

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 7 avril 2025, à 18 h 30.

Résolution 25-186

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 les lots 1 700 656 et 1 700 667 (situés aux 2800, boulevard Laframboise et 1350, rue Gauthier), sur le lot 1 700 666 (ayant front sur le boulevard Laframboise) et sur le lot 1 700 657 (situé au 2825, avenue Lamarche)

CONSIDÉRANT la demande présentée par monsieur Marc-Antoine Gaucher au nom de la société Développement Gauthier inc., en date du 4 février 2025, pour un projet particulier sur les lots 1 700 656 et 1 700 667 (situés aux 2800, boulevard Laframboise et 1350, rue Gauthier), sur le lot 1 700 666 (ayant front sur le boulevard Laframboise) et sur le lot 1 700 657 (situé au 2825, avenue Lamarche), visant à autoriser la construction d'un immeuble résidentiel comportant approximativement 90 logements, ainsi qu'un stationnement souterrain et intérieur, dans la zone d'utilisation mixte 4034-M-03 et dans la zone d'utilisation résidentielle 4035-H-01;

CONSIDÉRANT que plus précisément, cette demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans les zones 4034-M-03 et 4035-H-01 :

- l'empiètement des balcons dans les cours avant, jusqu'à un maximum de 2 mètres de la ligne de terrain, alors que l'article 15.2 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètre;
- l'absence de zone tampon le long de la limite latérale de terrain, malgré l'obligation prévue à l'article 17.8.7 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* d'aménager une zone tampon d'une largeur minimale de 3 mètres lorsque qu'un terrain est occupé exclusivement par un usage du groupe « Résidence » et que des travaux visent la construction d'un nouveau bâtiment principal ayant deux étages ou plus d'écart avec une résidence adjacente;
- un pourcentage minimal de maçonnerie de 50 %, pour les murs extérieurs des côtés nord et est, alors que celui imposé par l'article 20.1.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*, pour les résidences multifamiliales de plus de 8 logements, est de 70 %;
- l'aménagement d'une allée de circulation dans les cours avant, situées en façade du bâtiment, alors que l'article 19.7.2.1 paragraphe a) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* l'interdit pour un bâtiment principal dont l'usage est résidentiel;
- une distance minimale entre deux entrées charretières sur un même terrain de 7 mètres, lesquelles seront situées sur l'avenue Lamarche, alors que l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une distance minimale de 8 mètres;
- un ratio de cases de stationnement hors-rue de 0,9 case par logement, alors que l'article 19.9.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* exige un ratio minimal de 1,5 case par logement.

CONSIDÉRANT que cette demande vise également à autoriser les éléments dérogatoires suivants à l'égard des lots 1 700 656 et 1 700 667 (situés aux 2800, boulevard Laframboise et 1350, rue Gauthier), ainsi que du lot 1 700 666 (ayant front sur le boulevard Laframboise), lesquels se trouvent dans la zone 4034-M-03 :

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- un maximum de 7 étages, alors que celui prévu à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 3 étages;
- une hauteur maximale de 26 mètres, alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 13 mètres;
- une marge avant minimale de 4,5 mètres, débutant à partir de la ligne de rue (boulevard Laframboise et rue Gauthier), alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 6 mètres;
- un indice d'occupation au sol maximal de 70 %, alors que le maximum prévu à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 50 %;
- un rapport plancher/terrain de 3, alors que le maximum prévu à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 2.

CONSIDÉRANT que cette demande requiert aussi les autorisations pour les éléments dérogatoires suivants à l'égard du lot 1 700 657 (situé au 2825, avenue Lamarche), lequel se trouve dans la zone 4035-H-01 :

- un maximum de 7 étages, alors que celui prévu à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 2 étages;
- une hauteur maximale de 26 mètres, alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 11 mètres;
- une marge avant minimale de 4,5 mètres, débutant à partir de la ligne de rue (avenue Lamarche), alors que celle prévue à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 6 mètres;
- un indice d'occupation au sol maximal de 70 %, alors que le maximum prévu à la *Grille de spécifications* de cette zone est de 35 %.

CONSIDÉRANT que la demande fait suite au dossier présenté au Comité consultatif d'urbanisme à l'occasion de la séance du 18 février 2025;

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 18 février 2025;

CONSIDÉRANT le premier projet de résolution soumis à la séance du 17 mars 2025;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Claire Gagné
Appuyé par Annie Pelletier

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 résidentiel comportant approximativement 90 logements, ainsi qu'un stationnement souterrain et intérieur, sur les lots 1 700 656 et 1 700 667 (situés aux 2800, boulevard Laframboise et 1350, rue Gauthier), sur le lot 1 700 666 (ayant front sur le boulevard Laframboise) et sur le lot 1 700 657 (situé au 2825, avenue Lamarche), ayant les caractéristiques suivantes :
 - l'empiètement des balcons dans les cours avant jusqu'à un maximum de 2 mètres de la ligne de terrain;

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- l'absence de zone tampon le long de la limite latérale du terrain;
- un pourcentage minimal de maçonnerie de 50 % pour les murs extérieurs des côtés nord et est;
- une allée de circulation dans les cours avant, en façade du bâtiment;
- une distance minimale de 7 mètres entre deux entrées charretières situées sur un même terrain;
- un ratio minimal de cases de stationnement hors-rue de 0,9 case par logement;
- un maximum de 7 étages;
- une hauteur maximale de 26 mètres;
- une marge avant minimale de 4,5 mètres (boulevard Laframboise, rue Gauthier et avenue Lamarche);
- un indice d'occupation du sol maximal de 70 %;
- un rapport plancher/terrain maximal de 3;

le tout, conformément à la demande soumise par le requérant en date du 4 février 2025, et ce, conditionnellement au dépôt d'une étude de circulation jugée satisfaisante par la Division mobilité active et durable du Service du génie, laquelle devra être soumise au Comité de circulation et de sécurité routière pour recommandation et au Conseil municipal pour approbation.

Adoptée à l'unanimité

Copie certifiée conforme,
le 8 avril 2025



.....
Greffier par intérim de la Ville