

Province de Québec
Circonscription de Richelieu
Ville de Sorel-Tracy

Présences

À une assemblée consultative du conseil municipal de la Ville de Sorel-Tracy, tenue à l'hôtel de ville, le 12 février 2024 à 18 h 30, à laquelle sont présents, forment quorum et siègent sous la présidence du maire, M. Patrick Péloquin, les conseillères et les conseillers suivants :

M. Olivier Picard, conseiller du district n° 1 - Bourgchemin
Mme Sylvie Labelle, conseillère du district n° 2 - Richelieu
M. Martin Lajeunesse, conseiller du district n° 3 - Saint-Laurent
M. Jocelyn Mondou, conseiller du district n° 4 - Vieux-Sorel
M. Stéphane Béland, conseiller du district n° 5 - Du Faubourg
M. Benoît Guèvremont, conseiller du district n° 6 - Des Gouverneurs
M. Mathieu Gagné, conseiller du district n° 7 - Des Patriotes
Mme Dominique Ouellet, conseillère du district n° 8 - Pierre-De Saurel

Le directeur général, M. Carlo Fleury, le directeur du Service juridique et greffier, M. René Chevalier, la chef de division - bureau de la consultation publique, Mme Maude Péloquin, la chef de division - planification et gestion du territoire - Service de l'urbanisme, Mme Valérie Carrère, et l'urbaniste - Service de l'urbanisme, Mme Rubis Francoeur-Chapdelaine, sont aussi présents.

2024-02-093

Premier projet de règlement n° 2562 « Concernant des modifications au Règlement de zonage n° 2222 dans le but de modifier les limites des zones H-01-229 et P-01-239, d'abroger la zone H-01-263 et de créer les zones P-01-282, P-01-283, P-01-284, H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01-288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 et H-01-295 »

Conformément à l'article 125 al.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le maire préside la consultation publique sur le premier projet de règlement n° 2562 « Concernant des modifications au Règlement de zonage n° 2222 dans le but de modifier les limites des zones H-01-229 et P-01-239, d'abroger la zone H-01-263 et de créer les zones P-01-282, P-01-283, P-01-284, H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01-288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 et H-01-295 ».

Le maire demande à Mme Valérie Carrère, chef de division – planification et gestion du territoire, et à Mme Rubis Francoeur-Chapdelaine, urbaniste, d'expliquer le contenu du premier projet de règlement n° 2562 et les conséquences de son adoption.

Mme Valérie Carrère fait une présentation du premier projet de règlement et mentionne que les articles 1, 2 et 3 de ce projet de règlement n° 2562 contiennent des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire. Elle en explique la nature et les modalités d'exercice du droit de certaines personnes de demander, conformément aux dispositions de la Loi, que ce règlement contenant de telles dispositions soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter.

Le maire invite les personnes présentes à formuler des questions relatives à ce premier projet de règlement.

Comment le trafic circulera dans ce nouveau secteur résidentiel ?

Le secteur sera accessible par le boulevard de Tracy, le chemin Saint-Roch et par la rue des Muguets pour assurer la répartition de la circulation sur l'ensemble des axes.

Est-ce qu'un arrêt sera prévu au niveau de la rue des Muguets ?

Une étude de circulation sera requise pour déterminer si un tel ajout est nécessaire.

Est-ce que le projet prévoit la protection des milieux naturels ?

Le projet prévoit la protection de la majeure partie du milieu humide d'intérêt, l'aménagement de bandes riveraines élargies afin de protéger le cours d'eau identifié au plan projet et la protection de boisés existants. Une bande d'environ 25 mètres de chaque côté du cours d'eau est prévue. Environ 24 % de la superficie du terrain sera cédée à la Ville.

Est-ce que les arbres le long du cours d'eau seront conservés ?

La bande riveraine élargie et cédée à la Ville a pour but de conserver les arbres et les rives à l'état naturel. La bande élargie permet aussi à la faune de circuler le long du cours d'eau.

Est-ce que les constructions résidentielles seront à une bonne distance de la rue des Muguets ?

Le plan projet prévoit une gradation dans l'implantation des immeubles résidentiels. Il est prévu que les immeubles résidentiels adossés à la rue des Muguets soient à une distance significative des habitations de la rue des Muguets. Les résidences proposées et adossées à la rue des Muguets sont principalement des habitations unifamiliales jumelées. On ne prévoit pas de zone tampon entre des usages résidentiels similaires. La marge arrière prévue est de 6 mètres.

Quelles seront les séquences de développement ?

Pour l'instant, le promoteur n'a pas identifié les séquences de développement à venir.

Quelle est la quantité de logements que comptera ce projet résidentiel ?

À la fin des travaux, le développement résidentiel comptera environ 763 logements.

Quelles seront les marges à respecter en façade et pour les murs latéraux ? Quelle sera la distance entre la façade et la rue ?

En général, 6 mètres pour la marge avant et de 1,5 à 2 mètres pour les marges latérales pour les habitations unifamiliales. De plus, le règlement sur les PIIA viendra évaluer l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Pour les différents types d'habitations, est-ce qu'il y aura une uniformisation ?

Le règlement de zonage prévoit la répartition des différents types de résidences et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dispose d'objectifs et de critères pour assurer l'intégration des différents bâtiments dans une harmonie. On ne souhaite pas nécessairement répéter les mêmes modèles de maison.

Quelle sera la grandeur des terrains ?

Pour les résidences adossées à la rue des Muguets, les dimensions des terrains sont similaires à celles des terrains existants dans le secteur. La superficie minimale des terrains est variable selon le nombre de logements dans le bâtiment.

Est-ce que les services seront municipalisés ?

Conformément au protocole d'entente à être signé entre la Ville et le promoteur, les services d'utilité publique, égouts, aqueduc, rues et le réseau d'éclairage seront cédés à la Ville.

Est-ce qu'un réseau cyclable est prévu au projet ?

Le projet prévoit l'aménagement de pistes cyclables sur diverses rues projetées afin de boucler ce nouveau réseau au réseau existant. Le protocole d'entente peut aussi prévoir des exigences pour les pistes cyclables.

Est-ce que la Ville dispose d'étude concernant la capacité portante du secteur ?

La Ville ne possède pas de telle étude.

Est-ce qu'il y aura des exigences pour s'assurer de la capacité portante du sol pour les bâtiments ?

Le promoteur devra s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour les constructions proposées.

Comment s'assure-t-on de la capacité portante pour les rues ?

Dans le protocole d'entente entre la Ville et le promoteur, des études sont notamment exigées pour s'assurer que les fondations de la rue soient réalisées en fonction de la capacité portante du sol.

Comment seront gérées les potentielles nuisances liées au chantier (poussière, bruit, etc.) ?

Le protocole d'entente entre la Ville et le promoteur comprend des dispositions sur la gestion du chantier que le promoteur doit respecter. Ces dispositions comprennent la gestion des nuisances, notamment les abat-poussières.

Quand le projet va débiter ?

Après l'adoption des modifications réglementaires, le promoteur verra à obtenir l'ensemble des autorisations gouvernementales requises. Pour l'instant, il n'y a pas de date précise de fixée.

Comment s'assure-t-on de l'uniformité de l'architecture ?

La réglementation de zonage contrôle les hauteurs et le nombre de logements. À cela s'ajoute une approbation sur la base des objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour chacune des constructions.

Est-ce que le cours d'eau qui traverse le projet résidentiel va demeurer au même endroit et comment sera aménagée la rue qui la traverse ? Comment sera aménagée la traverse du cours d'eau ?

Les travaux ne doivent pas modifier la localisation et l'aspect naturel de celui-ci. La rue qui traversera le ruisseau sera construite selon les règles applicables et en conformité avec les normes environnementales à cet effet.

Le promoteur devra obtenir une autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs qui précisera le type d'ouvrage requis.

2024-02-094

Projet de règlement n° 2563 « Concernant des modifications au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2226 dans le but d'assujettir les zones H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01-288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 et H-01-295 à ce règlement »

Conformément à l'article 125 al.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) le maire préside la consultation publique sur le projet de règlement n° 2563 « Concernant des modifications au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2226 dans le but d'assujettir les zones H-01-285, H-01-286, H-01-287, H-01-288, H-01-289, H-01-290, H-01-291, H-01-292, H-01-293, H-01-294 et H-01-295 à ce règlement ».

Le maire demande à Mme Valérie Carrère, chef de division – planification et gestion du territoire, et à Mme Rubis Francoeur-Chapdelaine, urbaniste, d'expliquer le contenu du projet de règlement n° 2563 et les conséquences de son adoption.

Mme Valérie Carrère fait une présentation du projet de règlement et mentionne que ce projet de règlement ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Le maire invite les personnes présentes à formuler des questions relatives à ce projet de règlement.

Aucune question de l'auditoire.

LEVÉE DE
L'ASSEMBLÉE

IL EST PROPOSÉ par M. Benoît Guèvremont, appuyé par M. Stéphane Béland, que l'assemblée soit levée.

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents

René Chevalier, greffier

Patrick Péloquin, maire