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

En vigueur au 11 novembre 2024

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 peut se prévaloir des dispositions relatives au contrôle intérimaire lorsqu'elle a annoncé son intention d'adopter prochainement un projet de règlement modifiant ou révisant son plan d'urbanisme ;

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 vitesse de développement de la Municipalité a des conséquences sur l'offre en logement ;

Considérant que la superficie disponible pour le développement en densité est limitée au périmètre urbain et que cette superficie disponible devient de plus en plus rare ;

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 la Municipalité souhaite préciser les normes de densité et les mesures nécessaires afin d'assurer une bonne intégration urbaine et la création de milieux de vie de qualité ;

Considérant qu'un avis de motion a été donné à la séance du 12 novembre 2024 ;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 NOM DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le numéro 2024-207 et s'intitule « 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 ».

ARTICLE 3 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 4 DURÉE D'APPLICATION

Le présent règlement est en vigueur jusqu'à ce que la Municipalité aille ait modifié ou révisé son plan d'urbanisme et que la concordance règlementaire de ses règlements d'urbanisme aille aient été effectuée, le cas échéant, ou jusqu'à l'abrogation du règlement. Le tout tel que prévu par l'article 112.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 5 PRÉSÉANCE ET EFFETS DU RÈGLEMENT

1. Le présent règlement à a préséance sur toutes dispositions contenues dans les règlements de zonage, de lotissement, de construction ou autres règlements d'urbanisme de la Municipalité;
2. Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être délivré en vertu de ces règlements, à moins de respecter les exigences contenues dans le présent règlement;
3. Tout permis qui est émis en contradiction au présent règlement est nul et sans effet.
4. Tout en respectant le cadre du présent règlement de contrôle intérimaire, la Municipalité peut, pendant la durée d'application du présent règlement, modifier sa règlementation d'urbanisme, notamment de zonage, lotissement et autres.

ARTICLE 6 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

La Municipalité décrète le règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa de manière que si une de ses composantes était ou devait être déclarée nulle par un tribunal, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 7 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives des règlements d'urbanisme de la Municipalité en vigueur à la date de l'adoption de la présente résolution servent aux fins de l'application de ses dispositions.

Article 7.1 Logement hors marché
(R 2024-207-2.26/A : 3)

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 assujetti 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.

En vigueur au 11 novembre 2026

ARTICLE 8 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 8.1 Officier désigné

L'administration du présent règlement est confiée à un ou à des officiers désignés par résolution selon les modalités prévues au présent règlement.

Article 8.2 Fonctions et pouvoirs des officiers désignés
(R 2024-207-2.26/A : 4)

1. Appliquer les dispositions du présent règlement ;
2. Visiter et examiner, dans l'exercice de leurs fonctions, toute propriété immobilière pour constater si les dispositions du présent règlement sont respectées ;
3. Les propriétaires, locataires ou occupants doivent recevoir l'officier désigné ou son représentant autorisé sur les lieux faisant l'objet de la demande et doivent répondre aux questions qu'il peut poser relativement au présent règlement ;
4. Les inspections des propriétés peuvent avoir lieu entre sept heures (7 h) et dix-neuf heures (19 h) ;
5. Ordonner par avis au propriétaire ou à son représentant, l'arrêt des travaux ou de tout ouvrage non conforme à une ou plusieurs des dispositions du présent règlement;
6. Prendre les mesures nécessaires pour que toute construction et ouvrage érigé en contravention au présent règlement soit démoli, déplacé, corrigé, détruit ou enlevé;
7. Appliquer les sanctions prévues par le présent règlement lorsqu'une infraction à celui-ci est commise ;
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.

En vigueur au 11 novembre 2026

ARTICLE 9 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur les zones H-6, H-11, H-12, H-13, H-16, H-17, H-18, C-2, C-14, et P-6 tel que délimité au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 10 MESURES APPLICABLES
(R 2024-207-1.26/A : 3) (R 2024-207-2.26/A : 5)

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 prévues dans la règlementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 PERMIS POUR PROJETS DE LOGEMENTS HORS MARCHÉ
(R 2024-207-2.26/A : 4)

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.

En vigueur au 11 novembre 2026

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 12 CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

1. Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant de 1000$ si le contrevenant est une personne physique et d'un montant de 2 000$ si le contrevenant est une personne morale;
2. Pour une récidive, les amendes prévues sont portées au double;
3. La Municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre quiconque contrevient au présent règlement, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement;
4. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

ARTICLE 13 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Signé	*Signé*
Jean-Pierre Charuest	André Martel
Maire	Directeur général
	Greffier-trésorier

En vigueur au 11 novembre 2026

Résolution d'intention : 12 novembre 2024
Avis de motion : 12 novembre 2024
Adoption du projet : 12 novembre 2024
Adoption du règlement : 17 décembre 2024
Avis public d'EEV : 19 décembre 2024

Modifié par 2024-207-1.26
Adoption : 10 février 2026
Avis public et entrée en vigueur : 11 février 2026

Modifié par 2024-207-2.26
Adoption : 10 novembre 2026
Avis public et entrée en vigueur : 11 novembre 2026