

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

**5280-5290, rue Martineau**

**(lot 1 702 423)**



**Ville de  
Saint-Hyacinthe**

*Technopole agroalimentaire*

*Service de l'urbanisme et de l'environnement  
Juillet 2023*

## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

N/Réf : 2023-30128

Zone(s) visée(s) : 100030-C-05

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

**5280-5290, rue Martineau (lot 1 702 423)** – District Saint-Thomas-d'Aquin – 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 10030-C-05 et article 18.12.2 – Permettre l'usage Gymnase / Club athlétique appartenant au groupe d'usages « Commerce V (Commerce de détail non structurant) » dans la zone 10030-C-05 et permettre à ce que le bâtiment principal soit implanté de telle sorte que sa marge de recul avant a une différence de 1,5 mètre avec celle du bâtiment voisin.

### DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par madame Jessika Gardner, au nom de la société BG2 Sport inc., en date du 6 juin 2023, pour un projet particulier concernant la propriété sise aux 5280-5290, rue Martineau (lot 1 702 423) visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment par l'usage « Gymnase et club athlétique (7425) », rattaché au groupe d'usages « Commerce V (Commerce de détail non structurant) », dans la zone d'utilisation commerciale 10030-C-05. Cette demande de projet particulier s'inscrit dans le cadre du projet d'agrandissement d'un bâtiment principal, situé sur le lot 1 702 423 du Cadastre du Québec, afin d'y accueillir l'École ProCheer, organisme à but non lucratif faisant la promotion de l'activité physique par l'activité de cheerleading dans la région de Richelieu-Yamaska.

Le projet d'agrandissement est compatible avec l'aire d'affectation « Commerciale locale » 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 20 juin 2023, le Conseil a approuvé le projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 26 juin 2023.

## MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Bien que l'usage « Gymnase / Club athlétique » ne soit pas autorisé dans la zone, l'utilisation du PPCMOI pour permettre le projet s'avère compatible à son milieu d'insertion puisqu'il est adjacent au parc Les Salines, qui est un usagé récréatif. De plus, cet emplacement, situé en bordure de l'autoroute Jean-Lesage, est un endroit intéressant, stratégique et accessible pour la clientèle visée.

Bien que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 18.12.2 du règlement d'urbanisme numéro 350, notons qu'en raison de l'éloignement des constructions de l'emprise de rue (plus de 20 mètres) et les aménagements paysagers en cours avant que propose la requérante, la différence de 1,5 mètre sera imperceptible.

Le projet propose la rénovation extérieure du bâtiment existant qui améliore la qualité architecturale de la façade avant. Le projet permet globalement d'améliorer le site visé quant à son architecture et son aménagement paysager. L'enlèvement de la résidence permet aussi d'améliorer l'intégration du projet dans le secteur.

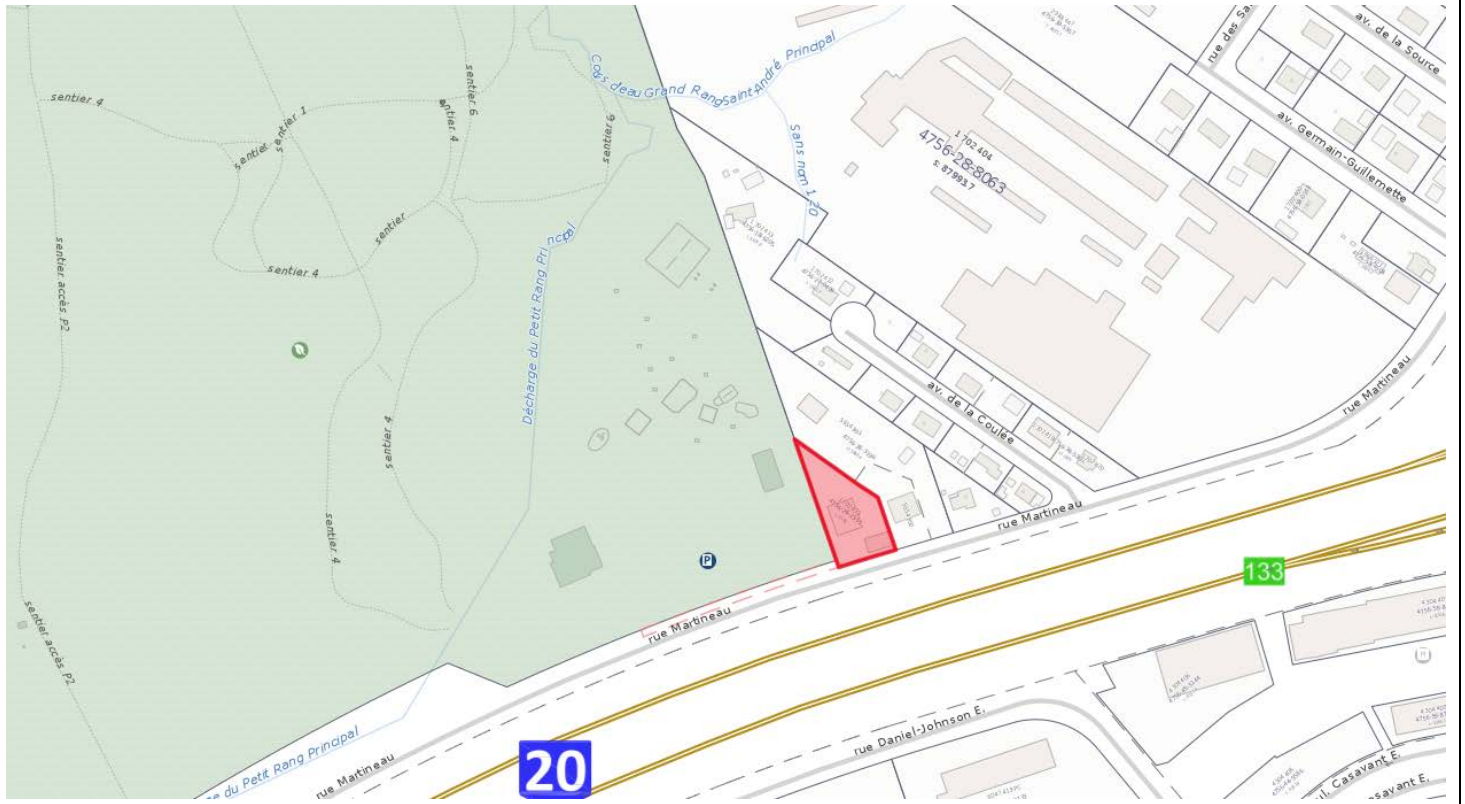
Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur, au plan d'urbanisme en vigueur et aux critères applicables du règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.

Enfin, il est recommandé de permettre l'agrandissement du bâtiment existant, situé aux 5280-5290, rue Martineau (lot 1 702 423), dans la zone d'utilisation commerciale 10030-C-05, ayant comme caractéristiques:

- un usage « Gymnase et club athlétique (7425) »;
- l'implantation du bâtiment principal de telle sorte que sa marge de recul avant comportera une différence de 1,5 mètre par rapport à celle du bâtiment voisin;

le tout, conformément à la demande soumise par la requérante en date du 6 juin 2023, et ce, conditionnellement à ce qui suit :

- a) la résidence ayant l'adresse civique 5280, rue Martineau, soit démolie avant la date d'échéance du permis de construction;
- b) la réalisation de l'aménagement paysager figurant au plan préparé par la société Les Paysages Rodier inc., daté du 19 juin 2023.

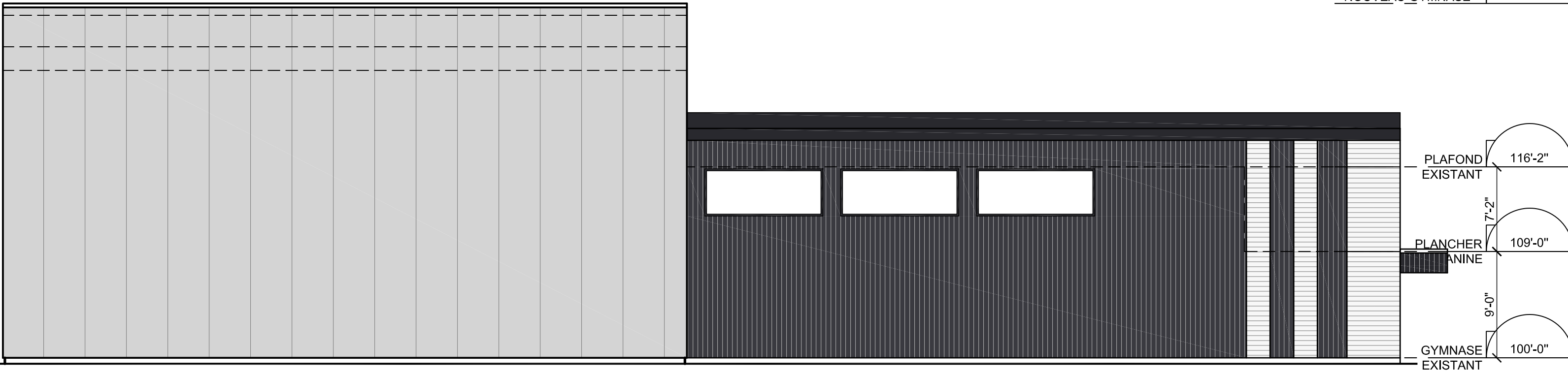


[Google Street View](#)



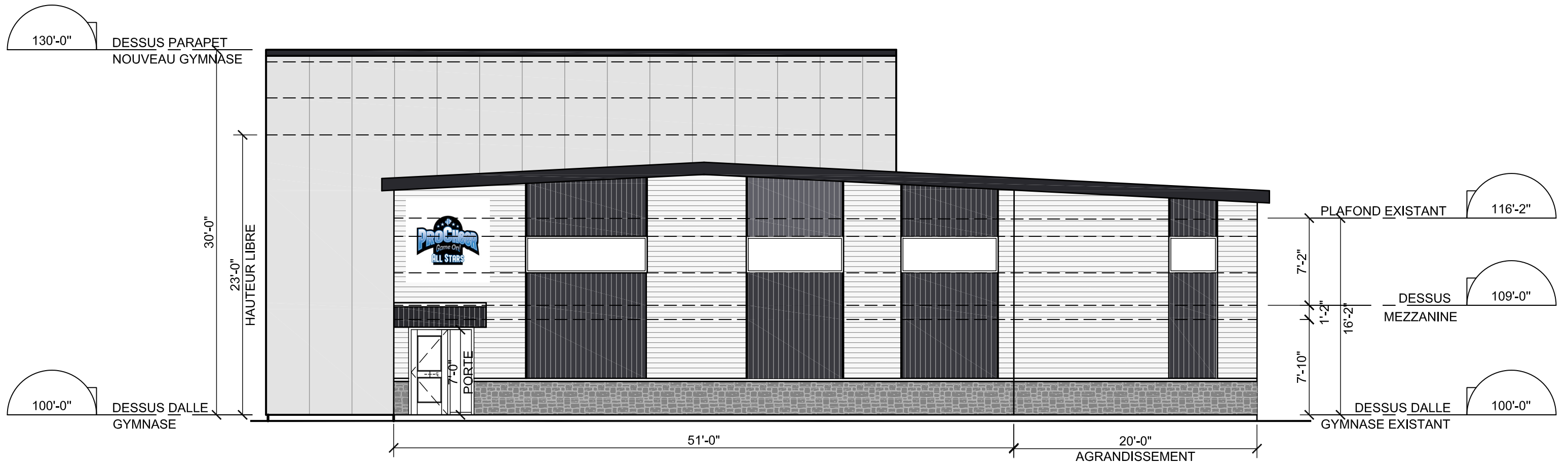


NOUVEAU GYMNASÉ 130'-0"



**ÉLÉVATION FACADE LATÉRALE**

ÉCHELLE : 1/8"=1'-0"



# ÉLÉVATION FACADE AVANT

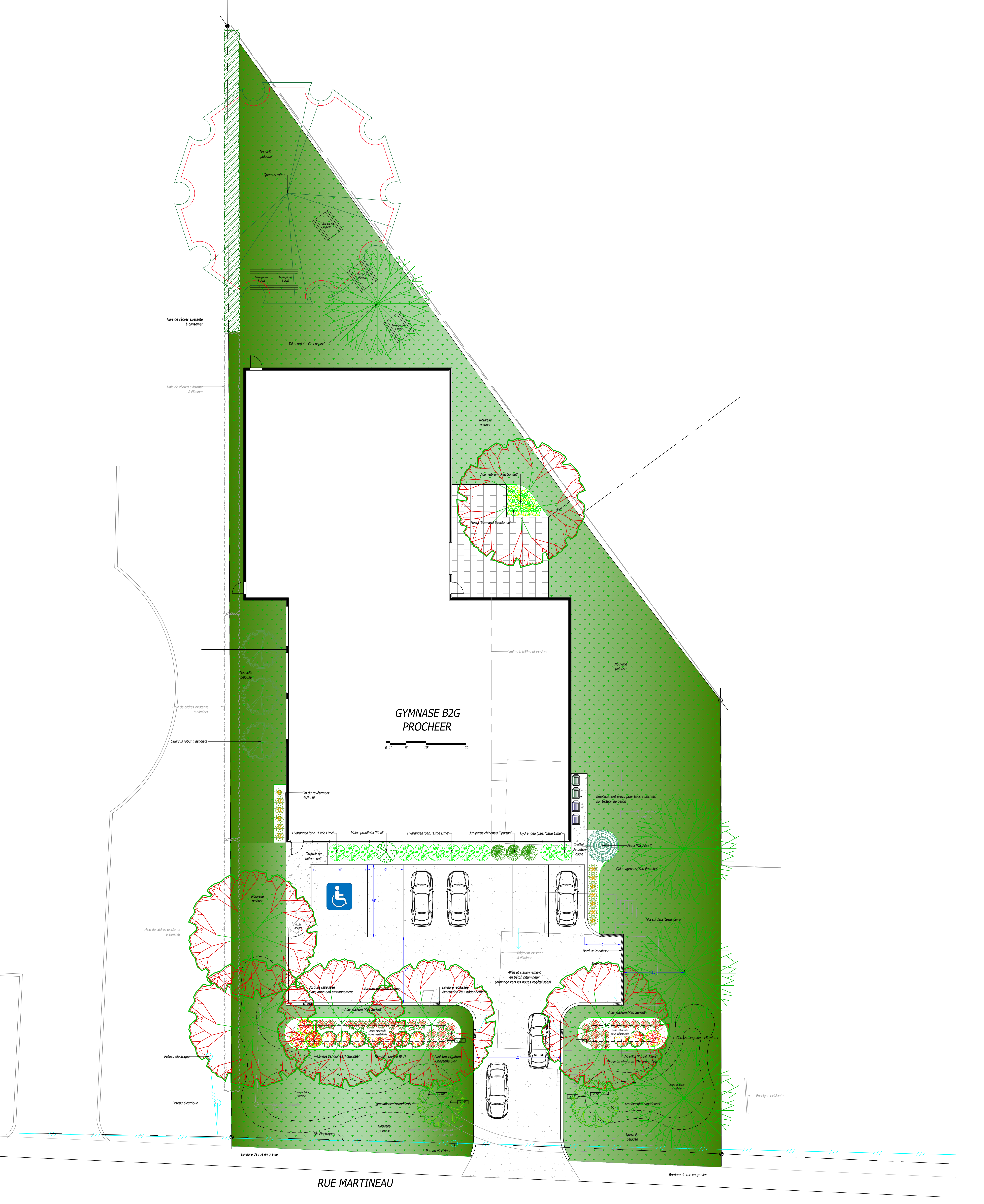
ÉCHELLE : 1/8"=1'-0"



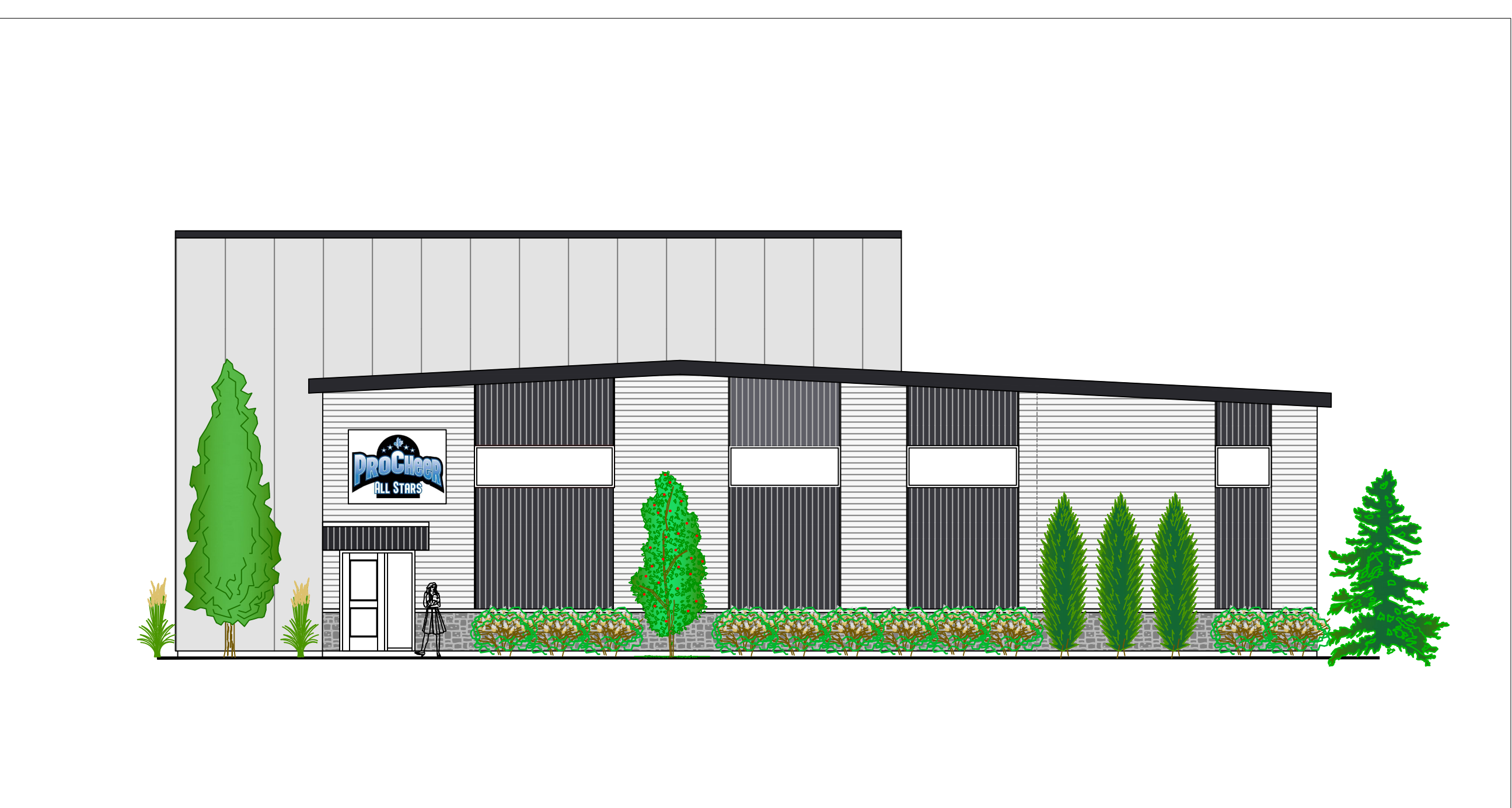
- NOTES GÉNÉRALES POUR LES TRAVAUX:
- L'entrepreneur doit vérifier l'état du site avant le début des travaux et aviser le concepteur de toute erreur, omission ou contradiction.
  - L'entrepreneur ne doit éliminer aucune végétation existante sur le site sans l'approbation du concepteur.
  - L'implantation des ouvrages devra être approuvée par le concepteur avant le commencement des travaux.
  - La représentation des éléments naturels, tel que les roches, peut différer du plan lors de l'exécution des travaux. Les quantités à implanter seront approuvées par le concepteur.
  - Si une espèce de plantes n'est pas disponible, elle pourra être judicieusement remplacée par une plante similaire au niveau de sa couleur, de sa floraison et de sa dimension à maturité. Le tout sous l'approbation du concepteur.
  - Le cahier spécifié des végétaux peut varier, selon les disponibilités au moment de l'exécution.
  - Les travaux doivent être réalisés en conformité avec les normes en vigueur, soit celles du BNQ - «Aménagement paysager à l'aide de matériaux inertes» et «Aménagement paysager à l'aide de végétaux».
  - Ce plan ne peut être considéré comme un plan d'arpentage ou un certificat de localisation. Il est conçu uniquement pour les fins du projet spécifié.
  - Le client devra s'assurer d'avoir obtenu tous les permis nécessaires avant le début des travaux et les avoir en main dès le début de ceux-ci.

Légende du plan:

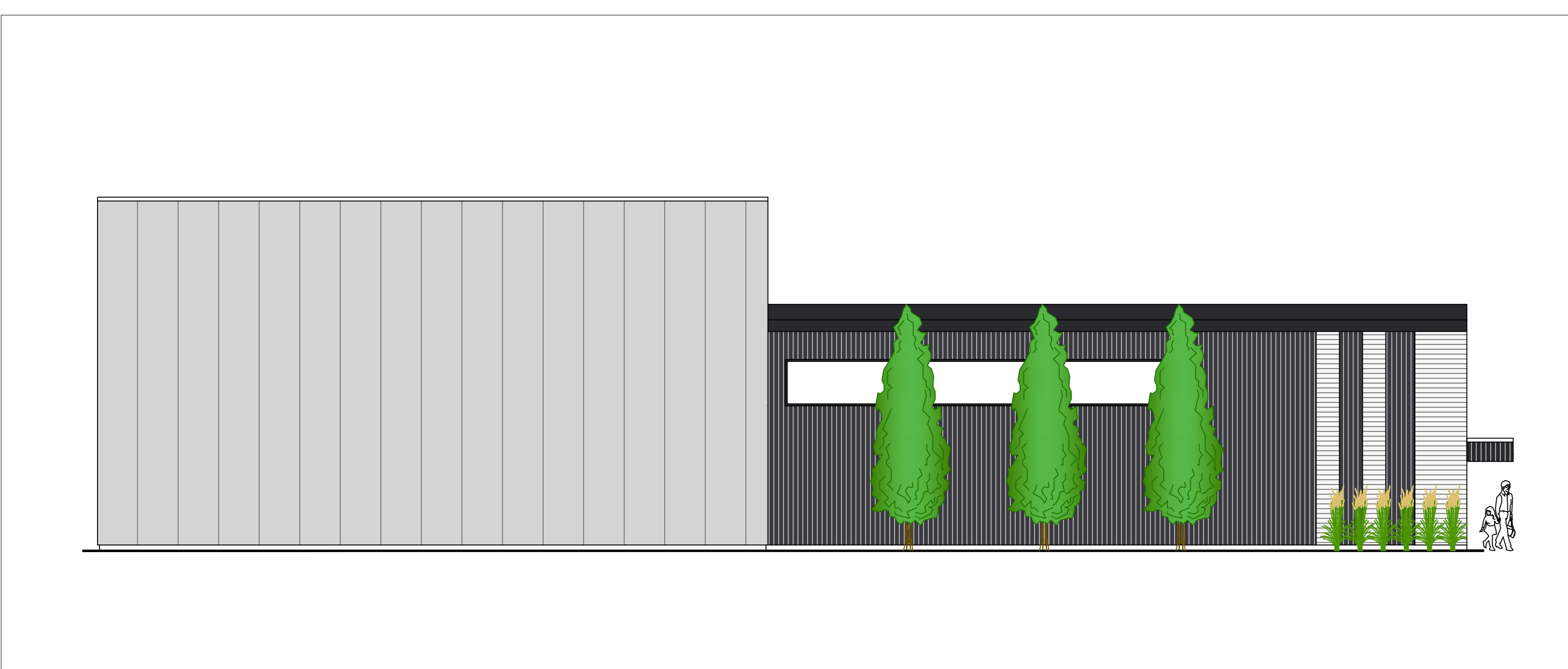
	Limite de propriété
	Servitudes
	Porte
	Porte-patio
	Fenêtre
	Fenêtre sous-sol
	Compteur électrique ou Boîte HQ
	Potiau et fil électrique
	Sortie d'air chaud
	Boisau d'arrosage
	Sortie d'eau
	Gouttière
	Margelle
	Roche de rocaille
	Passerelle en pierre Ledgerock
	Niveau existant
	Niveau proposé
	Drainage de surface et % de pente
	Bordure d'aluminium
	Manchon en PVC (carrez) sous les pavés
	Élément à éliminer
	Luminaire fixé sur poteau
	Luminaire enfoncé dans le sol pointant vers le haut
	Lampadaire sur pied fixé sur pilier de béton
	Luminaire sur tige diffusant en surface
	Projecteur au sol directionnel
	Projecteur suspendu directionnel
	Luminaire mural pointant vers le bas
	Luminaire à muret pointant vers le haut
	Transformateur
	Flage
	Filtre piscine
	Chauffe-eau au gaz
	Thermopompe
	Bouche d'incendie



1 Plan d'aménagement paysager, terrain complet Échelle: 1/8" = 1'-0"



2 Élévation paysagère, façade du bâtiment Échelle: 1/8" = 1'-0"



3 Élévation paysagère, côté gauche du bâtiment Échelle: 1/8" = 1'-0"

**PAYSAGES RODIER**

3500, rue Lamoureux  
 Saint-Hyacinthe (Québec) J2R 1S4  
 Tél.: 450-796-2266 Téléc.: 450-796-4237  
 www.paysagerodier.com

PROJET: GYMNASÉ PROCHEER  
 5290 rue Martineau, St-Hyacinthe

DATE DU PROJET: Plan d'aménagement paysager Terrain complet

CONCÉPTEUR: Véronique Côté d.t.h.

PROJETÉ PAR: Véronique Côté d.t.h.

DATE D'ÉMISSION: 2023/06/19

VOIR ENCADRÉS

NO. DE DOSSIER: 20230524PRO-02

01 / 01





ProClean  
ALL STARS







PRO CHEER  
ALL STARS