

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 6 juin 2022, à 18 h 30.

Résolution 22-403

Adoption du premier projet de résolution concernant une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour les propriétés sises aux 648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266) – Abrogation des résolutions 21-155, 21-199 et 21-231

CONSIDÉRANT la demande présentée par monsieur Patrick Beaulé, au nom de la société Investissements Fesh-Fesh inc., en date du 17 mai 2022, pour un projet particulier aux 648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266) visant à permettre la construction d'un immeuble de 101 logements, répartis sur 7 étages, et comprenant 111 cases de stationnement intérieur, 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'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise de rue et dans les cours, à la présence d'un décroché dans la façade excédant la marge avant maximale, à l'aménagement d'une terrasse sur le toit à une distance moindre par rapport au débord du toit, à l'aménagement d'une zone tampon et à certaines dispositions concernant l'aménagement d'allées de circulation 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 spécification 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;
- l'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise de rue, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* fixe un empiètement maximal de 1,52 mètre dans la marge avant, en autant qu'une distance minimale de 30 centimètres soit respectée par rapport à la ligne de rue;
- l'empiètement des balcons 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;
- un décroché excédant la marge avant maximale de 13 mètres, sur la façade avant, en front de l'avenue de la Concorde Nord, alors que l'article 15.5 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit qu'un tel décroché ne peut excéder la marge avant maximale de plus de 3 mètres;
- 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;
- ne pas imposer l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* d'aménager 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;

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- une allée de circulation comportant une pente située à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.3 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 5,70 mètres, alors que l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- 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 que cette demande fait suite au dossier présenté au Comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 24 mai 2022;

CONSIDÉRANT les résolutions numéros 21-155, 21-199 et 21-231, adoptées respectivement les 15 mars 2021, le 6 avril 2021 et 19 avril 2021;

CONSIDÉRANT que cette dernière résolution a accordé la délivrance d'un permis de construction d'un immeuble de 82 unités de logement et un stationnement souterrain à cette même adresse;

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 24 mai 2022;

CONSIDÉRANT le premier projet de résolution soumis à la présente séance;

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

Et résolu ce qui suit :

- D'adopter le premier 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 de 101 logements, répartis sur 7 étages, et comprenant 111 cases de stationnement souterrain, aux 648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266) 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;
 - l'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise publique;
 - l'empiètement des balcons jusqu'à un maximum de 0 mètre de la ligne de terrain;
 - un décroché excédant la marge avant maximale de 13 mètres, sur la façade avant, en front de l'avenue de la Concorde Nord;
 - des terrasses aménagées sur le toit n'ayant aucun dégagement par rapport du débord du toit;
 - aucune obligation d'aménager une zone tampon de 3 mètres de largeur le long des lignes latérales de terrain;

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- une allée de circulation comportant une pente située à moins de 30 centimètres de la ligne de rue;
- une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 5,70 mètres;
- 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 17 mai 2022 et conditionnellement à ce qui suit :

- Le projet obtienne l'approbation du Conseil, conformément aux dispositions prévues à l'Annexe III du *Règlement numéro 500 relatif à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, intitulée *PIIA - 3 – Les unités de paysage à valeur moyenne et faible (Centre-Ville)*;
 - La signature d'une promesse de tolérance entre la Ville de Saint-Hyacinthe et le requérant afin de permettre les empiètements projetés au-dessus de l'emprise municipale;
 - L'aménagement d'un ourlet à l'amorce de la contre-pente de l'allée de circulation menant au garage souterrain, de manière à éviter l'écoulement et l'infiltration des eaux de ruissellement à l'intérieur du garage;
- D'abroger, à toute fins que de droit, les résolutions numéros 21-159, 21-199 et 21-231, adoptées respectivement les 15 mars 2021, 6 avril 2021 et 19 avril 2021.

L'assemblée publique de consultation sur ce projet particulier est fixée au 20 juin 2022, 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 7 juin 2022



.....
Greffière de la Ville