Ville de Saint-Hyacinthe
Technopole agroalimentaire

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

15855, avenue Hubert (lot 1 298 732)
3200, rue Saint-Charles (lot 4 936 993)
3165, rue Saint-Pierre Ouest (lot 4 924 418)

Ville de Saint-Hyacinthe
Technopole agroalimentaire

Service de l'urbanisme et de l'environnement
Novembre 2025

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

DEMANDE DU REQUÉRANT

15855, avenue Hubert (lot 1 298 732)
3200, rue Saint-Charles (lot 4 936 993)
3165, rue St-Pierre Ouest (lot 4 924 418)
District La Providence – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – *Règlement numéro 240*, ainsi que d'autres dispositions du *Règlement d'urbanisme numéro 350*

DESCRIPTION DU PROJET

Madame Manon Blanchette des Jardins de la Yamaska (propriétaire et requérante) a déposé le 4 novembre 2025, une demande de PPCMOI pour l'immeuble sis au 15855, avenue Hubert (lot 1 298 732), 3200, rue Saint-Charles (lot 4 936 993) et 3165, rue Saint-Pierre Ouest (lot 4 924 418).

La société en participation, les Jardins de la Yamaska, souhaite réaliser un projet de requalification de l'ancien site de l'usine CCM sis au 15855, avenue Hubert (secteur La Providence) qui devrait se traduire par la construction de 142 unités de logement pour des fins de location à une clientèle de personnes retraitées autonomes. Ce projet constituera la phase 4 des Jardins de la Yamaska, dont les phases antérieures ont été réalisées par le même promoteur. Le promoteur souhaite débuter les travaux de construction de l'immeuble projeté au printemps 2026 et vise une occupation à partir de l'été 2027.

La présente demande de PPCMOI s'inscrit dans le cadre d'autoriser certaines non-conformités au *Règlement d'urbanisme 350* afin d'autoriser l'implantation et la construction d'un bâtiment principal de 142 logements pour ainés et son stationnement extérieur

Les propriétés concernées sont constituées de 3 lots distincts et situées dans 2 zones différentes au plan de zonage, mais constitue un seul et même complexe d'habitation résidentiel et seront regroupées sous un même matricule une fois le projet complété.

Cette particularité d'être implanté sur 3 lots distincts engendre plusieurs non-conformités et justifie l'application d'un règlement particulier afin d'y adresser les éléments dérogatoires engendrés par cette configuration d'exception

Le projet soumis comprend les éléments suivants :

- Bâtiment de 4 étages;
- Création de 142 logements destinés à une clientèle de personnes retraitées autonomes;
- Aménagement d'espaces communs au rez-de-chaussée;
- Aménagements paysagers extérieurs;
- Utilisation de matériaux de revêtement extérieur distinctif.

Les éléments dérogatoires seraient les suivants :

1. Permettre un ratio de case de stationnement de 0,8 par logement;
2. Permettre un nombre d'étages maximal de 4 étages;

3. Permettre une hauteur maximale de 16 mètres;
4. Permettre une marge avant minimale de 5,50 mètres;
5. Permettre une marge latérale minimale de 0 mètre;
6. Permettre de ne pas appliquer les normes de l'article 17.2.1 concernant le recul et la hauteur maximum des clôtures, haies, murets;
7. Permettre de ne pas appliquer les normes de l'article 17.8.7 concernant l'obligation d'aménagement d'une zone tampon;
8. Permettre l'implantation de conteneurs en cour avant;
9. Permettre de ne pas appliquer les normes de l'article 19.7.1.5 a) concernant l'obligation qu'une aire de stationnement non clôturée comportant plus de 5 cases soit entourée d'une bordure, d'au moins 15 centimètres de hauteur et située à au moins 1 mètre des lignes latérales ou arrière du terrain;
10. Permettre de ne pas appliquer les normes de l'article 19.7.1.5 b) concernant l'obligation qu'une aire de stationnement comportant plus de 5 cases et dont une ou des lignes de terrain sont contiguës à un terrain dont l'usage est résidentiel, qu'un muret de maçonnerie, une clôture opaque ou une haie vive d'arbustes d'au moins 2 mètres de hauteur soit être installée sur la ligne séparant le terrain résidentiel;
11. Permettre qu'une allée de circulation ou une allée d'accès soit aménagée en cour avant

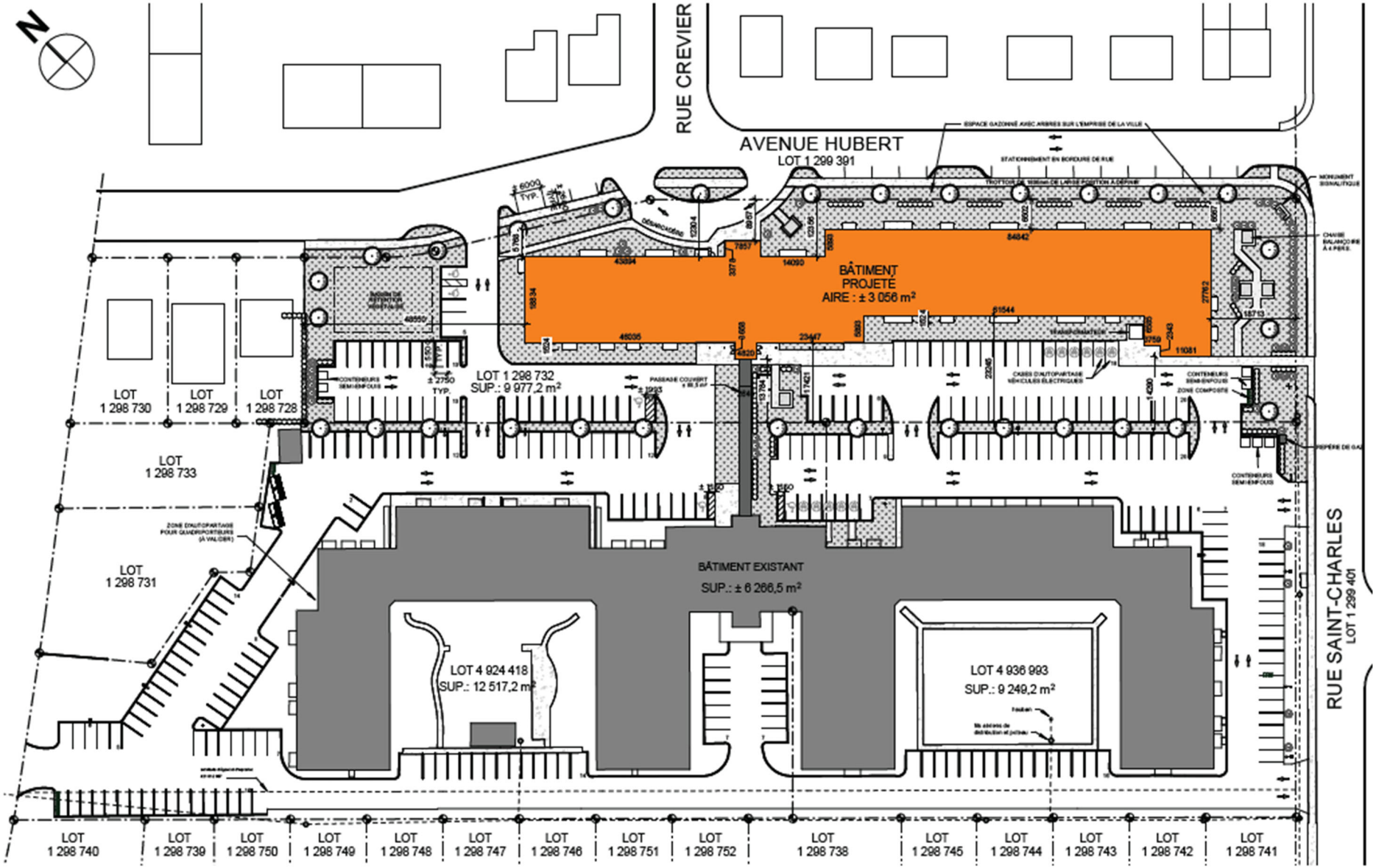
MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Tel que l'illustre le règlement de contrôle intérimaire et le nouveau plan d'urbanisme, ce secteur a été ciblé par l'administration municipale et le conseil municipal comme propice au redéploiement d'une offre de services accrue en logements (secteur de densification). En effet, la proximité des Jardins de la Yamaska (phases antérieures) et le manque accru de logements pour personnes retraités de qualité fait en sorte qu'il devient pertinent et opportun d'envisager le redéveloppement du site occupé par l'ancienne usine CCU par un usage d'habitation destiné à cette clientèle.

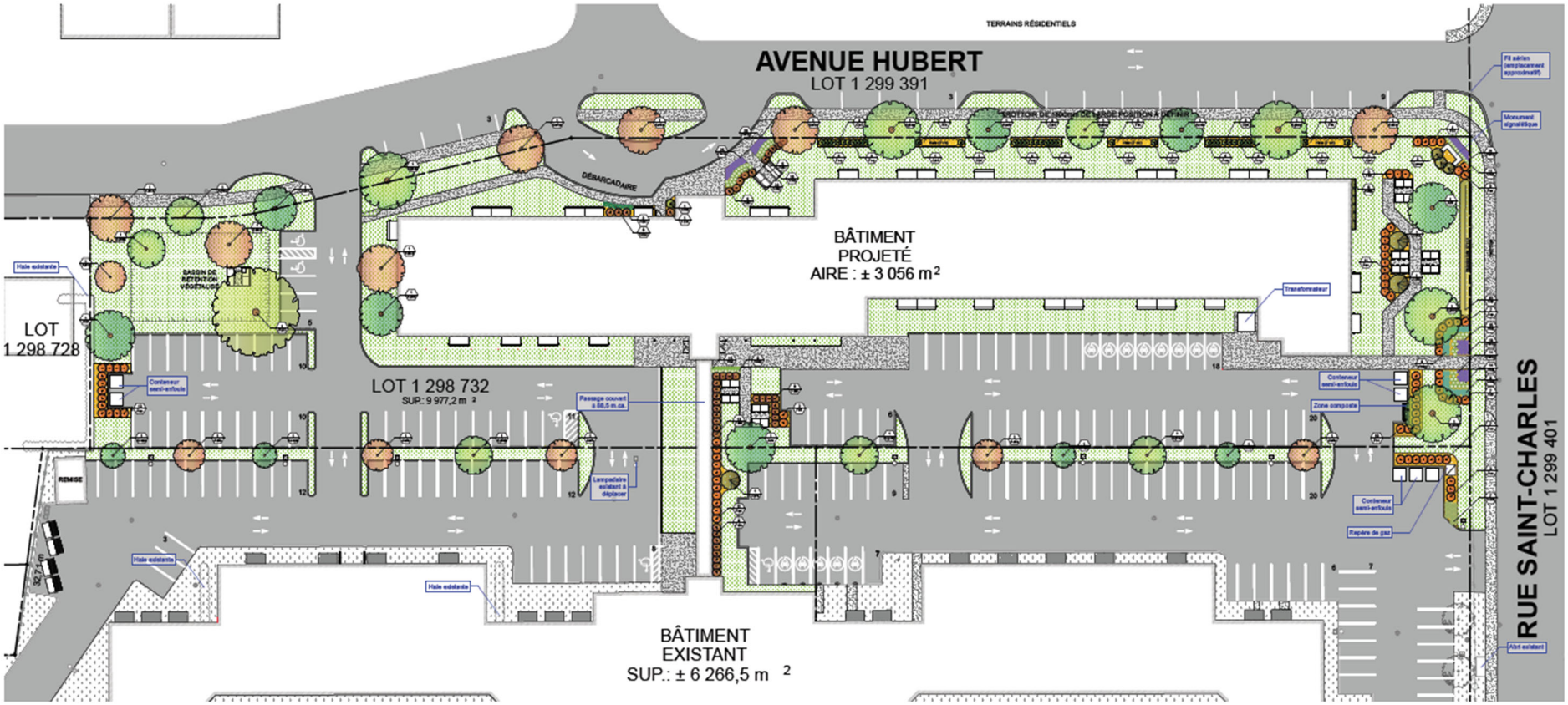
Le terrain visé est situé à un endroit stratégique sur notre territoire et à proximité d'un axe de transport structurant qu'est la rue Saint-Pierre Ouest. Conséquemment, l'ajout d'une offre substantielle de logements destinés aux ainées est privilégié par la Ville pour ce site. De plus, l'offre supplémentaire en logements pour retraités favorisera la mise sur le marché immobilier de résidences unifamiliales isolées propice à l'arrivée nouvelles familles dans le quartier. Le Service de l'urbanisme et de l'environnement confirme donc que les intentions de développement pour le site visé est en adéquation avec sa vision d'aménagement du secteur.

LOCALISATION

PLAN D'IMPLANTATION | PROPOSÉ



PERSPECTIVES | VUE DE L'AVENUE HUBERT

PERSPECTIVES | VUE DE L'INTERSECTION ENTRE LA RUE SAINT-CHARLES ET L'AVENUE HUBERT

PLAN DE PAYSAGEMENT