

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 16 décembre 2024, à 21 h 29, en reprise de la séance ordinaire tenue le 16 décembre 2024, à 18 h 30.

Résolution 24-799

Adoption du projet de résolution concernant une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la propriété sise au 648, avenue de la Concorde Nord (lot 6 531 407) – Abrogation des résolutions 22-403, 22-442 et 22-483

CONSIDÉRANT la demande présentée par monsieur Patrick Beaulé, au nom de la société Pinsonneault S.E.C., en date du 6 septembre 2024, pour un projet particulier au 648, avenue de la Concorde Nord (lot 6 531 407) visant à permettre la construction d'un immeuble d'un minimum de 115 logements abordables, répartis sur 7 étages, comprenant un minimum de 100 cases de stationnement souterrain sur deux niveaux, dans la zone d'utilisation mixte 6063-M-02;

CONSIDÉRANT que le projet de construction modifié, tel que soumis, ne respecte pas le *Règlement d'urbanisme numéro 350*, pour la zone 6063-M-02, quant à la hauteur maximale, au rapport plancher/terrain maximal, à l'aménagement de terrasses sur le toit à une distance moindre par rapport au débord du toit, à l'aménagement d'une zone tampon, au ratio de stationnement par logement et à certaines dispositions concernant l'aménagement d'allées de circulation, d'allée d'accès et d'entrée charretière pour le stationnement;

CONSIDÉRANT que plus précisément, cette demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone 6063-M-02 :

- une hauteur maximale de 25 mètres, alors que celle prévue à la grille de spécifications de cette zone est de 12,3 mètres;
- un rapport plancher/terrain maximal de 4,5, alors que celui prévu à la grille de spécifications de cette zone est de 4;
- des terrasses aménagées sur le toit n'ayant aucun dégagement par rapport au débord du toit, alors que l'article 16.1.3 alinéa 2 paragraphe c) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un dégagement minimal de 2 mètres;
- l'absence de zone tampon, contrairement à l'article 17.8.7 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* qui oblige l'aménagement d'une zone tampon d'une largeur minimale de 3 mètres le long de toute ligne de terrain, lorsqu'une construction surpasse de deux étages une construction adjacente;
- une entrée charretière et une allée de circulation 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;
- un ratio de stationnement d'un minimum de 0,8 case par logement, alors que l'article 19.9.2, tableau 18, note 18 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit que pour toute nouvelle construction au centre-ville, le nombre minimal de cases de stationnement hors-rue est fixé à 1 case par logement;
- 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.

CONSIDÉRANT les résolutions antérieures numéros 22-403, 22-442 et 22-483, en lien avec ce projet, adoptées respectivement lors des séances des 6 juin 2022, 20 juin 2022 et 4 juillet 2022;

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

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 que suivant l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, c. 2, la Ville a le pouvoir d'autoriser, de façon accélérée, un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme, sous réserve de certaines conditions;

CONSIDÉRANT que ces conditions sont respectées en l'espèce en ce que :

- a) le projet ne comporte que des logements abordables;
- b) la population de la Ville compte plus de 10 000 habitants, soit un total de 59 448 habitants selon le plus récent décret gouvernemental;
- c) le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèque et de logement pour la Ville de Saint-Hyacinthe est de 1,9 %, ce qui est inférieur au minimum de 3 % prévu à la loi;
- d) le projet est situé dans le périmètre d'urbanisation et dans une zone où l'usage résidentiel est autorisé.

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme en date du 24 septembre 2024;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jeannot Caron
Appuyé par Annie Pelletier

Et résolu ce qui suit :

- D'adopter le 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 d'un immeuble d'un minimum de 115 logements abordables, répartis sur 7 étages, comprenant un minimum de 100 cases de stationnement souterrain sur deux niveaux, au 648, avenue de la Concorde Nord (lot 6 531 407) dans la zone d'utilisation mixte 6063-M-02, ayant comme caractéristiques :
 - une hauteur maximale de 25 mètres;
 - un rapport plancher/terrain maximal de 4,5;
 - des terrasses aménagées sur le toit n'ayant aucun dégagement par rapport du débord du toit;
 - l'absence d'une zone tampon le long des lignes latérales de terrain;
 - une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 5,40 mètres;
 - un ratio de stationnement d'un minimum de 0,8 case par logement;
 - une allée d'accès au stationnement intérieur d'une largeur minimale de 5,40 mètres;

le tout conformément à la demande soumise par le requérant en date du 6 septembre 2024, conditionnellement à ce que le muret de béton recouvert d'acrylique imitant la brique soit réalisé en briques ou recouvert de briques collées (avenue Robert).

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- D'abroger, à toute fins que de droit, les résolutions numéros 22-403, 22-442 et 22-483, adoptées respectivement lors des séances des 6 juin 2022, 20 juin 2022 et 4 juillet 2022.

L'assemblée publique de consultation sur ce projet particulier est fixée au 20 janvier 2025, à 18 h 30, en la Salle du Conseil de l'hôtel de ville de Saint-Hyacinthe.

Adoptée à l'unanimité

Copie certifiée conforme,
le 17 décembre 2024



.....
Greffier par intérim de la Ville