

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

LE 10 FÉVRIER 2025 À 18 H

PROJET DE RÉSOLUTION N° 2025-01-024

Projet de résolution n° 2025-01-024 adopté en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2)* afin de permettre l'agrandissement des habitations multifamiliales isolées situées au 3020 et au 3030, boulevard de Tracy, dans le but de procéder à l'aménagement de logements supplémentaires dans chacun de ces bâtiments, et ce, en dérogeant au Règlement de zonage n° 2222 de la Ville de Sorel-Tracy.

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné aux personnes intéressées :

QUE le conseil municipal, lors de la séance ordinaire du 7 octobre 2024, adoptait la résolution n° 2024-10-620 afin d'établir les lignes directrices et les balises encadrant les projets d'habitation pouvant se prévaloir des pouvoirs prévus à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*.

QUE le conseil municipal, lors de la séance ordinaire du 20 janvier 2025, adoptait le projet de résolution n° 2025-01-024 en conformité avec l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2)*, dans le but de permettre l'agrandissement des habitations multifamiliales isolées situées au 3020 et au 3030, boulevard de Tracy, situées sur les lots 3 469 020 et 3 469 022 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, afin de procéder à l'aménagement de logements supplémentaires dans chacun de ces bâtiments, et ce, en dérogeant au Règlement de zonage n° 2222 de la Ville de Sorel-Tracy.

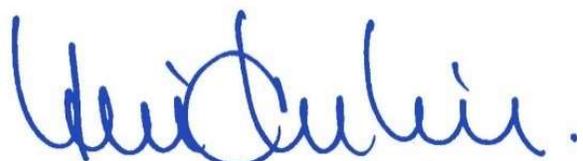
QUE conformément à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2)*, ce projet de résolution sera soumis à une assemblée publique de consultation qui aura lieu le **lundi 10 février 2025, à compter de 18 h**, dans la salle du conseil située à l'hôtel de ville de Sorel-Tracy.

QUE lors de cette assemblée publique, un représentant de la Ville expliquera ce projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et le conseil municipal entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution n° 2025-01-024 est disponible pour consultation au bureau du greffier, situé à l'hôtel de ville de Sorel-Tracy du 71, rue Charlotte, du lundi au jeudi de 8 h 15 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 30 et le vendredi de 8 h 15 à 12 h et de 13 h 15 à 15 h 30 ou à la fin de cet avis public.

FAIT À SOREL-TRACY, ce 29^e jour de janvier 2025.

Le greffier,



René Chevalier

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sorel-Tracy, tenue le 20 janvier 2025 et présidée par le maire, M. Patrick Péloquin, à laquelle assistaient les membres du conseil municipal suivants : Olivier Picard, Sylvie Labelle, Martin Lajeunesse, Jocelyn Mondou, Stéphane Béland, Benoît Guèvremont, Mathieu Gagné

Résolution n° 2025-01-024 **Projet de résolution autorisant l'agrandissement d'habitations multifamiliales isolées situées au 3020 et au 3030, boulevard de Tracy, afin de procéder à l'aménagement de logements supplémentaires dans chacun de ces bâtiments**

CONSIDÉRANT que des dispositions de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (PL 31) accordent temporairement aux municipalités locales le pouvoir extraordinaire d'autoriser des projets d'habitation qui dérogent à la réglementation locale d'urbanisme en vigueur, et ce, à certaines conditions,

CONSIDÉRANT que le conseil, lors de la séance ordinaire du 7 octobre 2024, adoptait la résolution cadre n° 2024-10-620 établissant les lignes directrices et les balises encadrant les projets d'habitation pouvant se prévaloir des pouvoirs prévus à ladite loi,

CONSIDÉRANT le dépôt au Service de l'urbanisme de deux demandes portant les n°s 2024-0169 et 2024-0170 afin d'obtenir l'autorisation de réaliser deux projets d'habitations en conformité avec les dispositions de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (PL 31),

CONSIDÉRANT que les projets déposés visent à agrandir les habitations du 3020 et du 3030, boulevard de Tracy, dans le but d'ajouter respectivement 10 et 6 logements aux bâtiments existants,

CONSIDÉRANT que les immeubles visés sont situés dans la zone d'habitation H-01-250 tel qu'identifié au Règlement de zonage n° 2222 et dans laquelle seules les habitations de type familial (h1) de 2 à 4 étages comprenant au plus 12 logements sont actuellement autorisées,

CONSIDÉRANT que les projets déposés comprennent des éléments dérogatoires au Règlement de zonage n° 2222 notamment concernant le nombre maximal de logements, la profondeur minimale de l'écran tampon exigé dans le cadre d'un projet de ce type, le nombre minimal de cases de stationnement ainsi que certains aménagements de terrain,

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un projet de requalification d'immeubles et de densification,

CONSIDÉRANT que l'une des orientations du plan d'urbanisme est « Adopter des modes d'urbanisation qui favorisent la complémentarité, la densité et la connectivité des quartiers »,

CONSIDÉRANT que les immeubles visés se situent à proximité d'un pôle commercial, institutionnel et d'un point de desserte de transport collectif, le tout dans un rayon minimum de 500 m,

CONSIDÉRANT que l'un des objectifs identifiés au plan d'urbanisme est d'accroître l'utilisation du transport collectif et que, de ce fait, une densification résidentielle le long des couloirs des transports collectifs soit privilégiée,

CONSIDÉRANT que les bâtiments principaux projetés sont implantés à au moins 20 m de la ligne arrière,

CONSIDÉRANT qu'aucun balcon ne sera aménagé au 3^e étage des agrandissements projetés,

CONSIDÉRANT qu'aucune ouverture, à l'exception d'une porte d'entrée pour un logement située au rez-de-chaussée, n'est prévue sur la portion du mur arrière des agrandissements projetés,

CONSIDÉRANT que les dispositions liées à l'aménagement de l'écran tampon dans le secteur seront bonifiées afin d'augmenter sa densité et sa canopée,

CONSIDÉRANT que ces mesures de mitigation permettront de réduire considérablement les enjeux de cohabitation avec les résidences unifamiliales voisines,

CONSIDÉRANT que les impacts sur l'ensoleillement seront limités étant donné le positionnement et l'orientation des bâtiments,

CONSIDÉRANT que les typologies des logements proposés sont variées et que l'on vise notamment une clientèle familiale et étudiante,

CONSIDÉRANT que des mesures ont été proposées afin de réduire les impacts potentiels des surfaces imperméables de manière à favoriser la gestion des eaux, îlots de chaleur, etc.,

CONSIDÉRANT les recommandations du comité consultatif d'urbanisme contenues à son procès-verbal du 19 novembre 2024 sur le sujet,

CONSIDÉRANT que le projet soumis respecte les critères et balises d'évaluations énoncés à la résolution cadre n° 2024-10-620 adoptée par le conseil le 7 octobre 2024,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de prévoir des conditions à la réalisation du projet,

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions de la loi, une assemblée publique de consultation doit être tenue par le conseil afin de soumettre à la consultation le présent projet de résolution,

IL EST PROPOSÉ par M. Martin Lajeunesse, appuyé par Mme Sylvie Labelle :

QUE le conseil autorise le projet d'agrandissement des habitations multifamiliales situées au 3020 et au 3030, boulevard de Tracy, sur les lots 3 469 022 et 3 469 020 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, afin de permettre l'ajout respectivement de 10 et 6 logements à ces bâtiments,

QUE cette autorisation soit conditionnelle à ce que l'agrandissement de ces bâtiments soit conforme aux plans préparés par M. Philippe St-Germain, architecte, en date du 30 octobre 2024, à l'exception des modifications requises pour le respect des conditions contenues à la présente résolution,

QU'aux fins du projet d'habitation autorisé, les dérogations suivantes à la réglementation d'urbanisme sont autorisées et réputées conformes, soit :

- Pour l'immeuble du 3020, boulevard de Tracy :
 - Augmenter le nombre maximal de logements autorisé à 18 au lieu de 12;

- Réduire la profondeur minimale de l'écran tampon exigée à 13 m au lieu de 20,5 m ;
 - Réduire la distance entre un bâtiment principal et une allée d'accès à 1,3 m au lieu de 1,5 m;
 - Réduire le nombre minimal de case de stationnement par logement à 1,2 case au lieu de 1,5 case;
 - Réduire la distance minimale entre un conteneur à déchet et une ligne latérale de terrain à 0 m au lieu de 3,5 m lorsqu'un tel équipement est utilisé en commun par les résidents cet immeuble,
- Pour l'immeuble du 3030, boulevard de Tracy :
 - Augmenter le nombre maximal de logements autorisé à 14 au lieu de 12;
 - Réduire la profondeur minimale de l'écran tampon exigée à 13 m au lieu de 20,5 m ;
 - Réduire la distance entre un bâtiment et une allée d'accès à 1 m au lieu de 1,5 m ;
 - Réduire le nombre minimal de case de stationnement par logement à 1,2 case au lieu de 1,5 case;
 - Réduire la distance minimale entre un conteneur à déchet et une ligne latérale de terrain à 0 m au lieu de 3,5 m lorsqu'un tel équipement est utilisé en commun par les résidents de cet immeuble;
 - Autoriser l'aménagement d'une série de cases de stationnement adjacente à une allée d'accès sans aménager un îlot de verdure à son extrémité.

QUE ces dérogations soient autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- Que l'indice de réflectance solaire (IRS) du matériau de revêtement extérieur recouvrant la toiture du bâtiment principal soit d'au moins 25;
- Que les conteneurs pour les déchets ou matières récupérables soient entourés d'un écran architectural, d'une clôture opaque ou d'un écran végétal dense d'une hauteur minimale de 2 m afin qu'il ne soit pas visible d'un terrain contigu ou de la rue;
- Que les arbres requis à l'intérieur d'un écran tampon ou d'une aire de stationnement aient une hauteur minimale de 3 m lors de leur plantation;
- Que l'aménagement de l'écran tampon respecte les dispositions particulières suivantes :
 - Nombre d'arbre exigé : au moins 1 arbre à tous les 25 m² de superficie de terrain destinée à l'écran tampon;
 - Types d'arbres : arbres à moyen ou grand déploiement uniquement, dont au moins 65 % sont des conifères à feuillage persistant;
 - Distance maximale entre deux arbres : 5 m centre à centre;

- Positionnement : en quinconce de manière à couvrir entièrement la partie de terrain destinée à l'écran tampon;
- Que la présente résolution autorisant la réalisation du projet devienne nulle et sans effet si les permis de construction et certificats d'autorisation requis, pour la réalisation du projet dans son ensemble, ne sont pas délivrés dans un délai de 24 mois suivant la date d'entrée en vigueur de celle-ci,

Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme de la Ville compatible avec la présente résolution s'applique au projet d'habitation ainsi autorisé,

QUE ce projet de résolution soit soumis à une assemblée de consultation publique le lundi 10 février 2025 à compter de 18 h à la salle du conseil de l'hôtel de ville.

Le conseiller, M. Olivier Picard, demande le vote sur la proposition. Mme Sylvie Labelle ainsi que MM. Martin Lajeunesse, Jocelyn Mondou, Stéphane Béland, Benoît Guèvremont, Mathieu Gagné votent en faveur de la proposition, alors que M. Olivier Picard vote contre.

Adoptée à la majorité des conseillers présents

Je soussigné, René Chevalier, greffier de la Ville de Sorel-Tracy, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme à l'original sous réserve de son approbation.



René Chevalier, greffier
Ce 21 janvier 2025