

## 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 25-185

---

#### **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 2720, rue Dessaulles (lot 1 966 014) et sur les lots 6 624 232 et 6 624 235 (boulevard Choquette)**

CONSIDÉRANT la demande présentée par monsieur Jean-Claude Ladouceur au nom de l'organisme à but non lucratif Habitations Maska, en date des 21 janvier et 29 janvier 2025, pour un projet particulier concernant la propriété sise au 2720, rue Dessaulles (lot 1 966 014 du Cadastre du Québec) et sur les lots 6 624 232 et 6 624 235 (boulevard Choquette), visant à autoriser la construction d'un immeuble comportant 62 unités de logement, réparties dans deux immeubles, dans la zone d'utilisation mixte 2149-M-04;

CONSIDÉRANT que plus précisément, cette demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants dans la zone 2149-M-04 :

- la construction d'un bâtiment appartenant au groupe d'usages « Résidence XXII (Résidence mixte) », dans lequel des logements sont aménagés au rez-de-chaussée, sur le même étage qu'un usage de bureau, alors que l'article 13.2.22 alinéa 2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit que les bâtiments de ce groupe d'usages comprennent exclusivement des établissements commerciaux au rez-de-chaussée et un ou des logements aux étages supérieurs;
- l'aménagement de conteneurs semi-enfouis en cour avant, alors que l'article 17.7.2 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* l'interdit;
- l'absence d'un muret de maçonnerie, de clôture opaque ou d'une haie vive d'arbustes ayant une hauteur d'au moins 2 mètres sur la ligne séparant le terrain résidentiel, alors que l'article 19.7.1.5 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* impose un tel aménagement pour les aires de stationnement comportant plus de 5 cases et dont une ou des lignes de terrain sont contiguës à un terrain dont l'usage est résidentiel;
- l'aménagement d'une allée de circulation et d'une allée d'accès en cours avant, situées en front sur la rue Dessaulles, alors que l'article 19.7.2.1 paragraphe a) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* l'interdit;
- l'aménagement de cases de stationnement dans la marge avant, empiétant dans la portion située en façade du bâtiment principal, alors que l'article 19.7.2.6 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* l'interdit.

CONSIDÉRANT que suivant l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (LQ 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 est majoritairement constitué de 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;

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

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

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par André Arpin  
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 pour un immeuble comportant 62 unités de logement, réparties dans deux immeubles, situé au 2720, rue Dessaulles (lot 1 966 014 du Cadastre du Québec) et sur les lots 6 624 232 et 6 624 235 (boulevard Choquette), dans la zone d'utilisation mixte 2149-M-04, ayant les caractéristiques suivantes :
  - une répartition des usages dans le bâtiment différente de celle prescrite par l'article 13.2.22 alinéa 2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
  - l'installation de conteneurs extérieurs semi-enfouis en cour avant;
  - l'absence de muret de maçonnerie, de clôture opaque ou d'une haie vive d'arbustes ayant une hauteur d'au moins 2 mètres sur la ligne séparant le terrain résidentiel;
  - l'aménagement d'une allée de circulation et d'une allée d'accès en cours avant, situées en front sur la rue Dessaulles;
  - l'aménagement de cases de stationnement dans la marge avant, empiétant dans la portion située en façade du bâtiment principal;

le tout conformément à la demande soumise par le requérant en date des 21 janvier et 29 janvier 2025 et conditionnellement à ce qui suit :

- l'aménagement d'un espace extérieur dédié à un jardin communautaire et comportant des supports pour bicyclettes;
- un aménagement permettant de sécuriser les accès aux logements ayant des portes extérieures situées devant une case de stationnement;
- un aménagement paysager, tel une haie de cèdres, permettant de sécuriser l'interface situé entre les espaces verts du site et l'emprise de la rue Dessaulles.

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

L'assemblée publique de consultation sur ce projet particulier est fixée au 5 mai 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 8 avril 2025



.....  
Greffier par intérim de la Ville