

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

2155, avenue Mailhot (lot 6 304 025)



**Ville de
Saint-Hyacinthe**

Technopole agroalimentaire

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

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30049

Zone(s) visée(s) : 4230-H-23

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

2155, avenue Mailhot (lot 6 304 025) – District Sacré-Coeur – 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, articles 15.2 h), 15.3 a), 16.3.2.4 e) et 17.2.1 – Autoriser l'installation d'un foyer extérieur en cour avant secondaire donnant sur la rue Papineau – Autoriser l'implantation d'une gloriette dans la cour avant secondaire la moins profonde et à une distance de 1,46 mètre de la ligne de rue donnant sur la rue – Permettre l'implantation d'une haie de cèdres en cour avant secondaire, avec un recul minimal de 0,5 mètre de la ligne de rue

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par Madame Marie-Ève Donais (représentante de Gestion Rodier inc.), au nom de la société Immeubles Garo-Kastello inc., en date du 10 février 2022, pour un projet particulier au 2155, avenue Mailhot (lot 6 304 025) visant à autoriser la construction d'une gloriette, l'installation d'un foyer extérieur, tous deux situés en cour avant secondaire, et l'implantation d'une haie de cèdres, donnant sur la rue Papineau, dans la zone 4230-H-23.

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 8 mars 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 14 mars 2022.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone 4230-H-23 :

- l'implantation d'une gloriette :

- a) dans la cour avant secondaire la moins profonde, contrairement à l'article 16.3.2.4 e) du Règlement d'urbanisme numéro 350;
- b) à une distance de 1,46 mètres de la ligne de rue, alors que la Grille des spécifications de cette zone impose une marge minimale de 6 mètres;
- l'installation d'un foyer extérieur dans la cour avant secondaire donnant sur la rue Papineau, alors que les articles 15.2 alinéa 1 h) et 15.3 a) du Règlement d'urbanisme numéro 350 prévoient qu'une telle construction est autorisée en cours latérales et arrière uniquement;
- l'implantation d'une haie de cèdres en cour avant secondaire, avec un recul minimal de 0,5 mètre de la ligne de rue, alors que celui prévu à l'article 17.2.1 du Règlement d'urbanisme numéro 350 est de 1,0 mètre;

Le tout, conformément à la demande soumise par le requérant en date du 10 février 2022, et conditionnellement à ce que la haie soit composée de cèdres matures ayant une hauteur minimale de 6 pieds (1,83 mètre) et à la réalisation d'un aménagement paysager comprenant des arbres et des plantations arbustives.

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

La propriété est située sur un lot d'angle transversal de sorte qu'elle comprend trois cours avant, dont une cour avant principale donnant sur l'avenue Mailhot ainsi que deux cours avant secondaires donnant sur les rues Papineau et Morison;

L'implantation du bâtiment principal ainsi que le peu d'espace disponible sur le terrain ne permettent pas l'implantation d'une gloriette et d'un foyer extérieur conformes à la réglementation en vigueur;

Par souci d'intégration et dans le but d'assurer l'intimité de l'installation, il est proposé propose de bonifier l'aménagement existant par l'ajout d'une haie de cèdres matures et des plantations arbustives qui auront pour effet de mieux encadrer l'espace détente ainsi que d'offrir de l'intimité aux occupants;

La bonification de l'aménagement paysager assurera l'intimité de l'espace détente et diminuera l'émission de bruit qui pourrait en résulter;

Le choix des matériaux utilisés pour cet espace détente est de grande qualité et a été harmonisé avec soin à l'immeuble principal. Plusieurs milliers de dollars ont été investis par le propriétaire afin d'offrir un aménagement de qualité pour les résidents;

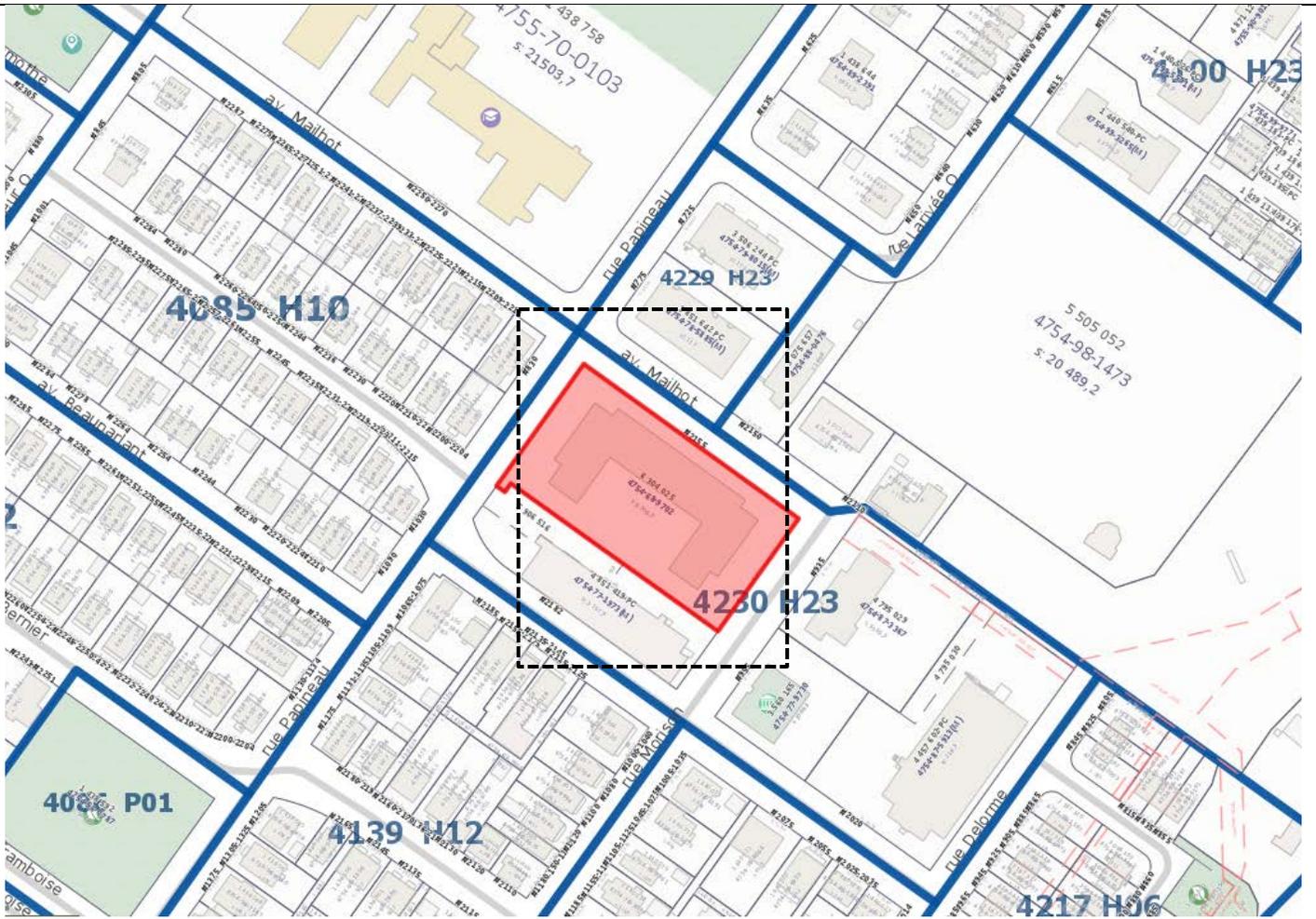
L'ajout de végétation en bordure de l'emprise publique contribuera à enrichir le patrimoine paysager du secteur;

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



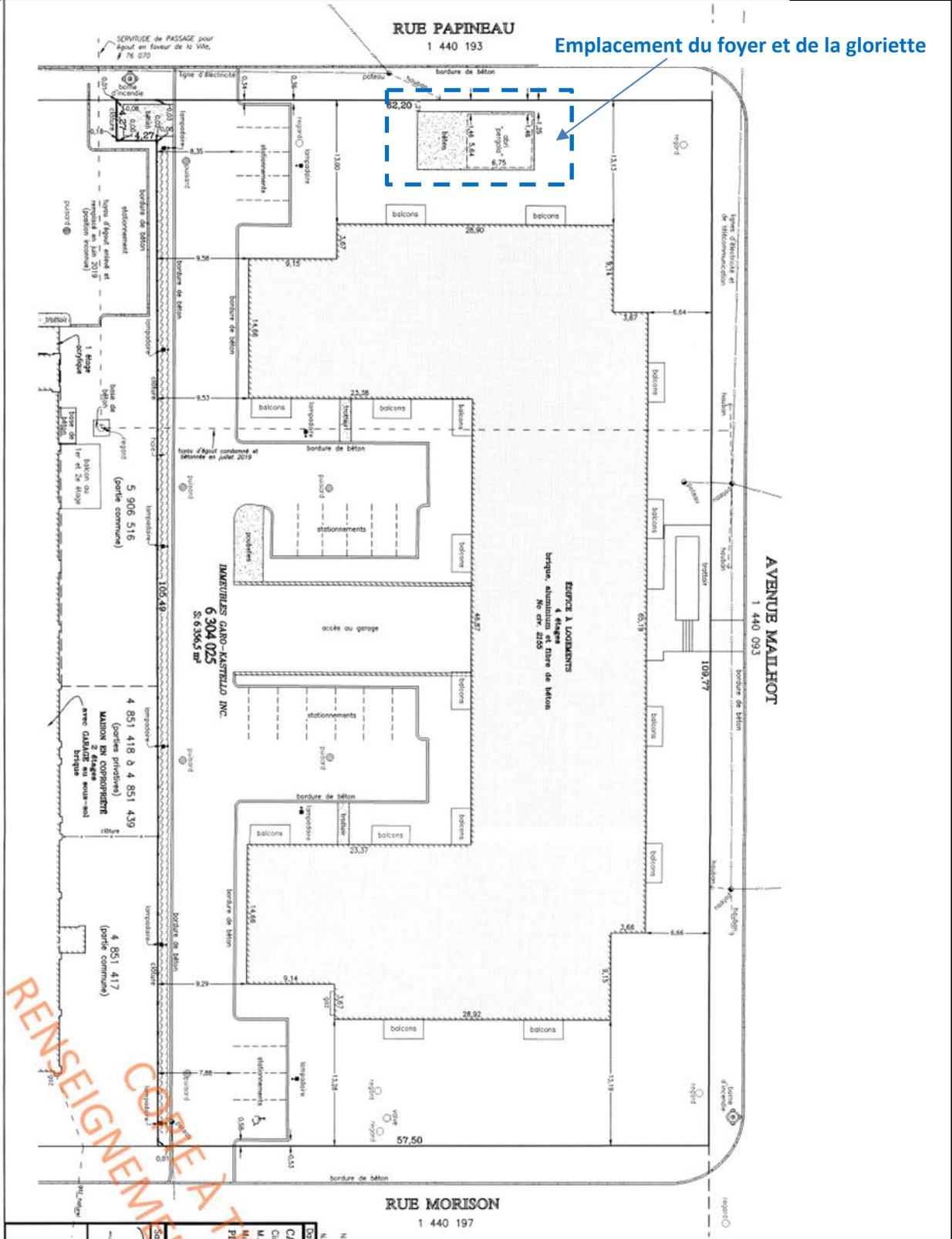
**Localisation – Site à l'étude
2155, avenue Mailhot**

Annexe 2



**Vues aérienne et panoramique – Site à l'étude
2155, avenue Mailhot**

Annexe 3



Plan d'implantation – Situation actuelle

2155, avenue Mailhot



SAINT-HYACINTHE, 2022-02-10

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

955 RUE MORISON

SAINT-HYACINTHE, QUÉBEC

OBJET : DEMANDE DE MODIFICATION

Mesdames et Messieurs,

Nous vous sollicitons à nouveau pour obtenir votre appui afin de modifier la grille de spécifications en lien avec l'aménagement d'un espace détente pour les résidents au 2155 avenue Mailhot (AERA Sacré-Cœur). Les objectifs de notre projet sont les suivants ;

1. Augmenter la qualité de vie des résidents de notre immeuble
2. Bâtir une installation durable et esthétique
3. Permettre dans des situations particulières aux propriétaires de la municipalité de profiter de l'espace avant secondaire à bon escient.

Nous sommes conscients que nous n'avons pas suivi le chemin règlementaire pour procéder à la construction de l'espace détente du projet. Je prends personnellement le blâme. J'ai pris une décision rapide en réponse à une demande importante de nos résidents et je n'ai pas pris le temps de faire passer le projet par le processus de conception standard. Je vous en demande pardon.

Notre immeuble, étant bordé par 3 rues et considérant la configuration de son aménagement en cour arrière (stationnement et allées d'accès), ne permet pas la construction d'une gloriette en cour arrière, tel qu'édicte dans le règlement d'urbanisme. Nous proposons donc une installation en cour avant secondaire du bâtiment, celle bordée par la rue Papineau.

Joint à cette demande de modification, vous trouverez un plan d'aménagement paysager et une élévation du résultat final bonifié. La zone détente initialement installée consiste en un trottoir en béton pour accueillir du mobilier urbain, surmonté d'une pergola d'aluminium et d'un foyer au gaz, positionnés entre la façade latérale du bâtiment et une rangée d'arbres de rue. Par souci d'intégration et dans le but de conserver cette installation, nous proposons d'ajouter de la verdure en périphérie pour la dissimuler de la rue et ainsi créer une certaine intimité pour les occupants. Entre-autres, nous proposons l'installation d'une haie de cèdres matures et des plantations arbustives judicieusement disposées, qui encadreront l'espace détente. Cette verdure ajoutée permettra du même coup de réduire le risque d'utilisation de l'espace par des passants.

En analysant la configuration des autres propriétés environnantes, nous constatons que plusieurs bâtiments sont situés plus près de la rue et que le mur de notre immeuble, situé plus loin, crée une asymétrie visuelle. Nous pensons que l'ajout d'une haie de cèdres en bordure de la propriété

5790 Lamoureux, Saint-Hyacinthe, Qc. J2R 1S4 • Tél. : 450 253-2266
info@gestionrodier.com • www.gestionrodier.com

Demande de PPCMOI – Lettre du requérant (1/2)

2155, avenue Mailhot

viendra rétablir l'harmonie et ainsi rééquilibrer la volumétrie dans ce vaste espace libre. Nous remarquons d'ailleurs que sur plusieurs propriétés du secteur, des haies de cèdres sont situées en bordure de la limite de terrain en cour avant secondaire (ref. 1030 rue Papineau, 2195 avenue Pratte, 1205 rue Morison, 1320 rue Morison) créant une paroi d'intimité efficace, tout en étant conforme au règlement d'urbanisme. Dès que les cèdres que nous proposons d'ajouter se seront bien implantés, ils offriront une limite visuelle efficace.

Je tiens à souligner que le choix des matériaux utilisés pour cet espace détente sont de grande qualité et ont été harmonisés avec soin à l'immeuble principal. Le coût total de l'installation actuelle dépasse 80,000\$. La pergola à elle-seule coûte plus de 25,000\$. Elle est fabriquée en aluminium noir anodisé et offre une durabilité d'au moins 25 ans, en plus d'avoir une apparence moderne et épurée. Enlever (ou même déplacer) la pergola coûterait plus de 12,000\$.

En plus d'avoir mis en lumière plusieurs éléments favorables à la conservation de la zone de détente dans cette présentation, j'ajoute que l'installation bonifiée de végétation offrira une vue d'ensemble bien aménagée, très agréable et verdoyante dans le secteur et améliorera l'expérience des passants sur la rue Papineau.

Espérant votre appui dans le maintien de cet espace détente.

Recevez, mes salutations distinguées.

Dominic Rodier
Président, Gestion Rodier
450-253-2266
dominic.rodier@gestionrodier.com

5790 Lamoureux, Saint-Hyacinthe, Qc. J2R 1S4 • Tél. : 450 253-2266
info@gestionrodier.com • www.gestionrodier.com

Demande de PPCMOI – Lettre du requérant (2/2)

2155, avenue Mailhot

Annexe 5



**Cour avant secondaire – Rue Papineau
2155, avenue Mailhot**



Modélisation proposée – Zone de détente bonifiée

2155, avenue Mailhot