

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

Propriété en front sur la rue Larivée Ouest
(lots P 5 505 051 et 5 505 052)



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

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2022-30158

Zone(s) visée(s) : 4131-P-04

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

Rue Larivée Ouest (lots P 5 505 051 et 5 505 052) – 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 spécifications zone 4131-P-04 et article 19.9.2 – Autoriser les groupes d'usages « Résidence XVI (Plus de 8 logements variés) » et « Résidence XX (À caractère communautaire de plus de 24 chambres) » dans la zone 4131-P-04 – Autoriser un nombre total minimal de 142 cases de stationnement

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par M. Dany Chassé du Groupe Fari, en date du 7 avril 2022, pour un projet particulier concernant une propriété ayant front sur la rue Larivée Ouest (lots P 5 505 051 et 5 505 052), visant à autoriser la construction d'un bâtiment à vocation résidentielle comportant 205 unités de logement, dont 30 chambres de soins dédiées à une clientèle non autonome, réparties sur différents niveaux, incluant une aire de stationnement extérieure et souterraine, dans la zone 4131-P-04

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 20 avril 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 25 avril 2022

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone 4131-P-04 :

- les groupes d'usages « Résidence XVI (Plus de 8 logements variés) » et « Résidence XX (À caractère communautaire de plus de 24 chambres) », lesquels groupes d'usages ne sont pas autorisés dans la zone visée;
- un nombre minimal de 142 cases de stationnement, alors que l'article 19.9.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* exige un nombre minimal de 173 cases de stationnement;

Le tout, conformément à la demande soumise par le requérant en date du 7 avril 2022, et ce, conditionnellement à ce qui suit :

- la signature et la publication d'une servitude perpétuelle notariée confirmant la conservation du boisé, découlant de la *Promesse d'établissement d'une servitude de conservation d'un boisé* à intervenir entre la Ville de Saint-Hyacinthe et les sociétés 9423-6064 Québec inc. et 12725479 Canada inc.;
- tous les arbres ayant été abattus dans le cadre du projet soient remplacés par des arbres ayant un diamètre minimal de 4 centimètres, mesurés à 1,3 mètre du sol. Un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste déterminera la variété d'espèces d'arbres à replanter et leurs localisations, conformément aux caractéristiques du boisé existant;
- ce plan d'aménagement paysager soit préalablement approuvé par le Service de l'urbanisme et de l'environnement.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

La proposition soumise par le Groupe Fari répond aux diverses préoccupations formulées antérieurement. Le bâtiment a été éclaté en différents volumes et son implantation a été pensée afin de se distancer des propriétés adjacentes. De plus, le couvert végétal est davantage préservé que lors des premières moutures du concept. On y remarque une portion de quatre (4) étages en front de la rue Larivée Ouest. L'une des sections principales du bâtiment offre sept (7) étages, alors qu'une seconde, située dans la partie la plus éloignée des milieux construits avoisinants, propose neuf (9) étages. Un total de 205 unités y serait aménagé. Précisons que le volume le plus haut a été augmenté d'un étage supplémentaire afin de libérer davantage d'espace au sol. En ce qui a trait au stationnement, 72 cases sont projetées à l'extérieur et 70 à l'intérieur, ce qui représente donc près de 50 % des cases offertes en souterrain. Aussi, un espace a été réservé pour une éventuelle aire de stationnement supplémentaire advenant que le besoin se fasse sentir;

Le projet résidentiel vise principalement à relocaliser et regrouper certaines congrégations religieuses dans un bâtiment commun offrant certains services et soins. Le projet s'inscrit favorablement dans un milieu principalement institutionnel et résidentiel;

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 institutionnels du quartier. Les tons choisis seront neutres et se fonderont dans l'environnement bâti et naturel;

Le Conseil a approuvé le plan d'implantation et d'intégration architectural du projet de construction lors de la séance du 19 septembre 2022 (Résolution 22-602);

Le produit résidentiel offert, le regroupement de la moitié des cases de stationnement en souterrain, la conservation d'une grande portion du boisé et l'aménagement paysager projeté militent en faveur d'un projet respectueux du site;

Une analyse de circulation avait été réalisée dans le cadre de l'ancien projet approuvé en 2012 qui se voulait plus dense. Cette étude permettait de conclure que l'augmentation de l'achalandage automobile serait

négligeable dans le secteur. Rappelons qu'une grande partie des résidents du projet ne posséderont pas d'automobile;

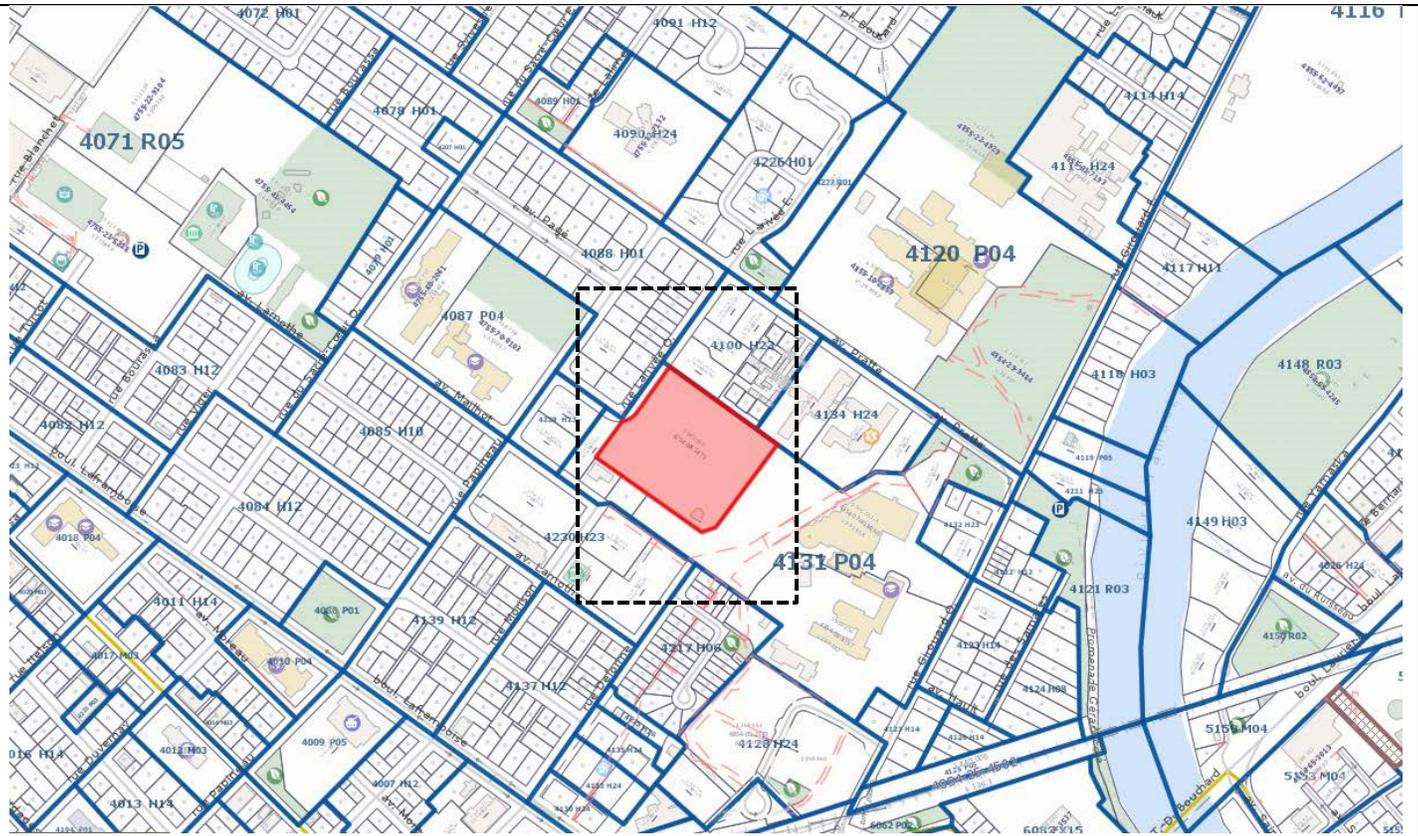
Le remplacement d'un terrain vacant par un projet résidentiel comportant seulement 2 entrées charretières et un stationnement à 50 % en souterrain favorise la mise en valeur du domaine public et la création d'un environnement sécuritaire. De plus, le désenclavement du site et l'aménagement d'un lien piéton au pourtour du bâtiment et dans le milieu boisé favorisent la mise en valeur du lieu;

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

rue Larivée Ouest (lots P 5 505 051 et 5 505 052)

Annexe 2



**Vues aérienne et panoramique (2020)
rue Larivée Ouest (lots P 5 505 051 et 5 505 052)**

ÉTUDE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

RÉSIDENCE POUR AÎNÉS VILLE DE SAINT-HYACINTHE



Dossier 310-21_2022-04-05

TABLE DES MATIÈRES



1 LE CONTEXTE URBAIN ET LE SITE

- 2.1 LE TISSU URBAIN ET LA DENSITÉ
- 2.2 LES ÉLÉMENTS D'IMPORTANCE VOISINS AU SITE

2 LE SITE ET LES INTENTIONS DU PROJET

3 LE PROJET

- 3.1 LE PLAN D'IMPLANTATION
- 3.2 LE VOLUME SUR LE SITE
- 3.3 LES INSPIRATIONS POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
- 3.4 LE PROGRAMME ET LA VOLUMÉTRIE
- 3.5 COMPARAISON AVEC LES PROJETS ANTÉRIEURS

1 LE CONTEXTE URBAIN ET LE SITE

1.1 LE TISSU URBAIN ET LA DENSITÉ

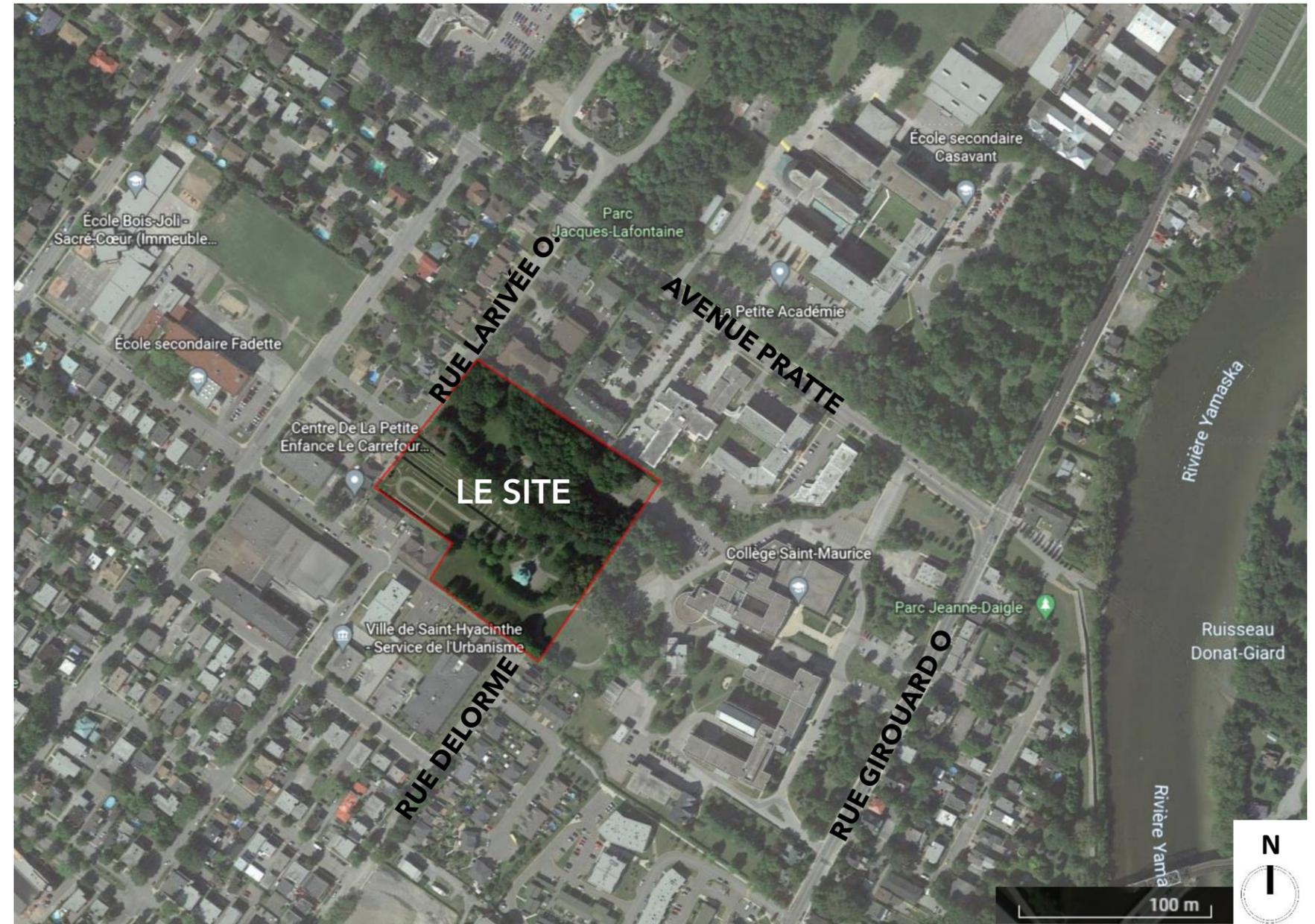
Le projet de nouvelle résidence pour aînés prend place sur un terrain d'environ 20 490 m² adjacent au collège Saint-Maurice. L'accès au bâtiment se fera principalement par la rue Delorme et un accès de service reliera l'ensemble à la rue Larivée Ouest.

Sur le site, on retrouve deux cimetières qui seront déménagés, mais aussi plusieurs éléments qui seront mis en valeur. D'abord, le site est composé d'une partie boisée au nord où notre priorité sera de conserver au maximum la végétation existante. Au sud, la chapelle existante sera conservée et intégrée de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs.

CONTEXTE URBAIN

Pour ce projet, il est important de comprendre le tissu urbain environnant afin que le nouvel édifice s'intègre à son milieu.

- Rue Larivée Ouest : bâti résidentiel de faible densité (habitations unifamiliales)
- Rue Delorme : bâti résidentiel de faible et moyenne densité (habitations unifamiliales et logements multiples)
- Rue Girouard et Avenue Pratte : bâti institutionnel de grande densité (écoles, centre d'hébergement, etc.)



SITE - EMPLACEMENT DANS LA VILLE

1 LE CONTEXTE URBAIN ET LE SITE

1.2 LES ÉLÉMENTS D'IMPORTANCE VOISINS AU SITE



RUE LARIVÉE OUEST - Résidentiel faible densité

Source : Google Earth



RUE DELORME - Résidentiel faible et moyenne densité

Source : Google Earth



COLLÈGE SAINT-MAURICE (RUE GIROUARD OUEST) -
Institutionnel de grande densité

Source : Google Earth



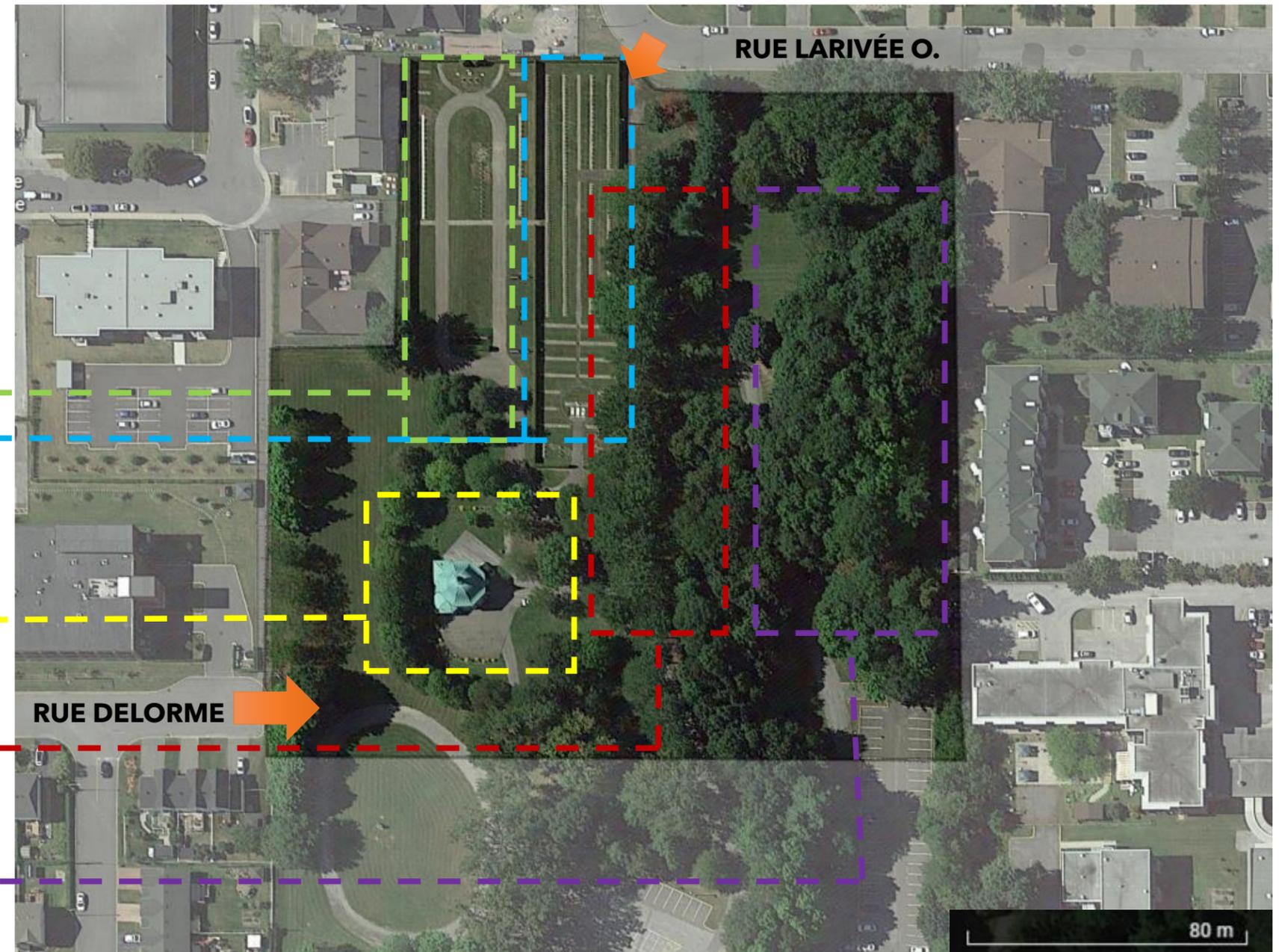
AVENUE PRATTE - Institutionnel de grande densité

Source : Google Earth

2 LE SITE ET LES INTENTIONS DU PROJET

Une attention particulière a été apportée au développement de l'ensemble du projet afin de d'obtenir une intégration la plus harmonieuse possible aux éléments existants d'importance :

- Deux nouveaux accès (→) seront aménagés. Ainsi, l'accès principal pour tous se fera par la rue Delorme. L'accès par la rue Larivée sera contrôlé afin de permettre le passage de véhicules d'urgence ;
- Les deux cimetières seront déménagés. Une partie sera convertie en stationnement de surface alors que l'autre partie deviendra un espace vert sur lequel de nouvelles plantations seront implantées pour créer un espace naturel de transition avec le voisinage ;
- La chapelle sera conservée et mise en valeur par de nouveaux aménagements paysagers ;
- Le bâtiment prend place en partie sur l'espace boisé au nord-est. Son implantation au sol devra minimiser la coupe de végétation existante ;
- Le bâtiment est ceinturé d'un boisé qui sert aussi de zone de transition avec le contexte urbain. Des chemins informels et ludiques y seront aménagés pour les résidents et visiteurs.



SITE - PARTI ARCHITECTURAL DES INTERVENTIONS



3 LE PROJET

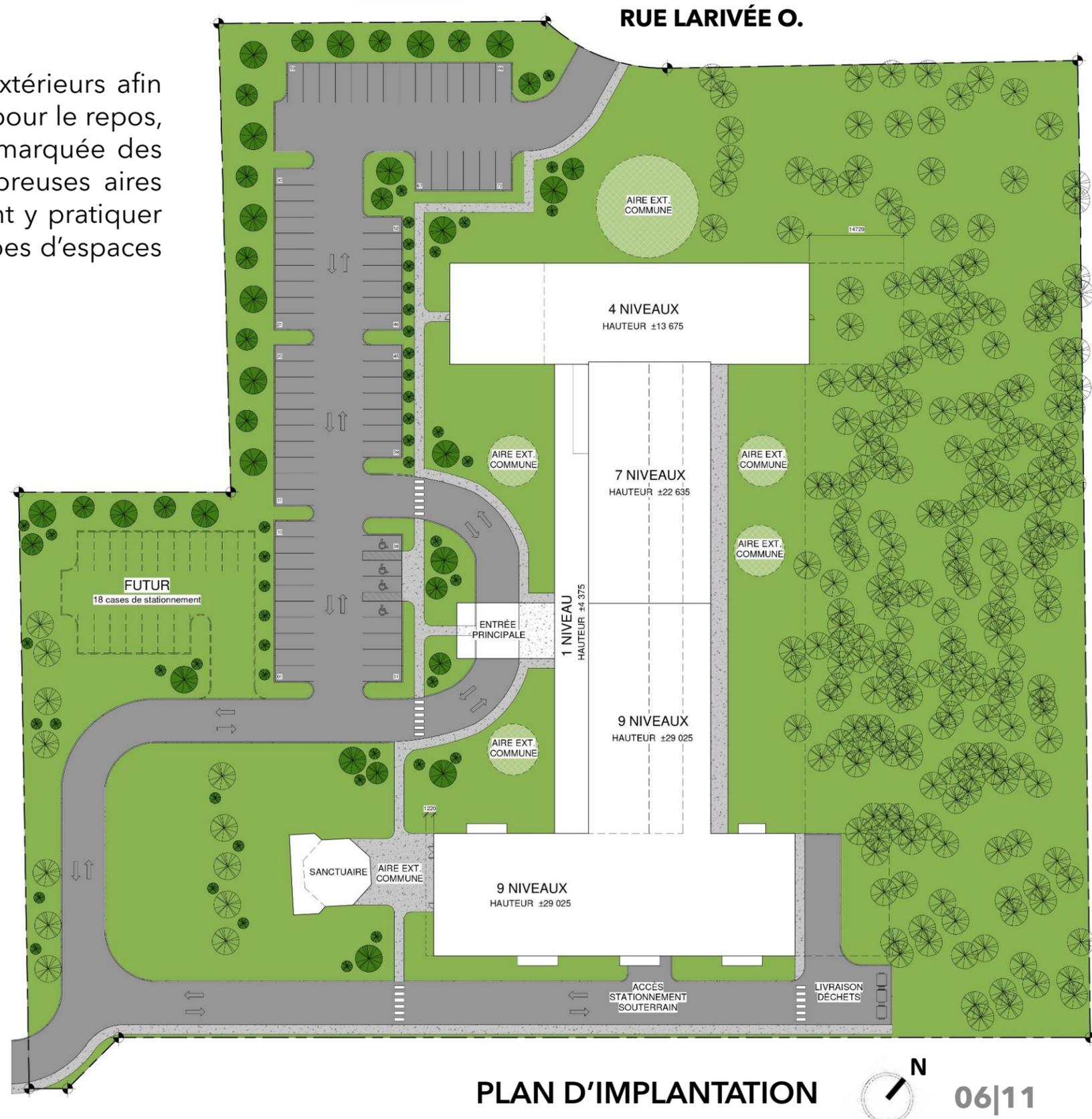
3.1 LE PLAN D'IMPLANTATION

Une attention particulière a été apportée aux aménagements extérieurs afin d'offrir aux occupants un environnement avec des espaces verts pour le repos, les jeux et l'animation. Cette approche amène une diminution marquée des surfaces non perméables tel que les stationnements. De nombreuses aires communes extérieures seront aménagés où les usagers pourront y pratiquer des activités diverses. Nous joignons des images illustrant les types d'espaces verts visés.

- Bâtiment avec une empreinte au sol de 3 565 m² ;
- Voie d'accès reliant la rue Larivée Ouest et la rue Delorme permettant le passage de véhicules d'urgence ;
- Plantation de nouveaux arbres à plusieurs endroits sur le terrain ;
- Stationnements de 72 cases à l'avant du bâtiment pour les résidents, visiteurs et employés. 18 cases supplémentaires pourront être ajoutés dans une deuxième phase ;
- Entrée principale protégée pour les résidents et visiteurs ;
- Espace de livraison de marchandise et récupération des déchets du côté nord : moins de circulation de véhicules lourds devant l'édifice.

LÉGENDE

	AIRE DE GAZONNEMENT		BULLE DE LIMITE DE LOT
	NOUVEAU TROTTOIR DE BÉTON		SENS DE CIRCULATION
	AIRE DE PAVAGE D'ASPHALTE		STATIONNEMENTS POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE
	AIRE COMMUNE EXTÉRIEURE PRÉVUE		SYMBOLE DE RÉFÉRENCE
	LIGNE DE LOT		
	EMPLACEMENT ANTÉRIEUR DU BÂTIMENT		
	ARBRES EXISTANTS		
	ARBRES NOUVEAUX		



RUE DELORME

PLAN D'IMPLANTATION



06|11

3 LE PROJET

3.2 LE VOLUME SUR LE SITE

La construction proposée priorisera le respect de la topographie existante tout en répondant aux besoins des usagers et au programme du projet. En effet, le 1^e niveau sera semi-enterré par rapport au niveau du sol de façon à suivre la pente naturelle du terrain et permettre l'accès au stationnement intérieur.

Le contexte urbain et la topographie ont influencé les variations des niveaux et l'implantation du projet afin de créer une volumétrie dynamique et attrayante.

- Nombre de niveaux par rapport au sol limité à 4 vers la rue Larivée pour s'harmoniser au contexte urbain de faible densité (habitations unifamiliales) ;
- Nombre de niveaux par rapport au sol à 7 au nord-est tenant compte d'un milieu moyen de densité urbaine
- Nombre de niveaux par rapport au sol à 9 du côté de la rue Delorme au sud-est considérant un contexte urbain composé de bâtiments institutionnels de grande densité.



PLAN D'IMPLANTATION - LE PROJET DANS SON CONTEXTE



3 LE PROJET

3.3 LES INSPIRATIONS POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



JARDINS EXTÉRIEURS POUR USAGERS



ESPACES DE JEUX EXTÉRIEURS



VÉGÉTALISATION DES AMÉNAGEMENTS



ESPACES DE DÉTENTE SEMI-COUVERTS

3 LE PROJET

3.4 LE PROGRAMME ET LA VOLUMÉTRIE

Selon nos analyses basées sur le code de construction du Québec en vigueur (CCQ 2015), le bâtiment est classé comme étant du groupe B3 (établissement de soins, incluant les résidences pour personnes âgées).

Le bâtiment d'une superficie brute d'environ 24 610 m² se répartit comme suit :

- 1 niveau de stationnement semi-souterrain d'une capacité de 70 véhicules et espaces techniques ;

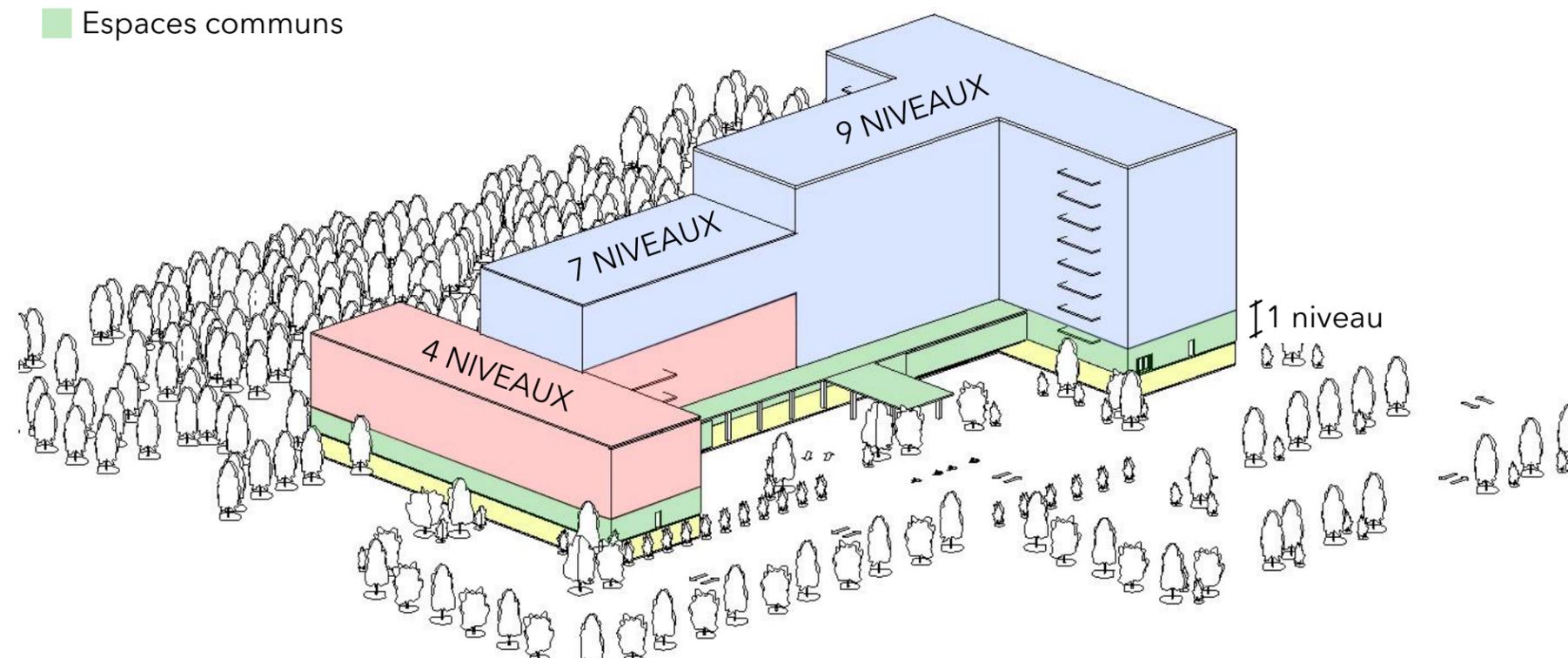
- 9 niveaux supérieurs se répartissant comme suit :

- Le 1^e niveau comportera des espaces communs pour la clientèle de la résidence incluant réception, salons divers, cuisine et salle à manger. Des espaces complémentaires à l'usage exclusif des utilisateurs tels que piscine, cinéma, salle de pratique de golf, pharmacie, salon de coiffure, salon d'esthétique et salle d'entraînement se retrouveront également au premier niveau.

- Les 8 autres niveaux totalisent 205 unités de chambres et de logements dont :

30 unités de chambre pour personnes non-autonomes ;
35 unités de chambres pour personnes semi-autonomes ;
102 unités de logements type 3 ½ pour retraités autonomes ;
38 unités de logements type 4 ½ pour retraités autonomes.

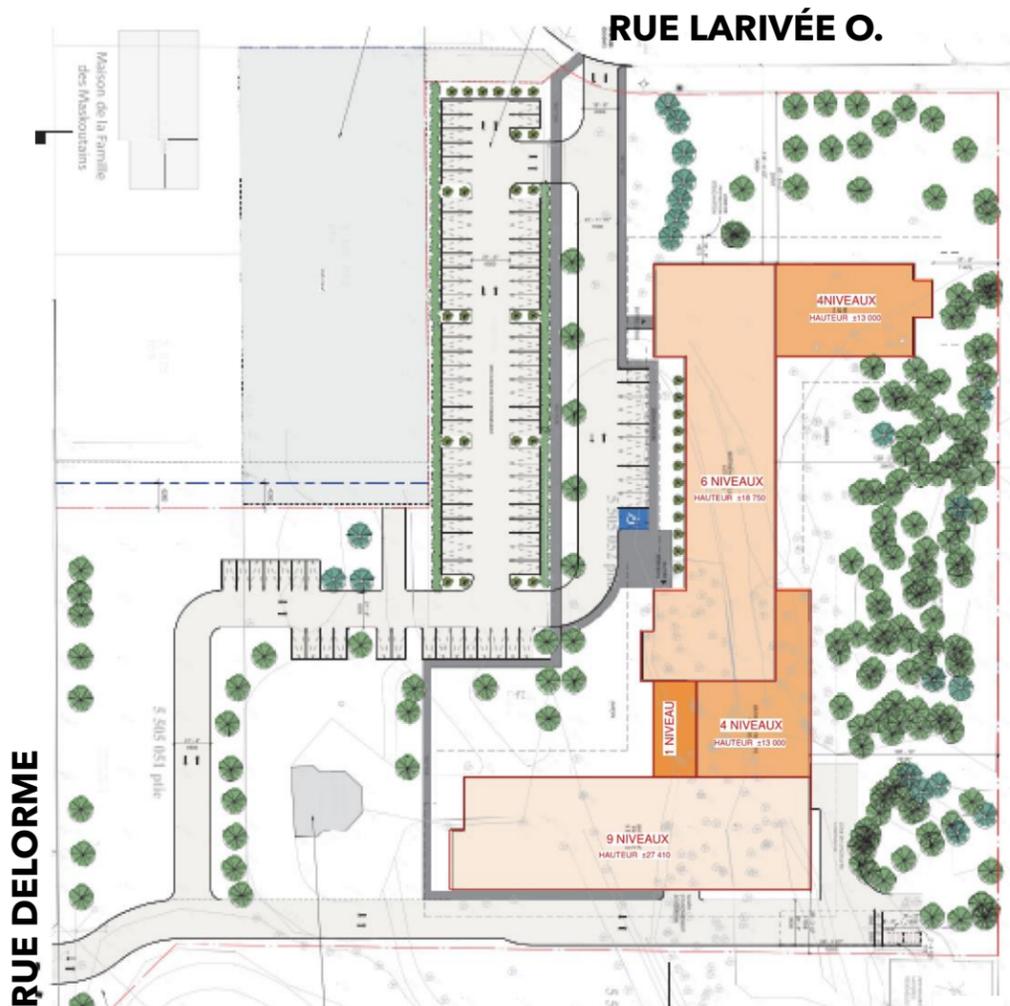
- Secteur soins
- Secteur autonome
- Stationnement souterrain
- Espaces communs



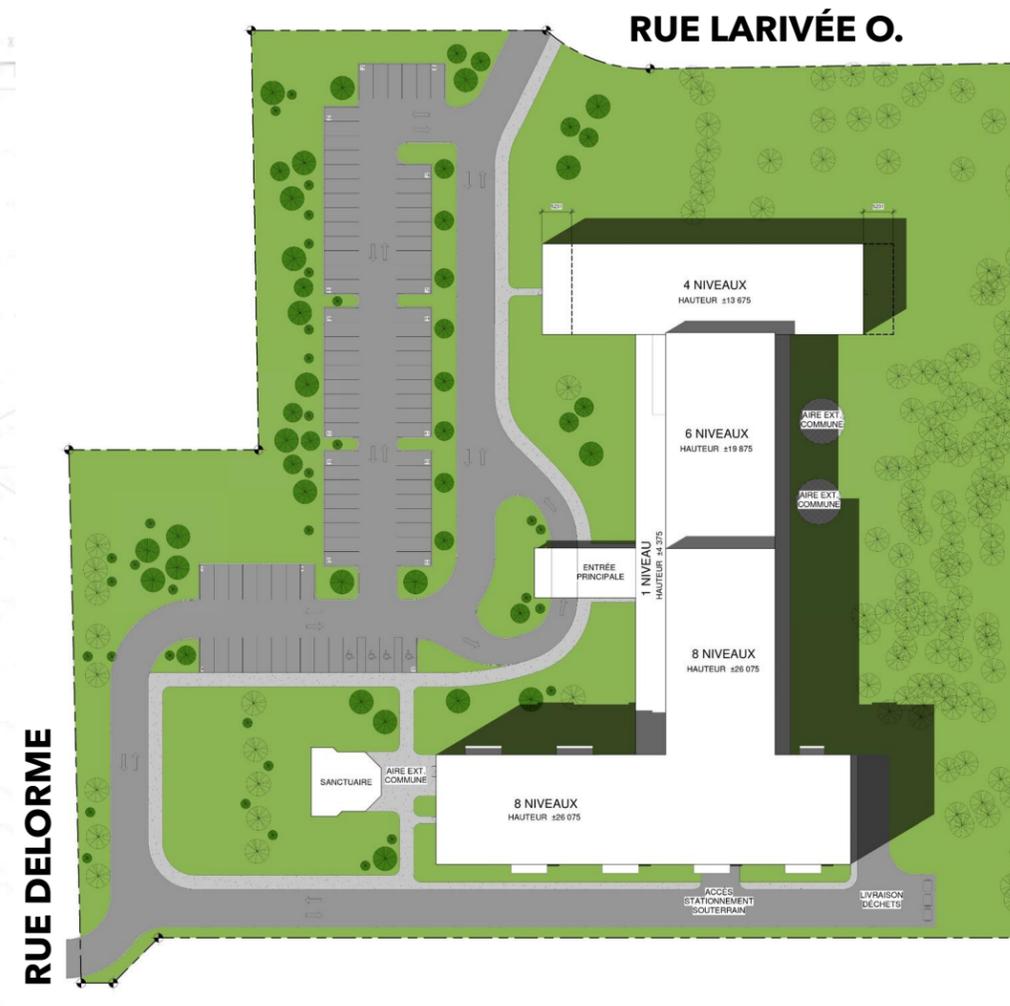
VOLUMÉTRIE PROPOSÉE

3 LE PROJET

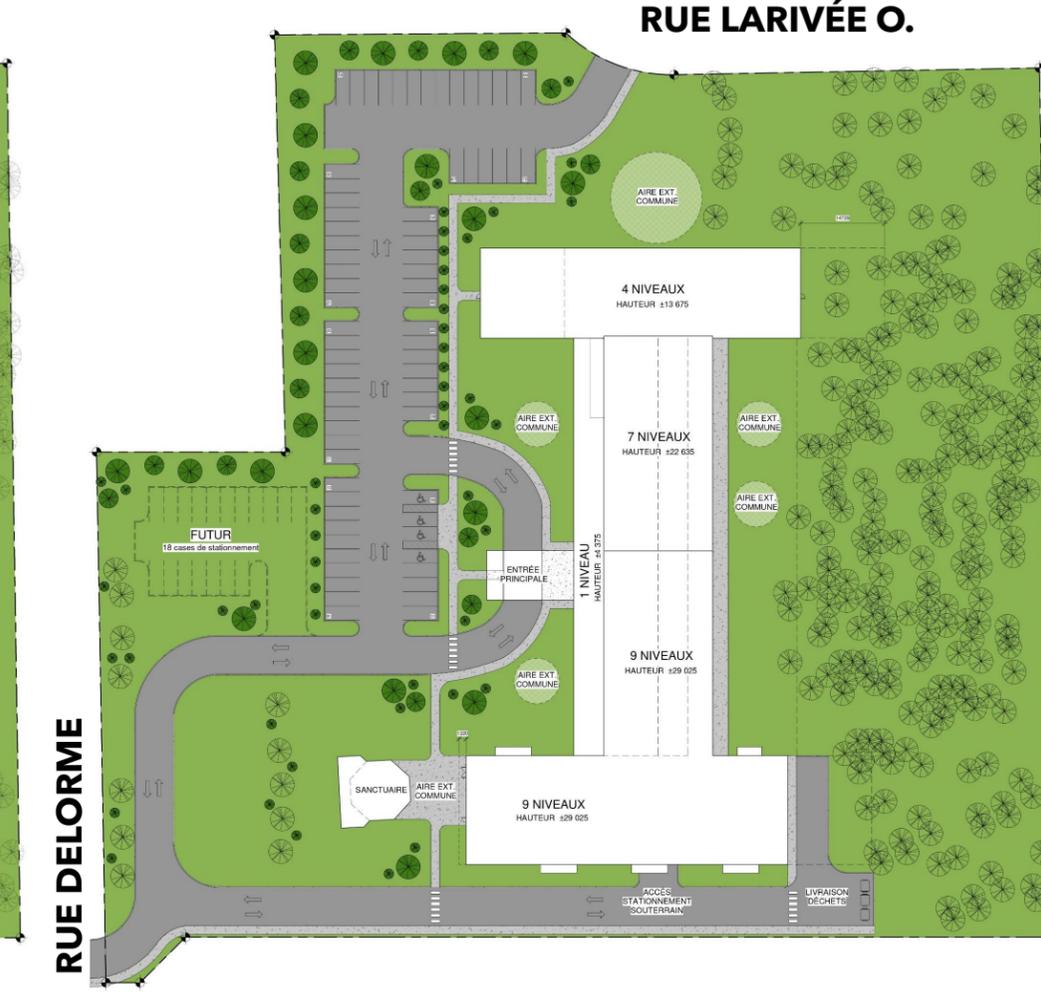
3.5 COMPARAISON AVEC LES PROJETS ANTÉRIEURS



PLAN D'IMPLANTATION
PROJET ANTÉRIEUR



PLAN D'IMPLANTATION
PROJET ANTÉRIEUR - IMPLANTATION
PREMIER CONCEPT (2022-03-18)



PLAN D'IMPLANTATION
PROJET ACTUEL - IMPLANTATION
CONCEPT ACTUALISÉ (2022-04-05)

Superficie du terrain : 20 490 m² (100%)

Superficie asphaltage : 4 715 m² (23,0 %)

Superficie trottoir : 1 090 m² (5,3 %)

Superficie bâtiment : 3 610 m² (17,6 %)

Superficie végétation : 11 075 m² (54,1 %)

Superficie du terrain : 20 490 m² (100%)

Superficie asphaltage : 4 785 m² (23,4 %)

Superficie trottoir : 1 315 m² (6,4 %)

Superficie bâtiment : 3 870 m² (18,9 %)

Superficie végétation : 10 520 m² (51,3 %)

Superficie du terrain : 20 490 m² (100%)

Superficie asphaltage : 4 300 m² (21,0 %)

Superficie trottoir : 1 070 m² (5,2 %)

Superficie bâtiment : 3 565 m² (17,4 %)

Superficie végétation : 11 555 m² (56,4 %)

PRÉSENTATION DES CHOIX ARCHITECTURAUX POUR LA CONCEPTION DES FAÇADES

NOUVELLE RÉSIDENCE POUR AÎNÉS DE SAINT-
HYACINTHE



LE PROJET

LE PLAN D'IMPLANTATION

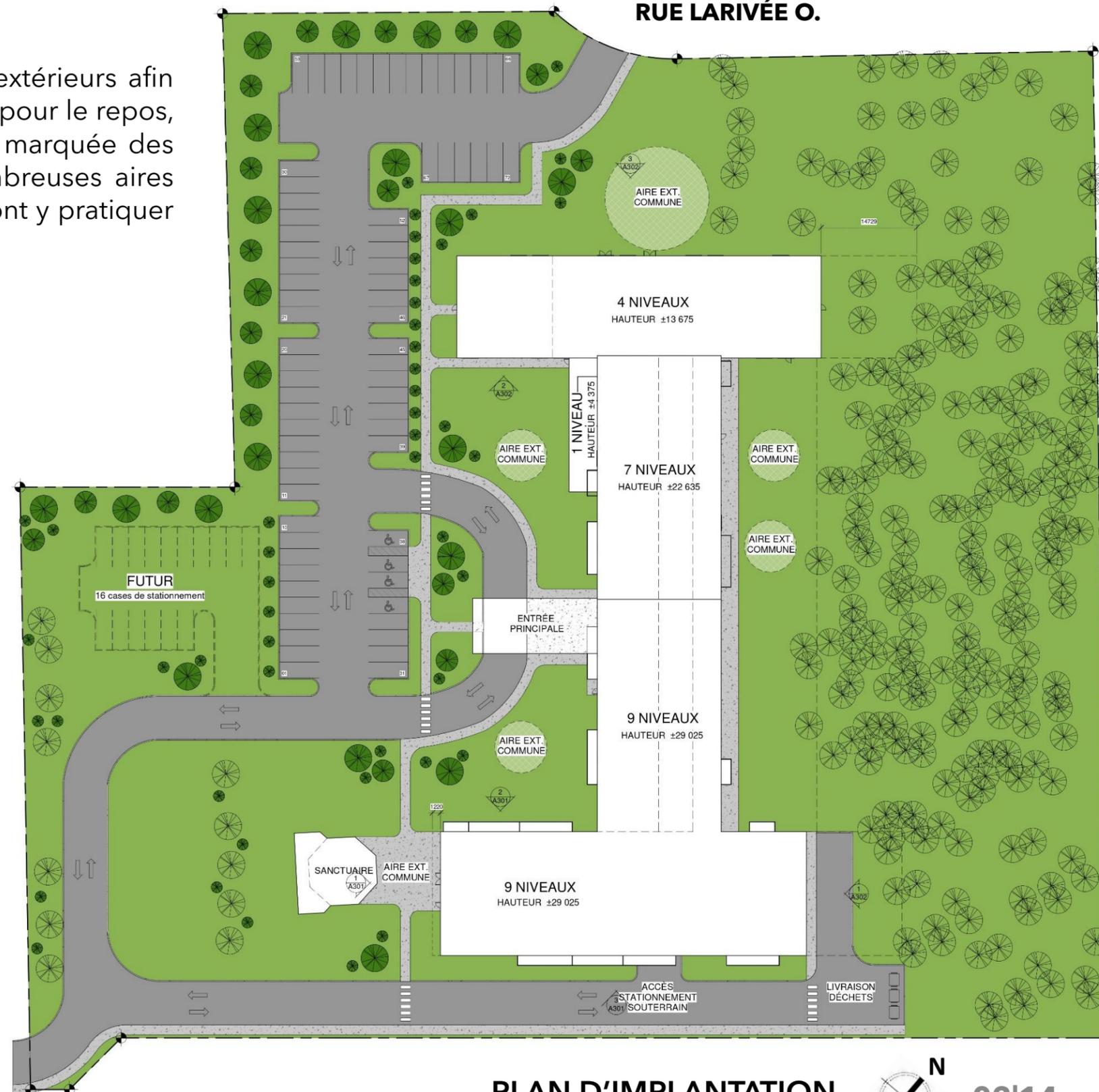
Une attention particulière a été apportée aux aménagements extérieurs afin d'offrir aux occupants un environnement avec des espaces verts pour le repos, les jeux et l'animation. Cette approche amène une diminution marquée des surfaces non perméables tel que les stationnements. De nombreuses aires communes extérieures seront aménagées où les usagers pourront y pratiquer des activités diverses.

- Bâtiment avec une empreinte au sol de 3 565 m² ;
- Voie d'accès reliant la rue Larivée Ouest et la rue Delorme permettant le passage de véhicules d'urgence ;
- Plantation de nouveaux arbres en remplacement de ceux qui seront démolis ;
- Plantation de nouveaux arbres entre le nouveau stationnement et les habitations résidentielles environnantes afin de créer des écrans visuels naturels ;
- Stationnements de 72 cases à l'avant du bâtiment pour les résidents, visiteurs et employés. 18 cases supplémentaires pourront être ajoutés dans une deuxième phase ;
- Entrée principale protégée pour les résidents et visiteurs ;
- Espace de livraison de marchandise et récupération des déchets du côté nord : moins de circulation de véhicules lourds devant l'édifice.

LÉGENDE

	AIRE DE GAZONNEMENT		BULLE DE LIMITE DE LOT
	NOUVEAU TROTTOIR DE BÉTON		SENS DE CIRCULATION
	AIRE DE PAVAGE D'ASPHALTE		STATIONNEMENTS POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE
	AIRE COMMUNE EXTÉRIEURE PRÉVUE		SYMBOLE DE RÉFÉRENCE
	LIGNE DE LOT		
	EMPLACEMENT ANTÉRIEUR DU BÂTIMENT		
	ARBRES EXISTANTS		
	ARBRES NOUVEAUX		

RUE DELORME

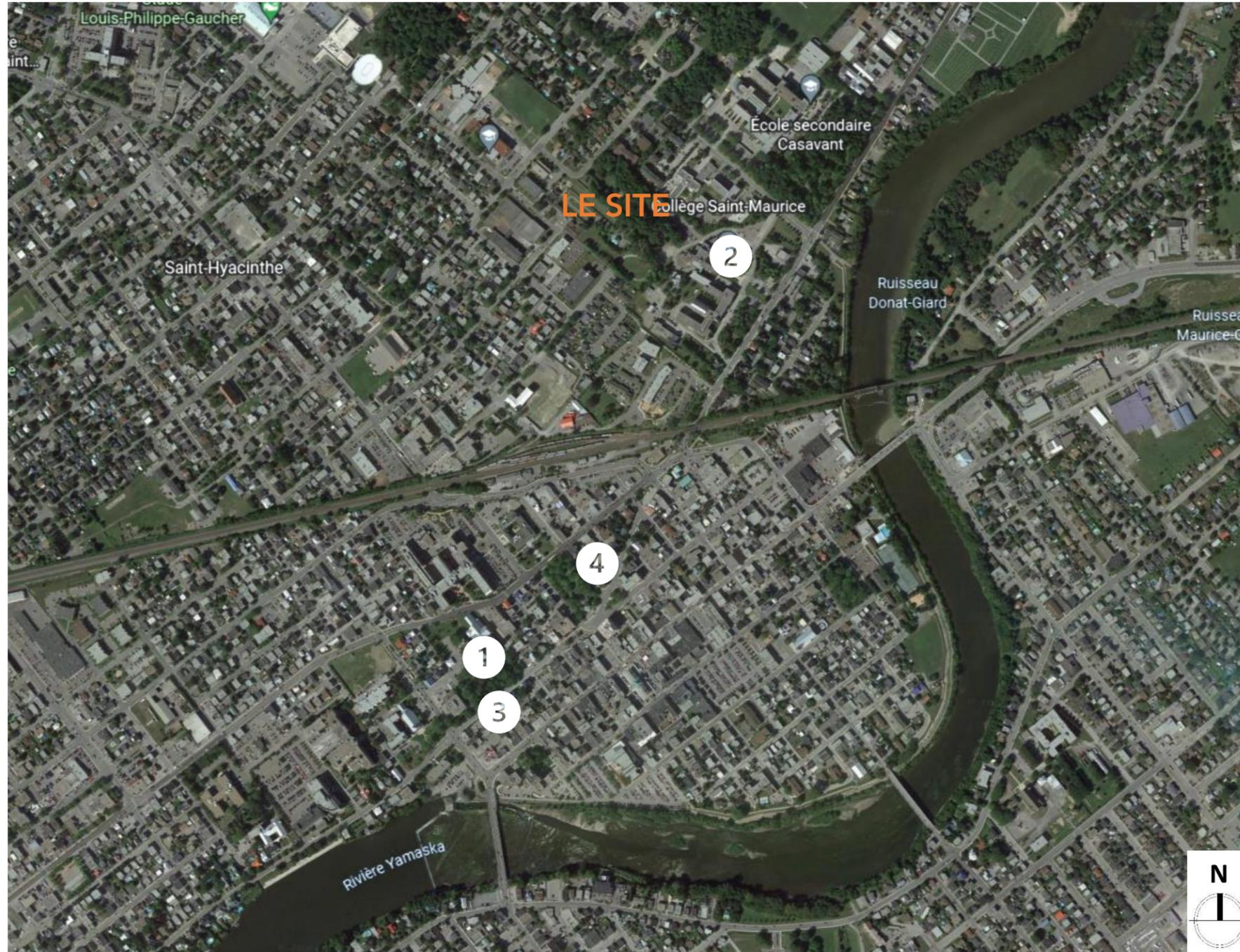


PLAN D'IMPLANTATION



02|14

IDENTITÉ ARCHITECTURALE AVOISINANTE



PLAN D'IMPLANTATION

Le concept proposé en date d'aujourd'hui se veut le résultat d'une recherche d'intégration au milieu existant bâti et naturel.

Ainsi, le projet viendra s'inscrire dans le paysage institutionnel de la ville. Cette présence avoisinante a beaucoup influencé l'approche conceptuelle de l'architecture proposée. Nous joignons des images illustrant le type d'architecture du secteur.

L'influence institutionnelle se traduira essentiellement au niveau de la matérialité du projet. Les murs extérieurs du nouvel édifice seront entièrement construits avec des panneaux de béton préfabriqués. Certains de ces panneaux reprendront les motifs et couleurs s'inspirant de la maçonnerie des bâtiments institutionnels existants. Le nouveau projet devra s'intégrer au contexte naturel du site.

PERSPECTIVE - MISE EN CONTEXTE DANS LE SITE



VUE DEPUIS LE COLLÈGE SAINT-MAURICE



Les images du projet qui suivront vous sont présentées selon divers angles de vue. Certaines montrent une mise en contexte du nouveau bâtiment dans le site alors que d'autres sont des perspectives d'ambiance

On peut y retrouver 4 textures prédominantes et contrastantes. Elles ont toutes des teintes organiques dont le but principal est une harmonisation au paysage architectural et naturel du site.

Les différentes élévations ont également été travaillées afin de réduire le plus possible les façades sans fenestration. De ce fait, les ouvertures permettent de créer un lien direct et continu avec le site, tout particulièrement avec le boisé.

L'élévation du côté de la rue Larivée Ouest a également été retravaillée pour donner l'aspect d'une façade principale sur rue. Elle reprend certains éléments architecturaux types caractéristiques des édifices voisins.

IDENTITÉ ARCHITECTURALE AVOISINANTE

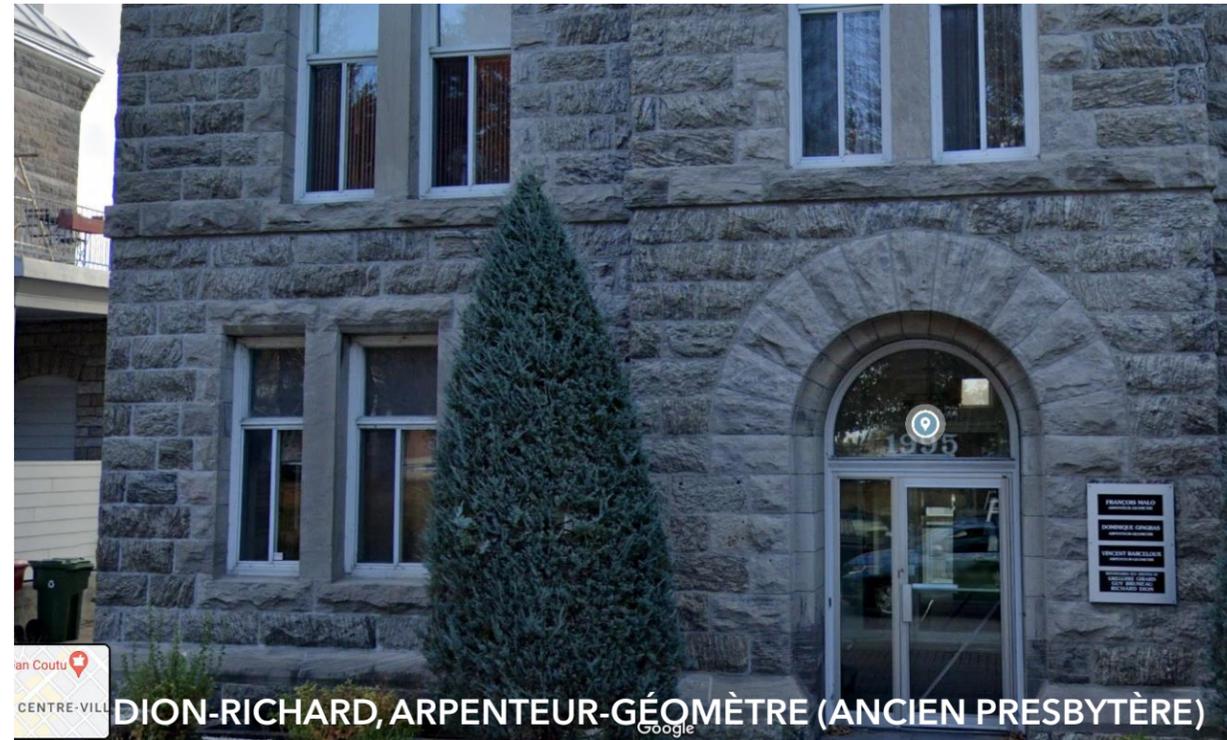
LES BÂTIMENTS VOISINS AYANT DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX TYPES ET DES COLORATIONS QUE NOUS AVONS PRIS EN CONSIDÉRATION

1



CATHÉDRALE ST-HYACINTHE LE CONFESSEUR

3



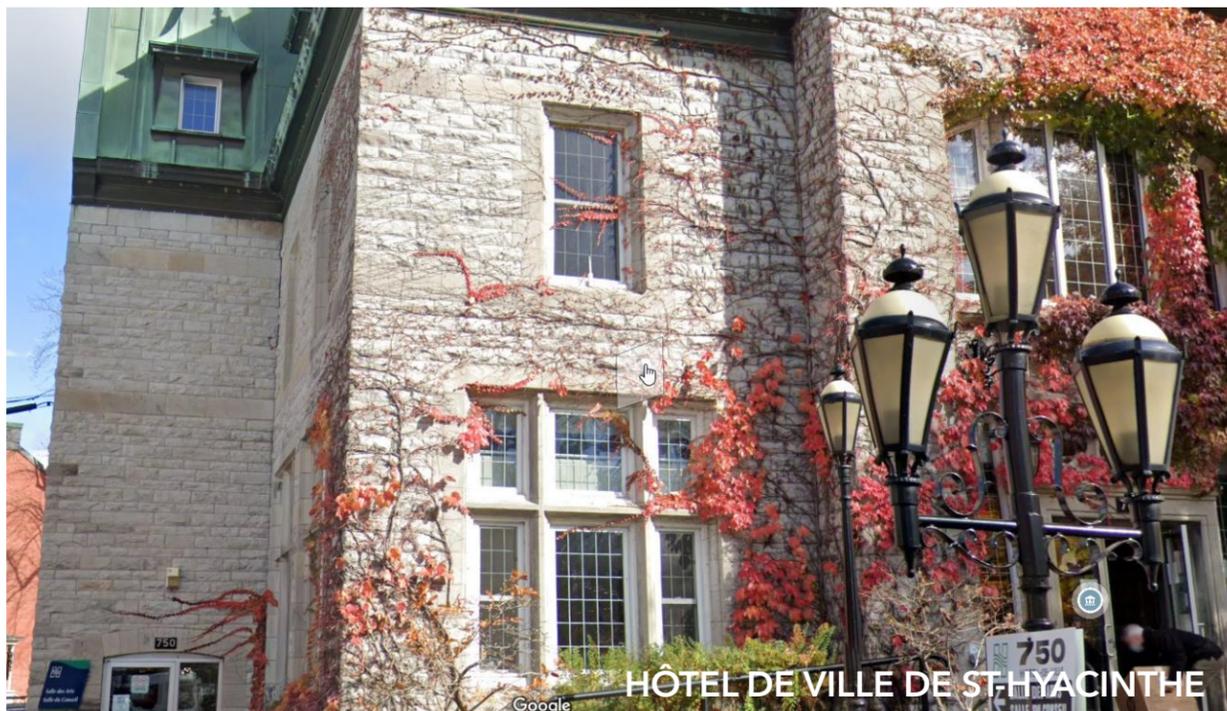
DION-RICHARD, ARPEUTEUR-GÉOMÈTRE (ANCIEN PRESBYTÈRE)

2



COLLÈGE ST-AURICE ET SŒURS DE LA PRÉSENTATION
DE MARIE-SUPÉRIEURE PROVINCIALE

4



HÔTEL DE VILLE DE ST-HYACINTHE

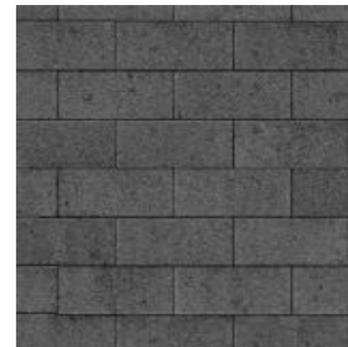
CHOIX DES TEXTURES, COULEURS ET FORMES

Considérant que certaines parties du nouvel édifice sont de plus grande hauteur par rapport au bâti environnant, nous voulons diminuer cet impact visuel en morcelant les façades avec des choix de coloration et des bandes de transitions de différentes dimensions et à différents niveaux.

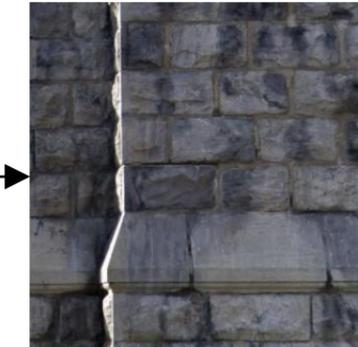
Au rez-de-chaussée, la texture et la couleur adoptées, soit le gris plus foncé, et l'aspect bloc de pierre se veut un rappel des matériaux que l'on retrouve sur les édifices existants tel que l'ancien presbytère et la Cathédrale Saint-Hyacinthe le Confesseur.

La texture et la coloration des parties de teinte sable est un rappel des matériaux que l'on peut apercevoir aux façades du Collège Saint-Maurice et des Sœurs de la Présentation de Marie Supérieure Provinciale ainsi que de l'Hôtel de ville de Saint-Hyacinthe.

Les panneaux de teinte gris pâle ont été disposés de façon à former un certain fond de mise en scène pour la mise en valeur de la forestation existante sur le site.



Teinte gris plus foncé
Aspect blocs



CATHÉDRALE ST-HYACINTHE LE CONFESSEUR



Teinte sable
Aspect blocs avec variantes de dimensions



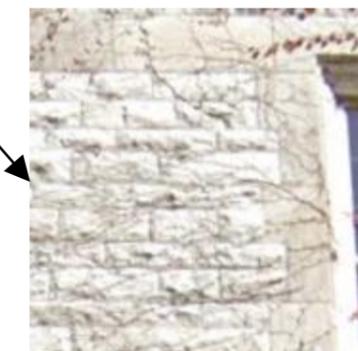
ANCIEN PRESBYTÈRE



COLLÈGE ST-MAURICE ET BÂTIMENT DES SOEURS



Teinte gris pâle



HÔTEL DE VILLE DE ST-HYACINTHE

PERSPECTIVE D'AMBIANCE



VUE D'ENSEMBLE DU PROJET DEPUIS L'OUEST



PERSPECTIVE D'AMBIANCE



VUE DEPUIS L'OUEST - ENTRÉE PRINCIPALE ET AILE POUR PERSONNES AUTONOMES



PERSPECTIVE D'AMBIANCE



VUE DEPUIS LE SUD - ENTRÉE PRINCIPALE ET AILE POUR PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE



PERSPECTIVE - MISE EN CONTEXTE DANS LE SITE



VUE DEPUIS LA RUE DELORME



PERSPECTIVE - MISE EN CONTEXTE DANS LE SITE



VUE DEPUIS LA RUE LARIVÉE OUEST



PERSPECTIVE D'AMBIANCE



VUE DEPUIS LA RUE LARIVÉE OUEST - TRAITEMENT EN FONCTION D'UNE FAÇADE PRINCIPALE SUR RUE



PERSPECTIVE D'AMBIANCE

VUE DEPUIS LA RUE DELORME



PERSPECTIVE D'AMBIANCE



VUE D'ENSEMBLE DU PROJET DEPUIS LE NORD-EST

