

*PROJET PARTICULIER DE
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI)*

3740-3746, boulevard Laurier Ouest

(lot 6 539 394)



Service de l'urbanisme et de l'environnement

Mars 2023

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2023-30057

Zone(s) visée(s) : 2101-H-01

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

3740-3746, boulevard Laurier Ouest (lot 6 539 394) – District Hertel-Notre-Dame – *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*, grille de spécifications de la zone 2101-H-01 et article 19.7.2.1 - Permettre la construction d'une résidence multifamiliale isolée de 4 logements, correspondant au groupe d'usage « Résidence X (4 logements isolés) », dans la zone 2101-H-01 – Permettre l'aménagement d'une case de stationnement en cour avant.

DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par messieurs Maxime Lajoie et Pierre-Luc Latour, en date du 21 février 2023, pour un projet particulier concernant la propriété sise au 3740-3746, boulevard Laurier Ouest (lot 6 539 394) visant à autoriser la construction d'une résidence multifamiliale isolée de quatre (4) logements dans la zone d'utilisation résidentielle 2101-H-01. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la modification du PPCMOI du 1035, rue Bourget présenté en date du 21 juillet 2022 et du 14 septembre 2022, par conséquent, les résolutions numéros 22-667, 22-704 et 22-754, adoptées respectivement les 17 octobre, 7 novembre et 21 novembre 2022 sont abrogées.

Le projet de construction d'un immeuble est compatible avec l'aire d'affectation « Résidentielle faible densité » du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et respecte 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 en date du 7 mars 2023, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 13 mars 2023.

OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone 2101-H-01 :

- la construction d'une résidence multifamiliale isolée de quatre (4) logements, appartenant au groupe d'usages « Résidence X (4 logements isolés) », lequel groupe d'usages n'est pas autorisé dans la zone visée;
-
- l'aménagement d'une case de stationnement en cour avant, alors que l'article 19.7.2.1 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* l'interdit;

le tout, conformément à la demande soumise par les requérants en date du 21 février 2023, et ce, conditionnellement à ce qui suit :

- l'aménagement d'une clôture opaque longeant la future limite arrière du terrain (côté ouest), entre l'aire de stationnement projetée et la résidence adjacente située au 1035, avenue Bourget;
- la conservation des deux (2) arbres matures existants, situés en cour avant, à proximité de l'entrée charretière du stationnement projeté;
- le remplacement des deux (2) arbres devant être abattus pour permettre la réalisation de ce projet.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Bien que l'usage « Résidence X (4 logements isolés) » ne soit pas autorisé dans la zone, l'utilisation du PPCMOI pour permettre la construction d'un immeuble de 4 logements en front du boulevard Laurier Ouest s'avère intéressante afin de s'assurer une densification douce dans le milieu d'insertion.

Le professionnel a pris en considération les caractéristiques architecturales des bâtiments voisins pour concevoir un projet qui s'intègre bien au milieu d'insertion.

Le cadre bâti environnant comporte des résidences unifamiliales ou multifamiliales pavillonnaires, au gabarit imposant, ce qui correspond aux caractéristiques de l'immeuble proposé.

Le terrain en est un d'angle et on retrouve de grands arbres matures entre la propriété sise au nord et le futur immeuble. Le nombre d'étages maximal prescrit dans la zone est 2, ce qui est le cas de l'immeuble projeté.

Aucun impact sur la circulation dans le secteur n'est à prévoir, d'autant plus que le terrain visé donne sur le boulevard Laurier Ouest et que l'accès au stationnement sera vis-à-vis le stationnement du golf.

Aucun impact sur l'émission de bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel n'est à prévoir, puisque le projet est situé en front du boulevard Laurier Ouest et qu'on retrouve à proximité une dizaine de résidences ayant front sur l'avenue Bourget, au nord du terrain de golf de Saint-Hyacinthe.

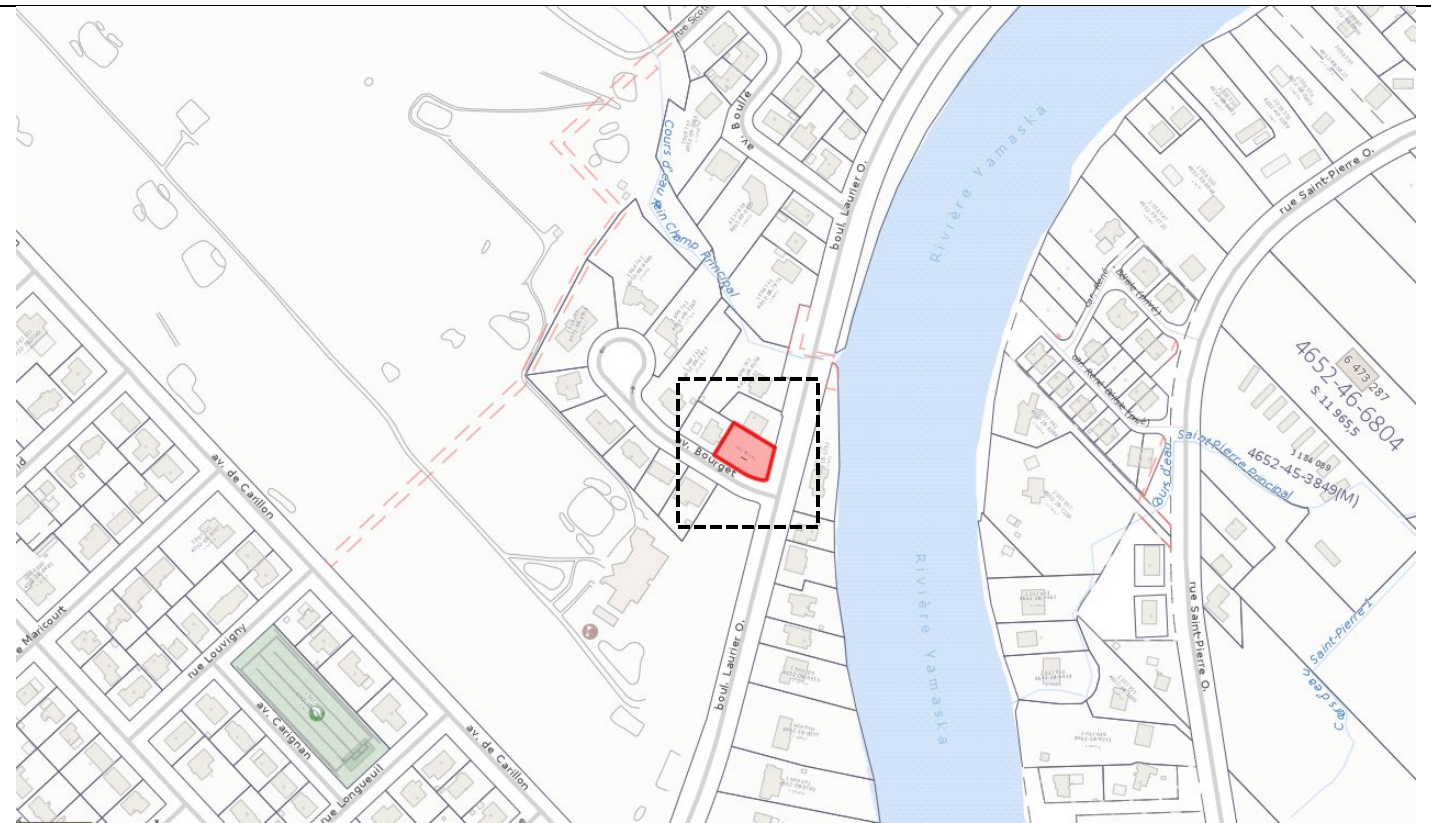
La façade avant principale donnera sur le boulevard Laurier Ouest et l'accès à l'aire de stationnement s'effectuera par l'avenue Bourget. Deux arbres seront abattus pour l'aménagement dudit stationnement et ces derniers devront être remplacés. Le coin de la rue restera dégagé pour faciliter la visibilité à cette intersection.

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 du site à l'étude



Localisation – Site à l'étude

3740-3746, boulevard Laurier Ouest

Annexe 2 – Vue aérienne et panoramique du site à l'étude



Vues aérienne (2020) et panoramique (2022) – Site à l'étude

[3740-3746, boulevard Laurier Ouest](#)