

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

RÉSOLUTION N° 2026-06-238

Résolution-cadre afin de baliser l'utilisation du pouvoir temporaire de déroger à la réglementation d'urbanisme pour autoriser la réalisation de projets immobiliers

Service
du greffe

- Attendu

que l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2) (ci-après « loi ») accorde aux municipalités un pouvoir temporaire leur permettant d'autoriser, par résolution, des projets immobiliers qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur aux conditions énoncées à la loi;
- Attendu

que ce pouvoir temporaire est octroyé jusqu'au 21 février 2029;
- Attendu

qu'en vertu de la loi, le projet immobilier doit comprendre au moins trois (3) logements et répondre à l'une des conditions suivantes :

1.

Le projet doit être composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil;

2.

Le projet est composé majoritairement de logements et la population de la municipalité est de 10 000 habitants ou plus et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèque et de logement à l'égard du territoire de la municipalité ou d'une région métropolitaine de recensement qui comprend ce territoire est inférieur à 3% à un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2027;

Attendu

qu'en vertu de la loi, aucune autorisation ne peut être accordée si le projet immobilier est situé :

1.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation;

2.

Dans un lieu de contrainte selon les conditions énoncées à la loi;

3.

Dans une zone où aucun usage résidentiel n'est autorisé, à moins qu'il ne soit possible s'établir que le projet est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme de la municipalité;

Attendu

qu'en vertu de la loi, le projet de résolution autorisant un projet immobilier peut prévoir toute condition qui doit être respectée aux fins de la réalisation du projet;

Attendu

qu'en vertu de la loi, le projet de résolution autorisant un projet immobilier doit être soumis à une consultation publique;

Attendu

qu'en vertu de la loi, le projet immobilier doit être conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville;

Attendu

qu'en vertu de la loi, la municipalité devra produire un rapport sur l'exercice du pouvoir temporaire annuellement;

Attendu

que le conseil municipal souhaite bénéficier du pouvoir temporaire afin d'accroître l'offre de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

Attendu

que le conseil municipal souhaite établir des balises sur l'utilisation du pouvoir temporaire;

Il est proposé par Madame la Conseillère Karine Morin appuyé par Monsieur le Conseiller Emmanuel Dion et résolu à l'unanimité :

RÉSOLUTION N° 2026-06-238 (SUITE)

Que par la présente résolution, les balises minimales sur l'utilisation du pouvoir temporaire de déroger à la réglementation d'urbanisme pour autoriser la réalisation de projets immobiliers, lesquelles sont les suivantes :

1. À moins qu'il ne s'agisse d'un projet immobilier composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil, le projet immobilier doit comprendre minimalement neuf (9) logements pour être admissible au pouvoir temporaire;
2. Un projet immobilier peut déroger aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur, à l'exception des dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Malgré ce qui précède, le conseil municipal se réserve le droit d'autoriser toute autre dérogation à la réglementation d'urbanisme;
3. Avant de rendre sa décision par l'adoption du projet de résolution autorisant le projet immobilier, le conseil municipal doit avoir obtenu l'avis du comité consultatif d'urbanisme;
4. Le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal doivent, respectivement dans leur avis et leur décision, tenir compte des éléments suivants dans l'appréciation du projet immobilier soumis :
 - a) Le projet est cohérent avec la vision, la planification, les politiques, les guides et les plans de la Ville ainsi qu'avec le plan d'urbanisme révisé en cours d'élaboration. Il contribue à leur mise en œuvre;
 - b) Le projet offre une ou des contreparties d'intérêt public ou d'intérêt pour la Ville, par exemple, une contribution à l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux, la mise en place de mesures de performances environnementales, la réalisation d'aménagement ou d'équipements publics, etc.;
 - c) Le projet propose des avantages en matière d'architecture, de verdissement, de mobilité durable, d'accessibilité, de sécurité, de qualité du milieu de vie et de gestion des eaux;
 - d) Le projet, dans sa proposition générale sur la volumétrie et l'architecture, s'ingère au milieu d'insertion;
 - e) Les caractéristiques des logements proposés sont adaptées aux besoins du territoire;
 - f) Les commerces et les services proposés sont au bénéfice de la population et contribuent à la qualité de vie des résidents;
5. L'autorité compétente et le conseil municipal se réservent le droit d'exiger tout document nécessaire à l'analyse de la demande;
6. Les frais d'étude exigés pour l'analyse de la demande sont ceux établis pour une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble au règlement de tarification, auquel s'ajoutent les frais exigés pour l'obtention du permis ou du certificat ainsi que tous les autres frais et toutes contributions requises en vertu de la réglementation d'urbanisme. Les frais d'étude sont non remboursables, sauf dans le cas où la résolution autorisant le projet immobilier n'entre pas en vigueur auquel cas 50% des frais sont remboursés;
7. La résolution autorisant un projet immobilier est nulle et caduque si aucune demande de permis ou de certificat lié à l'autorisation du projet immobilier n'est soumise dans un délai maximal de 24 mois à la suite de son entrée en vigueur ou, le cas échéant, dans le délai déterminé à la résolution. Le délai déterminé à la résolution prévaut;

ADOPTÉE

EXTRAIT certifié conforme



Geneviève Lazure, greffière

Service
du greffe