



**RAPPORT SUR L'EXERCICE DU POUVOIR PRÉVU À L'ARTICLE 93 DE LA
LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION
(2024, CHAP. 2)**

PRÉPARÉ PAR M. JONATHAN RONDEAU
DIRECTEUR DU SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

28 FÉVRIER 2025

La *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, 2024, chap. 2*, a été sanctionnée le 21 février 2024.

Cette loi prévoit notamment des dispositions temporaires qui permettent aux municipalités, dans certaines circonstances, d'autoriser un projet d'habitation comprenant au moins trois (3) logements qui déroge à sa réglementation d'urbanisme pour la période du 21 février 2024 au 21 février 2027.

Afin d'évaluer les résultats obtenus par cette législation exceptionnelle, laquelle a notamment pour objet d'atténuer les effets de la pénurie de logements, cette même loi oblige les municipalités à produire un rapport, sous forme de reddition de compte, répertoriant les autorisations qui ont été accordées au cours d'une période donnée.

Les autorisations qui peuvent être accordées doivent répondre à des critères spécifiques définis dans la loi et aussi suivre un processus d'adoption particulier au cours duquel, la population est conviée à prendre connaissance d'un tel projet qui fera éventuellement l'objet d'une autorisation et ainsi obtenir tous les détails pour bien comprendre les motifs justifiant une telle autorisation.

Pour exercer ce pouvoir, le conseil municipal doit :

- 1- S'assurer que le projet immobilier comprend au moins la construction de trois (3) logements;
- 2- S'assurer que le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %, selon les indicateurs publiés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement;
- 3- S'assurer que le projet est situé dans le périmètre urbain délimité au schéma d'aménagement de la MRC;
- 4- S'assurer que le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- 5- S'assurer que le projet est situé dans une zone où l'usage résidentiel est autorisé.

(Depuis l'adoption du PL 57, un projet immobilier peut maintenant se réaliser, si celui-ci est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme de la Ville, plus simplement, cela veut dire que même si le projet se trouve dans une zone où l'usage résidentiel n'est pas autorisé mais que le plan d'urbanisme permettrait au conseil de décréter un tel usage dans sa réglementation, l'autorisation peut alors être accordée. Cela permet de réhabiliter des immeubles commerciaux ou industriels en les convertissant en immeuble à logements par exemple).

Le conseil peut aussi décréter que la réglementation relative à la démolition d'immeubles, ainsi que celle relative aux PIIA, ne s'appliquent pas au projet immobilier en question.

Au niveau procédural, le conseil doit d'abord adopter un projet de résolution qui vient préciser la nature du projet ainsi que les conditions spécifiques de l'autorisation, lequel projet de résolution devra être soumis à la consultation publique par le biais d'une assemblée publique, lors de laquelle un représentant de la Ville expliquera le projet de résolution et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Le conseil pourra ensuite adopter une résolution qui vient officialiser l'autorisation accordée pour la réalisation du projet immobilier.

Finalement, la MRC devra confirmer que la résolution est conforme au schéma d'aménagement et de développement en vigueur. La résolution entrera en vigueur à la date de l'émission du certificat de conformité émis par la MRC, laquelle a un délai de trente (30) jours pour le faire à compter de la date de réception de la résolution.

Pour l'année 2024, la Ville n'a reçu qu'une demande pour l'émission d'une autorisation en vertu de cette loi soit pour le projet suivant:

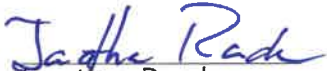
Projet d'habitation au 111, rue de la Visitation et 15, rue Wilfrid-Ranger – Résolution 2024-06-220

- Les dérogations à la réglementation d'urbanisme relative à cette autorisation sont les suivantes :
 - La hauteur de la partie du bâtiment projeté dans la zone C-15 sera de 4 étages au lieu du maximum prévu de 3 étages, celle se trouvant dans la zone H-33 étant conforme à la norme actuelle soit un maximum de 4 étages;
 - L'usage « Unités de soins » du groupe P-2 : Communautaire et public régional sera autorisé bien que la grille des usages et normes ne le prévoit pas pour la zone C-15 afin de permettre la construction d'unités de soins;
 - La marge de recul avant en front de la rue Wilfrid-Ranger est réduite de 2 mètres de la marge de recul minimale prescrite de 7,6 mètres pour les zones C-15 et H-33 afin d'éloigner le bâtiment des propriétés contiguës à celui-ci, dont notamment ceux ayant façade sur la rue Bernard;
 - La marge de recul arrière dans la zone C-15 (cage d'escalier seulement) est réduite de 0,8 mètre de la marge de recul minimale prescrite de 9,0 mètres afin de permettre une meilleure intégration globale du bâtiment;
 - La somme des marges de recul latérales de la portion « Unités de soins » dans la zone C-15 est réduite de 2,4 mètres de la somme minimale prescrite de 9,6 mètres de façon à élargir cette portion de bâtiment et ainsi augmenter la marge avant donnant sur la rue Bernard;

- La distance minimale entre les aires de stationnement et les lignes avant est réduite de 2 mètres du minimum prescrit de 3 mètres pour les zones C-15 et H-33 afin d'éloigner le bâtiment des propriétés contiguës à celui-ci, dont notamment ceux ayant façade sur la rue Bernard;
 - Le nombre maximal d'entrées charretières sur la rue Wilfrid-Ranger est augmenté de 1 du maximum prescrit de 2 par rue pour les zones C-15 et H-33 afin de permettre une zone de débarcadère en cour avant et non en cour arrière.
- L'autorisation a permis la création de 155 logements;
 - Il n'y a aucune demande d'exercer le pouvoir prévu par cette loi qui a été reçue par la Ville qui n'a pas donné lieu à une autorisation.

Le présent rapport sera déposé au conseil, lors de la séance ordinaire, qui se tiendra le lundi 24 mars 2025, soit avant la date limite pour le faire, soit le 1^{er} avril 2025. Il sera ensuite transmis à la ministre responsable de l'habitation et publié sur le site Internet de la Ville.

Fait à Saint-Charles-Borromée, le vendredi 28 février 2025.



Jonathan Rondeau

Directeur du Service Aménagement du territoire et urbanisme.

p. j. Résolution 2024-06-220



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE LE 17 JUIN 2024, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, CHANTAL RIOPEL, JEAN-SÉBASTIEN HÉNAULT, ALEXIS NANTEL, DENIS BERNIER, ROBERT GROULX ET JANIE TREMBLAY. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENTE DU MAIRE ROBERT BIBEAU.

RÉSOLUTION N°2024-06-220

6.5 AUTORISATION POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROJET D'HABITATION AU 111, RUE DE LA VISITATION/15, RUE WILFRID-RANGER – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION, 2024, C.2)

ATTENDU que la Ville de Saint-Charles-Borromée a l'obligation de développer son territoire en fonction des Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) notamment en matière d'habitation et des exigences contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement du territoire adopté par la MRC de Joliette;

ATTENDU que la Ville de Saint-Charles-Borromée a été désignée comme pôle santé de la MRC de Joliette;

ATTENDU que le conseil a procédé à la révision de sa réglementation d'urbanisme à l'automne 2023 afin de se conformer à l'ensemble de ses exigences;

ATTENDU que le conseil a identifié, dans son plan d'urbanisme, des zones de densification afin de favoriser la construction d'immeubles à logements de tous les types dans des endroits stratégiques de son territoire;

ATTENDU que ces zones se trouvent en façade d'axes routiers importants soit sur la rue de la Visitation, la rue de la Petite-Norale, le boulevard L'Assomption ainsi que dans son périmètre urbain qui n'est pas encore développé;

ATTENDU 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'unités de logement en conséquence;

ATTENDU qu'un des moyens mis de l'avant 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*;

ATTENDU que cette loi confère des pouvoirs spéciaux aux municipalités pour une période de trois (3) 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 (3) 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;

ATTENDU qu'à cette date, ce taux est de 0,8 % pour la Ville de Saint-Charles-Borromée et qu'il est donc possible pour le conseil d'utiliser ses pouvoirs spéciaux;

ATTENDU que la société *Construction Bernard Bordeleau Inc.* avait déjà présenté un projet de construction d'un projet immobilier sur les lots 2 902 084, 2 902 080 et 2 901 903 situés en façade des rues de la Visitation, Wilfrid-Ranger et Bernard sur une hauteur de cinq (5) étages pour la partie en façade de la rue de la Visitation et Bernard et quatre (4) étages sur la rue Wilfrid-Ranger, lequel nécessitait une modification au règlement de zonage;

ATTENDU que ce projet était constitué d'unités de logement de type RPA, d'unités de soins, de services professionnels tels une clinique médicale et une pharmacie, d'un bureau d'affaires et d'un espace réservé à la création d'un Gérotopole axé sur le développement technologique de soins et d'équipements destinés aux aînés;



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE LE 17 JUIN 2024, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, CHANTAL RIOPEL, JEAN-SÉBASTIEN HÉNAULT, ALEXIS NANTEL, DENIS BERNIER, ROBERT GROULX ET JANIE TREMBLAY. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENCE DU MAIRE ROBERT BIBEAU.

RÉSOLUTION N°2024-06-220

6.5 AUTORISATION POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROJET D'HABITATION AU 111, RUE DE LA VISITATION/15, RUE WILFRID-RANGER – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION, 2024, C.2)

ATTENDU que le conseil a enclenché ladite modification au règlement de zonage au cours duquel le processus de la population a pu se faire entendre, tel qu'en fait foi le procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 28 février 2024;

ATTENDU que le conseil a pris acte des commentaires formulés lors de cette assemblée et a décidé d'arrêter le processus de modification au règlement de zonage lors d'une séance extraordinaire tenue le 4 mars 2024;

ATTENDU qu'un projet modifié a été déposé par la société *Construction Bernard Bordeleau inc.*, lequel respecte les préoccupations exprimées lors de l'assemblée publique de consultation;

ATTENDU que celui-ci est situé dans le périmètre urbain tel que défini au plan d'urbanisme (*Règlement 2206-2022*);

ATTENDU qu'il comporte certaines dérogations aux normes du *Règlement de zonage 2207-2022* prévues pour les zones C-15 et H-33 lesquelles sont plus amplement décrites au document préparé par M. Jonathan Rondeau, directeur du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;

ATTENDU que le projet modifié inclut notamment un volet institutionnel régional et que les lots sont partiellement hors du territoire spécifique institutionnel régional identifié au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC et que malgré cela les critères prévus à l'article 3.2.11 de la planification territoriale du SADR sont respectés;

ATTENDU que le conseil municipal peut dispenser ledit projet de l'application des règlements relatifs à la démolition des immeubles ainsi qu'à celui concernant les PIIA;

ATTENDU que le conseil s'est prévalu des pouvoirs spéciaux conférés par le *Projet de Loi 31* afin d'adopter le projet de résolution 2024-05-192;

ATTENDU l'avis public paru dans le journal local, le mercredi 29 mai 2024, annonçant la tenue d'une assemblée publique, le lundi 10 juin 2024, au cours de laquelle sera expliqué le projet et/ou pourront être entendus les personnes et organismes désirant le faire;

ATTENDU la tenue de cette assemblée, tel qu'il appert du procès-verbal dressé par le greffier lequel a été déposé séance tenante;

**Sur la proposition de Chantal Riopel
Appuyée par Denis Bernier**

IL EST RÉSOLU :



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE LE 17 JUIN 2024, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, CHANTAL RIOPEL, JEAN-SÉBASTIEN HÉNAULT, ALEXIS NANTEL, DENIS BERNIER, ROBERT GROULX ET JANIE TREMBLAY. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENTE DU MAIRE ROBERT BIBEAU.

RÉSOLUTION N°2024-06-220

6.5 AUTORISATION POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROJET D'HABITATION AU 111, RUE DE LA VISITATION/15, RUE WILFRID-RANGER – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION, 2024, C.2)

D'AUTORISER la réalisation du projet immobilier déposé par la société *Construction Bernard Bordeleau inc.*, tel que plus amplement détaillé aux plans et esquisses préparés par M. Louis Morrisette, architecte, datés du 30 avril 2024 lequel sera réalisé sur les lots 2 902 080, 2 902 084 et 2 901 903 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette, situés au 111, rue de la Visitation et au 15, rue Wilfrid-Ranger 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* et accorder en conséquence les dérogations suivantes aux normes du *Règlement de zonage 2207-2022* prévues pour les zones C-15 et H-33, à savoir :

- La hauteur de la partie du bâtiment projeté dans la zone C-15 sera de 4 étages au lieu du maximum prévu de 3 étages, celle se trouvant dans la zone H-33 étant conforme à la norme actuelle soit un maximum de 4 étages;
- L'usage « Unités de soins » du groupe P-2 : Communautaire et public régional sera autorisé bien que la grille des usages et normes ne le prévoit pas pour la zone C-15 afin de permettre la construction d'unités de soins;
- La marge de recul avant en front de la rue Wilfrid-Ranger est réduite de 2 mètres de la marge de recul minimale prescrite de 7,6 mètres pour les zones C-15 et H-33 afin d'éloigner le bâtiment des propriétés contiguës à celui-ci dont notamment ceux ayant façade sur la rue Bernard;
- La marge de recul arrière dans la zone C-15 (cage d'escalier seulement) est réduite de 0,8 mètre de la marge de recul minimale prescrite de 9,0 mètres afin de permettre une meilleure intégration globale du bâtiment;
- La somme des marges de recul latérales de la portion « Unités de soins » dans la zone C-15 est réduite de 2,4 mètres de la somme minimale prescrite de 9,6 mètres de façon à élargir cette portion de bâtiment et ainsi augmenter la marge avant donnant sur la rue Bernard;
- La distance minimale entre les aires de stationnement et les lignes avant est réduite de 2 mètres du minimum prescrit de 3 mètres pour les zones C-15 et H-33 afin d'éloigner le bâtiment des propriétés contiguës à celui-ci dont notamment ceux ayant façade sur la rue Bernard;
- Le nombre maximal d'entrées charretières sur la rue Wilfrid-Ranger est augmenté de 1 du maximum prescrit de 2 par rue pour les zones C-15 et H-33 afin de permettre une zone de débarcadère en cour avant et non en cour arrière;

Le tout tel qu'il appert d'un document préparé par M. Jonathan Rondeau, directeur du Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;

DE DÉCRÉTER comme conditions à cette autorisation que :



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE LE 17 JUIN 2024, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, CHANTAL RIOPEL, JEAN-SÉBASTIEN HÉNAULT, ALEXIS NANTÉL, DENIS BERNIER, ROBERT GROULX ET JANIE TREMBLAY. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENCE DU MAIRE ROBERT BIBEAU.

RÉSOLUTION
N°2024-06-220

6.5 AUTORISATION POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROJET D'HABITATION AU 111, RUE DE LA VISITATION/15, RUE WILFRID-RANGER – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION, 2024, C.2)

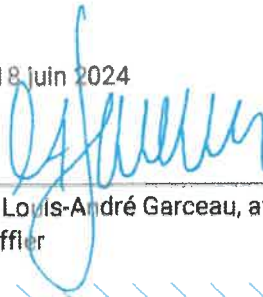
- Soit installée une clôture avec des lattes intimité d'une hauteur de 1,3 mètre près de la limite arrière des lots 2 902 080 et 2 902 084 au bénéfice notamment des propriétés situées en façade de la rue Bernard;
- Soit conservé l'écran boisé situé à proximité de ces mêmes lots dans la mesure du possible selon la qualité et le positionnement des arbres existants;
- Soit ajoutée la plantation d'arbres et d'arbustes de façon à consolider cet écran boisé selon la liste des essences d'arbres et végétaux préparée par M. René Milette, paysagiste.

DE STATUER que ce projet n'a pas à être soumis au *Règlement 2212-2022 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) et au *Règlement 2179-2021 concernant la démolition d'immeubles* tel que le permet cette loi;

DE TRANSMETTRE la présente résolution à la MRC de Joliette afin d'obtenir le certificat de conformité aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement du territoire en vigueur, tel que le requiert la loi afin que celle-ci puisse entrer en vigueur et avoir plein effet.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ
DES CONSEILLERS PRÉSENTS

Le 18 juin 2024


Me Louis-André Garceau, avocat
Greffier

**COPIE CERTIFIÉE
CONFORME À L'ORIGINAL**


M^e Louis-André Garceau, avocat
Greffier