



PROJET

Règlement n° 2024-207-2.26 modifiant le règlement n° 2024-207 de contrôle intérimaire afin de permettre la construction de logements hors marché sous certaines conditions

Considérant que la Municipalité a annoncé son intention d'adopter prochainement un projet de règlement modifiant ou révisant son plan d'urbanisme, par la résolution 390-2024-11-12 à la séance du 12 novembre 2024, afin d'exercer ou moduler un effet de gel sur l'occupation, l'aménagement et le développement de certaines activités et parties du territoire durant le processus de modification de ses outils règlementaires ;

Considérant qu'en vertu de l'article 111 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), la Municipalité a adopté, le 17 décembre 2024, le règlement no 2024-207 de contrôle intérimaire relatif aux nouvelles responsabilités de la Municipalité concernant l'habitation, l'aménagement de son territoire et les changements climatiques ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir un gel temporaire sur les projets qui pourraient compromettre la portée des nouvelles orientations que la Municipalité désire se fixer;

Considérant que la disponibilité et l'abordabilité des logements sont au cœur des enjeux et des préoccupations économiques et sociales de la Municipalité ;

Considérant que les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) visent, via l'objectif 4.1 et l'attente 4.1.1, à « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » notamment en favorisant « l'implantation d'une variété de modèles innovants d'habitation solidaire et durable (ex. : cohabitat, coopérative d'habitation, écovillage, unité d'habitation accessoire, initiative de transition). » ;

Considérant que le PPU a comme objectif de favoriser et soutenir une offre de logements diversifiée et abordable ;

Considérant que l'un des constats ressortant de l'atelier participatif de consultation publique organisé en septembre 2025 est le besoin criant de logements abordables et accessibles à Compton ;

Considérant que le diagnostic en habitation de la MRC a mis en lumière un enjeu important de qualité et d'abordabilité des logements;

Considérant que la Municipalité souhaite modifier le règlement n° 2024-207 afin d'autoriser les projets de logements abordables ou hors marché, sous certaines conditions

Considérant qu'un avis de motion à cet effet a été donné lors de la séance ordinaire du conseil du 13 octobre 2026 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est par le présent règlement décrété ce qui suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2

Le présent règlement est identifié par le n° 2024-207-2.26 et sous le titre *Règlement no 2024-207-2.26 modifiant le règlement no 2024-207 de contrôle intérimaire afin de permettre la construction de logements hors marché sous certaines conditions.*

Article 3

L'article 7.1 *Logement hors marché* est ajouté au règlement n° 2024-207 de contrôle intérimaire et se lit comme suit :

« Article 7.1 *Logement hors marché*

Au sens du présent règlement, est considéré comme étant un « logement hors marché », un logement destiné à l'habitation qui est détenu, administré ou contrôlé par l'un des organismes suivants :

- 1. Un organisme public ou une personne morale de droit public;*
- 2. Une coopérative d'habitation constituée en vertu de la Loi sur les coopératives (RLRQ, chapitre C-67.2);*
- 3. Une personne morale sans but lucratif constituée à des fins d'habitation ;*

Pour être considéré comme un logement hors marché, le logement doit en outre être assujéti à des règles ou à des restrictions juridiquement opposables ayant pour effet de limiter son coût d'occupation, son mode d'attribution ou sa valeur de revente par rapport aux conditions ordinaires du marché. »

Article 4

Les points 8 à 13 sont ajoutés à l'article 8.2 *Fonctions et pouvoirs officiels désignés* du règlement n° 2024-207 de contrôle intérimaire et se lisent comme suit :

« Article 8.2 *Fonctions et pouvoirs officiels désignés*

[...]

- 8. Recevoir toutes les demandes de permis dont l'émission est requise par le présent règlement ;*
- 9. Émettre un permis en vertu du présent règlement lorsque les conditions sont respectées, le refusé dans le cas contraire;*
- 10. Révoquer un permis émis en vertu du présent règlement et ordonner l'arrêt des travaux lorsque les conditions du présent règlement ne sont pas respectées ;*
- 11. Tenir un registre des permis émis ou refusés ainsi que les raisons de refus d'un permis ou certificat, ainsi que des rapports et des inspections effectuées et de tous les documents relatifs à l'application du présent règlement ;*
- 12. Exiger tout document ou information au requérant d'un permis afin de vérifier la conformité du présent règlement ;*
- 13. Exiger la copie de la convention, de l'entente, de l'acte publié au registre foncier, de la preuve d'admissibilité à un programme public ou de tout autre document établissant les conditions d'attribution, de location, d'occupation ou de revente du logement, permettant de démontrer le caractère hors marché d'un logement. »*

Article 5

L'article 10 *MESURES APPLICABLES* du règlement n° 2024-207 de contrôle intérimaire est modifié comme suit :

« ARTICLE 10 *MESURES APPLICABLES*

Est interdit dans les zones d'applications ce qui suit, sauf lorsqu'un permis est émis en vertu de l'article 11 :

- 1. Toute nouvelle utilisation du sol ainsi que tout changement d'utilisation et/ou ajout d'utilisation à une utilisation existante ;*

2. Toutes nouvelles constructions, à l'exception des bâtiments accessoires à un usage principal existant ;

3. Tout nouveau lotissement.

Les travaux d'entretien, de rénovations et d'agrandissement des bâtiments existants demeurent autorisés sous les mêmes conditions que prévu dans la réglementation d'urbanisme en vigueur. »

Article 6

Les numéros des articles 11 et 12 du règlement n° 2024-207 de contrôle intérimaire sont modifiés de manière à décaler leur numérotation, afin qu'ils deviennent respectivement les articles 12 et 13.

Article 7

L'article 11 *PERMIS POUR LES PROJETS DE LOGEMENT HORS MARCHÉ*, ainsi que les sous-articles 11.1 à 11.5 sont ajoutés au règlement n° 2024-207 de contrôle intérimaire et se lisent comme suit :

« ARTICLE 11 PERMIS POUR LES PROJETS DE LOGEMENTS HORS MARCHÉ

Un projet de logements hors marché est exempté des interdictions édictées par les paragraphes 1 et 2 du premier alinéa de l'article 10, lorsqu'un permis est émis par l'officier désigné afin d'autoriser le projet.

Le permis prévu au présent article peut être délivré uniquement lorsque toutes les conditions suivantes sont satisfaites :

- 1. Il s'agit d'un projet composé uniquement de logement hors marché, tel que défini à l'article 7.1 ;*
- 2. Le projet doit comprendre un maximum de 25 logements ;*
- 3. Le projet doit comprendre une densité brute de logement par hectare d'un minimum de 12 logements par hectare (le calcul se fait en calculant le nombre de logements divisé par la superficie en hectare de l'ensemble du lot ou des lots sur lequel le projet a lieu, sans soustraire les routes, espaces de stationnement, espace vert, ou quoi que ce soit d'autre.) ;*
- 4. Les normes de la réglementation d'urbanisme, notamment de zonage et de lotissement, doivent être respectées dans leurs intégralités.*

Article 11.1 Délai de traitement des demandes de permis

Suite à la réception d'une demande de permis complète et conforme, dont les frais d'étude ont été payés, le permis doit être émis dans un délai maximal de 30 jours.

Article 11.2 Validité du permis

Tout permis devient nul si :

- 1. L'ouvrage n'est pas commencé dans les six (6) mois de la date d'émission du permis ni complété dans les douze (12) mois de la date d'émission ;*
- 2. Les travaux ne sont pas effectués conformément à la demande de permis ;*
- 3. Les travaux exécutés ne sont pas conformes aux plans et devis qui accompagnaient la demande de permis ;*
- 4. le requérant ne démontre plus que les logements visés par le projet satisfont à la définition de « logement hors marché » prévu à l'article 7.1 ou lorsque les documents exigés ne sont pas maintenus en vigueur.*

Article 11.3 Frais d'étude de la demande

Les frais d'étude pour une demande de permis sont ceux prévus au règlement sur les permis et certificat.

Article 11.4 Modification des plans et devis

Le détenteur d'un permis ne doit pas modifier les plans et devis déjà approuvés sans l'obtention d'un nouveau permis émis suivant la procédure du présent règlement.

Article 11.5 document requis

La demande de permis doit être réalisée sur le formulaire de la Municipalité prévu à cette fin et contenir tous les informations et documents exigés par le règlement sur les permis et certificat.

Aux fins de l'application du présent règlement, le propriétaire doit démontrer le caractère hors marché d'un logement au moyen d'une copie de la convention, de l'entente, de l'acte publié au registre foncier, de la preuve d'admissibilité à un programme public ou de tout autre document établissant les conditions d'attribution, de location, d'occupation ou de revente du logement. »

Article 8

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Projet

Jean-Pierre Charuest
Maire

Projet

André Martel
Directeur général
Greffier-trésorier