

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

Projet de résolution numéro PR02-2024 adopté le 9 septembre 2024

Résolution numéro 2024-<-< autorisant un projet d'habitation portant le numéro de demande 2024-80133 pour la propriété située au 151, rue Denison Est, en vertu de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q., 2024, chapitre 2) et ses amendements

CONSIDÉRANT la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q., 2024, chapitre 2) ci-après « P.L.31 »;

CONSIDÉRANT QU'une municipalité peut, avant le 21 février 2027, ou toute prolongation déterminée par la ministre responsable de l'habitation, autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation comprend au moins trois (3) logements;

CONSIDÉRANT QUE la population de la Ville de Granby est de 10 000 habitants ou plus et le plus récent taux d'occupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard du territoire la Ville est inférieure à 3 % en date des présentes;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et n'est pas situé dans une zone soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement et du bien-être en général;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi édictant la Loi visant à protéger les élus municipaux et à favoriser l'exercice sans entraves de leurs fonctions et modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, sanctionnée le 6 juin 2024, ci-après « P.L.57 », permet dorénavant qu'un projet d'habitation puisse être autorisé tout en dérogeant à la réglementation d'urbanisme lorsqu'il est conforme aux affectations du sol édicté au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation « Halo sur le lac » est conforme aux grandes affectations du sol du plan d'urbanisme, puisqu'il permet sur la rue Denison Est la présence de la fonction résidentielle en complémentarité avec la vocation commerciale dominante;

CONSIDÉRANT QUE, par ailleurs, l'ajout de nouveaux logements le long de la rue Denison Est, contribue non seulement à dynamiser le secteur résidentiel, mais également à renforcer l'attractivité du secteur pour l'implantation de nouveaux commerces, en stimulant la demande locale et en favorisant la création d'un environnement propice à la croissance économique et à la diversité commerciale dans un pôle touristique d'importance;

CONSIDÉRANT QUE le secteur dispose de plusieurs espaces commerciaux potentiels encore disponibles, et qu'un projet exclusivement résidentiel n'entraînerait pas un déficit d'espaces pour le développement commercial, mais contribuerait plutôt à renforcer l'équilibre entre l'offre résidentielle et les opportunités d'implantation de nouveaux commerces;

CONSIDÉRANT QUE, de plus, l'orientation du Plan particulier d'urbanisme (PPU) Denison Est, qui vise à créer de nouvelles percées visuelles sur le lac Boivin, sera, de plus pleinement réalisée par le remplacement du bâtiment existant par deux (2) nouveaux bâtiments d'habitation dont l'implantation permettra une percée visuelle vers le lac Boivin à partir de la rue Vittie;

CONSIDÉRANT QUE la Ville par sa résolution-cadre, a identifié comme prioritaires certaines zones et secteurs du périmètre d'urbanisation, ainsi que l'évaluation d'un projet dans ces secteurs;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet correspond aux divers éléments d'appréciation énoncés par la résolution-cadre entourant l'utilisation des nouveaux pouvoirs octroyés aux villes en cette matière tels que : présence de services de proximités, présence d'espaces verts, milieu de vie intéressant avec la présence de pistes cyclables et d'accès au parc Daniel-Johnson et que l'ajout de logements est souhaitable dans le secteur.

CONSIDÉRANT QUE le secteur bénéficie de plusieurs parcs et espaces verts à moins d'un kilomètre (soit environ 10 minutes de marche), et qu'un projet exclusivement résidentiel n'entraînerait pas un déficit d'espaces récréatifs, mais viendrait plutôt enrichir l'offre résidentielle, tout en profitant des atouts environnants tels que le parc Daniel-Johnson, les installations du Mont-Sacré-Cœur et de l'école Saint-Bernard, les pistes cyclables, le Boisé Miner et le golf Miner, entre autres;

CONSIDÉRANT QUE les accès à la piste cyclable et à la place publique situés du côté sud du Lac Boivin ne seront pas affectés par le projet, et qu'ils demeurent facilement accessibles par la rue Denison Est, à partir des stationnements et de la place du Lac, à moins de 150 mètres de part et d'autre du projet (moins de 5 minutes de marche);

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition du site par la Ville, en tout ou en partie, n'est pas opportun en ce que le projet n'affecte pas l'accès visuel ou autre au lac Boivin, que la Ville est déjà propriétaire de plusieurs terrains dans le secteur et qu'une telle acquisition n'est pas dans l'intérêt public;

CONSIDÉRANT QUE les accès au lac Boivin ne seront pas affectés par le projet et que 89 % des berges du lac resteront accessibles au public;

CONSIDÉRANT QUE lors de la consultation publique tenue dans le cadre du PPR04-2024, les commentaires relatifs à l'architecture du projet ont été positifs;

CONSIDÉRANT QUE la variation de l'achalandage entre l'usage récréatif d'un salon de quilles, bar, salle de réception et la transformation en projet résidentiel sera prise en compte lors des travaux de réfection prévus par la Ville pour la rue Denison Est;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur projetée est de douze (12) mètres et donc, les percées visuelles vers le Mont-Sacré Cœur à partir du parc Daniel-Johnson et de la passerelle ne seront pas affecté par le projet « Halo sur le lac »;

CONSIDÉRANT QUE le projet rencontre les critères et objectifs du PIIA-34;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption d'un projet de résolution portant le numéro PR02-2024, lors de la séance du conseil tenue le 9 septembre 2024;

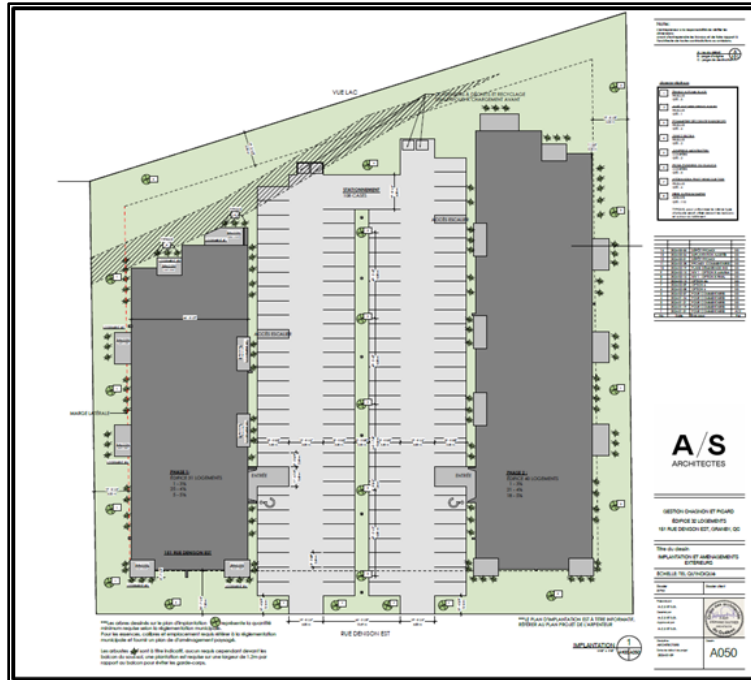
CONSIDÉRANT la tenue d'une assemblée publique de consultation en date du 25 septembre 2024;

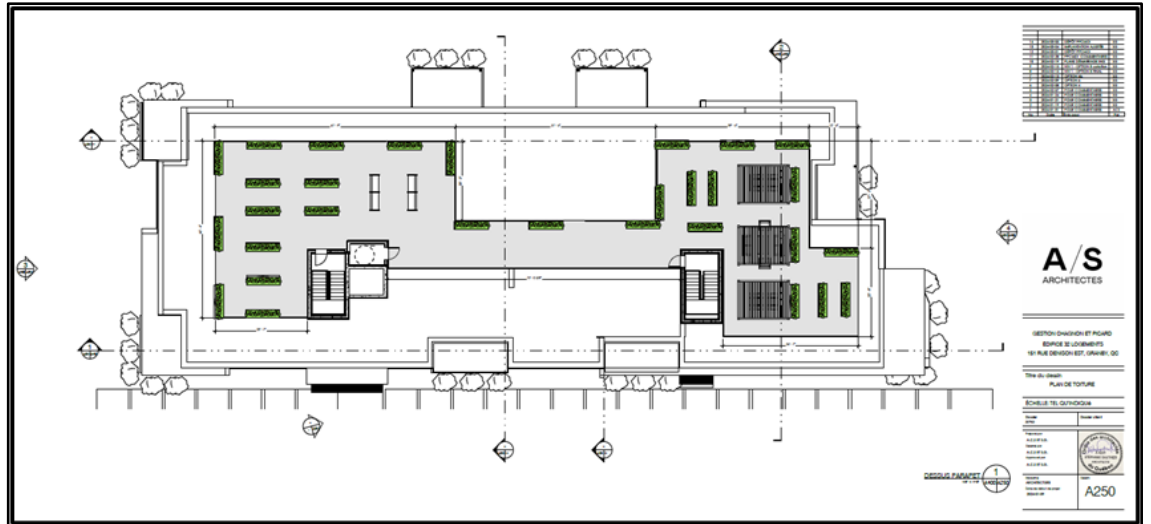
Après étude et considération :

Il est : proposé par le conseiller <
 appuyé par le conseiller <

1. Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.
2. Que le conseil municipal autorise, conformément à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q., 2024, chapitre 2), un projet d'habitation portant le numéro de demande 2024-80133 de la façon suivante :

- 2.1 Permettre la construction de deux (2) bâtiments résidentiels de respectivement 31 et 40 logements comprenant trois (3) étages, sur la propriété du 151, rue Denison Est, étant le lot numéro 1 140 485 du cadastre du Québec, lequel projet doit être conforme aux plans de construction préparés par Mme Stéphanie Gauthier, architecte, portant le numéro de dossier 23762 en date du 9 janvier 2024, lesquels plans sont reproduits ci-après étant entendu que toutes modifications mineures (ex. emplacement des conteurs, arbustes et arbres) pouvant y être apportées :





3. Conditions relatives à la délivrance de deux (2) permis de construction, dont un portant le numéro de demande 2024-0259 :
 - 3.1 Les conteneurs à déchets et de récupération doivent être enfouis ou semi-enfouis.
4. En vertu du Règlement numéro 0663-2016 de zonage, la nature de ce projet d'habitation situé au 151, rue Denison Est se résume comme suit et déroge aux dispositions réglementaires suivantes :
 - 4.1 L'immeuble est situé dans la zone commerciale portant le numéro HL06C (secteur au sud de la piste cyclable « L'Estriade », à l'ouest de la rue Vittie et de part et d'autre de la rue Denison Est);
 - 4.2 L'immeuble est situé dans l'affectation « aire Commercial de moyenne densité (COMm) » au sens du règlement 0662-2016 du plan d'urbanisme;
 - 4.3 Les deux (2) bâtiments résidentiels multifamiliaux qui comprendront respectivement 31 et 40 logements dérogeant au Règlement numéro 0663-2016 de zonage, lequel ne prévoit pas d'usage résidentiel dans la zone commerciale HL06C;
 - 4.4 L'immeuble comprendra trois (3) étages dérogeant au Règlement numéro 0663-2016 de zonage, lequel prévoit que le nombre maximal d'étages autorisés est de deux (2);

- 4.5 La hauteur maximale du bâtiment principal sera de 12 mètres maximums et de 14,41 mètres maximum pour les sorties de terrasse sur les toits dérogeant au Règlement numéro 0663-2016 de zonage, lequel prévoit une hauteur maximale autorisée pour le bâtiment principal de huit (8) mètres;
 - 4.6 Le projet comprendra 71 logements sur un terrain de 8 525 mètres carrés dérogeant au Règlement 0664-2016 de lotissement, lequel prévoit 125 mètres carrés par logement, soit 8 875 mètres carrés;
 - 4.7 Le projet prévoit la subdivision du terrain en deux (2) lots d'une superficie variant entre 3922,9 mètres carrés pour le bâtiment de 31 logements et de 4602,1 mètres carrés pour le bâtiment de 40 logements.
5. Que le régime des droits acquis prévus au Règlement numéro 0663-2016 de zonage et 0664-2016 de lotissement en vigueur, s'applique pour le projet d'habitation, dans la mesure où celui-ci est réalisé conformément aux conditions prévues à la présente résolution;
 6. D'autoriser que le projet déroge à certaines normes des règlements numéros 0663-2016 de zonage et 0664-2016 de lotissement telles qu'édictées par l'article 4 de la présente résolution;
 7. De soustraire le projet ainsi autorisé à l'application du règlement 0677-2017 sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA), en ce qu'il répond aux critères et objectifs du PIIA-34;
 8. Que l'autorisation accordée aux termes de la présente résolution devienne caduque, si le permis délivré par le fonctionnaire autorisé devient caduc aux termes de la réglementation applicable, sous réserve de toute prolongation autorisée par le conseil municipal en conformité avec la loi précitée.