



RAPPORT POUR L'ANNÉE 2024

**Procédure accélérée pour les projets d'habitation dérogeant à la réglementation
d'urbanisme**

Présenté au ministre responsable de l'habitation

**Dans le cadre de l'exercice du pouvoir prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses
dispositions législatives en matière d'habitation***

FÉVRIER 2025

Le présent rapport est déposé en conformité avec l’article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation* (LQ 2024, c 2). Cette disposition permet à une municipalité d’autoriser des projets d’habitation dérogeant à la réglementation d’urbanisme en vigueur sur son territoire. Une municipalité doit produire un rapport sur l’exercice de ce pouvoir pour chaque année civile au cours de laquelle elle accorde une telle autorisation.

Pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a autorisé un projet d’habitation en vertu du pouvoir. Vous trouverez ci-dessous un tableau résumant les informations relatives au projet autorisé. En annexe du présent rapport, nous joignons la résolution adoptée par le conseil pour ce projet.

Projet autorisé en 2024

Numéro de résolution et date	Adresse	Projet	Nature des dérogations	Nbre de logements construits ou aménagés grâce à l’autorisation
2410-616 adoptée le 15 octobre 2024	344-366, rue Comeau	Construction de 2 immeubles de 60 logements abordables	Nombre, usage et hauteur des bâtiments principaux, plantation d’arbres, cases de stationnement et entrées charretières	En projet, construction non débutée

Le présent rapport doit également faire mention de toute demande reçue par la municipalité, mais qui n’a pas donné lieu à une autorisation. Une demande a été reçue en décembre 2024 et sera traitée en 2025. Le tableau suivant fait état de cette demande.

Demande reçue en 2024 et n’ayant pas donné lieu à une autorisation

Date de dépôt de la demande	Adresse	Projet	Nature des dérogations	Commentaire
20 décembre 2024	25, rue Comeau	Réaménagement intérieur visant à créer 5 logements	Usage et triangle de visibilité	Cette demande sera traitée en 2025

Rapport préparé par :

Marie-Claude Dubé, urb., directrice
Service de l’urbanisme
Le 24 février 2025

ANNEXE

RÉSOLUTION AUTORISANT UN PROJET

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sept-Îles tenue le mardi 15 octobre 2024 à 19 h, à la salle du conseil.

PRÉSENTS :

M. Denis Miousse - Maire
M. Martin Perron - Conseiller De Sainte-Marguerite
Mme Mélissa Tremblay - Conseillère De l'Anse
M. Alexandre Leblanc - Conseiller De Marie-Immaculée
Mme Chantale Vaillancourt - Conseillère De Mgr-Blanche
Mme Charlotte Audet - Conseillère De Jacques-Cartier
M. Daniel Guérault - Conseiller De Sainte-Famille
Mme Carole Gaudreault - Conseillère De Moisie-Les Plages

ABSENT(E)(S) :

Mme Guylaine Lejeune - Conseillère De Ferland
M. Guy Berthe - Conseiller Du Vieux-Quai

AUSSI PRÉSENTS :

M. Michel Tardif - Directeur général adjoint
M. Denis Clements - Greffier adjoint

RÉSOLUTION N° 2410-616

PROJET D'HABITATION DÉROGEANT DE LA RÈGLEMENTATION D'URBANISME APA-01 - 344-366, RUE COMEAU : ADOPTION

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de Loi 31), sanctionnée le 21 février 2024, la Ville de Sept-Îles a le pouvoir d'autoriser un projet d'habitation qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation préliminaire déposé le 5 septembre 2024, pour le projet de la Corporation de développement de logements de Sept-Îles (CODELO) visant la construction de deux bâtiments totalisant 120 unités de logements abordables, situés sur les lots projetés n^{os} 6 633 797 et 6 633 798 du cadastre du Québec (344-366, rue Comeau);

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte certaines dérogations au règlement de zonage n° 2007-103;

CONSIDÉRANT QUE le projet, pour être autorisé, doit faire l'objet d'une résolution adoptée par le conseil municipal décrivant l'ensemble des normes non conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT la résolution n° 2402-110 adoptée le 26 février 2024 confirmant la contribution financière de la Ville de Sept-Îles pour un projet de construction de 60 logements abordables déposé par CODELO;

CONSIDÉRANT la résolution n° 2406-430 adoptée le 25 juin 2024 confirmant la contribution financière de la Ville de Sept-Îles pour un projet de construction de 60 logements abordables (Phase 2) déposé par CODELO;

CONSIDÉRANT la résolution n° 2409-537 adoptée le 9 septembre 2024 autorisant la création des lots n^{os} 6 633 797 et 6 633 798 du cadastre du Québec ainsi que la signature de la promesse de cession à intervenir avec CODELO;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal est d'avis que le projet contribue à contrer la pénurie de logements dans la Ville de Sept-Îles, en créant 120 logements;

CONSIDÉRANT le rapport daté du 10 septembre 2024;

CONSIDÉRANT la résolution 2409-582 adoptée le 23 septembre 2024 autorisant l'adoption d'un projet de résolution;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le 9 octobre 2024;

IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère Mélissa Tremblay
APPUYÉ PAR la conseillère Charlotte Audet
ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le conseil municipal adopte la résolution en vue d'autoriser la construction de deux bâtiments totalisant 120 unités de logements abordables, situés sur les lots projetés n^{os} 6 633 797 et 6 633 798 du cadastre du Québec et comprenant les dérogations suivantes au Règlement de zonage n° 2007-103 :

- 1° Nonobstant l'article 6.1.4, deux bâtiments principaux peuvent être situés sur le même terrain;
- 2° Nonobstant la grille de spécifications de la zone 951 R, faisant partie intégrante du règlement, la classe d'usage habitation multifamiliale Rj (plus de 6 logements) est autorisée;
- 3° Nonobstant la même grille, la hauteur des bâtiments principaux est de 15 mètres;
- 4° Nonobstant l'article 10.2.4, le nombre d'arbres requis en cour avant est de 8;
- 5° Nonobstant l'article 11.1.7.1, le nombre de cases de stationnement est de 1 par logement;
- 6° Nonobstant l'article 11.2.6, un minimum de 2 entrées charretières sont requises pour desservir une aire de stationnement de 120 cases.

QUE le projet de construction soit assujéti à toutes les autres dispositions de la réglementation d'urbanisme.

QUE la présente résolution soit transmise à la MRC de Sept-Rivières.

Sept-Îles, le 16 octobre 2024



M. Denis Miousse, maire



M. Denis Clements greffier adjoint

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Greffier adjoint