

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

2900, boulevard Laframboise (lot 6 389 876)



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

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30059

Zone(s) visée(s) : 4038-M-03

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

2900, boulevard Laframboise (lot 6 389 876) – District Sacré-Coeur – Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI – Dispositions au Règlement d'urbanisme numéro 350, grille de spécifications 4038-M-03, articles 15.1 b), 17.7.2, 19.7.1.3, 19.7.1.6, 19.7.2.6 et 19.9.2 – Réduction de la marge avant minimale à 5 mètres – Augmentation de l'empiètement des balcons en marge avant de 2,14 mètres – Réduction du ratio minimal de cases de stationnement à 1 case par logement – Permettre de déroger à l'obligation que l'allée de circulation ne doit pas comporter de pente à moins de 30 centimètres de la ligne de rue – Autoriser l'aménagement d'une case de stationnement en cour avant, dans la portion située en façade du bâtiment principal, incluant une bande gazonnée de 1 mètre – Permettre l'aménagement d'une case de stationnement à moins de 1,5 mètre d'un balcon – Permettre de déroger à l'obligation qu'un enclot entoure les conteneurs de collecte des matières résiduelles (suivi du CCU du 23 mars 2021, art.11.2).

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par monsieur Gabriel Côté pour Les Immeubles Robin Inc., en date du 16 février 2022, pour un projet particulier au 2900, boulevard Laframboise (6 389 876) visant à autoriser la construction d'un immeuble à vocation résidentielle comprenant 24 logements, répartis sur 3 étages, et une aire de stationnement souterraine dans la zone 4038-M-03.

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 22 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 28 février 2022.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment à vocation résidentielle de 24 logements, répartis sur trois étages, et une aire de stationnement souterraine, et plus précisément les éléments dérogatoires suivants, dans la zone 4038-M-03 :

- une marge avant minimale de 5 mètres, alors que celle prévue à la grille de spécifications est de 6 mètres;
- l'empiètement des balcons dans la marge avant à 2,14 mètres, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du Règlement d'urbanisme numéro 350 prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètre;
- un ratio minimal de cases de stationnement de 1 case par logement, alors que le l'article 19.9.2 Règlement d'urbanisme numéro 350 impose un ratio minimal de 1,5 case par logement;
- une allée de circulation comportant une pente à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.3 alinéa 2 du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- l'aménagement d'une case de stationnement en marge avant, dans la portion située en façade du bâtiment principal, incluant une bande gazonnée d'un (1) mètre mesurée à partir de la ligne de rue, plutôt que de deux (2) mètres, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.2.6 du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- l'aménagement d'une case de stationnement à moins de 1,5 mètre d'un balcon, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.6 du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- la présence de conteneurs extérieurs de matières résiduelles sans écran architectural ou clôture opaque, contrairement à l'article 17.7.2 paragraphe d) du Règlement d'urbanisme numéro 350;

Le tout conformément à la demande soumise par le requérant le 16 février 2022 et conditionnellement à la réalisation d'un aménagement paysager visant à camoufler la case de stationnement en cour avant. Le plan d'aménagement paysager doit être préalablement approuvé par le Service de l'urbanisme et de l'environnement.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Anciennement occupé par une station-service, ce terrain est aujourd'hui vacant depuis plus de 10 ans;

Les abords du boulevard Laframboise dans ce secteur comportent déjà des habitations multilogements uniquement résidentiels de trois étages;

Le projet offre une architecture recherchée qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur. Aucune architecture particulière n'est prédominante dans les environs, nul besoin de rattacher le traitement au secteur;

Le produit résidentiel offert, l'absence d'aire de stationnement extérieur et l'aménagement paysager projeté militent en faveur d'une amélioration globale du secteur;

L'étude d'ensoleillement fournie illustre que les effets de l'ombre engendrés seront négligeables pour les propriétés avoisinantes, sauf lors du solstice d'hiver où l'ombrage aura un impact sur les deux résidences situées à l'arrière;

Le remplacement d'un terrain vacant par un projet résidentiel comportant une seule entrée charretière et un stationnement complètement en souterrain favorise la mise en valeur du domaine public et la création d'un environnement sécuritaire;

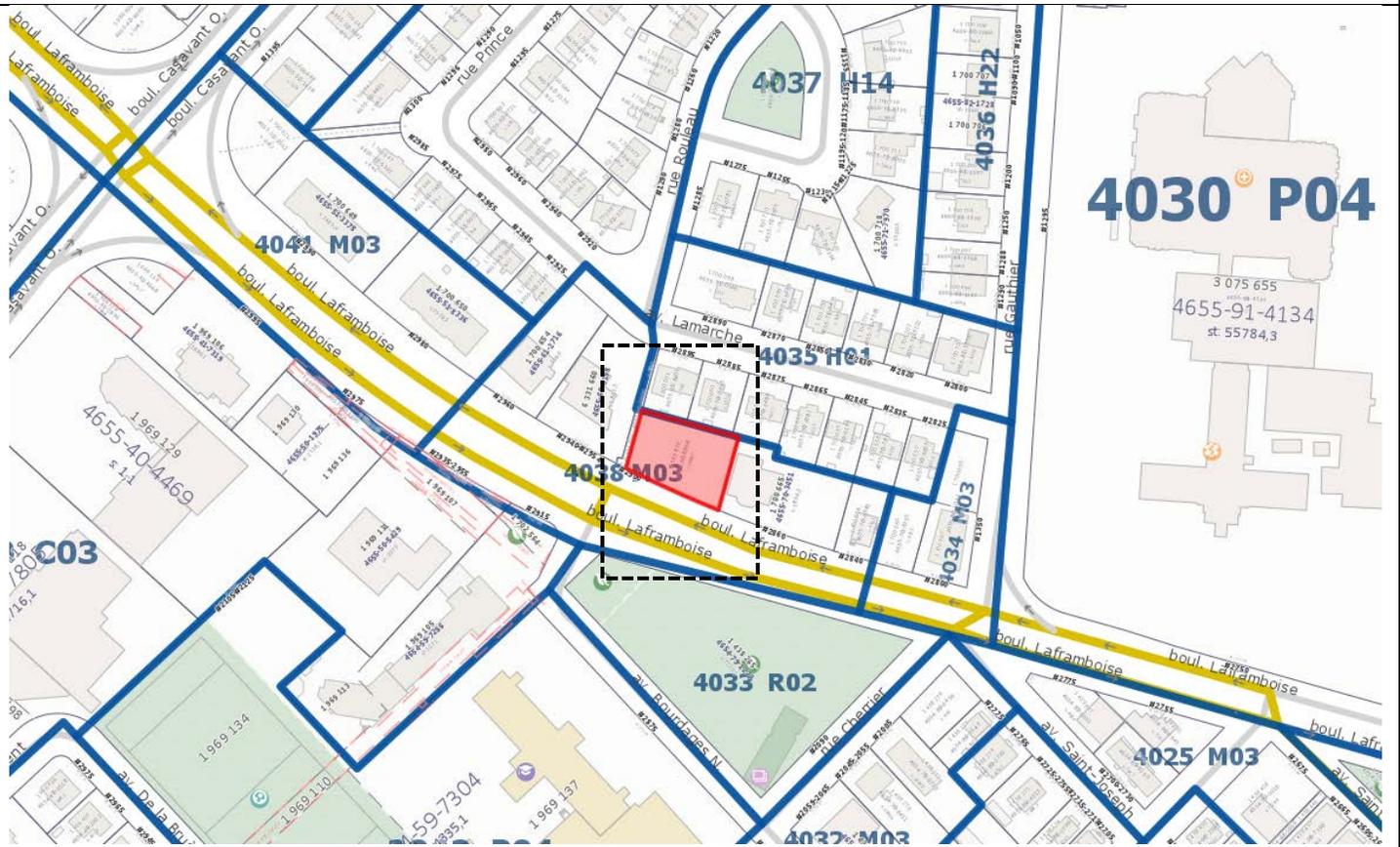
Saint-Hyacinthe Technopole a émis un avis favorable à l'égard du projet qui vise un bâtiment complètement résidentiel sans aucune offre commerciale au rez-de-chaussée;

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

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

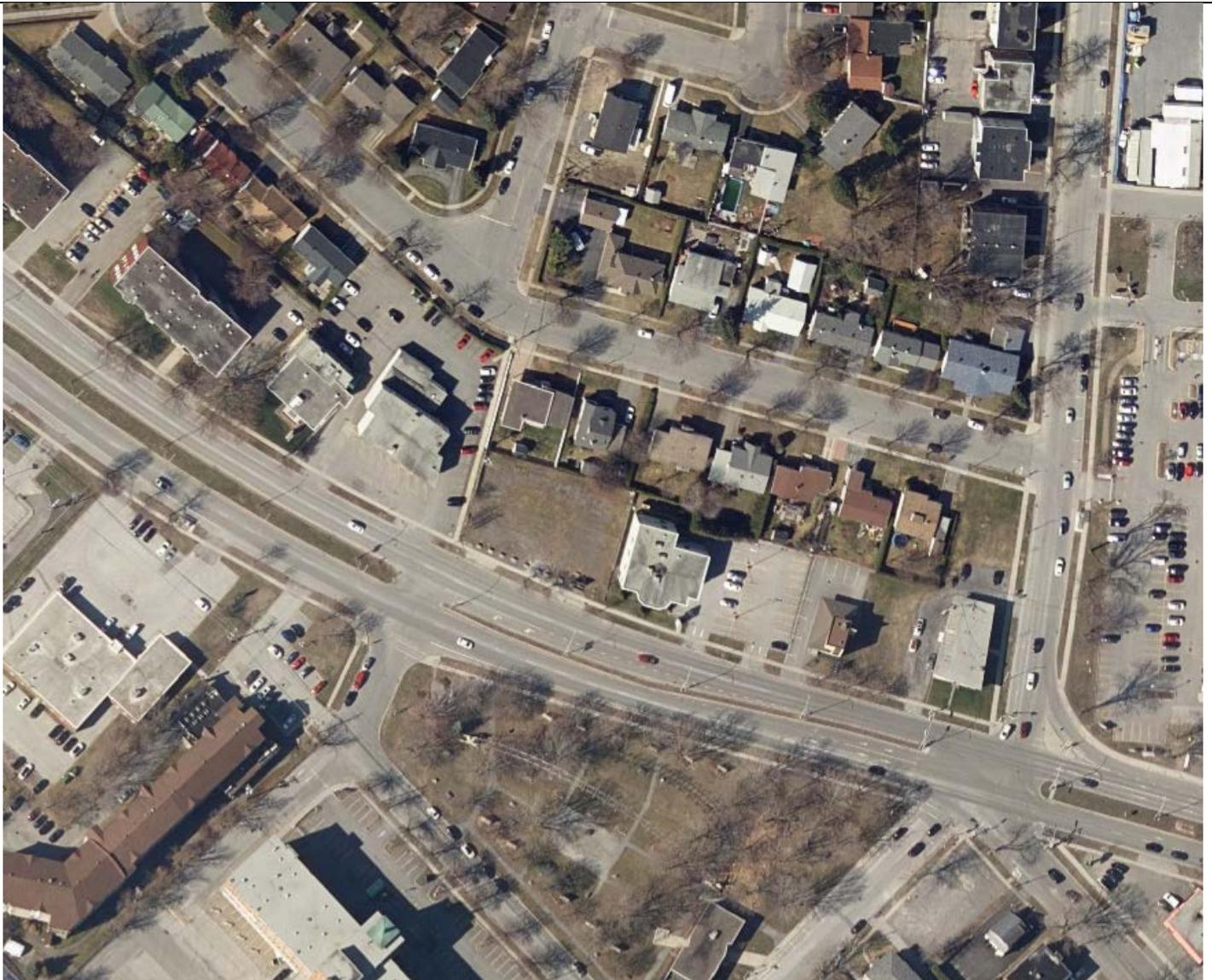
Le projet est conforme aux critères applicables du Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.

Annexe 1



**Localisation – Site à l'étude
2900, boulevard Laframboise**

Annexe 2



**Vues aérienne (2020) et panoramique (2020) – Site à l'étude
2900, boulevard Laframboise**

Annexe 3

**VILLE DE SAINT-HYACINTHE
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

ZONE : 4083-H-12

GROUPE D'USAGES PERMIS (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
RÉSIDENCE I (1 logement isolé)	X
RÉSIDENCE II (1 logement jumelé)	X
RÉSIDENCE III (1 logement en rangée)	X
RÉSIDENCE IV (2 logements isolés)	X
RÉSIDENCE V (2 logements jumelés)	X
RÉSIDENCE VI (2 logements en rangée)	
RÉSIDENCE VII (3 logements isolés)	X
RÉSIDENCE VIII (3 logements jumelés)	
RÉSIDENCE IX (3 logements en rangée)	
RÉSIDENCE X (4 logements isolés)	X
RÉSIDENCE XI (4 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENCE XII (5 à 6 logements isolés) (350-91)	X
RÉSIDENCE XIII (5 à 6 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENCE XIV (7 à 8 logements isolés)	
RÉSIDENCE XV (7 à 8 logements jumelés ou en rangée)	
RÉSIDENCE XVI (Plus de 8 logements variés)	
RÉSIDENCE XVII (À caractère communautaire 1 à 6 chambres)	
RÉSIDENCE XVIII (À caractère communautaire 7 à 16 chambres)	X
RÉSIDENCE XIX (À caractère communautaire 17 à 24 chambres)	
RÉSIDENCE XX (À caractère communautaire de plus de 24 chambres)	
RÉSIDENCE XXI (Maison mobile)	
RÉSIDENCE XXII (Résidence mixte)	
COMMERCE I (Commerce associable à la résidence)	X
COMMERCE II (Commerce de quartier)	
COMMERCE III (Bureaux non structurants)	
COMMERCE IV (Bureaux structurants)	
COMMERCE V (Commerce de détail non structurant)	
COMMERCE VI (Commerce de détail structurant)	
COMMERCE VII (Commerce de gros non structurant)	
COMMERCE VIII (Commerces aéroportuaires)	
COMMERCE IX (Commerces autoroutiers)	
COMMERCE X (Commerces agroalimentaires)	
COMMERCE XI (Commerces agricoles)	
COMMERCE XII (Commerce dans un ancien bâtiment agricole)	
INDUSTRIE I (Industrie à incidences faibles)	
INDUSTRIE II (Industrie à incidences moyennes à fortes)	
INDUSTRIE III (Industries agroalimentaires à incidences faibles)	
INDUSTRIE IV (Industries agroalimentaires à incidences moyennes à fortes)	
INDUSTRIE V (Industries de hautes technologies)	
ESPACES VERTS I (Récréatif extensif - Parcs et espaces verts)	X
ESPACES VERTS II (Récréatif extensif - Loisirs et sports)	
ESPACES VERTS III (Récréatif intensif - Grands espaces)	
ESPACES VERTS IV (Récréatif extensif - Incidence sur le milieu)	
INSTITUTION I (Équipement de quartier)	X
INSTITUTION II (Équipement desservant la Ville)	
INSTITUTION III (Équipement desservant la population de la région)	
INSTITUTION IV (Institution desservant la région – Clientèle spéciale)	
INSTITUTION V (Institution de services publics)	
AGRICULTURE I (Agriculture et activités agricoles)	
AGRICULTURE II (Activités agrotouristiques)	
AGRICULTURE III (Récupération et enfouissement de matériaux secs)	

NORMES DE LOTISSEMENT		MIN
BÂTIMENT ISOLÉ	Largeur du terrain (m)	15
	Profondeur du terrain (m)	30
	Superficie du terrain (m ²)	450
BÂTIMENT JUMELÉ	Largeur du terrain (m)	12
	Profondeur du terrain (m)	30
	Superficie du terrain (m ²)	360
BÂTIMENT EN RANGÉE	Largeur du terrain (m)	4.9
	Profondeur du terrain (m)	30
	Superficie du terrain (m ²)	147
Autres normes applicables :		
<ul style="list-style-type: none"> Terrain d'angle (art. 8.1.1.2 a)) Terrain directement riverain à un cours d'eau ou à un lac (art. 8.1.1.2 b)) Terrain situé dans un rayon de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac (art. 8.1.1.2 c) et 8.1.2.2 a)) Terrain destiné à un usage public (art. 8.1.1.2 d) et 8.1.2.2 b)) Largeur de terrain dont l'usage est commercial, industriel ou institutionnel (art. 8.1.1.2 e)) Terrain occupé par plus d'un bâtiment principal (art. 8.1.1.2 f)) Terrain en copropriété (art. 8.1.1.2 g)) Terrain de forme irrégulière (art. 8.1.1.2 h) et 8.1.2.2 c)) Terrain non desservi ou partiellement desservi (section. 8.1.2) 		

NORMES D'IMPLANTATION	MIN	MAX
Nombre d'étages		2
Hauteur (m)	4	13
Marge avant (m)	6	
Marge arrière (m)	6	
Marge latérale (m)	1.5	
Somme des cours latérales (m)	3.5	
Indice d'occupation au sol (%)		40
Indice d'utilisation du terrain (%)		
Rapport Plancher/Terrain		
Aire de verdure (%)	35	
Aire de verdure (cour avant) %		
Autres normes applicables :		
<ul style="list-style-type: none"> Terrain adjacent à un cours d'eau (art. 15.4.1) Marge avant - secteurs construits (section. 15.4.2) Terrain adjacent à un passage piétonnier (art. 15.4.3) Bâtiments jumelés ou en rangée (section. 15.4.4) Terrain d'angle (art. 15.4.5 et 15.4.6) Construction destinée à un usage public (art. 15.4.7) Terrain en copropriété (art. 15.4.8) 		

NORMES SUR L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR (art. 17.9) (permis lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
TYPE A	
TYPE B	
TYPE C	
TYPE D	

DISPOSITIONS SPÉCIALES (applicables lorsqu'un « X » apparaît dans la deuxième colonne)	
Zone soumise à un P.I.I.A	
Zone soumise à un PAE (art. 3.6.3)	
Zone soumise à un PPU	
Décrochement dans les façades (art. 15.5)	
Orientation du bâtiment principal (art. 16.1.6)	
Conteneurs zones industrielles (art. 17.7.3)	
Aménagement paysager dans les zones industrielles (art. 17.8.3)	
Plantation d'arbres dans le parc industriel (art. 17.8.4)	
Plantation d'arbres – zones institutionnelles « P » et espaces verts « R » (art. 17.8.5)	
Zone soumise à l'obligation d'aménager une zone tampon (art. 17.8.7)	
Rampe et plates-formes de chargement (art. 17.10)	
SUITE AU VERSO	

Cette grille de spécifications fait partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350, sous la cote Annexe 3

Grille de spécifications – Zone 4038-M-03 (1/2)

2900, boulevard Laframboise

2900, BOUL.

LAFRAMBOISE

Ville de Saint-Hyacinthe



4 FÉVRIER 2022
DEMANDE PPCMOI



GROUPE ROBIN
PROJET RÉSIDENTIEL

8 FÉVRIER 2022



01	08.02.2022	Présentation CCU PPCMOI
NO	DATE JJ/MM/AA	ÉMISSIONS



TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
Viser un bâtiment vert	5
Au cœur d'un quartier	6
Bon voisinage : un engagement sérieux!	7
1. CONTEXTE	8
Localisation et contexte existant	9
Présentation du projet	10
2. IMPLANTATION	11
Plan d'implantation de l'architecte	12
3. PARTI ARCHITECTURAL	13
Plan du stationnement souterrain	14
Plan d'étage	15
Perspectives et matériaux	17
Coupes transversales	21
Alternative commerciale	22
4. CADRE RÉGLEMENTAIRE	23
Zonage actuel	24
Cadre réglementaire à modifier	25

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le projet résidentiel faisant l'objet de cette demande de modification réglementaire sera construit en bordure du boul. Laframboise. Le site visé est stratégiquement situé considérant son accès vers le centre-ville, sa proximité à l'autoroute 20 et par la présence de nombreux commerces et services de quartier. Le produit résidentiel proposé est en pleine adéquation avec les besoins du secteur et s'intègre parfaitement à son milieu d'insertion.

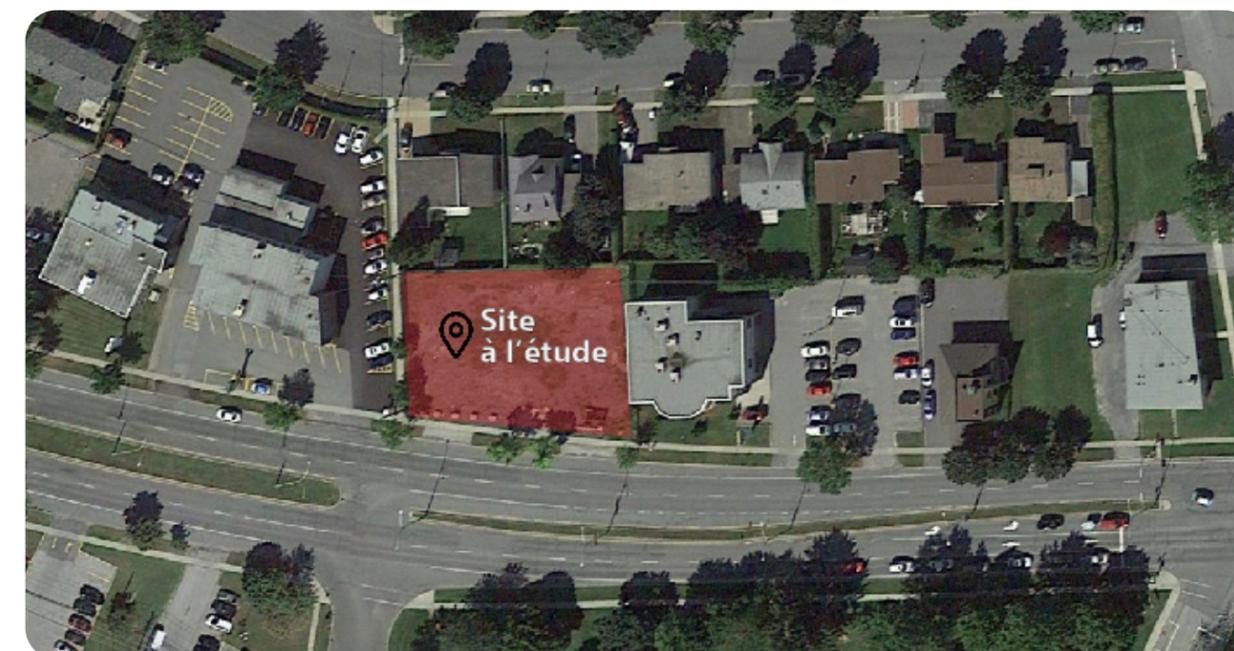
LA PROXIMITÉ AVEC L'HÔPITAL FAVORISE LA MOBILITÉ ACTIVE!

Le projet résidentiel a été pensé pour répondre aux besoins des professionnels de l'Hôpital Honoré - Mercier. Cette nouvelle offre locative propose des logements de petit gabarit pour accommoder une clientèle de gens vivant seul ou en couple.

La révision du projet est influencée par le contexte pandémique. Chaque unité comprend un espace dédié au télétravail. Nous avons aussi priorisé un projet 100 % résidentiel puisque le secteur commercial est présentement au ralenti. De plus, nous travaillons depuis plusieurs années à trouver un partenaire pour une construction commerciale pour ce site, mais en vain. Le taux d'inoccupation des logements démontre également un besoin criant de nouveaux logements. Ce projet résidentiel contribuera donc à valoriser l'image du secteur et à bonifier l'offre résidentielle.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation au CCU le 19 janvier et le 23 mars 2021. Le CCU et le Conseil avaient émis une recommandation favorable. Nous avons ensuite revu le projet dans son ensemble afin de bonifier le projet et minimiser les impacts des éléments dérogatoires liés au règlement 350. Ces ajustements et les non-conformités au règlement 350 seront détaillés dans ce présent document.

IDENTIFICATION DU SITE À DÉVELOPPER (GLOBAL)



VISER UN BÂTIMENT VERT

Les efforts seront déployés afin d'offrir un immeuble **écoresponsable**. L'aspect durable du projet sera présent à toutes les étapes, dès sa conception, durant sa construction et dans la gestion de l'entretien à long terme de la propriété.

Concrètement, l'écoresponsabilité de ce projet se traduit par :

1. Des appareils mécaniques à faible consommation énergétique;
2. Des appareils d'éclairage à DEL;
3. Des appareils de plomberie à faible consommation d'eau;
4. Une fenestration de grande dimension favorisant les gains énergétiques;
5. Une isolation de qualité supérieure;
6. Des matériaux de construction durables;
7. Encourager l'achat local des matériaux afin de réduire le transport lié à l'approvisionnement;
8. Un ratio de stationnement de 1 case/unité pour favoriser l'utilisation du transport actif et en commun;
9. L'utilisation de produits biologiques pour l'entretien de l'immeuble.



AU CŒUR D'UN QUARTIER BIEN ÉTABLI

1. Vise une clientèle active, vivant seule ou en couple.
2. Idéal pour les professionnels de la santé qui travaillent à l'hôpital situé à 4 minutes de marche.
3. Situé dans le Quartier Sacré-Cœur, au cœur même de la ville où l'on retrouve des commerces, des services professionnels et des restaurants.
4. Architecture réfléchie qui s'harmonise avec le cadre bâti existant.
5. Favorise la mobilité active.



BON VOISINAGE : UN ENGAGEMENT SÉRIEUX!

1. INFORMATION EN CONTINU

- a. Le Groupe Robin communiquera avec les propriétaires des résidences situées à l'arrière de l'immeuble à construire afin de leur présenter le projet.
- b. Le Groupe Robin maintiendra une communication transparente avec les résidents tout au long du projet.
- c. M. Gabriel Côté, coordonnateur au développement agira à titre de personne contact afin de recueillir les commentaires et les questions des citoyens et, le cas échéant, informer la Ville.

2. SENSIBILISATION ET SURVEILLANCE EN CONTINU

- a. Des mesures d'atténuation appropriées seront mises en place pour atténuer les impacts du chantier de construction sur les riverains (bruit, poussière et sécurité).
- b. Les travailleurs sur le chantier seront sensibilisés quant au respect des mesures d'atténuation mises en place, et ce, de manière continue.

3. SÉCURITÉ

- a. Une planification adéquate de la mobilité des camions sera effectuée afin d'assurer la sécurité des usagers du secteur (résidentiel et commercial).





1- CONTEXTE

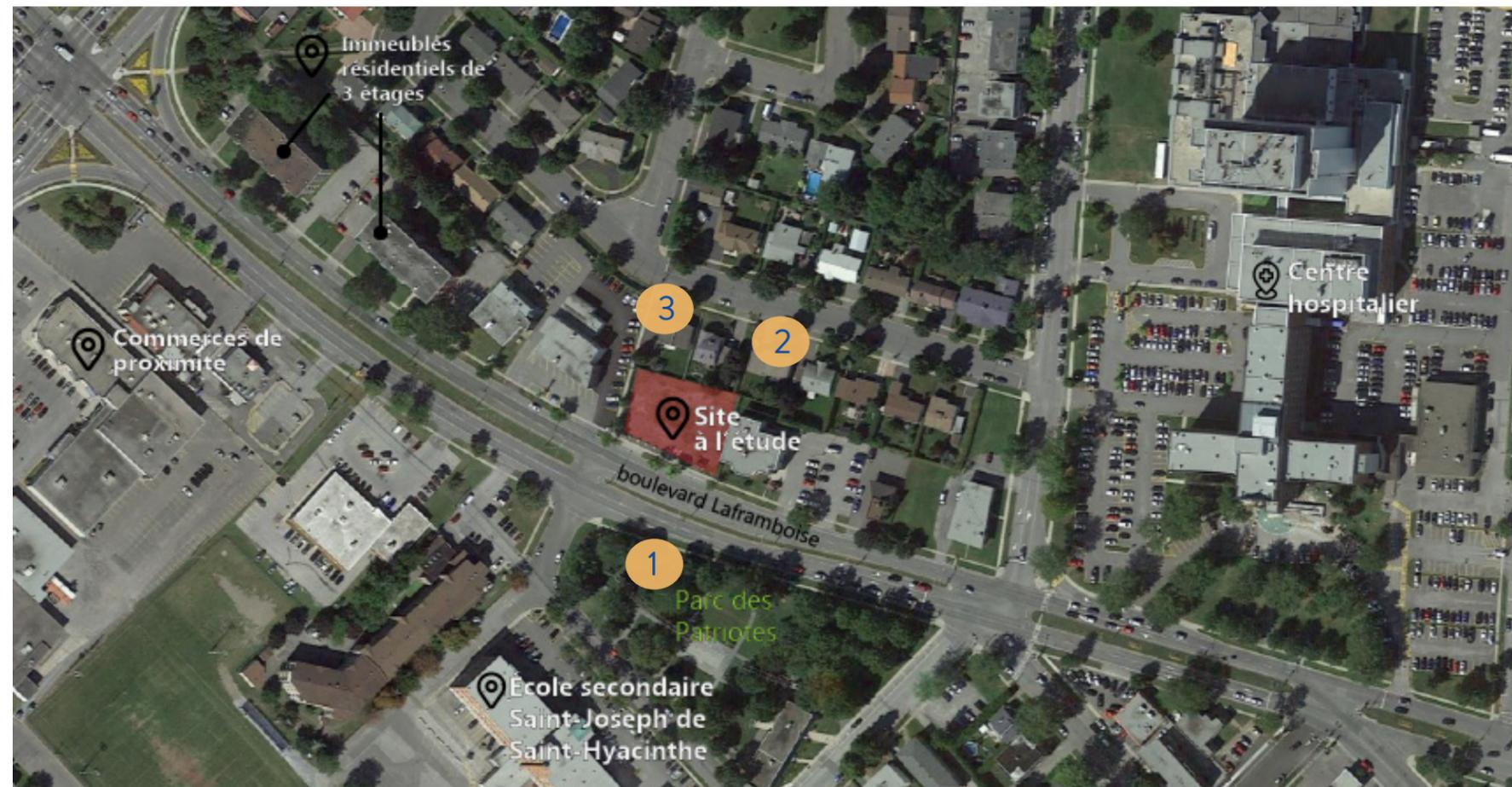
LOCALISATION ET CONTEXTE EXISTANT

Le site en question se situe au 2900, boulevard Laframboise. Le terrain est actuellement vacant ayant une topographie relativement plane.

À des fins descriptives, nous avons établi que le boulevard Laframboise est orienté dans un axe est-ouest à cet endroit. Les propriétés et les infrastructures suivantes se trouvent au pourtour du site à l'étude :

- **Nord** : des maisons unifamiliales en bordure de l'avenue Lamarche;
- **Est** : un bâtiment commercial;
- **Sud** : le boulevard Laframboise;
- **Ouest** : une servitude servant de passage pour piétons, puis une pharmacie.

ÉTAT ACTUEL DU SITE



PRÉSENTATION DU PROJET

Le Groupe Robin souhaite construire un immeuble résidentiel d'une hauteur de trois étages comprenant 24 logements sur le lot 6 389 876. Par son caractère architectural, ce nouvel immeuble a été réfléchi en respect au cadre bâti avoisinant. Ainsi, les choix des matériaux de revêtement sobres et les garde-corps en verre givré des balcons assurent une intégration harmonieuse au cadre bâti existant en plus d'adoucir le gabarit de l'immeuble. Les différents volumes constituent un attrait architectural qui dynamise la façade avant. Ce dynamisme est aussi créé par la mixité des matériaux.

La révision de la configuration des balcons permet l'aménagement de 2 types de balcons. En façade et sur les côtés, un balcon projetant privé bonifie l'espace de vie des logements. À l'arrière, des balcons de type "Juliette" sont prévus pour les logements du niveau 2 et 3 considérant la faible marge arrière et la différence de hauteur entre l'immeuble projeté et les résidences adjacentes. Ces choix contribuent à préserver l'intimité des résidences familiales situées à l'arrière de l'immeuble en plus d'assurer une luminosité et une ventilation naturelle dans les logements.

Chaque appartement dispose d'un rangement intérieur, d'espace de lavage, d'une unité de climatisation et d'un espace bureau parfait pour le télétravail. Nos salles de bain sont pensées pour être fonctionnelles et attrayantes.

Une attention a été portée à l'aménagement paysager pour s'assurer de minimiser l'impact de son insertion sur les habitations adossées à l'arrière. À cet égard, une zone tampon est prévue en marge arrière pour agrémenter le site et conserver la quiétude des résidents voisins, et ce, en conformité au règlement 350. Des arbres seront plantés et la clôture de bois existante sera conservée afin de créer un écran opaque. Ces mesures assurent une intégration réfléchie et respectueuse de l'immeuble dans le contexte existant.

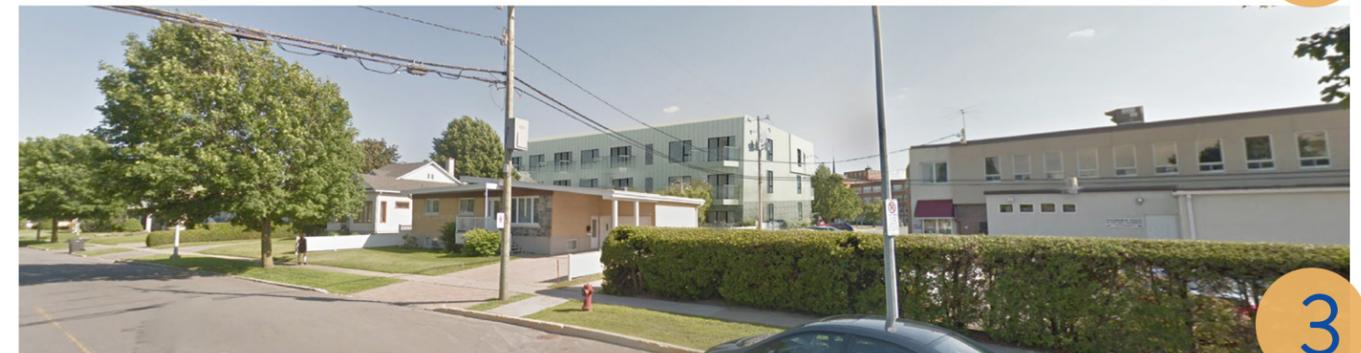
L'étude d'ensoleillement illustre l'impact négligeable sur l'ensoleillement des résidences avoisinantes.

En ce qui a trait aux stationnements, notre approche consiste à offrir une case de stationnement par logement. Pour atteindre ce ratio, il y aura 23 cases de stationnement en souterrain ainsi qu'une case intégrée et dissimulée dans l'aménagement paysager à l'avant du bâtiment. Cette case sera aménagée en respect aux normes de stationnement pour personne à mobilité réduite et n'occasionnera pas de marche arrière sur le boulevard Laframboise puisque le dégagement nécessaire sera prévu à même le site. De plus, puisque le dénivelé de la rampe de stationnement n'est pas convivial pour les personnes à mobilité réduite, il est pertinent de prévoir une telle case à l'extérieur à proximité de l'entrée principale.

L'absence d'une aire de stationnement extérieur élimine les impacts environnementaux souvent associés à une grande surface minéralisée tels que les îlots de chaleur et le ruissellement en plus de rehausser l'esthétique du développement et la jouissance des résidents à l'arrière. Le contexte urbain du secteur, la présence marquée de commerces de proximité, la desserte en transport en commun ainsi que les futurs locataires qui proviendront en partie du centre hospitalier sont tous des aspects qui justifient le choix de diminuer le ratio de stationnement à une case par logement. L'immeuble est aussi doté d'un ascenseur. Bref, la clientèle visée qui comprend majoritairement des personnes habitant seul nous permet de viser un ratio de 1:1 pour les stationnements.

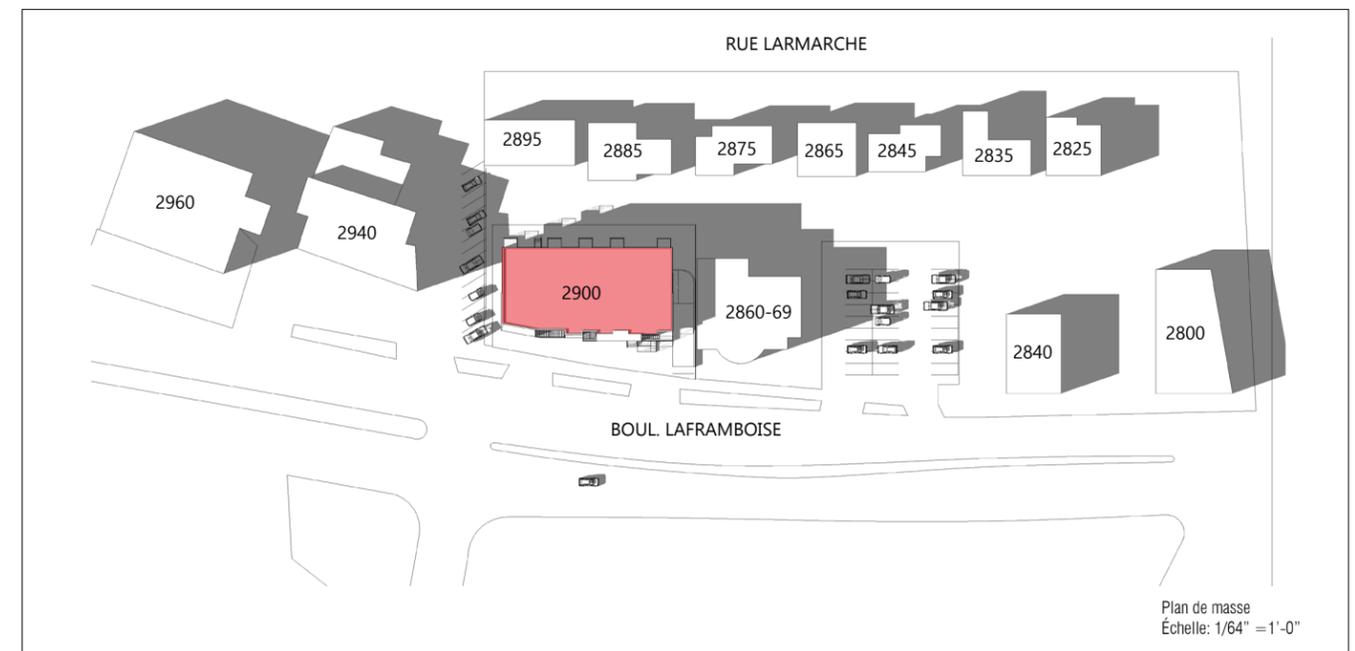
Une attention a été portée sur le potentiel de convertir le premier niveau de cet immeuble en espace commercial locatif. En effet, si cette opportunité se présentait dans le futur, il serait possible de faire des modifications non structurales à l'immeuble afin d'aménager de nouveaux espaces commerciaux au rez-de-chaussée en mixité tel que l'illustre le plan de la page 21.

PERSPECTIVES DE LA RUE LAMARCHE



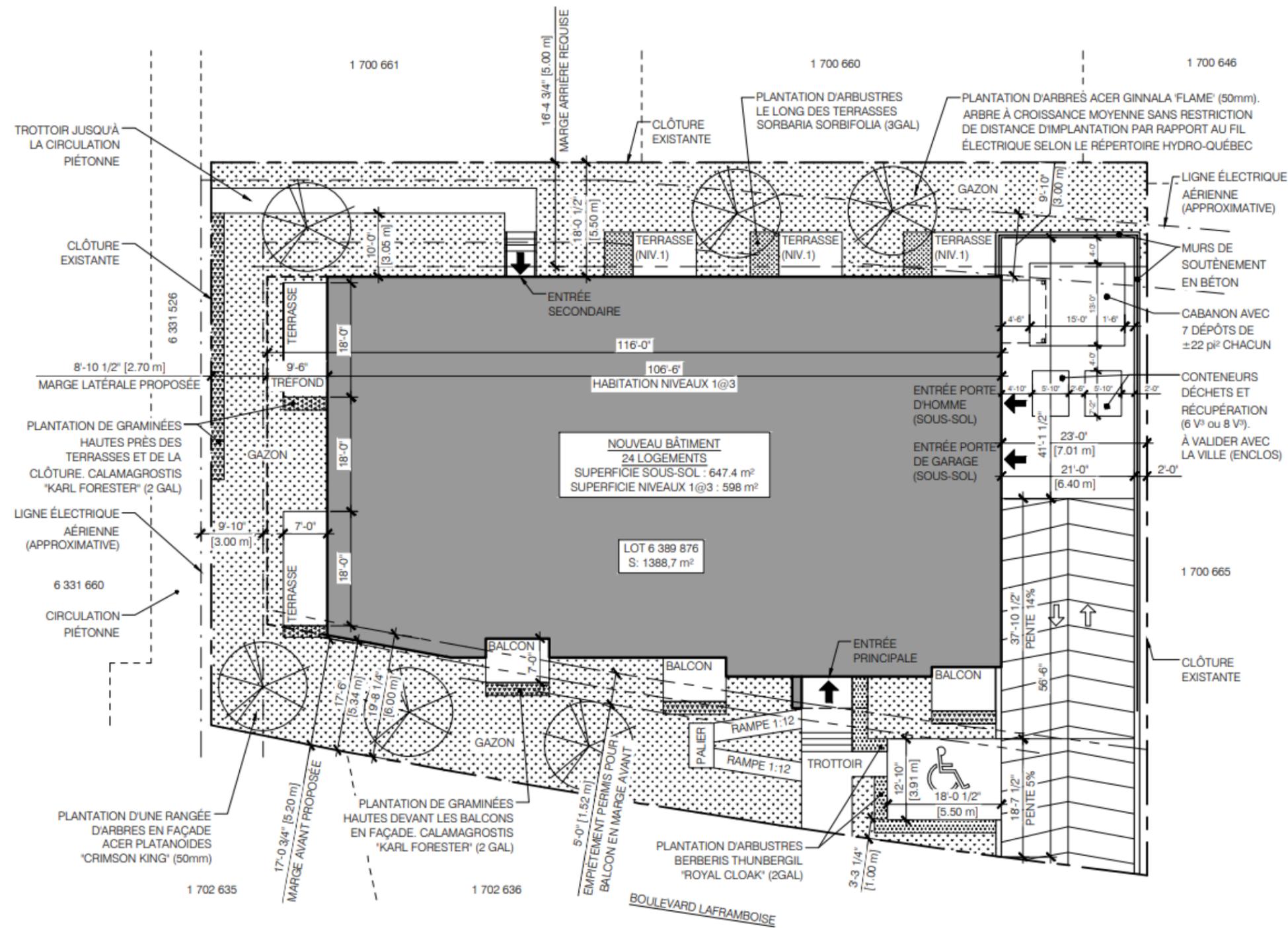
* DES BALCONS DE TYPE "JULIETTE" ONT ÉTÉ PRIORISÉS AUX NIVEAUX 2 ET 3

PLAN MASSE





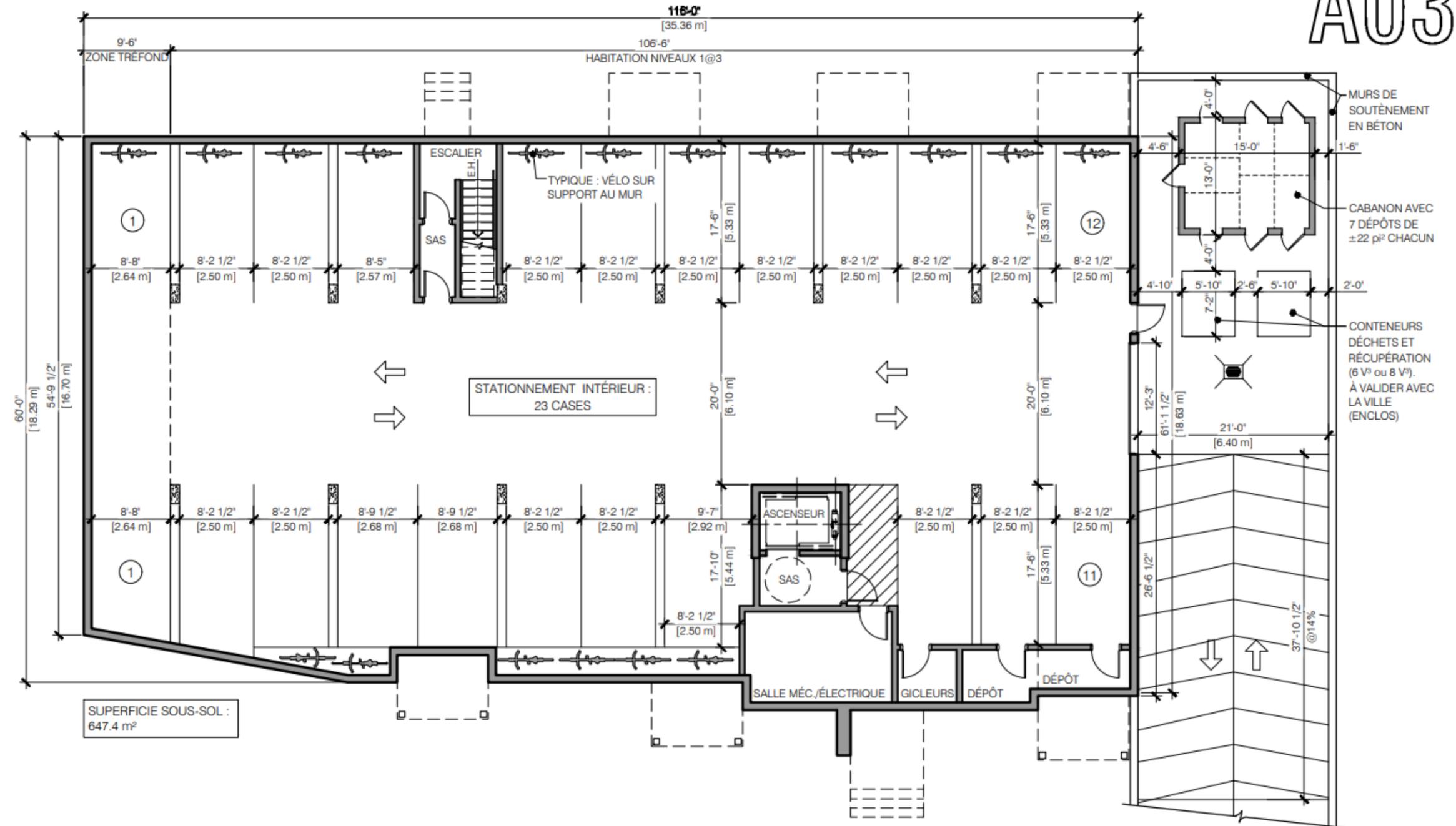
2- IMPLANTATION

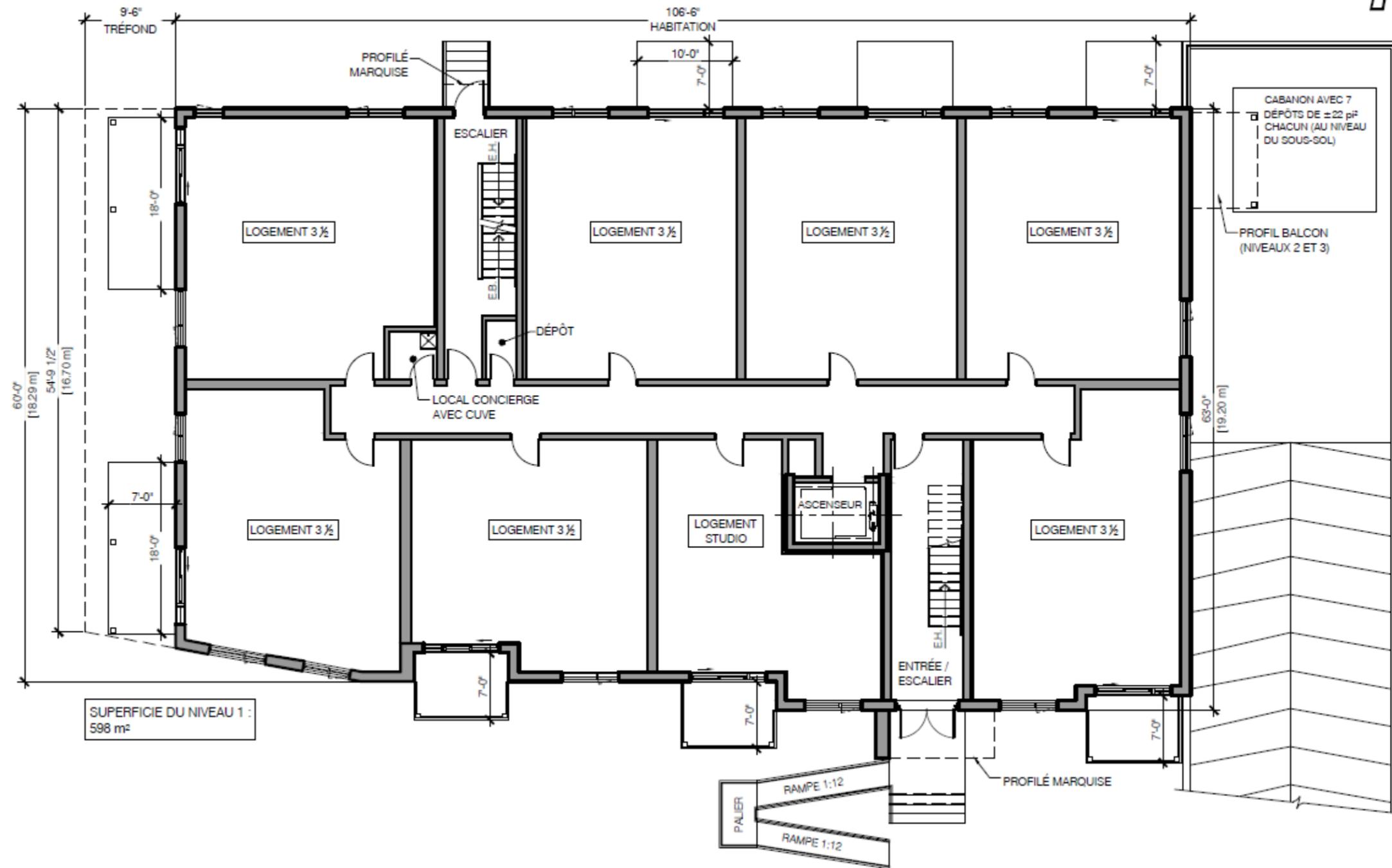


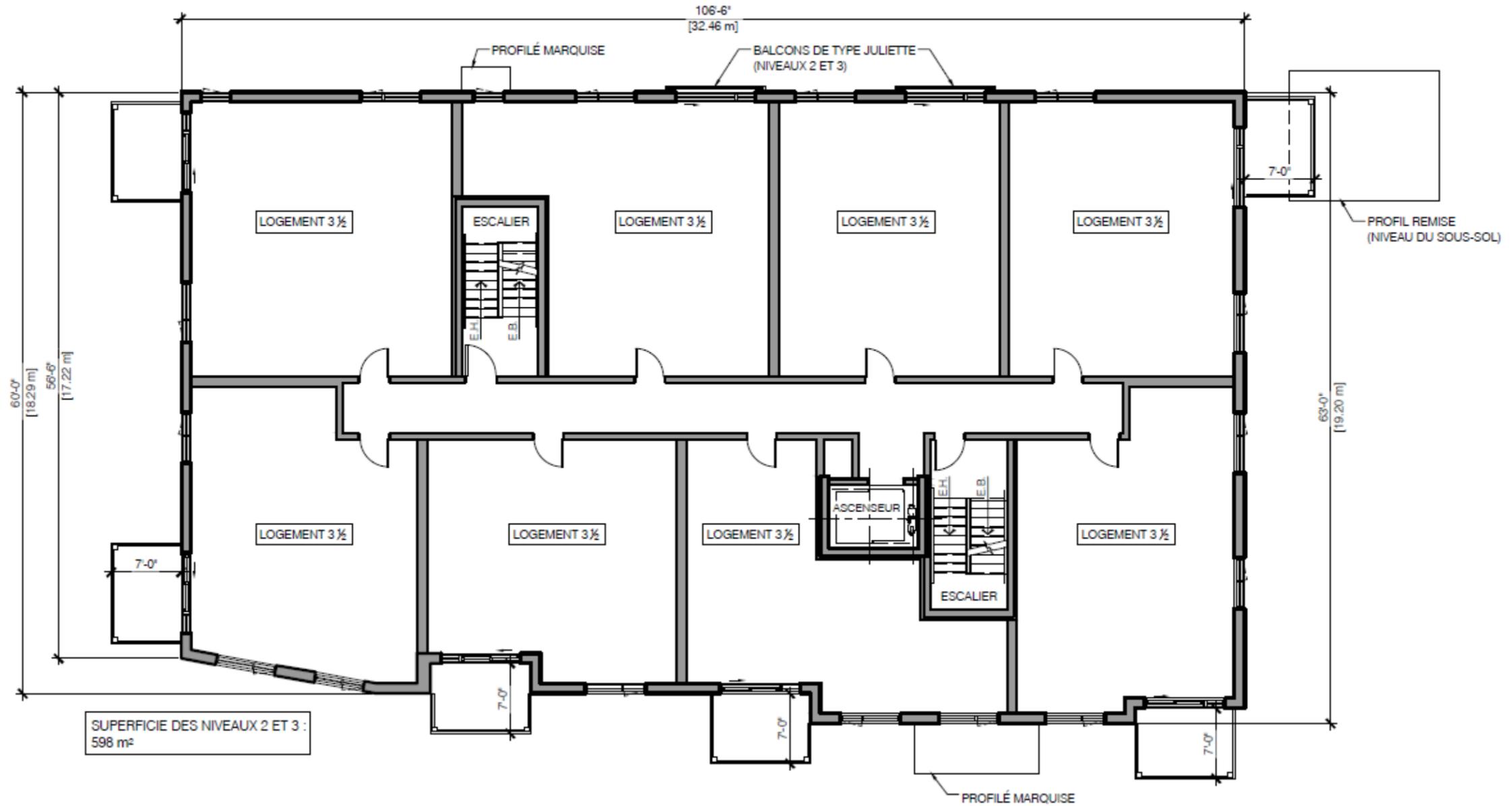
RÈGLEMENTS D'URBANISME	
ZONE 4038-M-03:	
USAGE PERMIS: RÉSIDENCE XVI (PLUS DE 8 LOGEMENTS VARIÉS)	
MARGE AVANT REQUISE : 6 MÈTRES*	
*MARGE AVANT PROPOSÉE : 5,2 MÈTRES	
MARGE ARRIÈRE : 5 MÈTRES	
MARGE LATÉRALE : N/A	
HAUTEUR : 4 m MINIMUM - 13 m MAXIMUM	
HAUTEUR MAXIMUM : 3 ÉTAGES	
LARGEUR MINIMALE : N/A	
PROFONDEUR MINIMALE : N/A	
COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL MAXIMUM : 50%	
PROJETÉ : 46,4% (SUPERFICIE DU SOUS-SOL)	
AIRE DE VERDURE : 10% MINIMUM	
PROJETÉ : >20%	
15.1.b) BALCONS PEUVENT EMPIÉTER DANS LA MARGE AVANT DE 1,52 m MAXIMUM.	
15.3.b) BALCONS PEUVENT EMPIÉTER DANS LA MARGE ARRIÈRE DE 2 m MAXIMUM.	
LE TERRAIN NE FAIT PAS PARTIE D'UN PIIA.	
STATIONNEMENT :	
SYSTÈME DE DRAINAGE REQUIS. AMÉNAGEMENT VÉGÉTAL ENTRE STATIONNEMENT ET RUE D'UNE HAUTEUR MINIMALE DE 0,6 m. LARGEUR ENTRÉE CHARRETIÈRE : 6 m MINIMUM - 11 m MAXIMUM. MINIMUM 1 m ENTRE LE STATIONNEMENT ET LE BÂTIMENT.	
DIMENSIONS MINIMALES DES CASSES DE STATIONNEMENT INTÉRIEURES (19.10.1) :	
LARGEUR : 2,42 m	
LONGUEUR : 4,90 m	
ALLÉE DE CIRCULATION : 6 m	
MINIMUM 1 CASE POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE. CETTE CASE EST PRÉVUE À L'EXTÉRIEUR.	



3- PARTI
ARCHITECTURAL







PERSPECTIVES DROITE ET AVANT

POURCENTAGE MATÉRIAUX

ÉLÉVATION DROITE

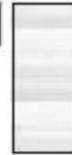
- LÉGER OU AUTRES (BÉTON APPARENT) : 398,4 pi.ca (19%)
- BRIQUE ET VERRE : 1 692,8 pi.ca (81%)
- TOTAL: 2 091 pi.ca

ÉLÉVATION AVANT

- LÉGER OU AUTRES (BÉTON APPARENT) : 889 pi.ca (24,1%)
- BRIQUE ET VERRE : 2 805 pi.ca (75,9%)
- TOTAL: 3 694 pi.ca



LÉGENDE DES MATÉRIAUX

<p>BRIQUE PERMACON MODÈLE : MELVILLE SLICK COULEUR : NOIR ROCKLAND MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> <p>A</p> 	<p>PIERRE PERMACON MODÈLE : ARIA FORMAT : GROS MODULE COULEUR : BLIZZARD MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> <p>B</p> 	<p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : ÉBÈNE</p> <p>C</p> 	<p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : BOULEAU</p> <p>D</p> 	<p>INTÉRIEUR DE LA MARQUISE REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT DE ST-LAURENT (JAMES HARDIE) IMITATION BOIS - FINI LISSE COULEUR : BOIS D'ÉRABLE</p> <p>E</p> 
---	---	---	---	--

PERSPECTIVES AVANT

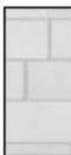
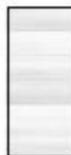
POURCENTAGE MATÉRIAUX

ÉLÉVATION AVANT

- LÉGER OU AUTRES (BÉTON APPARENT) : 889 pi.ca (24,1%)
- BRIQUE ET VERRE : 2 805 pi.ca (75,9%)
- TOTAL: 3 694 pi.ca



LÉGENDE DES MATÉRIAUX

<p>BRIQUE PERMACON MODÈLE : MELVILLE SLICK COULEUR : NOIR ROCKLAND MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> <p>A</p> 	<p>PIERRE PERMACON MODÈLE : ARIA FORMAT : GROS MODULE COULEUR : BLIZZARD MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> <p>B</p> 	<p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : ÉBÈNE</p> <p>C</p> 	<p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : BOULEAU</p> <p>D</p> 	<p>INTÉRIEUR DE LA MARQUISE REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT DE ST-LAURENT (JAMES HARDIE) IMITATION BOIS - FINI LISSE COULEUR : BOIS D'ÉRABLE</p> <p>E</p> 
--	---	---	---	---

PERSPECTIVES GAUCHE ET AVANT



POURCENTAGE MATÉRIAUX	
ÉLÉVATION GAUCHE	
• LÉGER OU AUTRES (BÉTON APPARENT) :	288,5 pi.ca (15,6%)
• BRIQUE ET VERRE :	1 564,3 pi.ca (84,4%)
• TOTAL:	1 852,8 pi.ca
ÉLÉVATION AVANT	
• LÉGER OU AUTRES (BÉTON APPARENT) :	889 pi.ca (24,1%)
• BRIQUE ET VERRE :	2 805 pi.ca (75,9%)
• TOTAL:	3 694 pi.ca

LÉGENDE DES MATÉRIAUX				
<p>A</p> <p>BRIQUE PERMACON MODÈLE : MELVILLE SLICK COULEUR : NOIR ROCKLAND MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> 	<p>B</p> <p>PIERRE PERMACON MODÈLE : ARIA FORMAT : GROS MODULE COULEUR : BLIZZARD MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> 	<p>C</p> <p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : ÉBÈNE</p> 	<p>D</p> <p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : BOULEAU</p> 	<p>E</p> <p>INTÉRIEUR DE LA MARQUISE REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT DE ST-LAURENT (JAMES HARDIE) IMITATION BOIS - FINI LISSE COULEUR : BOIS D'ÉRABLE</p> 

PERSPECTIVE ARRIÈRE

POURCENTAGE MATÉRIAUX

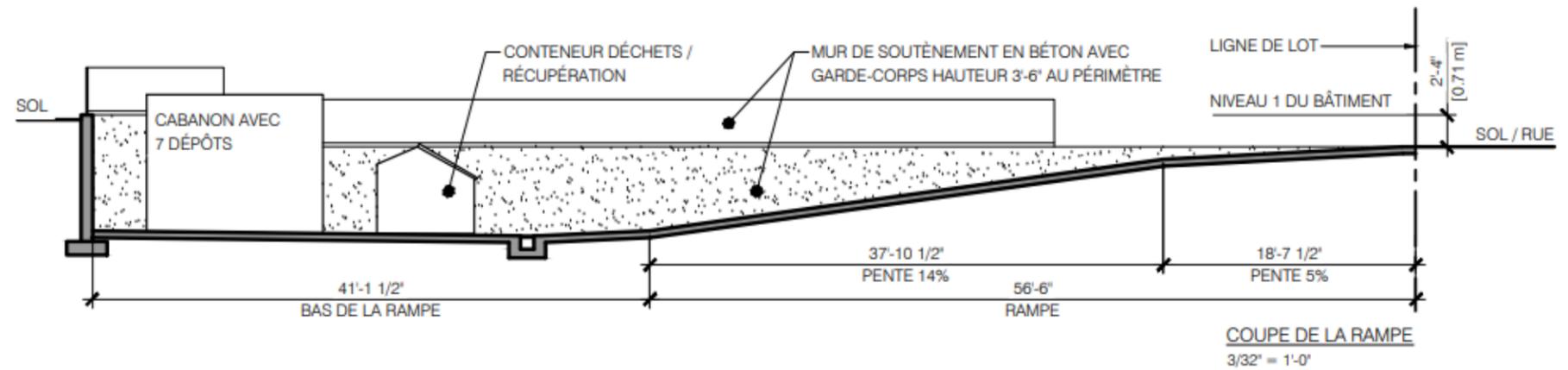
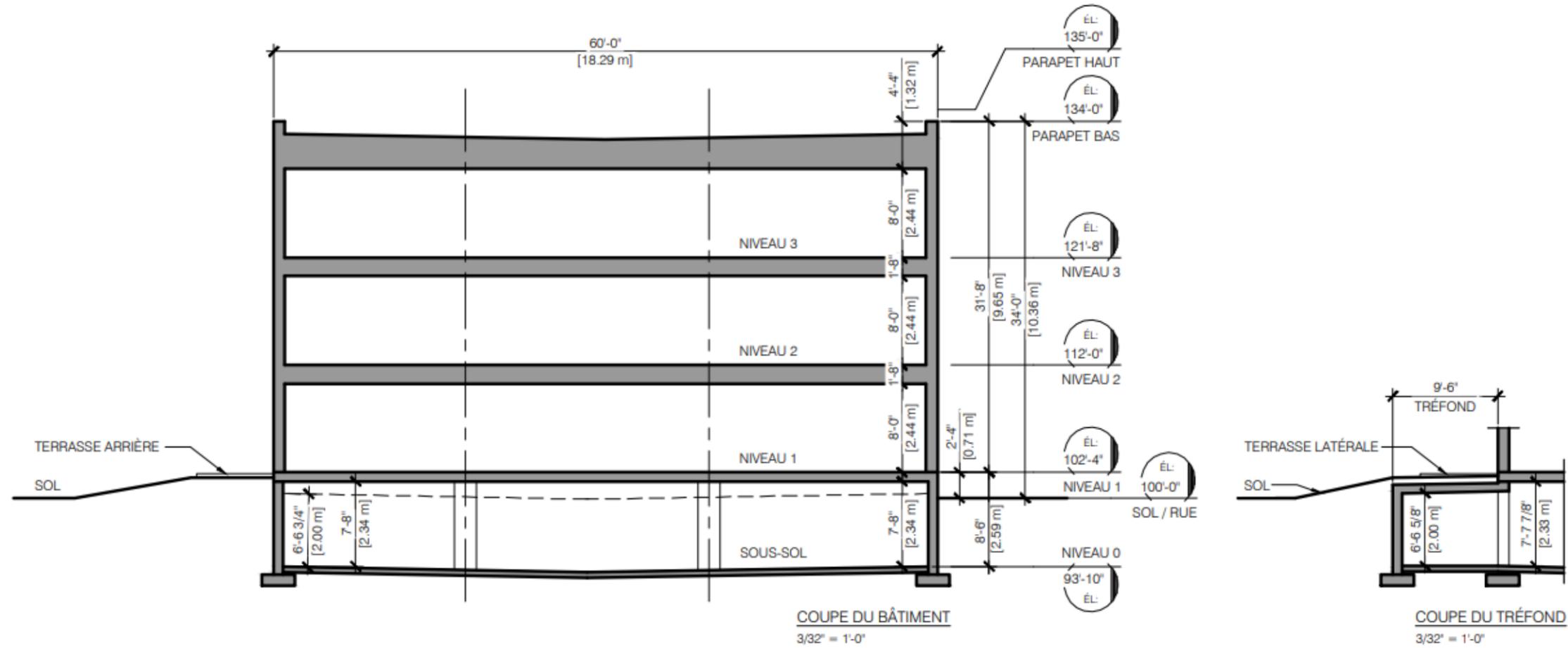
ÉLÉVATION AVANT

- LÉGER OU AUTRES (BÉTON APPARENT) : 558,7 pi.ca (16,1%)
- BRIQUE ET VERRE : 2 898,3 pi.ca (83,9%)
- TOTAL: 3 457 pi.ca



LÉGENDE DES MATÉRIAUX

<p>BRIQUE PERMACON MODÈLE : MELVILLE SLICK COULEUR : NOIR ROCKLAND MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> <p>A </p>	<p>PIERRE PERMACON MODÈLE : ARIA FORMAT : GROS MODULE COULEUR : BLIZZARD MORTIER : AGENCÉ À LA BRIQUE</p> <p>B </p>	<p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : ÉBÈNE</p> <p>C </p>	<p>REVÊTEMENT EN ALUMINIUM RIALUX MODÈLE TIAGO (PROFILÉ UNI 6") COULEUR : BOULEAU</p> <p>D </p>	<p>INTÉRIEUR DE LA MARQUISE REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT DE ST-LAURENT (JAMES HARDIE) IMITATION BOIS - FINI LISSE COULEUR : BOIS D'ÉRABLE</p> <p>E </p>
---	---	---	---	--

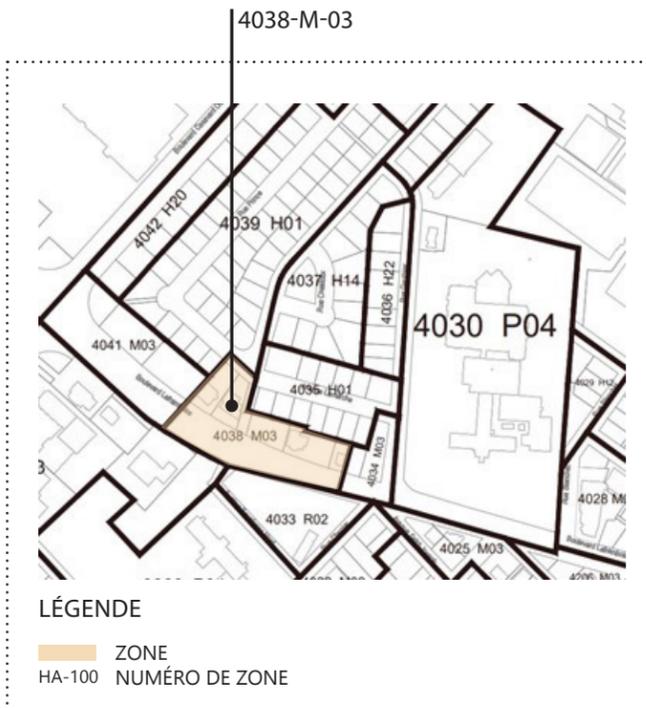




4- CADRE
RÉGLEMENTAIRE

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Une seule zone réglementaire est applicable au site concerné. Le secteur est assujéti aux dispositions en vigueur dans la grille de spécification applicable à la zone 4038-M-03 faisant partie intégrante du règlement d'urbanisme numéro 350.



ZONE MIXTE 4038-M-03

GRUPE D'USAGES AUTORISÉS :

- RÉSIDENCE IV (2 LOGEMENTS ISOLÉS) À RÉSIDENCE XVI (PLUS DE 8 LOGEMENTS VARIÉS)
- RÉSIDENCE XVIII (À CARACTÈRE COMMUNAUTAIRE 7 À 16 CHAMBRES) À RÉSIDENCE XX (À CARACTÈRE COMMUNAUTAIRE DE PLUS DE 24 CHAMBRES)
- RÉSIDENCE XXII (RÉSIDENCE MIXTE)
-
- COMMERCE I (COMMERCE ASSOCIABLE À LA RÉSIDENCE)
- COMMERCE III (BUREAUX NON STRUCTURANTS)
- COMMERCE IV (BUREAUX STRUCTURANTS)
- COMMERCE V (COMMERCE DE DÉTAIL NON STRUCTURANT)
-
- INSTITUTION I (ÉQUIPEMENT DE QUARTIER)
- INSTITUTION II (ÉQUIPEMENT DESSERVANT LA VILLE)

NORMES D'IMPLANTATION :

- LE NOMBRE D'ÉTAGE MAXIMUM EST FIXÉ À 3 ÉTAGES ET LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS À 13 MÈTRES ;
- **MARGE AVANT MINIMUM DE 6 MÈTRES** ET MARGE ARRIÈRE MINIMUM DE 5 MÈTRES ;
- LE POURCENTAGE D'OCCUPATION AU SOL EST DE 50%.

DISPOSITIONS APPLICABLES:

- **LE RATIO DE STATIONNEMENT EXIGÉ EST 1,5 CASE PAR LOGEMENT ;**
- ART. 20.1.2: MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR AUTORISÉ - USAGES RÉSIDENCE XVI ET RÉSIDENCE XX ;
- ART. 17.8.7 DU RÈGLEMENT 350 : ZONE TAMPON D'UNE LARGEUR DE 3,00 MÈTRES À L'ARRIÈRE.

CADRE RÉGLEMENTAIRE À MODIFIER

Le projet présenté est une version bonifiée de celle qui avait été déposée au CCU en janvier dernier. Puisque certains éléments de non-conformité au règlement 350 n'avaient pas été soulevés lors de cette première présentation et qu'un second dépôt au CCU s'avère requis, il a été jugé opportun d'ajuster certains éléments pour limiter au maximum ces non-conformités. Ainsi, quatre dispositions du règlement 350 ont été ajustées, soit :

1. Une zone tampon est requise selon l'article 17.8.7 du règlement 350 puisqu'une différence de 2 étages est présente entre l'immeuble et les résidences adjacentes. Le plan d'aménagement paysager illustre nos intentions en respect à cette disposition ;
2. Les dimensions de l'allée permettant l'accès à la case de stationnement pour personnes à mobilité réduite étaient inférieures à la norme de l'article 19.8.1 b) du règlement 350. Une largeur de 6.40 mètres a été ajustée en conformité à cette exigence ;
3. Un plus grand dégagement au niveau de la marge latérale gauche est maintenant présent ce qui assure un indice d'occupation au sol de 48,96% soit conforme à l'indice d'occupation au sol de 50% exigé ;
4. Les dimensions de la case de stationnement pour personnes à mobilité réduite étaient inférieures à celles prescrites par l'article 19.8.1 a) du règlement 350. Ces dimensions ont été régularisées au plan d'implantation.

Malgré ces ajustements détaillés, il reste nécessaire de procéder à des modifications réglementaires pour assurer la conformité du projet. Par conséquent, les dispositions suivantes devront être ajustées pour le site du projet compris dans la zone 4038-M-03.

ÉLÉMENTS À MODIFIER

1. D'une part, il est nécessaire de diminuer le minimum de la marge avant établie à 6 mètres à une **marge avant de 5 mètres minimum**. Il a été priorisé d'avoir une marge avant dérogatoire au lieu de la marge arrière afin de minimiser l'impact sur les habitations adossées à l'arrière ;
2. Malgré un ajustement de l'empiètement des balcons en marge avant, ceux-ci restent non-conformes à l'article 15,1 b) du règlement 350 qui dicte un empiètement jusqu'à un maximum de 1,22 mètre. Un **empiètement des balcons en marge avant de 2,14 mètres** est demandé ;
3. Considérant que la grande majorité des stationnements sera en souterrain et que le projet s'intégrera à un contexte urbain, nous demandons que le ratio de case de stationnement soit d'**une case par logement** au lieu de 1,50 case par logement tel qu'exigé ;
4. En raison de l'espace limité pour l'accès au stationnement souterrain ainsi que de la circulation minimale sur cette allée d'accès, nous demandons qu'il soit permis que l'allée soit **en pente à moins de 30 cm de la rue** comme le demande l'article 19.7.1.3 ;
5. De plus, il serait nécessaire d'**autoriser l'aménagement d'une case de stationnement réservé aux personnes handicapées en façade du bâtiment** bien que celle-ci soit non-conforme aux dispositions de l'article 19.7.2.6 du règlement 350 ;
6. Finalement, la case de stationnement réservé aux personnes handicapées est non-conforme aux exigences de l'article 19.7.1.6 puisqu'elle se trouve à moins de 1,5 mètre du balcon d'un logement au rez-de-chaussée.



1395 rue Daniel-Johnson Est, suite 500
Saint-Hyacinthe QC J2S 7Y6
t. 450 250-2222
sf.1-866 778-8358
grouperobin.com