

Note de service

À : Membres du Conseil municipal de la Ville de New Richmond
De : Jean-Sébastien Bourque, directeur – Service de l’urbanisme
Date : Le 12 mars 2026
Objet : Usage de l’article 93 du PL-31 (Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation) – Rapport annuel

L’article 93 du projet de Loi 31 octroi aux municipalités le pouvoir de déroger aux règlements d’urbanisme en vigueur. Les projets ayant fait l’objet d’une dérogation doivent faire l’objet d’un rapport annuel devant contenir les éléments suivants :

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.

La Ville de New Richmond a utilisé l’article 93 à deux reprises durant l’année 2025. Les permis ont été émis pour un total de 60 logements jusqu’à maintenant, dont 40 logements adaptés. Les autorisations prévoient un total de 60 logements supplémentaires potentiels, mais la construction de l’ensemble de ceux-ci est encore incertaine et dépendra de la demande dans les prochaines années. Aucune demande n’a été reçue et refusée.

1- Projet de 80 logements EMI société en commandites (20 logements + 3 phases optionnelles) – Résolution 225-6-25, 16 juin 2025

La dérogation concernait principalement le mode d'aménagement d'un projet d'ensemble de bâtiments sur un fond ayant une déclaration de copropriété, ce qui n'était pas prévu au règlement de zonage municipal, et que les bâtiments prévus soient situés sur des lots ne respectant pas la réglementation en vigueur étant donné la présence du fond en copropriété.

Les éléments dérogatoires suivants ont été autorisés :

Autoriser le projet de lotissement, soit la création des lots 6 683 974, 6 683 975, 6 683 976, 6 683 977 et 6 683 978, selon le plan déposé par Pascal Mercier, arpenteur-géomètre, déposé le 29 avril 2025, sous la minute 8171, et ce, en dérogation du Règlement de lotissement de la Ville de New Richmond 798-05, articles 5.2 (terrain non adjacent à une rue) et article 6.4 (dimensions minimales des terrains);

Autoriser le projet immobilier, selon les dérogations énumérées et avec les conditions établies dans le présent projet de résolution;

Autoriser les dérogations suivantes au Règlement de zonage 927-13 de la Ville, au dit projet:

- Les marges de recul avant, arrière et latérale (article 3.1.5.2 et grille 36, article 8.1) seront calculées à partir des limites du lot 6 693 978 plutôt que pour les lots individuels sur lesquels seront construits les bâtiments;
- Les remises prévues (article 8.2.1 à 8.2.4) pourront être situées dans la cour arrière sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété;
- Les stationnements et allées d'accès (article 3.5.1.2) pourront être situés sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété. Ils devront être en quantité suffisante et avoir les dimensions permettant de respecter les normes exigées à la section 3.5 du Règlement de zonage, et ce, pour l'ensemble des quatre (4) bâtiments. La section 3.5.2.3 s'applique;
- Le projet sera composé de deux (2) entrées charretières (entrée et sortie combinées) au lieu d'une autorisée, d'une largeur de 8,5 mètres au lieu des 8 mètres autorisés (article 3.5.2.4.2);
- La dimension maximale des bâtiments (article 8.4) pourra atteindre 100 % de la surface des lots ne faisant pas partie de la déclaration de copropriété.
- L'espace entre les bâtiments sera considéré comme une cour latérale aux fins des usages permis.

Ces dérogations seront autorisées aux conditions suivantes:

- Les bâtiments devront être séparés d'au moins 6 mètres ou la hauteur du plus haut des deux bâtiments si celle-ci est supérieure;
- L'ensemble des bâtiments secondaires ainsi que les allées piétonnières et de circulation devront être situés sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété;

- Un arbre d'un diamètre minimal de 0,07 mètre à 1,3 mètre du sol doit être présent pour chaque 100 mètres carré de superficie d'aire libre d'un projet d'ensemble (superficie qui n'est pas composée du stationnement ou des bâtiments).
- Une aire d'agrément gazonnée ou aménagée sous forme de terrasse, patio, piscine ou autre équipement servant à la détente, aux loisirs ou aux activités sportives doit être aménagée sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété. La superficie minimale d'une telle aire d'agrément doit correspondre à 9 mètres carrés par unité d'habitation.
- Aucune clôture ou ouvrages mitoyens au sens des articles 1002 à 1008 du Code civil du Québec ne pourront être installées sur les lots 6 683 974, 6 683 975, 6 683 976 et 6 683 977;

Autoriser les dérogations suivantes au Règlement 1224-22 concernant la gestion des matières résiduelles et de la collecte sélective porte à porte :

- Accepter que le point de collecte des matières résiduelles soit situé sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété (article 6.2) ;
- Accepter que le point de collecte et d'entreposage des matières recyclables soit situé sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété (article 7.4).

Autoriser que ce projet sera réalisé en 4 phases, sans obligation pour le propriétaire de réaliser subséquentement les phases 2, 3 et 4.

Adopter la présente résolution tel que déposé concernant le projet pour la construction de quatre (4) immeubles de 20 logements chacun déposé à la Ville par le promoteur EMI Société en commandite.

2- HAN Logement, 5 bâtiments de 8 logements adaptés, résolution 245-7-25, 7 juillet 2025

Le promoteur souhaitait faire un projet d'ensemble sur un lot fourni par la Ville, soit 5 bâtiments sur un seul lot. Le projet comportait divers éléments dérogatoires qui ont été autorisés via l'article 9, soit :

Autoriser un projet de construction de 5 bâtiments de 8 logements sur le lot 6 649 301;

Autoriser le projet immobilier, selon les dérogations énumérées et avec les conditions établies dans le présent projet de résolution;

Autoriser les dérogations suivantes au Règlement de zonage 927-13 de la Ville, au dit projet:

- Autoriser 5 bâtiments principaux sur un même lot (article 3.1.1);
- Les marges de recul avant et arrière minimales seront de 6 m;
- La ligne arrière sera celle touchant au lot 5 017 035;
- Il est autorisé d'avoir 1 espace de stationnement par logement plutôt que les 1.2 espaces prévus au règlement;
- Pour les usages autres que les bâtiments secondaires, l'espace entre les bâtiments sera considéré comme une cour latérale aux fins des usages permis;

- L'entrée charretière mesurera un maximum de 15 m le long de la rue des Cèdres étant donné la configuration de cette dernière, mais l'allée d'accès mesurera 7 m de largeur au maximum;
- Une enseigne sur socle d'une hauteur maximale de 2.5 m pourra être installée dans la cour avant pour identifier le complexe de logements.

Ces dérogations seront autorisées aux conditions suivantes:

- Les bâtiments devront être séparés d'au moins 6 mètres;
- Tout bâtiment secondaire prévu devra respecter les normes de construction en ce qui concerne les dimensions et le nombre de bâtiments autorisés. Ils devront être installés à plus de 4 m de tout bâtiment principal et ne pas être situé plus près de la rue que tout point de la façade avant du bâtiment principal situé le plus près de la rue. Ils ne pourront pas non plus être installés entre les bâtiments principaux et les allées d'accès aux stationnements.
- Dix arbres d'un diamètre minimal de 0,07 mètre à 1,3 mètre du sol doivent être présents pour chaque 100 mètres carré de superficie d'aire libre d'un projet d'ensemble (superficie qui n'est pas composée du stationnement ou des bâtiments). 10 arbres supplémentaires d'une grandeur minimale de 50 cm seront aussi plantés. Un effort devra être réalisé pour conserver les arbres présents sur le site au maximum.
- Une aire d'agrément gazonnée ou aménagée sous forme de terrasse, patio, piscine ou autre équipement servant à la détente, aux loisirs ou aux activités sportives doit être aménagée sur le lot faisant l'objet de la déclaration de copropriété. La superficie minimale d'une telle aire d'agrément doit correspondre à 9 mètres carrés par unité d'habitation, soit 360 m².
- Aucune clôture ne pourra être installée entre les bâtiments.

Autoriser les dérogations suivantes au Règlement 1224-22 concernant la gestion des matières résiduelles et de la collecte sélective porte à porte :

- Accepter que le point de collecte des matières résiduelles soit situé dans la cour avant (article 6.2) ;
- Accepter que le point de collecte et d'entreposage des matières recyclables soit situé dans la cour avant (article 7.4).

Ces dérogations seront autorisées à la condition qu'un écran végétal soit conservé ou planté dans la partie gazonnée entre la rue des Cèdres et les conteneurs du côté sud-ouest de l'allée d'accès.

Adopter le projet de résolution tel que déposé concernant le projet pour la construction de projet pour la construction de cinq (5) immeubles de 8 logements chacun déposé à la Ville par le promoteur HAN-Logement.