

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

Lot 1 439 639 (situé aux 1095, avenue Laframboise / 1130-1140, avenue de l'Hôtel-de-Ville) et lot 1 439 640 (ayant front sur l'avenue de l'Hôtel-de-Ville)



Service de l'urbanisme et de l'environnement
décembre 2023

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

Zone(s) visée(s) : 6059-M-02 et 6021-C-07

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

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) – District Cascades – Projet de construction d'un immeuble mixte de quatre étages, 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.

DESCRIPTION DU PROJET

Madame Anne-Renée Bilodeau, au nom de la société 9428-3892 Québec inc., en date du 7 novembre 2023, a déposé une demande 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.

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 (avenue 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*.

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 :

- 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 des 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 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.

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.

MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE

Les propriétés sises aux 1095, avenue Laframboise et 1100, avenue de l'Hôtel-de-Ville ont subi deux incendies au cours des dernières années. Le piètre état des bâtiments, suite à ces incendies, ont fait en sorte que leur démolition est devenue nécessaire. Afin de requalifier les sites ainsi libérés, diverses propositions de projet de construction ont été évaluées au cours des derniers mois. Toutefois, le contexte économique actuel, dans le domaine de la construction, a invalidé les projets élaborés jusqu'à maintenant, compte tenu de l'augmentation des estimations de coûts de construction.

La demande est conforme au schéma d'aménagement de la MRC des Maskoutains et au plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme en date du 21 novembre 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 27 novembre 2023 aux conditions suivantes :

- a) verser 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) l'obtention d'une résolution du Conseil municipal autorisant le plan d'implantation et d'intégration architecturale de ce projet.

Enfin, il est à noter que le type de maçonnerie retenu pour le revêtement extérieur soit de la brique d'argile grise-beige, afin de mieux harmoniser les couleurs du bâtiment avec le nouveau palais de justice plutôt que de la brique de couleur rouge, tel que présenté sur les illustrations suivantes.

Localisation du site visé



Ville de Saint-Hyacinthe

BÂTIMENTS INCENDIÉS DU SITE VISÉ

Ancien bâtiment du 1095 avenue Laframboise (terrain aujourd'hui vacant)



Bâtiments du 1140 et 1100 Hôtel-de-Ville (respectivement aujourd'hui démolé et placardé)







Hôtel-de-Ville



Laframboise



Laframboise



Cour latérale