

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Séance ordinaire du Conseil de la Ville de Saint-Hyacinthe, tenue à la salle du Conseil de l'hôtel de ville, le lundi 22 janvier 2024, à 18 h 30.

Résolution 24-23

Adoption du second projet de résolution concernant une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur le lot 1 439 639 (situé aux 1095, avenue Laframboise / 1130-1140, avenue de l'Hôtel-de-Ville) et sur le lot 1 439 640 (ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville)

CONSIDÉRANT la demande présentée par madame Anne-Renée Bilodeau, au nom de la société 9428-3892 Québec inc., en date du 7 novembre 2023, pour un projet particulier sur le lot 1 439 639 (situé aux 1095, avenue Laframboise / 1130-1140, avenue de l'Hôtel-de-Ville) et sur le lot 1 439 640 du Cadastre du Québec (ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville) visant à autoriser la construction d'un immeuble mixte comportant 34 logements et deux locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville, ainsi qu'un stationnement semi-souterrain, dans la zone d'utilisation mixte 6059-M-02 et dans la zone d'utilisation commerciale 6021-C-07;

CONSIDÉRANT que plus précisément, cette demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans les zones 6059-M-02 et 6021-C-07 :

- l'empiètement des balcons, situés sur les façades latérales du bâtiment, jusqu'à un maximum de 0 mètre de la ligne de terrain, alors que l'article 15.2 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1 mètre de la ligne de terrain;
- une allée d'accès au stationnement intérieur d'une largeur minimale de 5,40 mètres, alors que l'article 19.10.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- une entrée charretière d'une largeur minimale de 5,40 mètres, alors que l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- la construction d'un bâtiment appartenant au groupe d'usages « Résidence XXII (Résidence mixte) », dans lequel des logements sont aménagés au rez-de-chaussée et sur le même étage qu'un établissement commercial autre que des établissements commerciaux de type III, alors que l'article 13.2.22 alinéa 3 paragraphes b) et c) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* l'interdit;
- des plantations et des aménagements paysagers, situés dans les cours avant principales (avenues Laframboise et de l'Hôtel-de-Ville), à moins de 0,3 mètre de la ligne de rue, alors que l'article 15.1 paragraphe q) du *Règlement d'urbanisme 350* impose une distance minimale de 1 mètre par rapport à la ligne de rue;
- un ratio de cases de stationnement hors-rue de 0,7 case par logement, alors que l'article 19.9.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* exige un ratio minimal de 1 case par logement pour toute nouvelle construction au centre-ville;
- une allée d'accès pour le stationnement intérieur comportant une pente négative à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.3 alinéa 2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*.

CONSIDÉRANT que cette demande vise également à autoriser les éléments dérogatoires suivants à l'égard du lot 1 439 639 (situé aux 1095, avenue Laframboise / 1130-1140, avenue de l'Hôtel-de-Ville), lequel se trouve dans la zone 6059-M-02 :

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- une marge avant maximale de 3,00 mètres débutant à partir de la ligne de rue (avenue Laframboise), alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 2 mètres;
- un décroché avant correspondant à 100 % de la longueur de la façade ayant front sur l'avenue Laframboise et excédant la marge de recul avant de 4,66 mètres, alors que l'article 15.5 alinéa 2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit qu'un décroché excédant la marge de recul avant maximale ne peut représenter plus de 30 % de la longueur totale de la façade sur laquelle il est situé et que ce dernier ne peut excéder la marge avant maximale de plus de 3 mètres.

CONSIDÉRANT que cette demande vise également à autoriser les éléments dérogatoires suivants à l'égard du lot 1 439 640 du Cadastre du Québec (ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville), lequel se trouve dans la zone 6021-C-07 :

- une marge avant minimale de 0,50 mètre débutant à partir de la ligne de rue (avenue de l'Hôtel-de-Ville), alors que celle fixée est de 1,29 mètre, conformément à l'article 15.4.2.1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- une hauteur maximale de 16 mètres, alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 12 mètres;
- un indice d'occupation au sol maximal de 75 %, alors que le maximum prévu à la *Grille des spécifications* de cette zone est de 60 %;
- dispenser le présent projet particulier de l'obligation de respecter le rapport plancher/terrain maximal de 2.5 prévu à la *Grille de spécifications* de cette zone;
- l'empiètement des balcons, des perrons et de la toiture dans la marge avant à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit qu'une distance minimale de 30 centimètres soit respectée par rapport à la ligne de rue.

CONSIDÉRANT que cette demande fait suite au dossier présenté au Comité consultatif d'urbanisme à l'occasion de la séance du 21 novembre 2023;

CONSIDÉRANT que 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;

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme en date du 21 novembre 2023;

CONSIDÉRANT le premier projet de résolution soumis à la séance du 18 décembre 2023;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jeannot Caron
Appuyé par Claire Gagné

Et résolu ce qui suit :

- D'adopter le second projet de résolution, conformément au *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, visant la délivrance d'un permis de construction pour un immeuble mixte comportant 34 logements et deux locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée, ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville, ainsi qu'un stationnement semi-souterrain, sur le lot 1 439 639 (situé aux 1095, avenue Laframboise / 1130-1140, avenue de l'Hôtel-de-Ville) et sur le lot 1 439 640 du Cadastre du Québec (ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville), ayant comme caractéristiques :
 - l'empiètement des balcons, situés sur les façades latérales du bâtiment, jusqu'à un maximum de 0 mètre de la ligne de terrain;

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- une allée d'accès au stationnement intérieur d'une largeur minimale de 5,40 mètres;
- une entrée charretière d'une largeur minimale de 5,40 mètres;
- une répartition des usages dans le bâtiment différente de celle prescrite par l'article 13.2.22 alinéa 3 paragraphes b) et c) du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- des plantations et des aménagements paysagers, situés dans les cours avant principales (avenues Laframboise et de l'Hôtel-de-Ville), à moins de 0,3 mètre de la ligne de rue;
- un ratio minimal de cases de stationnement hors-rue de 0,7 case par logement;
- l'aménagement d'une allée d'accès pour le stationnement intérieur comportant une pente négative à moins de 30 centimètres de la ligne de rue;
- une marge avant maximale de 3,00 mètres à partir de la ligne de rue (avenue Laframboise);
- un décroché avant correspondant à 100 % de la longueur de la façade ayant front sur l'avenue Laframboise et excédant la marge de recul avant maximale de 4,66 mètres;
- une marge avant minimale de 0,50 mètre débutant à partir de la ligne de rue (avenue de l'Hôtel-de-Ville);
- une hauteur maximale de 16 mètres;
- un indice d'occupation au sol maximal de 75 %;
- une dispense de l'obligation de respecter le rapport plancher/terrain maximal de 2.5;
- l'empiètement des balcons, des perrons et de la toiture dans la marge avant, à moins de 30 centimètres de la ligne de rue (avenue de l'Hôtel-de-Ville);

le tout, conformément à la demande soumise par la requérante en date du 7 novembre 2023, et ce, conditionnellement :

- a) au versement d'une compensation monétaire de 10 000 \$ par case de stationnement hors-rue manquante à fournir dans le cadre de ce projet, représentant une somme totale de 100 000 \$ pour l'absence des 10 cases requises, conformément à l'article 19.9.3.4 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- b) à l'obtention d'une résolution du Conseil municipal autorisant le plan d'implantation et d'intégration architecturale de ce projet.

Adoptée à l'unanimité

Copie certifiée conforme,
le 23 janvier 2024



.....
Greffière de la Ville