

Rapport annuel 2025

Exercice du pouvoir en fonction de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation



Mise en contexte

Depuis l'entrée en vigueur, le 21 février 2024, de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LMDDLEMH), la Ville de Salaberry-de-Valleyfield doit produire un rapport annuel sur l'exercice du pouvoir prévu à l'article 93 de cette loi. Ce rapport présente l'ensemble des demandes reçues durant l'année 2025. Notons qu'en 2024, il n'y a eu aucune demande.

L'article 93 de la LMDDLEMH permet l'autorisation de projets d'habitation contrevenant à la réglementation d'urbanisme à certaines conditions. Une Ville de 10 000 habitants ou plus dont le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement est inférieur à 3 % peut se prévaloir de ce pouvoir. C'est le cas de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. Une résolution-cadre a été donnée par le Conseil le 14 mai 2024 et stipule les énoncés et conditions suivants :

- accepter d'encadrer le superpouvoir en habitation par la procédure et les exigences du *Règlement 402 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*;
- accepter que la procédure d'adoption soit celle d'un PPCMOI, en retirant les étapes relatives à l'approbation référendaire;
- QUE l'autorisation soit valide pour une durée de 18 mois, advenant que le permis de construction n'ait pas été obtenu dans ce délai, l'autorisation (résolution) devient nulle;
- D'assujettir ce superpouvoir uniquement aux projets proposant plus de 25 % de logements sociaux et abordables sur une période de 15 ans;
- D'exiger la conformité au plan d'urbanisme;
- D'imposer la tarification exigée à un PPCMOI ou une modification réglementaire en référence au *Règlement 209 relatif à la tarification de certains biens, services ou activités et établissant les modalités de dépôt d'une demande de révision de l'évaluation*;
- D'assujettir l'autorisation de construire à l'émission d'un permis de construction selon les dispositions du *Règlement 152 concernant l'administration des règlements d'urbanisme*;
- D'accepter que ce permis de construction soit assujetti à la tarification du *Règlement 209 relatif à la tarification de certains biens, services ou activités et établissant les modalités de dépôt d'une demande de révision de l'évaluation*.

Statistiques

La Ville de Salaberry-de-Valleyfield a reçu 1 demande d'exercice du pouvoir de l'article 93 en 2025 et celle-ci a été accordée et est en vigueur à la date de signature du présent rapport.

Détails de la demande

Emplacement	Objet	Éléments dérogatoires à la réglementation d'urbanisme	Nombre de logements
1785, rue Tougas partie du lot 6 620 349 cadastre du Québec zone C-232-2	Construction d'une habitation multifamiliale de 100 logements sociaux, pour une clientèle de personnes âgées autonomes	<ul style="list-style-type: none"> - l'usage d'habitation multifamiliale, sans mixité obligatoire, alors que cet usage n'est pas autorisé dans la zone C-232-2 et que la mixité y est obligatoire; - le nombre de logement à un maximum de 100, alors que la limite est actuellement de 60 dans la zone C-232-2, pour un bâtiment isolé; - le stationnement uniquement de surface, alors que le stationnement souterrain est exigé dans la zone C-232-2; - un nombre de cases de stationnement de 19 pour 100 logements, soit un ratio de 0,19 case / logement, alors que le ratio minimal exigé est de 0,75 case / logement pour cet usage; - l'exemption de l'application de l'article 13.10 relativement au bruit aux abords du boulevard Mgr Langlois, alors qu'il est applicable dans la zone C-232-2. 	100

Décision :

Accepter la demande de PPCMOI2025-0065, autorisant la construction d'une habitation multifamiliale de 100 logements sociaux pour une clientèle de personnes âgées autonomes, à l'égard d'une partie du lot 6 620 349 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions suivantes :

- l'usage d'habitation multifamiliale, sans mixité obligatoire, alors que cet usage n'est pas autorisé dans la zone C-232-2 et que la mixité y est obligatoire;
- le nombre de logement à un maximum de 100, alors que la limite est actuellement de 60 dans la zone C-232-2, pour un bâtiment isolé;
- le stationnement uniquement de surface, alors que le stationnement souterrain est exigé dans la zone C-232-2;
- un nombre de cases de stationnement de 19 pour 100 logements, soit un ratio minimal de 0,19 case / logement, alors que le ratio minimal exigé est de 0,75 case / logement pour l'usage d'habitation multifamiliale de 20 logements et plus (article 9.2.8.2 a) 3) du Règlement 150 concernant le zonage);
- l'exemption de l'application de l'article 13.10 relatif au bruit aux abords du boulevard Mgr Langlois dans le Règlement 150 concernant le zonage, alors qu'il est applicable dans la zone C-232-2;
- l'exemption de l'application du Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet, alors que tout projet y est assujetti dans la zone C-232-2;

le tout tel que présenté sur le Cahier de présentation du projet « *Logements sociaux pour âgés - Présentation du concept architectural Salaberry-de-Valleyfield - Option A* », émis le 28 avril 2025 et réalisé par Yelle Maillé architectes, et aux conditions suivantes :

- le respect des plans soumis pour la demande de PPCMOI;
- un agencement de couleurs des revêtements rouge;

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

QUE la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

ANNEXE A

Article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

93. Une municipalité locale peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements et que l'une des conditions suivantes est respectée :

1. le projet est 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. 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'hypothèques 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.

Aucune autorisation ne peut toutefois être accordée en vertu du premier alinéa si le projet est situé :

1. à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité;
2. 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;
3. dans une zone où aucun usage résidentiel n'est autorisé.

Une autorisation visée au premier alinéa peut comprendre l'autorisation, malgré toute disposition d'un règlement municipal relatif à la démolition d'immeubles, de démolir un immeuble compris dans le site d'implantation, à l'exclusion d'un immeuble qui comprend un logement ou d'un immeuble patrimonial au sens de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde l'autorisation prévoit toute condition qui doit être respectée aux fins de la réalisation du projet. Elle peut notamment prévoir que l'autorisation est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité qui établit des règles permettant d'assurer, pour la durée qu'elle détermine, le caractère social ou abordable des logements ou qu'ils demeurent destinés à des personnes aux études.

La résolution doit être précédée d'un projet de résolution soumis à une consultation publique comprenant une assemblée publique lors de laquelle le représentant de la municipalité explique le projet de résolution et entend les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer. La municipalité annonce l'assemblée publique au moyen d'un avis publié au plus tard le septième jour qui précède sa tenue.

La résolution doit, pour entrer en vigueur, être conforme au schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité. Cette conformité est établie selon les règles applicables aux règlements d'urbanisme, dont celles prévues aux articles 137.2 à 137.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avec les adaptations nécessaires. Malgré toute disposition inconciliable, la procédure suivante s'applique à l'égard de la résolution :

1. la municipalité régionale de comté doit se prononcer dans les 30 jours suivant la réception de la résolution;

-
2. si la municipalité régionale de comté fait défaut de se prononcer dans le délai prévu au paragraphe 1°, la résolution est réputée conforme au schéma d'aménagement et de développement;
 3. la municipalité régionale de comté ne peut refuser de se prononcer pour le motif que la municipalité est en défaut d'apporter une modification de concordance à son plan d'urbanisme ou à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;
 4. dans le cas où les règles applicables à une municipalité dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une municipalité régionale de comté prévoient un recours devant la Commission municipale du Québec afin d'établir la conformité de la résolution au schéma d'aménagement et de développement, toute demande d'une personne habile à voter doit être transmise à la Commission dans les 15 jours qui suivent la publication de l'avis public par la municipalité et la Commission doit donner son avis dans les 30 jours qui suivent l'expiration de ce délai.

Le conseil de ville de la Ville de Montréal, de la Ville de Québec ou de la Ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice du pouvoir prévu au présent article.

Une municipalité doit produire un rapport sur l'exercice du pouvoir prévu au présent article pour chaque année civile au cours de laquelle elle accorde une autorisation en vertu du premier alinéa.

Le rapport doit :

1. faire état des autorisations accordées et décrire sommairement, pour chacune d'elles, la nature des dérogations à la réglementation d'urbanisme;
2. indiquer le nombre de logements construits ou aménagés grâce à une telle autorisation;
3. mentionner toute demande d'exercer le pouvoir prévu au présent article qui a été reçue par la municipalité, mais qui n'a pas donné lieu à une autorisation.

Le rapport est déposé en séance du conseil municipal ou du conseil d'arrondissement, selon le cas, au plus tard le 1er avril qui suit la fin de l'année sur laquelle il porte. Lors de cette séance, un membre du conseil ou un fonctionnaire de la municipalité doit décrire l'objet du rapport. Le rapport est transmis dès que possible au ministre responsable de l'habitation et publié sur le site Internet de la municipalité ou, si elle n'en a pas, sur celui de la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend le sien.

Le ministre responsable de l'habitation peut prolonger le terme prévu au premier alinéa pour une période n'excédant pas deux ans.