



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil de la Ville de Joliette, tenue à l'heure et au lieu réglementaires, le 30 mars 2026, où étaient présents les membres du conseil Luc Beauséjour, Claudia Bertinotti, Michael Lafortune, Richard Leduc, Marc Landry, Patrick Lasalle, Danielle Landreville et Mark Elkes formant quorum sous la présidence de M. Pierre-Luc Bellerose, maire.

26-069 - 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) - DÉPÔT

CONSIDÉRANT QUE la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, (2024, chap. 2), a été sanctionnée le 21 février 2024;

CONSIDÉRANT QUE 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, et ce, pour la période du 21 février 2024 au 21 février 2027;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Joliette doit produire un rapport sur l'exercice de ce pouvoir spécial pour chaque année civile au plus tard le 1^{er} avril qui suit la fin de l'année sur laquelle il porte;

CONSIDÉRANT le rapport préparé pour l'année 2025 par Mme Johannie Vincent, urbaniste au service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire, et son dépôt;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par la conseillère Danielle Landreville, appuyé par le conseiller Richard Leduc et résolu :

DE PRENDRE acte du dépôt du 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) pour l'année 2025.

DE DEMANDER à l'assistant-greffier de transmettre le rapport à la ministre responsable de l'habitation et que celui-ci soit publié sur le site Internet de la Ville de Joliette tel que le requiert la Loi.

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents

Copie certifiée conforme

YANNICK HUBERT
Assistant-greffier
03-04-2026



**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 MME JOHANNIE VINCENT
URBANISTE AU SEIN DU SERVICE DES AFFAIRES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

23 FÉVRIER 2026

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 ou 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 2025, la Ville a reçu deux demandes pour l'émission d'une autorisation en vertu de cette loi. Cependant, une seule demande a reçu une demande d'autorisation :

Projet de construction d'un immeuble commercial mixte sur le lot 5 537 076 localisé sur la rue Notre-Dame – Résolution 25-374

- Les dérogations à la réglementation d'urbanisme relative à cette autorisation sont les suivantes :
 - L'immeuble présente une hauteur de 17,22 mètres par rapport au niveau moyen de la rue alors que la réglementation d'urbanisme permet une hauteur maximale de 13,50 mètres;

- L'immeuble présente des marges arrière de 3mètres et 3,58 mètres alors que la réglementation d'urbanisme exige une marge arrière minimale de 7,50 mètres.
- L'autorisation a permis la création de 55 logements;

Il y a une 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 :

Projet de construction d'un immeuble résidentiel multifamilial sur le lot 2 901 302 localisé sur la rue Papineau – projet de résolution 25-215

- Les dérogations à la réglementation d'urbanisme relative à cette demande sont les suivantes :
 - L'immeuble présente 33 logements alors que la réglementation d'urbanisme permet un maximum de 12 logements;
 - L'immeuble présente une hauteur de 13,92 mètres (45,67 pieds) par rapport au niveau moyen du sol alors que la réglementation permet une hauteur maximale de 11 mètres (36,09 pieds);
 - L'immeuble présente un sous-sol comportant un garage sous-terrain et les salles mécaniques, alors que la réglementation interdit des sous-sols pour un immeuble comportant 3 étages;
 - L'immeuble présentera une marge avant de 5,92 mètres (19,42 pieds) alors que la réglementation exige une marge avant minimale de 7,50 mètres (24,60 pieds);
 - L'immeuble présentera une marge latérale de 2,23 mètres (7,32 pieds) alors que la réglementation exige une marge latérale minimale de 3 mètres (9,84 pieds);
 - La réglementation d'urbanisme permet un coefficient d'occupation au sol maximum de 0,50 alors que le projet déposé présente un coefficient d'occupation au sol de 1.

Le projet de résolution 25-215 a été abrogé lors de la séance du 25 août 2025 via la résolution 25-330.

Le présent rapport sera déposé au conseil, lors de la séance ordinaire, qui se tiendra le lundi 30 mars 2026, soit avant la date limite pour le faire, soit le 1^{er} avril 2026. Il sera ensuite transmis à la ministre responsable de l'habitation et publié sur le site Internet de la Ville.

Fait à Joliette, le lundi 23 février 2026


Johannie Vincent
Urbaniste

p. j. Résolution 25-364
Résolutions 25-215 et 25-330



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil de la Ville de Joliette, tenue à l'heure et au lieu réglementaires, le 29 septembre 2025, où étaient présents les membres du conseil Claudia Bertinotti, Michael Lafortune, Richard Leduc, Cédric Champagne, Patrick Lasalle, Danielle Landreville et Alexandre Martel formant quorum sous la présidence de M. Pierre-Luc Bellerose, maire.

25-364 - PROJET DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL MIXTE SUR LE LOT 5 537 076 - LOI 31 - RÉSOLUTION 25-329 - AUTORISATION

CONSIDÉRANT le projet de construction d'un immeuble commercial mixte pour le lot 5 537 076, situé au coin des rues Notre-Dame et Lajoie Sud, présenté par la compagnie « 9462-7718 Québec inc. »;

CONSIDÉRANT QUE ce projet prend la forme d'un bâtiment commercial mixte comportant 55 logements et 4 locaux commerciaux d'une hauteur de cinq étages;

CONSIDÉRANT QUE les critères de la Loi 31 accordant aux municipalités un pouvoir temporaire d'autoriser des projets d'habitation sont respectés;

CONSIDÉRANT la recommandation positive du service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Michael Lafortune, appuyé par le conseiller Patrick Lasalle et résolu :

D'AUTORISER, en vertu de la Loi 31, la réalisation du projet de construction d'un immeuble commercial mixte déposé par la compagnie « 9462-7718 Québec inc. » tel que plus amplement détaillé aux plans préparés par « Louis Morissette, architecte » datés du 10 septembre 2025 (dossier # 24-103-05), lequel sera réalisé sur le lot 5 537 076 du cadastre du Québec, qui est situé au coin des rues Notre-Dame et Lajoie Sud, et accorder en conséquence les dérogations suivantes aux normes du règlement de zonage 79 prévues pour la zone C01-076, à savoir :

- L'immeuble présente une hauteur de 17,22 mètres par rapport au niveau moyen de la rue alors que la réglementation d'urbanisme permet une hauteur maximale de 13,50 mètres;
- L'immeuble présente des marges arrière de 3 mètres et 3,58 mètres alors que la réglementation d'urbanisme exige une marge arrière minimale de 7,50 mètres.

DE DÉCRÉTER comme conditions à cette autorisation :

- Procéder à l'ajout de revêtement de maçonnerie de teinte rouge et beige sur la partie arrière du bâtiment (rue Notre-Dame) et dans le premier quart de l'élévation arrière (à partir de la rue Notre-Dame);
- Faire approuver les teintes de brique rouge et beige par le service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire;
- Procéder à l'installation de clôtures et d'aménagements adéquats pour l'espace situé entre le bâtiment principal et le bâtiment adjacent donnant sur la rue Notre-Dame afin d'empêcher l'accès à cet espace, le tout sur approbation du service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire;



- Installer un système d'éclairage qui mettra en valeur le bâtiment et les aménagements, le tout sur approbation du service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire. Le système d'éclairage devra être orienté vers le sol, afin de ne pas créer de pollution lumineuse et incommoder les résidents de l'immeuble et les emplacements avoisinants;
- Procéder à l'installation d'équipements mécaniques, qui ne seront pas visibles des voies de circulation;
- Procéder à l'aménagement de vingt-quatre (24) cases de stationnement sur les lots 2 902 304, 3 754 141 et 5 208 121 ainsi qu'au réaménagement du stationnement municipal adjacent afin de répondre aux problématiques liées à la gestion des matières résiduelles et d'espaces de stationnements insuffisants dans le secteur, tout en ajoutant des espaces végétalisés grâce à des îlots de verdure. Les nouvelles cases de stationnement devront être reliées au stationnement municipal existant afin de permettre la fluidité de la circulation et une servitude de stationnement devra être établie, aux frais de 9462-7718 Québec inc., laquelle devra grever les lots mentionnés ci-dessus, en faveur du lot 5 537 076, le tout sous approbation du service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire;
- Éviter l'installation des branchements de services (téléphonie, électricité, câblodistribution, etc.) en cour avant, cour avant secondaire et cour latérale afin de minimiser leur impact visuel;
- Bonifier les aménagements paysagers et les plantations d'arbres au pourtour de l'immeuble et déposer les plans complets desdits aménagements pour approbation par le service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire.

Adoptée à l'unanimité des membres du conseil

Copie certifiée conforme

YANNICK HUBERT
Assistant-greffier
01-10-2025



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil de la Ville de Joliette, tenue à l'heure et au lieu réglementaires, le 20 mai 2025, où étaient présents les membres du conseil Luc Beauséjour, Claudia Bertinotti, Michael Lafortune, Patrick Lasalle, Danielle Landreville et Alexandre Martel formant quorum sous la présidence de M. Pierre-Luc Bellerose, maire.

**25-215 - PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET DE DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL MULTIFAMILIAL SUR LE LOT 2 901 302 - LOI 31 - ADOPTION**

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Joliette a l'obligation de développer son territoire en fonction des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, notamment en matière d'habitation et des exigences contenues dans le Schéma d'aménagement et du développement du territoire adopté par la MRC de Joliette;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Joliette est une ville centre;

CONSIDÉRANT 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'unité de logement en conséquence;

CONSIDÉRANT QU'un des moyens mis en place 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), ci après Loi 31;

CONSIDÉRANT QUE cette loi confère des pouvoirs spéciaux aux municipalités 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 logements à condition que le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL, à l'égard du territoire d'une municipalité soit inférieur à 3 %;

CONSIDÉRANT QUE le plus récent taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3 % sur le territoire de la ville de Joliette et qu'il est donc possible pour le conseil d'utiliser ces pouvoirs spéciaux;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise « Locaux 360 » a déjà présenté un projet de développement résidentiel multifamilial pour le lot 2 901 301 au CCU ainsi qu'au conseil municipal, projet qui nécessitait des modifications au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE ce projet prend la forme d'un bâtiment multifamilial comptant 33 logements;

CONSIDÉRANT QU'à ce jour le conseil municipal n'a pas débuté l'adoption desdites modifications réglementaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement est situé à l'intérieur du périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte certaines dérogations aux normes du règlement de zonage 79 prévues pour la zone C01-076;

CONSIDÉRANT QUE le conseil entend se prévaloir des pouvoirs spéciaux conférés par la Loi 31;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Patrick Lasalle, appuyé par le conseiller Alexandre Martel et résolu :



D'ADOPTER le présent projet de résolution en vertu de la Loi 31 afin d'autoriser la réalisation du projet de développement résidentiel multifamilial déposé par la compagnie « Locaux 360 » tel que plus amplement détaillé par « SSP architectes » datés du 10 avril 2025 (dossier # 26-102), lequel sera réalisé sur le lot 2 901 302 du cadastre du Québec et accorder en conséquence les dérogations suivantes aux normes du règlement de zonage 79 prévues pour la zone C01-076, à savoir :

- L'immeuble présente 33 logements alors que la réglementation d'urbanisme permet un maximum de 12 logements;
- L'immeuble présente une hauteur de 13,92 mètres (45,67 pieds) par rapport au niveau moyen du sol alors que la réglementation permet une hauteur maximale de 11 mètres (36,09 pieds);
- L'immeuble présente un sous-sol comportant un garage sous-terrain et les salles mécaniques, alors que la réglementation interdit des sous-sols pour un immeuble comportant 3 étages;
- L'immeuble présentera une marge avant de 5,92 mètres (19,42 pieds) alors que la réglementation exige une marge avant minimale de 7,50 mètres (24,60 pieds);
- L'immeuble présentera une marge latérale de 2,23 mètres (7,32 pieds) alors que la réglementation exige une marge latérale minimale de 3 mètres (9,84 pieds);
- La réglementation d'urbanisme permet un coefficient d'occupation au sol maximum de 0,50 alors que le projet déposé présente un coefficient d'occupation au sol de 1.

DE DÉCRÉTER comme conditions à cette autorisation :

- De procéder à l'aménagement d'un bassin de rétention esthétique, conçu pour recevoir les débits projetés en eaux pluviales, qui seraient rejetées dans le réseau de la Ville de Joliette. Les débits devront être calculés sur une base de pluies d'une récurrence de 2 à 100 ans avec une majoration de 18 % pour tenir compte des changements climatiques;
- De s'assurer que les espaces de stationnement soient recouverts d'un matériau ou d'une combinaison de matériaux, ayant un indice de réflectance solaire (IRS) final d'au moins 29 et délimiter le pourtour du stationnement par une bordure de béton coulé;
- D'installer, s'il y a lieu, un système d'éclairage pour l'aire de stationnement en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements avoisinants et de nuire à la circulation sur les voies publiques et, le cas échéant, obtenir l'approbation préalable du service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire;
- D'installer un système d'éclairage qui mettra en valeur le bâtiment et les aménagements, le tout sur approbation du service des Affaires socio-économiques et de l'aménagement du territoire. Le système d'éclairage devra être orienté vers le sol, afin de ne pas créer de pollution lumineuse et incommoder les résidents de l'immeuble et les emplacements avoisinants;
- D'installer des équipements mécaniques qui ne seront pas visibles des voies de circulation;
- De procéder à l'installation de conteneurs semi-enfouis qui ne seront pas visibles des voies de circulation et les dissimuler à l'aide d'aménagements paysagers;



- D'éviter l'installation des branchements de services (téléphone, électricité, câblodistribution, etc.) en cour avant et en cour avant secondaire afin de minimiser leur impact visuel;
- De prévoir un espace pour l'accumulation de la neige ailleurs qu'en façade donnant sur les rues Papineau et du Juge-Dubeau;
- De procéder à la plantation d'arbres à grand déploiement à l'intérieur de la bande de verdure adjacente aux stationnements où l'on ne retrouve pas de cèdres;
- De procéder à la plantation de trois arbres supplémentaires en cour latérale, comprenant au moins deux arbres à grand déploiement;
- De bonifier les aménagements paysagers au pourtour de l'immeuble et déposer les plans complets desdits aménagements pour approbation par le service des Affaires socio-économiques et de l'Aménagement du territoire.

DE MANDATER la greffière pour faire publier dans le journal local et sur le site Internet de la Ville l'avis annonçant une assemblée publique conformément à la loi, laquelle se tiendra le 10 juin 2025 à 19 h à l'hôtel de ville.

Adoptée à l'unanimité des membres du conseil

Copie certifiée conforme

ANAÏS BARIL
Greffière
23-05-2025



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil de la Ville de Joliette, tenue à l'heure et au lieu réglementaires, le 25 août 2025, où étaient présents les membres du conseil Luc Beauséjour, Claudia Bertinotti, Michael Lafortune, Richard Leduc, Cédric Champagne, Patrick Lasalle, Danielle Landreville et Alexandre Martel formant quorum sous la présidence de M. Pierre-Luc Bellerose, maire.

25-330 - RÉSOLUTION 25-215 - LOI 31 - PROJET D'HABITATION - ABROGATION

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement résidentiel multifamilial sur le lot 2 901 302, situé au 900, rue Papineau, doit être révisé;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Luc Beauséjour, appuyé par la conseillère Claudia Bertinotti et résolu :

D'ABROGER la résolution 25-215.

Adoptée à l'unanimité des membres du conseil

Copie certifiée conforme


YANNICK HUBERT
Assistant-greffier
27-08-2025