



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil de la Ville de Joliette, tenue à l'heure et au lieu réglementaires, le 25 juin 2024, où étaient présents le conseiller Luc Beauséjour, les conseillères Claudia Bertinotti et Muriel Lafarge, les conseillers Richard Leduc, Cédric Champagne, Patrick Lasalle, Claude St-Cyr et Alexandre Martel formant quorum sous la présidence de M. Pierre-Luc Bellerose, maire.

**24-343 – PROJET DE RÉSOLUTION – PROJET DE DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL MULTIFAMILIAL AQUA ROCA SUR LES LOTS 3 328 053, 3 328 080
ET 4 286 640 – PROJET DE LOI 31 – AUTORISATION**

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Joliette a l'obligation de développer son territoire en fonction des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, notamment en matière d'habitation et des exigences contenues dans le Schéma d'aménagement et du développement du territoire adopté par la MRC de Joliette;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Joliette est une ville centre;

CONSIDÉRANT la crise du logement qui frappe actuellement à travers le pays et les interventions gouvernementales afin de trouver des solutions pour accélérer la construction d'unité de logement en conséquence;

CONSIDÉRANT QU'un des moyens mis en place par le gouvernement du Québec pour atténuer les impacts de cette crise a été l'adoption de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (2024, c.2) mieux connue sous le nom de projet de Loi 31;

CONSIDÉRANT QUE cette loi confère des pouvoirs spéciaux aux municipalités pour une période de trois ans afin de permettre la réalisation de projets d'habitation qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur lorsqu'un tel projet prévoit la construction d'au moins trois logements à condition que le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL, à l'égard du territoire d'une municipalité soit inférieur à 3 % en date du 27 février 2024;

CONSIDÉRANT QU'à cette date, ce taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3 % sur le territoire de la ville de Joliette et qu'il est donc possible pour le conseil d'utiliser ses nouveaux pouvoirs spéciaux;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise « Les Habitations Moderno inc. » a déjà présenté un projet de développement résidentiel multifamilial pour les lots 3 328 053, 3 328 080 et 4 286 640 au CCU ainsi qu'au conseil municipal, projet qui nécessitait des modifications au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE ce projet prend la forme de deux bâtiments multifamiliaux comptant 60 logements et un bâtiment multifamilial comptant 110 logements;

CONSIDÉRANT QU'à ce jour le conseil municipal n'a pas débuté l'adoption desdites modifications réglementaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement est situé à l'intérieur du périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte certaines dérogations aux normes du règlement de zonage 79 prévues pour la zone H05-017;



CONSIDÉRANT QUE le conseil entend se prévaloir des pouvoirs spéciaux conférés par le projet de loi 31;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Claude St-Cyr, appuyé par le conseiller Patrick Lasalle et résolu :

D'ADOPTER le présent projet de résolution en vertu de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (2024, c.2) mieux connue sous le nom de projet de Loi 31 afin d'autoriser la réalisation du projet de développement résidentiel multifamilial déposé par la compagnie « Les Habitations Moderno inc. » tel que plus amplement détaillé au plan d'implantation / projet d'ensemble résidentiel préparé par « Développement DZV Zone Verte » et daté du 10 avril 2024 et aux plans et élévations préparés par « Massicotte Maloney architectes » et datés de mai 2024 (projet # 22-452), lequel sera réalisé sur les lots 3 328 053, 3 328 080 et 4 286 640 du cadastre du Québec et accorder en conséquence les dérogations suivantes aux normes du règlement de zonage 79 prévues pour la zone H05-017, à savoir :

- L'usage Habitation multifamilial (H3) sera désormais autorisé dans la zone alors qu'actuellement seulement l'usage Habitation unifamilial (H1) y est autorisé;
- La marge minimale avant sera fixée à 6,88 mètres alors qu'actuellement elle est fixée à 7,5 mètres;
- La marge minimale latérale sera fixée à 2,43 mètres alors qu'actuellement elle est fixée à 3 mètres;
- La hauteur des deux premiers bâtiments à partir du boulevard de la Base-de-Roc sera limitée à 5 étages au lieu de 2 étages;
- La hauteur du troisième bâtiment à partir du boulevard de la Base-de-Roc sera limitée à 7 étages au lieu de 2 étages;
- Le nombre de logements par bâtiment applicable aux deux premiers bâtiments à partir du boulevard de la Base-de-Roc sera limité à un maximum de 60 logements au lieu d'un seul;
- Le nombre de logements par bâtiment applicable au troisième bâtiment à partir du boulevard de la Base-de-Roc sera limité à un maximum de 110 logements au lieu d'un seul.

DE DÉCRÉTER comme conditions à cette autorisation que :

- Les plans et élévations précédemment mentionnés devront être intégralement respectés;
- La société Hydro-Québec autorise par écrit la réalisation des aménagements proposés dans son emprise (rue, stationnement, autre);
- Un écran végétal constitué de feuillus et de conifères devra être conservé et/ou planté à la limite du projet de développement avec la bande de terrain appartenant à la Ville de Joliette en bordure de la rivière L'Assomption de manière à préserver la quiétude des usagers de la future piste multifonctionnelle de la Ville;
- Les systèmes d'éclairage extérieurs devront être orientés vers le sol de manière à ne pas être source de pollution visuelle;
- Les bâtiments devront avoir des toits plats;
- Les toitures des bâtiments devront être recouvertes d'un revêtement ayant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78;



- Asphalter ou recouvrir d'un matériau comparable les espaces de stationnement et les allées de circulation et délimiter leurs pourtours par une bordure permanente de béton coulé ou autres matériaux similaires;
- Procéder à la plantation d'arbres à tous les dix mètres au pourtour des aires de stationnement afin de réduire les îlots de chaleur et de les dissimuler;
- Procéder à la plantation d'arbres à tous les dix mètres autour des bâtiments afin notamment de réduire les îlots de chaleur;
- Installer des équipements mécaniques qui ne seront pas visibles des voies de circulation.

DE MANDATER l'assistant-greffier pour faire publier l'avis annonçant une assemblée publique conformément à la loi, laquelle se tiendra le 9 juillet 2024 à 19 h au pavillon Gilles Beaudry.

Le conseiller Alexandre Martel demande le vote :

ONT VOTÉ POUR :

M. Luc Beauséjour
Mme Claudia Bertinotti
Mme Muriel Lafarge
M. Richard Leduc
M. Patrick Lasalle
M. Claude St-Cyr

A VOTÉ CONTRE :

M. Cédric Champagne
M. Alexandre Martel

Monsieur le maire s'abstient de voter.

Adoptée à la majorité des membres du conseil

Copie certifiée conforme

YANNICK HUBERT
Assistant-Greffier
26-06-2024