

## 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 mardi 19 mai 2026, à 18 h 30.

### Résolution 26-324

---

**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 1425, avenue St-Jacques et au 1450, avenue de la Marine (lot 1 966 075)**

CONSIDÉRANT la demande présentée par la société Complexe innovation Maskoutain S.E.C., représentée par madame Miriam Houlou, en date du 1<sup>er</sup> mai 2026, pour un projet particulier visant à autoriser la construction d'un complexe résidentiel locatif comprenant un maximum de 277 logements étudiants et un rez-de-chaussée destiné à des usages de bureaux et en lien avec les institutions d'enseignement supérieur;

CONSIDÉRANT que le projet de construction tel que soumis, ne respecte pas plusieurs dispositions du *Règlement d'urbanisme numéro 350*, pour la zone 2136-I-22;

CONSIDÉRANT que plus précisément, cette demande vise à autoriser les éléments dérogatoires suivants :

- le groupe d'usages ESPACES VERTS I (Parcs et espaces verts), alors que la *Grille de spécifications* de cette zone l'interdit;
- un usage principal de stationnement, alors que la *Grille de spécifications* de cette zone l'interdit;
- une hauteur maximale de 30 mètres, alors que la *Grille de spécifications* de cette zone prévoit une hauteur maximale de 20 mètres;
- une marge de recul avant minimale de 7 mètres, alors que la *Grille de spécifications* de cette zone prévoit une marge avant minimale de 8 mètres;
- une marge arrière minimale de 2 mètres, alors que la *Grille de spécifications* de cette zone prévoit une marge arrière minimale de 3 mètres;
- aucun indice d'utilisation du terrain, alors que la *Grille de spécifications* de cette zone prévoit un indice minimal de 55 %;
- aucune limitation de l'empiètement en cour avant de la marquise, alors que l'article 15.1 f) iii) limite cet empiètement à 1 mètre des lignes de terrain;
- aucune limitation de l'empiètement en cour arrière de la marquise, alors que l'article 15.3 e) limite cet empiètement à 1 mètre des lignes de terrain;
- la présence d'un stationnement desservant les usages qui est situé sur un autre terrain et à plus de 150 mètres, et ce, sans servitude, alors que l'article 19.3 l'interdit;
- une aire de stationnement non clôturée comportant plus de 5 cases qui ne sera pas entourée d'une bordure d'au moins 15 centimètres de hauteur et située à au moins 1 mètre des lignes latérales ou arrière du terrain, alors que l'article 19.7.1.5 a) l'exige;
- que l'aire de stationnement desservant tous les usages de l'immeuble soit située à l'intérieur de la cour avant, à au moins 1 mètre de la ligne de rue, alors que les articles 19.7.3.1 et 19.7.4 a) fixe à 2 mètres la distance minimale de la ligne de rue;
- une allée d'accès d'une largeur minimale de 6 mètres, alors que l'article 19.8.1 b) fixe cette largeur minimale à 6,4 mètres;
- l'aménagement d'un minimum de 320 cases de stationnement, alors que l'article 19.9.2 exige un minimum de 461 cases en fonction des usages projetés.

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

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 immobilier 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 étudiants;
- b) la population de la Ville compte plus de 10 000 habitants, soit un total de 60 881 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 un usage résidentiel est autorisé.

CONSIDÉRANT que le projet soumis respecte les objectifs du Plan d'urbanisme numéro 849 et les critères d'évaluation contenus au *Règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*;

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme en date du 5 mai 2026;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par André Charron  
Appuyé par Sylvie Gosselin

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 à autoriser le projet de construction d'un immeuble mixte sur la propriété sise au 1425, avenue St-Jacques et au 1450, avenue de la Marine (lot 1 966 075), ayant les caractéristiques suivantes :
  - les usages inclus au groupe d'usages ESPACES VERTS I (Parcs et espaces verts);
  - l'usage de stationnement à titre principal;
  - une hauteur maximale de 30 mètres;
  - une marge de recul avant minimale de 7 mètres;
  - une marge arrière minimale de 2 mètres;
  - aucun indice d'utilisation du terrain;
  - aucune limitation de l'empiètement de la marquise en cour avant et en cour arrière;
  - un stationnement situé sur un autre terrain et à plus de 150 mètres, sans servitude;
  - une aire de stationnement non clôturée comportant plus de 5 cases qui ne sera pas entourée d'une bordure;
  - une aire de stationnement située à l'intérieur de la cour avant, à au moins 1 mètre de la ligne de rue;
  - une allée d'accès d'une largeur minimale de 6 mètres;
  - une aire de stationnement comportant un minimum de 320 cases, et ce, sans égard aux usages projetés;

le tout, conformément à la demande soumise par le requérant en date du 1<sup>er</sup> mai 2026.

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

- De prévoir que cette résolution autorisant la délivrance du permis pour ce projet est valide pour une période de 24 mois.

L'assemblée publique de consultation sur ce projet particulier est fixée au 1<sup>er</sup> juin 2026, à 18 h 30, dans la Salle du Conseil de l'hôtel de ville de Saint-Hyacinthe.

**Adoptée à l'unanimité**

Copie certifiée conforme,  
le 20 mai 2026



.....  
Greffière de la Ville