



RAPPORT POUR L'ANNÉE 2025

**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 2026

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.

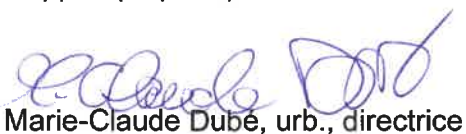
Pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, le conseil municipal de la Ville de Sept-Îles a autorisé deux (2) projets d’habitation en vertu du pouvoir. Vous trouverez ci-dessous un tableau résumant les informations relatives aux projets autorisés depuis le début de l’entrée en vigueur du pouvoir. En annexe du présent rapport, nous joignons les résolutions adoptées par le conseil pour les projets de 2025.

Projets autorisés

Date	Numéro de résolution	Adresse	Projet	Nature des dérogations	Nbre de logements construits ou aménagés grâce à l’autorisation
2024-10-15	2410-616	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	121 unités en construction
2025-03-17	2503-147	25, rue Comeau	Réaménagement du rez-de-chaussée, créant 5 nouvelles unités de logement	Usage, triangle de visibilité	En projet, construction non débutée
2025-09-08	2509-504	80, rue Cummings	Construction d’un immeuble de 8 unités de logement	Usage, marges de recul, hauteur du bâtiment, galerie, stationnement	8 unités en construction

Le présent rapport doit également faire mention de toute demande reçue par la municipalité, mais qui n’a pas donné lieu à une autorisation. Il n’y a aucune demande de ce type pour l’année 2025.

Rapport préparé par :



Marie-Claude Dubé, urb., directrice
Service de l’urbanisme
Le 9 février 2026

ANNEXE

RÉSOLUTIONS AUTORISANT LES PROJETS DE L'ANNÉE 2025

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sept-Îles tenue le lundi le 8 septembre 2025 à 16 h 30, à la salle du conseil.

PRÉSENTS :

M. Denis Miousse - Maire
Mme Guylaine Lejeune - Conseillère De Ferland
M. Guy Berthe - Conseiller Du Vieux-Quai
Mme Chantale Vaillancourt - Conseillère De Mgr-Blanche
Mme Charlotte Audet - Conseillère De Jacques-Cartier
M. Daniel Guérault - Conseiller De Sainte-Famille

ABSENTS :

M. Martin Perron - Conseiller De Sainte-Marguerite
Mme Mélissa Tremblay - Conseillère De l'Anse
M. Alexandre Leblanc - Conseiller De Marie-Immaculée
VACANT - Conseiller(ère) De Moisie-Les Plages

AUSSI PRÉSENTES :

Mme Catherine Lauzon - Directrice générale
Me Jessica Bilodeau - Greffière

RÉSOLUTION N° 2509-504

PROJET D'HABITATION DÉROGEANT À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME PAR PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE (APA) N° 2025-081 - 80, RUE CUMMINGS : ADOPTION DE LA RÉSOLUTION

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 peut autoriser un projet d'habitation qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT la demande déposée le 30 juin 2025 pour le projet de construction d'un bâtiment multifamilial au 80, rue Cummings, créant huit nouvelles unités de logement;

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 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 huit nouveaux logements;

CONSIDÉRANT la recommandation du comité consultatif d'urbanisme en date du 5 août 2025;

CONSIDÉRANT le rapport daté du 7 août 2025;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un projet de résolution lors de la séance ordinaire du 25 août 2025;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le 3 septembre 2025;

IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère Chantale Vaillancourt
APPUYÉ PAR la conseillère Charlotte Audet
ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le conseil adopte la résolution visant à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de huit logements situé au 80, rue Cummings, comprenant les dérogations suivantes au Règlement de zonage n° 2007-103 :

- Nonobstant la grille de spécifications de la zone 602 R, faisant partie intégrante du Règlement de zonage, la classe d'usage habitation multifamiliale Rj (plus de six logements) est autorisée;
- Nonobstant la même grille, une marge de recul latérale gauche de 2,1 mètres est autorisée;
- Nonobstant la même grille, une marge de recul avant de 6,24 mètres est autorisée;
- Nonobstant la même grille, une hauteur de 11,21 mètres pour le bâtiment principal est autorisée;
- Nonobstant l'article 9.1, un empiètement de la galerie de 4,15 mètres en cour avant minimale est autorisé;
- Nonobstant l'article 11.1.7, le nombre de cases de stationnement requis est fixé à une (1) case par logement.

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

Sept-Îles, le 9 septembre 2025


M. Denis Miousse, maire


Me Jessica Bilodeau, greffière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME


Greffière

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sept-Îles tenue le lundi 17 mars 2025 à 19 h, à la salle du conseil.

PRÉSENTS :

M. Denis Miousse - Maire
M. Martin Perron - Conseiller De Sainte-Marguerite
Mme Guylaine Lejeune - Conseillère De Ferland
Mme Mélissa Tremblay - Conseillère De l'Anse
M. Alexandre Leblanc - Conseiller De Marie-Immaculée
M. Guy Berthe - Conseiller Du Vieux-Quai
Mme Chantale Vaillancourt - Conseillère De Mgr-Blanche
Mme Charlotte Audet - Conseillère De Jacques-Cartier
Mme Carole Gaudreault - Conseillère De Moisie-Les Plages

ABSENT(E)(S) :

M. Daniel Guérault - Conseiller De Sainte-Famille

AUSSI PRÉSENTE :

Me Catherine Lauzon - Directrice générale et greffière

RÉSOLUTION N° 2503-146

PROJET D'HABITATION DÉROGEANT À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME PAR PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE (APA) N° 2024-124 - 25, RUE COMEAU : ADOPTION DE LA RÉSOLUTION

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 la demande déposée le 20 décembre 2024, pour le projet de réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment principal situé au 25, rue Comeau, créant 5 nouvelles unités de logement;

CONSIDÉRANT le plan d'aménagement extérieur présenté par le demandeur lors de la réunion du comité consultatif d'urbanisme du 4 février 2025;

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 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 5 nouveaux logements;

CONSIDÉRANT la recommandation du comité consultatif d'urbanisme en date du 4 février 2025;

CONSIDÉRANT le rapport daté du 12 février 2025;

CONSIDÉRANT la résolution n° 2502-106 adoptée le 24 février 2025 autorisant l'adoption d'un projet de résolution;

CONSIDÉRANT l'assemblée publique de consultation tenue le 12 mars 2025;

IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère Chantale Vaillancourt

APPUYÉ PAR la conseillère Carole Gaudreault

ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le conseil municipal adopte la résolution en vue d'autoriser le réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment principal situé au 25, rue Comeau, créant 5 nouvelles unités de logement et comprenant les dérogations suivantes au Règlement de zonage n° 2007-103 :

- 1° Nonobstant la grille de spécifications de la zone 701 C, faisant partie intégrante du Règlement de zonage n° 2007-103, la classe d'usage habitation multifamiliale Rj (plus de 6 logements) est autorisée;
- 2° Nonobstant l'article 10.4, le triangle de visibilité n'a pas à être respecté, et ce, en raison de la présence d'une case de stationnement.

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

QU'une copie de la présente résolution soit transmise à la MRC de Sept-Rivières.

Sept-Îles, le 18 mars 2025



M. Denis Miousse, maire



Me Catherine Lauzon, greffière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Greffière