



EXTRAIT du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal de Dolbeau-Mistassini tenue le lundi 22 juin 2026, à 19 h, à la salle du conseil, à l'hôtel de ville, située au 1100, boulevard Wallberg.

Résolution 26-06-296

DEMANDE PL 31 - RÉOLUTION-CADRE NO 25-04-176 - 1020-1022, RUE DES PINS

CONSIDÉRANT QUE le 25 mai 2026, une demande d'autorisation concernant un projet d'habitation de 8 logements a été déposée et que tous les documents exigés pour l'étude de la demande ont été fournis par le demandeur;

CONSIDÉRANT QU'une municipalité locale peut, avant le 21 février 2029, par résolution du conseil municipal pris conformément aux dispositions de l'article 93 de la loi 31, *loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L. Q. 2024, c.2), autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins 3 logements et que l'une des deux dispositions 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.

CONSIDÉRANT QUE la ville de Dolbeau-Mistassini se qualifie puisqu'elle satisfait la deuxième condition alors que sa population est d'environ 13 900 habitants et que le taux d'inoccupation des logements se situe actuellement à ± 1 %;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation de cette demande aurait pour effet d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment existant de 2 étages comprenant 2 logements, par l'ajout d'une nouvelle section de 3 étages comprenant 6 logements, portant le nombre total d'étages à 3 et le nombre total de logements à 8, avec une marge de recul avant de 4,46 m à 4,48 m et des marges de recul latérales de 4 m alors que pour la zone concernée R-117 :

- l'article 6.1.5 du *Règlement de zonage 1933-24 et ses amendements* autorise un nombre maximal de 2 étages;
- l'article 1.4.3 du *Règlement de zonage 1933-24 et ses amendements* autorise un nombre maximal de 6 logements;
- l'article 6.1.2 du *Règlement de zonage 1933-24 et ses amendements* exige une marge de recul avant de 10 m et des marges de recul latérales de 6 m pour une résidence multifamiliale de 3 étages.



CONSIDÉRANT QUE la demande a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) à la réunion du 2 juin 2026;

CONSIDÉRANT QU'à l'analyse de la demande par le CCU, il a été constaté que :

3. l'agrandissement, bien qu'il comporte trois étages et présente une volumétrie importante, serait implanté à l'arrière du bâtiment existant ce qui limite l'impact visuel depuis la rue des Pins;
4. l'église Sainte-Thérèse-d'Avila et l'école Sainte-Thérèse, situées à proximité du projet, présentent également une volumétrie importante;
5. le projet s'inscrit dans une logique de densification urbaine et de développement de l'offre de logements;
6. ce type de projet d'agrandissement par rapport à une construction neuve sur un terrain vacant comporte des avantages sur le plan économique;
7. ce projet présente une opportunité de consolidation urbaine, soit en densifiant par l'agrandissement;
8. le projet consiste à la création de 6 nouveaux logements, à proximité de l'école primaire, favorisant les déplacements actifs et contribuant à limiter le recours à l'automobile;
9. le projet, par la démolition du bâtiment accessoire et l'aménagement de stationnement; engendrerait une amélioration de l'état général de la cour arrière donnant sur la ruelle;
10. l'apparence architecturale proposée, par le choix des matériaux de revêtement et des couleurs, se veut actuelle et de bon goût;
11. des arbres seront abattus à la cour arrière pour l'aménagement des stationnements;
12. des préoccupations ont été soulevées concernant la circulation près de l'école Sainte-Thérèse, située juste en avant, puisque le projet prévoit l'aménagement de trois nouvelles aires de stationnement en cour avant et que la circulation piétonnière et automobile y est importante dans les heures de pointe et parfois problématique;
13. le projet rencontre les conditions d'admissibilité de l'article 93 de la loi ainsi que les critères d'analyse de la résolution-cadre 25-04-176.

CONSIDÉRANT QUE la demande a reçu un avis favorable de la part du CCU;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme a procédé à l'analyse de cette demande et a constaté :

- Que les documents devant être fournis pour cette demande de projet particulier ont été déposés;
- Que selon les croquis déposés, les autres dispositions de la réglementation d'urbanisme seraient respectées;
- Que le projet a été analysé en fonction des critères de l'annexe de la résolution cadre 25-04-176.

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère Caroline Labbé

APPUYÉ ET RÉSOLU UNANIMEMENT par les conseillers :

QUE le conseil municipal accepte le projet d'habitation de 8 logements qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, en vertu de la résolution-cadre 25-04-176, situé au 1020-1022, rue des Pins;



QUE le demandeur dispose d'un maximum de 18 mois afin d'obtenir le ou les permis nécessaires pour réaliser le projet.

Copie certifiée conforme
ce 22 juin 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marie-Claude Boily', with a large, stylized flourish at the end.

Maître Marie Claude Boily, greffière