

« Concernant des modifications au Règlement de zonage n° 2222 afin d'inclure des dispositions particulières pour les zones H-01-40 et H-01-250, de modifier la grille des spécifications pour ces zones de manière à permettre la construction d'une habitation de 40 logements au 7100-7300, route Marie-Victorin, de permettre l'agrandissement des habitations du 3020 et 3030, boulevard de Tracy, et d'apporter un ajustement à l'article 409 de ce règlement »

---

( adopté le \_\_\_\_\_ )

CONSIDÉRANT qu'un projet du présent règlement a été soumis à une assemblée de consultation publique tenue par ce conseil le \_\_\_\_\_ 2024,

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure de ce conseil tenue le \_\_\_\_\_ et qu'un projet de ce règlement a été déposé à cette même séance,

Le conseil municipal DÉCRÈTE ce qui suit :

#### RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2222 DE LA VILLE DE SOREL-TRACY

1. Le Règlement de zonage n° 2222 de la Ville de Sorel-Tracy est modifié en ajoutant, à la suite de l'article 369.0.1, l'article suivant :

##### « 369.0.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-01-40

Les dispositions suivantes s'appliquent à un usage de la catégorie d'usages « Habitation de type familial (h1) » comprenant de 34 à 40 logements :

- 1° une seule habitation de type familial comprenant de 34 à 40 logements est autorisée dans la zone;
- 2° une clôture végétalisée, une clôture opaque ou une haie dense constituée d'arbustes à feuillage persistant d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être aménagée et maintenue le long de toute ligne de terrain qui coïncide avec un terrain occupé par une habitation de type familial comprenant de 1 à 4 logements;
- 3° la distance minimale entre un conteneur pour les déchets ou les matières récupérables et une ligne de terrain, autre qu'une ligne de rue, est fixée à 3 mètres;
- 4° pour le toit d'un bâtiment principal, seuls les matériaux de revêtement suivants sont autorisés :
  - a) un toit vert (végétalisé);
  - b) un matériau autorisé de couleur blanche couvert de gravier blanc;

c) un matériau autorisé dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

5° le nombre minimal de cases de stationnement est fixé à 1,4 case par unité de logement. ».

2. Ce règlement est modifié en ajoutant, à la suite de l'article 369.2.3, l'article suivant :

**« 369.2.3.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-01-250**

Les dispositions suivantes s'appliquent à tout usage de la catégorie d'usages « Habitation de type familial (h1) » :

- 1° Lors de la construction d'un nouveau bâtiment principal ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant, un écran tampon d'une profondeur minimale de 13 mètres doit être aménagé sur toute la longueur d'une ligne arrière de terrain qui coïncide avec un terrain occupé par une habitation de type familial comprenant 1 ou 2 logements;
- 2° Un accès au terrain ou une allée d'accès extérieure partagée doit être situé à au moins 1 mètre du mur d'un bâtiment;
- 3° Aucune distance minimale d'une ligne de terrain n'est exigée pour un conteneur pour les déchets ou matières récupérables lorsque celui-ci est utilisé en commun par 2 habitations situées sur des terrains voisins;
- 4° Un conteneur pour les déchets ou matières récupérables doit être entouré d'un écran architectural, d'une clôture opaque ou d'un écran végétal dense d'une hauteur minimale de 2 mètres afin qu'il ne soit pas visible d'un terrain contigu ou de la rue.
- 5° Les arbres plantés pour l'aménagement d'un écran tampon doivent avoir une hauteur minimale de 3,5 m à la plantation.

Les dispositions suivantes s'appliquent à un usage de la catégorie d'usages « Habitation de type familial (h1) » comprenant de 14 à 18 logements :

- 1° Pour le toit d'un bâtiment principal, seuls les matériaux de revêtement suivants sont autorisés :
  - d) un toit vert (végétalisé);
  - e) un matériau autorisé de couleur blanche couvert de gravier blanc;
  - f) un matériau autorisé dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.
- 2° Le nombre minimal de cases de stationnement est fixé à 1,2 case par unité de logement;
- 3° Aucune ouverture ne peut être aménagée sur un mur arrière localisé à moins de 30 mètres d'une ligne arrière de terrain, à l'exception d'une porte ne comportant aucune fenêtre. ».

Second projet de règlement n° 2578 (suite)

3. L'article 409 de ce règlement est modifié en remplaçant, au troisième alinéa, « au moins » par « au plus ».
4. La grille des spécifications de la zone H-01-40 de l'annexe « B » de ce règlement est modifiée de la façon suivante :
  - 1° En ajoutant « \* » à la cinquième colonne de la ligne 2 « Habitation de type familial »;
  - 2° En ajoutant « \* » à la cinquième colonne de la ligne 30 « Isolée »;
  - 3° En ajoutant « 6 » à la cinquième colonne de la ligne 34 « Avant (m) »;
  - 4° En ajoutant « 10 » à la cinquième colonne de la ligne 35 « Latérale (m) »;
  - 5° En ajoutant « 6 » à la cinquième colonne de la ligne 36 « Latérale sur rue (m) »;
  - 6° En ajoutant « 10 » à la cinquième colonne de la ligne 37 « Arrière (m) »;
  - 7° En ajoutant « 2 » à la cinquième colonne de la ligne 39 « Hauteur (étages) min. »;
  - 8° En ajoutant « 3 » à la cinquième colonne de la ligne 40 « Hauteur (étages) max. »;
  - 9° En ajoutant « 34 » à la cinquième colonne de la ligne 44 « Logement/bâtiment min. »;
  - 10° En ajoutant « 40 » à la cinquième colonne de la ligne 45 « Logement/bâtiment max. »;
  - 11° En ajoutant « (4) (5) » à la cinquième colonne de la ligne 53 « Notes particulières »;
  - 12° En ajoutant « (4) Article 369.0.1.1 » à la section « NOTES »;
  - 13° En ajoutant « (5) Règlement de lotissement, article 45.0.2 » à la section « NOTES ».

Le tout tel qu'apparaissant à l'annexe « A » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

5. La grille des spécifications de la zone H-01-250 de l'annexe « B » de ce règlement est modifiée de la façon suivante :
  - 1° En remplaçant « 10 » par « 12 » à la première colonne de la ligne 37 « Arrière (m) »;
  - 2° En remplaçant « 4 » par « 3 » à la première colonne de la ligne 40 « Hauteur (étages) max. »;
  - 3° En remplaçant « 3 » par « 6 » à la première colonne de la ligne 44 « Logement/bâtiment min. »;
  - 4° En remplaçant « 12 » par « 18 » à la première colonne de la ligne 45 « Logement/bâtiment max. »;
  - 5° En abrogeant « \* » à la deuxième colonne de la ligne 2 « Habitation de type familial »;
  - 6° En abrogeant « \* » à la deuxième colonne de la ligne 31 « Jumelée »;
  - 7° En abrogeant « \* » à la deuxième colonne de la ligne 32 « Contiguë »;
  - 8° En abrogeant « 9 » à la deuxième colonne de la ligne 34 « Avant (m) »;

- 9° En abrogeant « 3,5 » à la deuxième colonne de la ligne 35 « Latérale (m) »;
- 10° En abrogeant « 6 » à la deuxième colonne de la ligne 36 « Latérale sur rue (m) »;
- 11° En abrogeant « 10 » à la deuxième colonne de la ligne 37 « Arrière (m) »;
- 12° En abrogeant « 2 » à la deuxième colonne de la ligne 39 « Hauteur (étages) min. »;
- 13° En abrogeant « 4 » à la deuxième colonne de la ligne 40 « Hauteur (étages) max. »;
- 14° En abrogeant « 2 » à la deuxième colonne de la ligne 44 « Logement/bâtiment min. »;
- 15° En abrogeant « 12 » à la deuxième colonne de la ligne 45 « Logement/bâtiment max. »;
- 16° En abrogeant « (1) » à la deuxième colonne de la ligne 53 « Notes particulières »
- 17° En remplaçant, à la section NOTES, l'ensemble du texte de la note (1) par « Article 369.2.3.1 »

Le tout tel qu'apparaissant à l'annexe « B » jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

6. Le présent règlement s'applique à compter de sa publication.

---

Patrick Péloquin, maire

---

René Chevalier, greffier

**CATÉGORIES D'USAGES**

 ZONE : **H-01-40**

1	HABITATION	H									
2	Habitation de type familial	h1	*								
3	Habitation collective	h2									
4	Habitation de type maison mobile	h3									
5	Habitation de type mixte	h4		*							
6	COMMERCIAL	C									
7	Vente au détail et service	c1			*						
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2				*					
9	Service automobile	c3									
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4									
11	Commerce et service distinctif	c5									
12	INDUSTRIEL	I									
13	Recherche et développement	i1									
14	Fabrication industrielle	i2									
15	Exploitation de matière première	i3									
16	COMMUNAUTAIRE	P									
17	Récréation	p1									
18	Institution	p2									
19	Service	p3									
20	RÉCRÉATIF	R									
21	Récréation extensive	r1									
22	Sport extrême ou motorisé	r2									
23	AGRICOLE	A									
24	Agriculture sans élevage	a1									
25	Agriculture avec élevage	a2									
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS										
27	Usage spécifiquement exclu										
28	Usage spécifiquement permis					(2)	(3)				

**NORMES PRESCRITES**

29	STRUCTURE										
30	Isolée		*	*	*	*					
31	Jumelée										
32	Contiguë										
33	MARGES										
34	Avant (m)	min.	6	6	6	6					
35	Latérale (m)	min.	1,5	1,5	1,5	1,5					
36	Latérale sur rue (m)	min.	6	6	6	6					
37	Arrière (m)	min.	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)					
38	BÂTIMENT										
39	Hauteur (étages)	min.	1	1	1	1					
40	Hauteur (étages)	max.	2	2	2	2					
41	Hauteur (m)	min.									
42	Hauteur (m)	max.									
43	RAPPORTS										
44	Logement/bâtiment	min.	1	1							
45	Logement/bâtiment	max.	4	4							
46	Rapport plancher/terrain	min.									
47	Rapport plancher/terrain	max.									
48	Rapport espace bâti/terrain	max.									

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

49	Type d'entreposage extérieur										
50	PIIA										
51	PAE										
52	Usages conditionnels										
53	Notes particulières										

**NOTES**

(1) Malgré la marge prescrite, aucune ouverture permettant d'avoir une vue droite vers un terrain voisin peut être située à moins de 1,5 mètre d'une ligne de terrain. (2) 152, 4924, 54, 591, 5993, 621, 623, 625, 631, 633, 6351, 638, 6392, 651, 652, 6541, 6543, 655, 656, 657, 659, 6616, 673 (3) 5450, 581, 583	AMENDEMENTS	
	N° règlement	Date

**CATÉGORIES D'USAGES**

 ZONE : **H-01-40**

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*				*			
3	Habitation collective	h2								
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4		*						
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1			*					
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2				*				
9	Service automobile	c3								
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								
11	Commerce et service distinctif	c5								
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis				(2)	(3)				

**NORMES PRESCRITES**

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*	*	*	*	*			
31	Jumelée									
32	Contiguë									
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	6	6	6	6	6			
35	Latérale (m)	min.	1,5	1,5	1,5	1,5	10			
36	Latérale sur rue (m)	min.	6	6	6	6	6			
37	Arrière (m)	min.	1 (1)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	10			
38	BÂTIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	1	1	1	1	2			
40	Hauteur (étages)	max.	2	2	2	2	3			
41	Hauteur (m)	min.								
42	Hauteur (m)	max.								
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	1	1			34			
45	Logement/bâtiment	max.	4	4			40			
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

49	Type d'entreposage extérieur									
50	PIIA									
51	PAE									
52	Usages conditionnels									
53	Notes particulières						(4)(5)			

**NOTES**

(1) Malgré la marge prescrite, aucune ouverture permettant d'avoir une vue droite vers un terrain voisin peut être située à moins de 1,5 mètre d'une ligne de terrain.	<b>AMENDEMENTS</b> N° règlement    Date
(2) 152, 4924, 54, 591, 5993, 621, 623, 625, 631, 633, 6351, 638, 6392, 651, 652, 6541, 6543, 655, 656, 657, 659, 6616, 673	
(3) 5450, 581, 583	
(4) Article 369.0.1.1	
(5) Règlement de lotissement, article 45.0.2	

# FLEUVE SAINT-LAURENT



TITRE

Règlement n° 2578  
Annexe « A »

ZONE(S) CONCERNÉE(S)

H-01-40

ZONE(S) CONTIGUE(S)

H-01-37, H-01-38, H-01-39, H-01-41,  
P-01-42, H-01-44, H-01-45, H-01-46,  
P-01-47, P-01-48, H-01-50 et H-01-51

DATE	DESCRIPTION	PAR

SCEAU



Préparé

Rubis Francoeur-C.

Dessiné

Marc-Antoine Gauthier

Approuvé

Rubis Francoeur-C.

Echelle

Aucune

Date

Mars 2024

Feuille N°

1 / 1

**CATÉGORIES D'USAGES**

 ZONE : **H-01-250**

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*	*						
3	Habitation collective	h2								
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4								
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1								
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2								
9	Service automobile	c3								
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								
11	Commerce et service distinctif	c5								
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis									

**NORMES PRESCRITES**

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*							
31	Jumelée			*						
32	Contiguë			*						
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	9	9						
35	Latérale (m)	min.	3,5	3,5						
36	Latérale sur rue (m)	min.	6	6						
37	Arrière (m)	min.	10	10						
38	BÂTIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	2	2						
40	Hauteur (étages)	max.	4	4						
41	Hauteur (m)	min.								
42	Hauteur (m)	max.								
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	3	2						
45	Logement/bâtiment	max.	12	12						
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

49	Type d'entreposage extérieur									
50	PIIA									
51	PAE									
52	Usages conditionnels									
53	Notes particulières		(1)	(1)						

**NOTES**

(1) Un écran tampon d'une profondeur minimale de 13 mètres, mesurée à partir de la ligne arrière de terrain, doit être aménagé sur toute la largeur du terrain lors de la construction d'un bâtiment principal ou de l'agrandissement d'un bâtiment principal existant sur les lots 3 469 015, 3 469 018, 3 469 020 et 3 469 022 du cadastre du Québec. À ce cela s'ajoute l'obligation d'augmenter à cette profondeur minimale de 13 mètres, un écran tampon progressif supplémentaire de 2,5 mètres pour chaque 3 mètres d'élévation du bâtiment principal construit ou agrandi.	AMENDEMENTS	
	N° règlement	Date



**CATÉGORIES D'USAGES**

 ZONE : **H-01-250**

1	HABITATION	H								
2	Habitation de type familial	h1	*							
3	Habitation collective	h2								
4	Habitation de type maison mobile	h3								
5	Habitation de type mixte	h4								
6	COMMERCIAL	C								
7	Vente au détail et service	c1								
8	Divertissement commercial, hébergement et restauration	c2								
9	Service automobile	c3								
10	Commerce artériel lourd, commerce de gros et service para-industriel	c4								
11	Commerce et service distinctif	c5								
12	INDUSTRIEL	I								
13	Recherche et développement	i1								
14	Fabrication industrielle	i2								
15	Exploitation de matière première	i3								
16	COMMUNAUTAIRE	P								
17	Récréation	p1								
18	Institution	p2								
19	Service	p3								
20	RÉCRÉATIF	R								
21	Récréation extensive	r1								
22	Sport extrême ou motorisé	r2								
23	AGRICOLE	A								
24	Agriculture sans élevage	a1								
25	Agriculture avec élevage	a2								
26	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
27	Usage spécifiquement exclu									
28	Usage spécifiquement permis									

**NORMES PRESCRITES**

29	STRUCTURE									
30	Isolée		*							
31	Jumelée									
32	Contiguë									
33	MARGES									
34	Avant (m)	min.	9							
35	Latérale (m)	min.	3,5							
36	Latérale sur rue (m)	min.	6							
37	Arrière (m)	min.	12							
38	BÂTIMENT									
39	Hauteur (étages)	min.	2							
40	Hauteur (étages)	max.	3							
41	Hauteur (m)	min.								
42	Hauteur (m)	max.								
43	RAPPORTS									
44	Logement/bâtiment	min.	6							
45	Logement/bâtiment	max.	18							
46	Rapport plancher/terrain	min.								
47	Rapport plancher/terrain	max.								
48	Rapport espace bâti/terrain	max.								

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

49	Type d'entreposage extérieur									
50	PIA									
51	PAE									
52	Usages conditionnels									
53	Notes particulières		(1)							

**NOTES**

(1) Article 369.2.3.1

**AMENDEMENTS**

		N° règlement	Date



TITRE

Règlement n° 2578

Annexe « B »

ZONE(S) CONCERNÉE(S)

H-01-250

ZONE(S) CONTIGUE(S)

H-01-246, P-01-251,  
C-01-274, C-01-302 et P-01-313

DATE	DESCRIPTION	PAR
	REVISION	

SCEAU



FRANCOEUR-CHAPELAINE, RUBIS  
URBANISTE  
PERMIS #2131

Préparé Rubis Francoeur-C. Echelle \_\_\_\_\_ Feuille N° \_\_\_\_\_

Dessiné Marc-Antoine Gauthier Date Mars 2024

Approuvé Rubis Francoeur-C.

1 / 1

