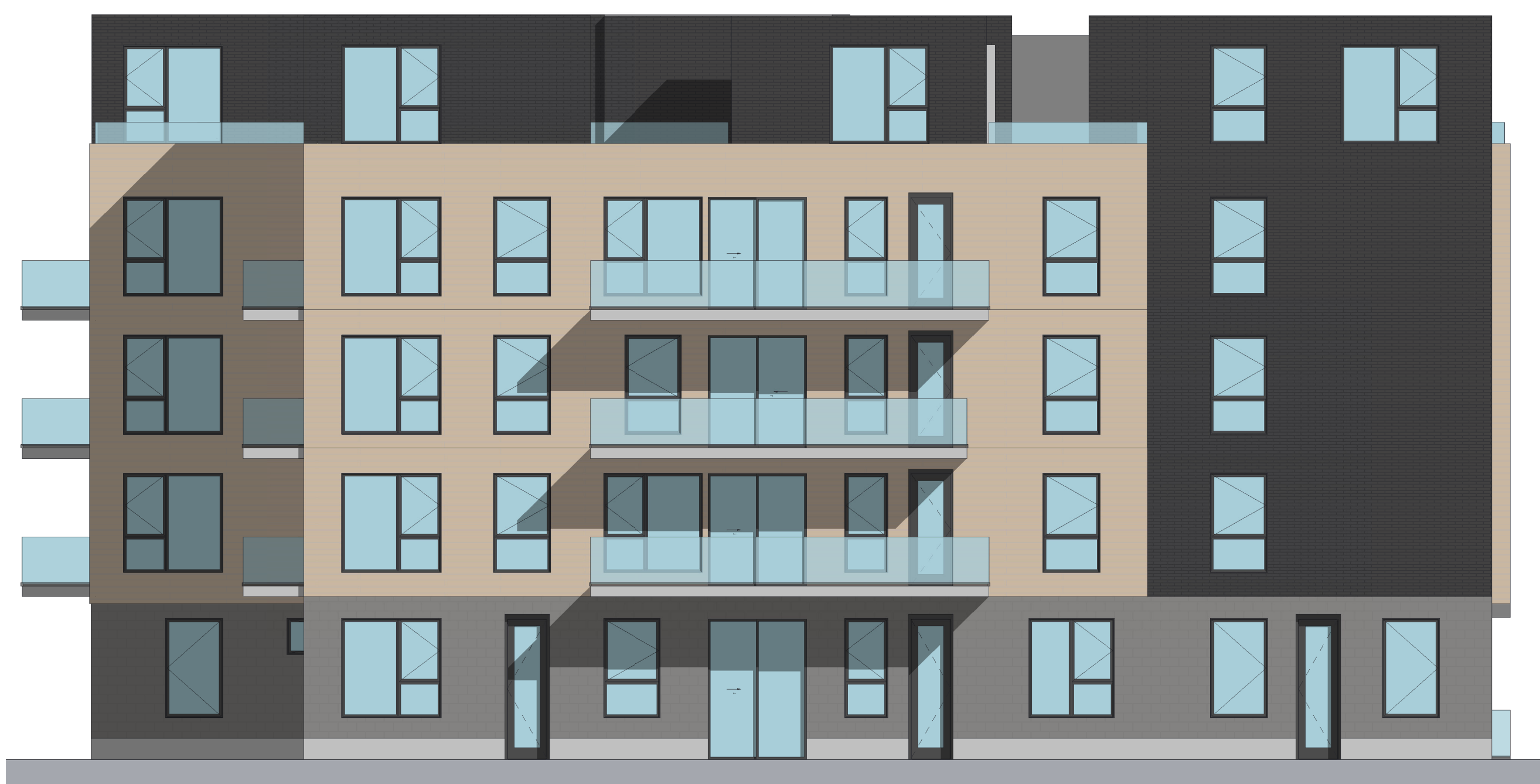
- Mur rideau en aluminium;
 couleur: noir, unité scellée double, verre clair;

N.	Description	Revisions	Date	By

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
 architecte

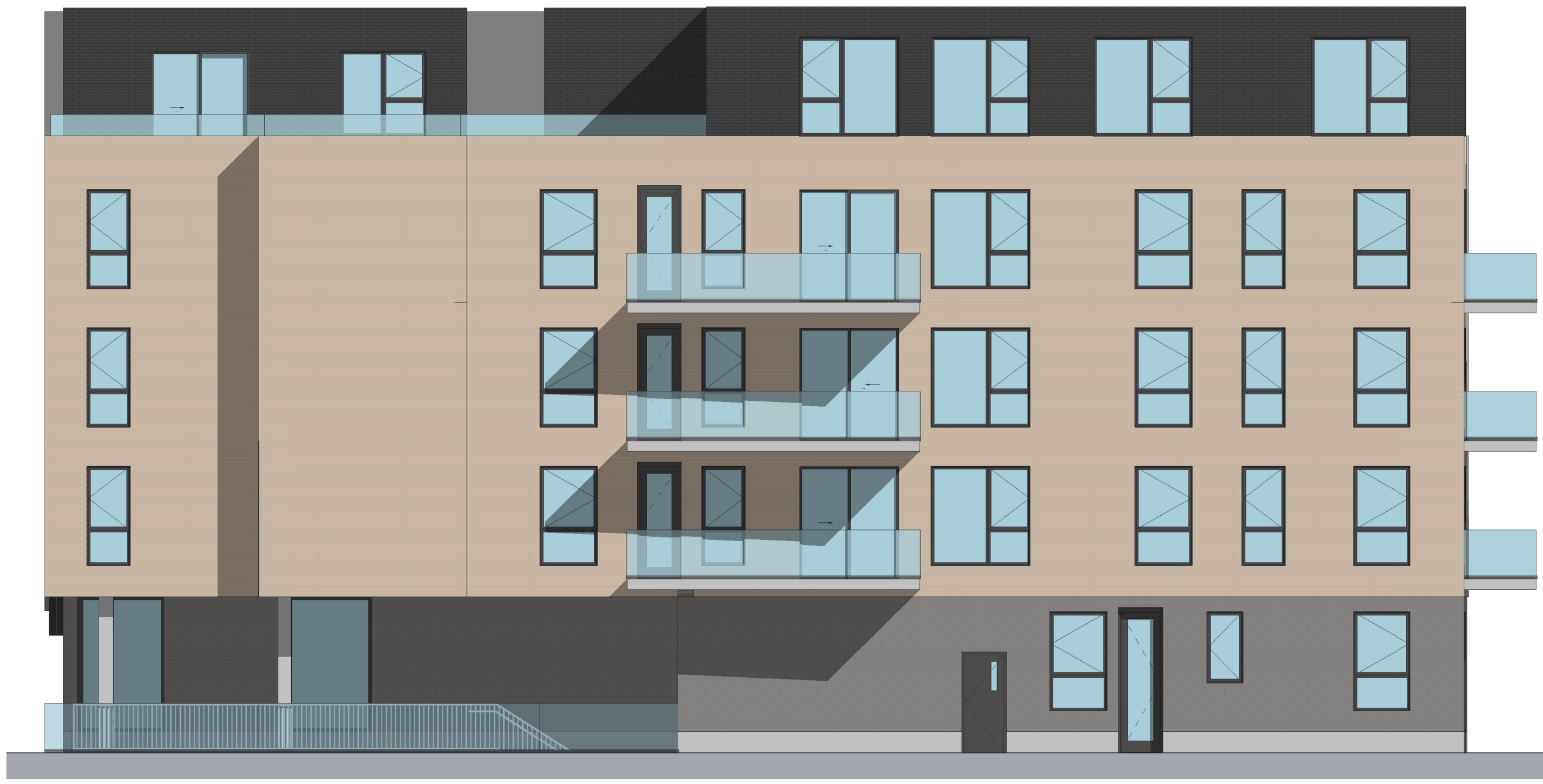
4930 chemin Circle, Montréal
 514-288-9707
 mail@victorsimion.ca



4 Élévation Gauche (est) Couleur
 1/8" = 1'-0"



1 Élévation Arrière (sud) Couleur
 1/8" = 1'-0"



3 Élévation Droite (ouest) Couleur
 1/8" = 1'-0"



Élévation Avant (nord - ave Laframboise) Couleur
 1/8" = 1'-0"



Revisions	
N.	Description

commentaires 2022-07-14
Victor Simion
 architecte
 4930 chemin Circle, Montréal
 514-288-9707
 mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
 1095 ave. Laframboise
 VS
 VS



1
A301 Coupe Longitudinale AA - Aménagement
3/16" = 1'-0"

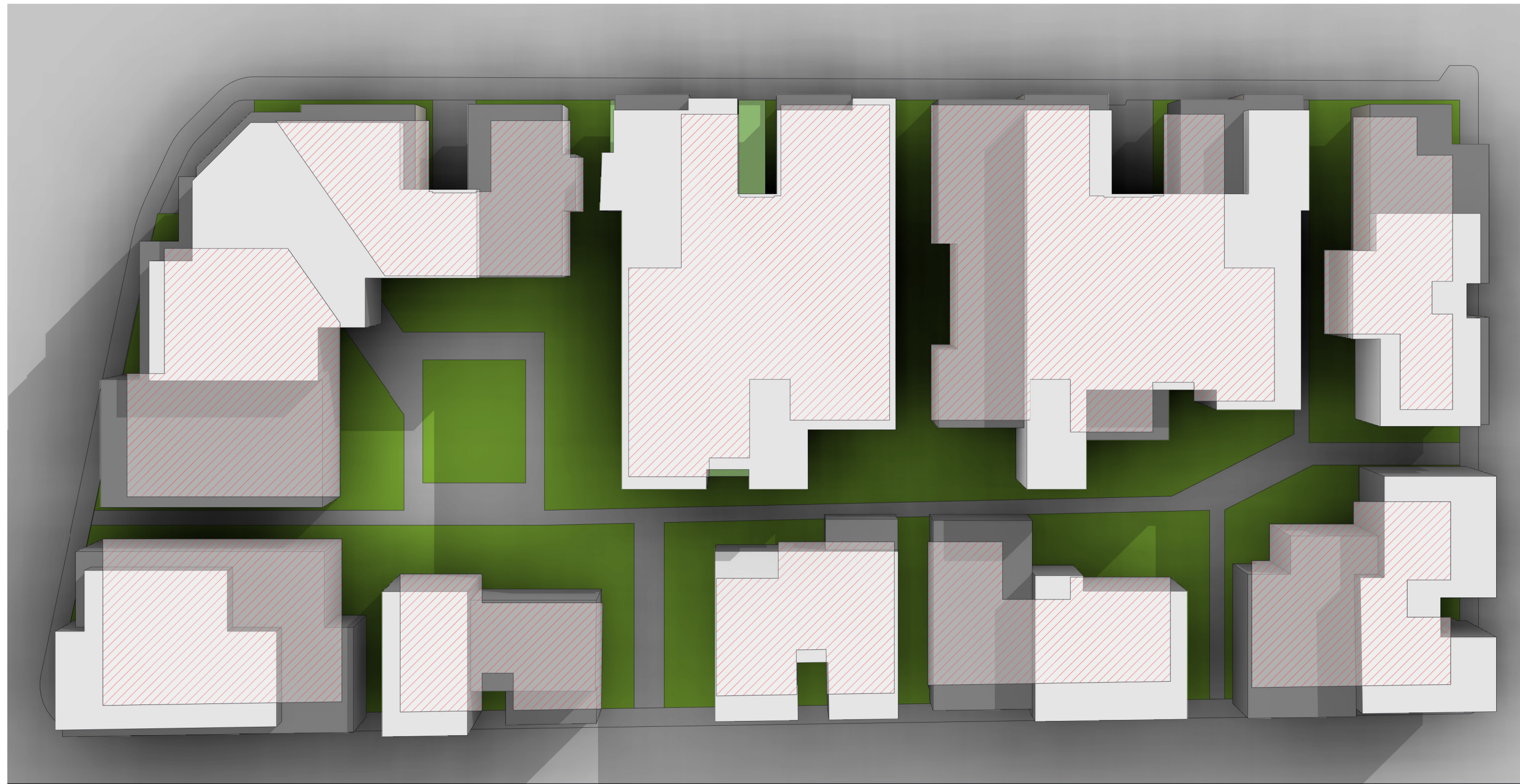
Le document est la propriété de son auteur et est protégé par la Loi sur l'accès à l'information. Toute réimpression, reproduction ou diffusion sans autorisation écrite est formellement interdite. Toute violation sera poursuivie.

N°	Description	Date	Ét.
1	Revisions		

commentaires 2022-07-14

Victor Simion
architecte
4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise
VS
VS
Coupe AA - Aménagement



Légende / Legend

 Empreinte au RDC

This document must not be modified, and cannot be used without the file page and all documents listed before starting construction, the contractor must verify all drawings, dimensions, details and specifications, as well as site conditions, and report any mistakes, omissions or anomalies to the professional. Dimensions must not be measured on the drawings, only when dimensions may be used.

Ce document ne doit pas être modifié, ni utilisé sans le page frontpage et toutes les pages qui y figurent. Avant d'entreprendre les travaux, l'entrepreneur doit vérifier toutes les données, dimensions, détails et spécifications, et les conditions du chantier et rapporter toutes erreurs, omissions ou anomalies aux professionnels. Aucune dimension ne peut être mesurée sur ces plans, se fier uniquement aux dimensions indiquées.

Revisions		
N.	Description	Date

Émis pour	Date
Issued for commentaires	2022-08-15

Victor Simion
architecte

4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nom du Projet Project Title
Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise

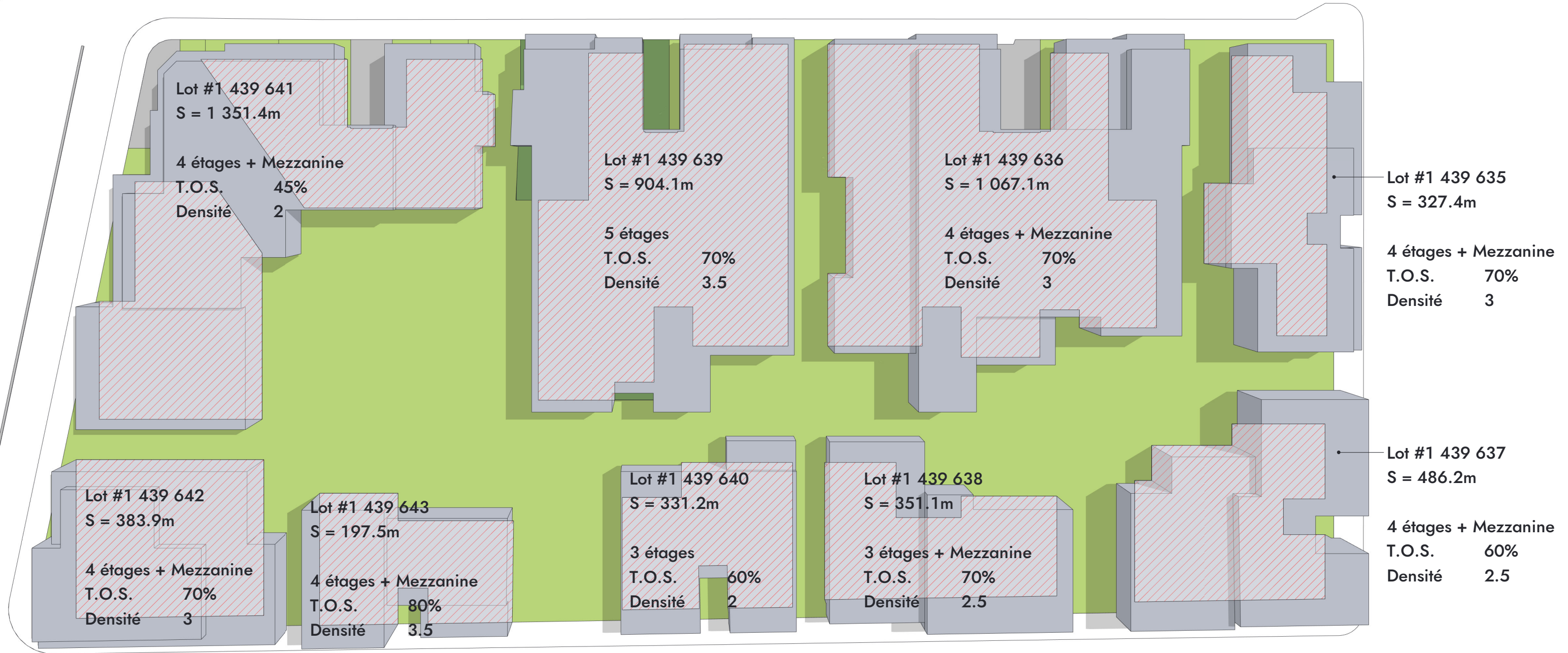
Vérifié par VS Checked by Revision Date
Dessiné par MC Drawn by

Nom de la feuille Sheet Name
Étude Quadrilatère

N° de Projet Project N°
LAF191021 **A107**

Légende

 Empreinte au RDC



Mme. Anne-Renée Bilodeau

1336 rue Des Cascades,
Sainte-Hyacinthe, QC.
T. 514-777-9775
garderielagardienne@gmail.com

Collaborateurs

This document must not be modified, and cannot be used without the file page and all documents listed below starting construction, the contractor must verify all drawings, dimensions, details and specifications, as well as site conditions, and report any mistakes, omissions or anomalies to the professional. Dimensions must not be measured on the drawings, only written dimensions may be used.

Ce document ne doit pas être modifié, ni utilisé sans la page frontispice et toutes les pages qui y figurent. Avant d'entreprendre les travaux, l'entrepreneur devra vérifier toutes les données, dimensions, détails et spécifications, et les conditions du chantier et rapporter toutes erreurs, omissions ou anomalies aux professionnels. Aucune dimension ne peut être mesurée sur ces plans, se fier uniquement aux dimensions indiquées.

Revisions

N.	Description	Date	A.

Émis pour
Issu de commentaires 2022-08-16

Victor Simion
architecte

4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Non du Projet
Nouv. bâtiment résidentiel
1095 ave. Laframboise

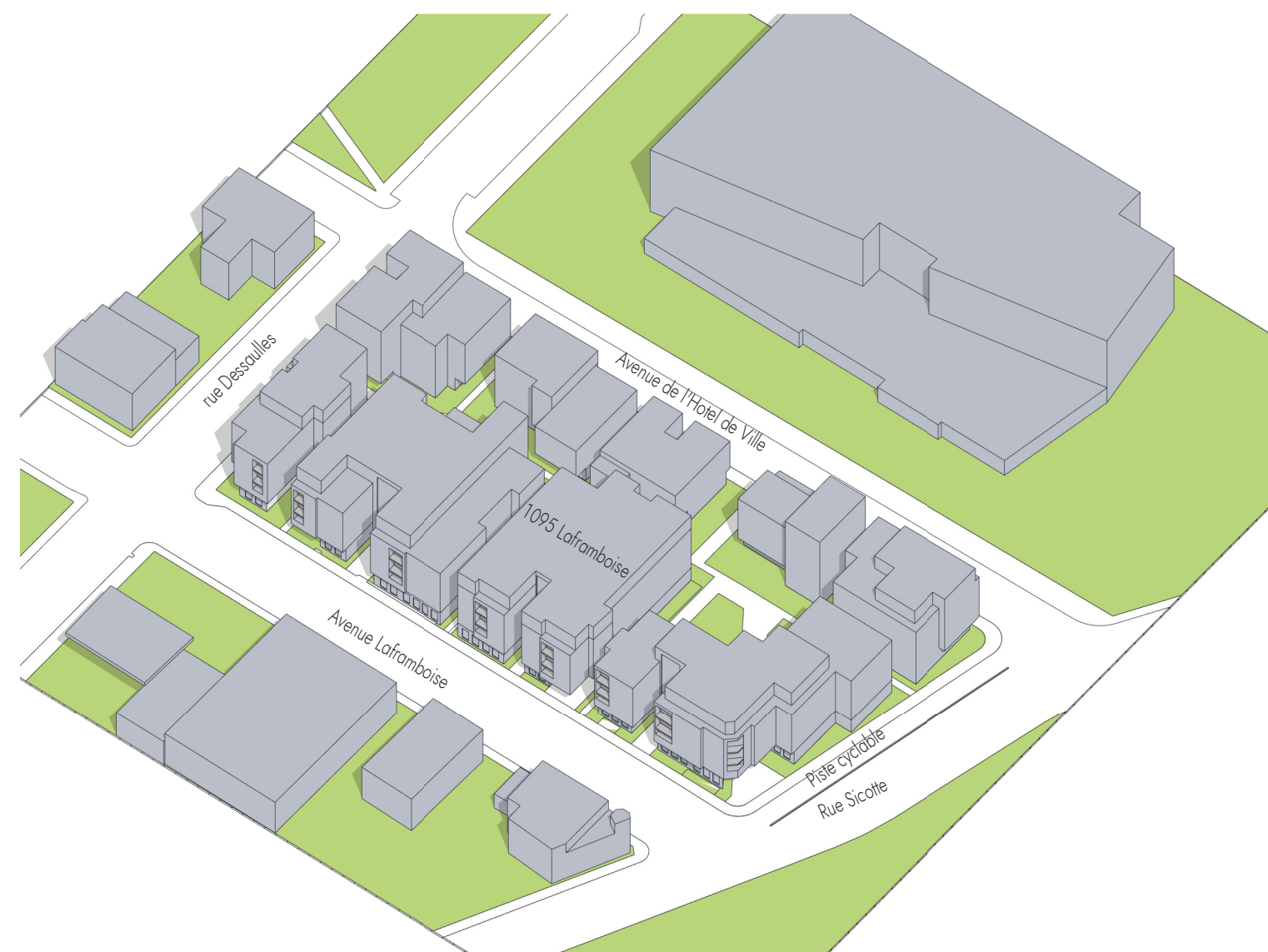
Vérifié par VS
Dessiné par MC

Checked by Revision
Drawn by

Non de la feuille
Étude Quadrilatère

No. du Projet
LAF191021

Project No.
A002





Légende

- Parcours piétonniers
- Réseau cyclable
- Bâtiment résidentiel
- Bâtiment mixte (résidentiel / commercial / Bureaux)
- Bâtiment institutionnel / Bureaux

This document must not be modified, and cannot be used without the file page and all documents listed before starting construction, the contractor must verify all drawings, dimensions, details and specifications, as well as site conditions, and report any mistakes, omissions or anomalies to the professional. Dimensions must not be measured on the drawings, only when dimensions may be used.

Ce document ne doit pas être modifié, ni utilisé sans la page frontispice et toutes les pages qui y figurent. Avant d'entreprendre les travaux, l'entrepreneur doit vérifier toutes les données, dimensions, détails et spécifications, et les conditions du chantier et rapporter toutes erreurs, omissions ou anomalies aux professionnels. Aucune dimension ne peut être mesurée sur ces plans, se fier uniquement aux dimensions indiquées.

Revisions		
N.	Description	Date

Envoyé pour	Date
commentaires	2022-08-16

Victor Simion
architecte

4930 chemin Circle, Montréal
514-288-9707
mail@victorsimion.ca

Nom du Projet		Project Title	
Nouv. bâtiment résidentiel 1095 ave. Laframboise			
Vérifié par	VS	Checked by	Revision
Dessiné par	MC	Drawn by	Date
Nom de la feuille		Sheet Name	
Étude Quadrilatère			