



SAINTE-JULIE

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÈGLEMENT 1285 VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE DE LOGEMENT ABORDABLE

AVIS PUBLIC est donné par la soussignée que le conseil municipal, à la suite de l'adoption, lors de la séance ordinaire tenue le 17 octobre 2023, du projet de règlement 1285 visant à améliorer l'offre de logement abordable, tiendra une assemblée publique de consultation le 13 novembre 2023 à compter de 18 h 30, dans la salle du conseil située à l'hôtel de ville de Sainte-Julie, 1580, chemin du Fer-à-Cheval, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

L'objet de ce règlement vise à imposer la conclusion d'une entente afin d'améliorer l'offre de logement abordable, préalablement à la délivrance des permis de construction autorisant certains projets résidentiels assujettis. Cette entente permettra la réalisation d'une plus grande diversité d'offre résidentielle sur le territoire via de nouveaux logements abordables pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population.

Les dispositions de ce projet de règlement visent l'ensemble du territoire et n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Au cours de cette assemblée publique, le maire (ou un autre membre du conseil désigné par le conseil) expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Le projet de règlement est joint en annexe pour consultation. Une copie peut également être obtenue en faisant la demande auprès du Service du greffe par téléphone au 450 922-7050 pendant les heures d'ouverture ou par courriel au greffe@ville.sainte-julie.qc.ca.

DONNÉ À SAINTE-JULIE, ce 31 octobre 2023.

Nathalie Deschesnes, avocate
Greffière

Publication : Babillard de l'hôtel de ville et site Internet de la Ville de Sainte-Julie le 31 octobre 2023.



SAINTE-JULIE

PROJET DE RÈGLEMENT 1285

Avis de motion	2023-10-17
Projet de règlement	2023-10-17
Adoption	
Entrée en vigueur	

VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

ATTENDU QUE les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) permettent d'adopter un règlement visant à favoriser l'amélioration de l'offre de logement social, abordable ou familial dans les projets de construction résidentielle;

ATTENDU QU'un tel règlement a pour effet d'imposer la conclusion d'une entente entre la Ville et le demandeur, préalablement à la délivrance des permis de construction autorisant les projets résidentiels qui sont visés par ce règlement, dans le but d'améliorer de l'offre de logements abordables;

ATTENDU QUE le conseil municipal est conscient de la rareté des logements à faible prix sur le territoire;

ATTENDU la volonté du conseil d'assujettir l'émission de certains permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente afin d'améliorer l'offre de logements abordables;

ATTENDU QUE le conseil municipal adopte, simultanément au présent règlement, une modification au plan d'urbanisme précisant les orientations auxquelles un tel règlement doit répondre;

ATTENDU QUE ce projet de règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire tenue le 17 octobre 2023, sous le n° 23-***;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Julie.

Article 2. Objet

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance certains permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente préalable en vue d'améliorer l'offre en logements abordables.

Article 3. Mesures

À cette fin, le présent règlement prévoit différentes mesures pouvant être incluses à l'entente selon des règles qu'il détermine, soit le versement d'une somme d'argent, soit la cession d'un immeuble (terrain) en faveur de la municipalité ou la production d'unités de logements abordables.

SECTION 2 – DÉFINITIONS, CLAUSES DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 4. Validité

Le conseil déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, de sorte que si une quelconque partie du règlement devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continueraient de s'appliquer.

Article 5. Obligation législative

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le demandeur de permis à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement du Québec ou du Canada, ainsi qu'à tout autre règlement municipal, applicable en l'espèce.

Article 6. Interprétation du texte

Pour l'interprétation du règlement :

- L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
- Les mots et les expressions ont la signification qui leur est donnée par un dictionnaire usuel, sauf si le terme est défini à l'article 8 « Définitions » du présent règlement ou au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

Article 7. Interprétation des tableaux et figures

Les tableaux, diagrammes, graphiques et toute forme d'expression contenue dans ce règlement et autre que les textes proprement dits en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les textes et les tableaux ou illustrations, le texte prévaut.

Article 8. Méthode de calcul

Le résultat de tout calcul du nombre minimal de logements est arrondi à l'unité la plus près. Le résultat de tout calcul monétaire est arrondi au dollar le plus près.

Article 9. Terminologie

Les mots et expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Chambre à coucher : un espace fermé doté d'une fenêtre constituant une pièce d'un logement et ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction du Québec (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2), sauf s'il s'agit d'une autre chambre, auquel cas cette pièce combinée sera considérée comme constituant une seule et même chambre à coucher.

Conseil : Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Julie.

Logement abordable : Logement dont le prix est de moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt, ou le coût du loyer est inférieur à 90 % du loyer médian du marché établi pour la Région métropolitaine de recensement (RMR).

Projet assujetti : Projet de construction de logements auquel le présent règlement s'applique en vertu de l'article 10.

Superficie de planchers résidentiels : Superficie totale des planchers d'un bâtiment, mesurée à la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens en excluant toutefois de ce calcul la superficie des planchers de tout sous-sol, garage, grenier, attique ou entretoit.

SECTION 3 – ENTENTES RELATIVES À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ABORDABLES**Article 10. Travaux assujettis**

Le présent projet s'applique à tout projet situé sur un même emplacement et nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour :

- 1° La construction d'une habitation multifamiliale comprenant 4 logements et plus, équivalant aux classes d'usages H-4 ou H-5;
- 2° La construction d'un bâtiment mixte comprenant 4 logements et plus, équivalant aux classes d'usages H-4 ou H-5;
- 3° L'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements et de devenir une habitation multifamiliale de 4 logements et plus (H-4 ou H-5).

Article 11. Exemption

Nonobstant ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas aux projets d'habitation multifamiliale (H-4 ou H-5) réalisés par une coopérative, un organisme à but non lucratif (OBNL), un office d'habitation, une instance gouvernementale ou municipale.

Article 12. Entente préalable à la délivrance de permis

Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet assujetti sans qu'une entente entre le demandeur d'un permis pour un projet assujetti et la Ville de Sainte-Julie n'ait été conclue en vue de celui-ci ni avant le dépôt par le demandeur de permis des garanties bancaires prévues à l'entente ni avant le versement des contributions financières, selon le cas.

Le projet assujetti ne peut être modifié quant à son emplacement, son nombre de logements ou sa superficie de plancher résidentiel sans modification de l'entente préalablement approuvée par résolution du Conseil. Cette modification peut prendre la forme d'entente révisée ou d'une nouvelle entente.

Nonobstant le deuxième alinéa, aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé au propriétaire advenant une modification de l'entente ou l'abandon du projet et aucun crédit ne peut être appliqué sur les exigences requises dans le cadre d'un autre projet assujetti.

Article 13. Projets en plusieurs phases

Lorsqu'un projet assujetti est réalisé en plusieurs phases nécessitant chacune un permis de construction, les ententes prévues au présent règlement doivent être conclues pour l'ensemble des phases du projet assujetti préalablement à l'émission du premier permis de construction.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet assujetti. Les modalités de réalisation de ces exigences doivent être prévues à l'entente en tenant compte de l'ensemble des phases du projet assujetti.

La contribution financière peut être fractionnée par le nombre de bâtiments à construire et être payée par permis de construction en fonction du nombre d'unités associé au permis de construction.

SECTION 4 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**Article 14. Responsable de l'application du Règlement**

La conclusion et la signature de toute entente en vertu du présent règlement du directeur général ou du directeur du service de l'urbanisme et sont ratifiées par le Conseil.

Cependant, lors d'une entente en vertu de laquelle la Ville s'engage à acquérir un immeuble moyennant une contrepartie, l'entente doit être approuvée préalablement par le Conseil avant la signature.

SECTION 5 – EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE**Article 15. Contribution sous forme d'unités de logement**

Malgré toutes dispositions contraires, sous réserve de l'acceptation par la Ville, l'entente à la section 3 peut stipuler, pour tout projet de construction résidentiel visé au présent règlement, que le propriétaire s'engage à construire des logements abordables répondant aux caractéristiques suivantes :

- 1° La superficie résidentielle de ces logements abordables équivaut à au moins 20 % de la superficie résidentielle du volet privé;
- 2° Les logements coûtent moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt, ou le coût du loyer est inférieur à 90 % du loyer médian du marché établi pour la Région métropolitaine de recensement (RMR);
- 3° Les logements abordables sont réalisés dans le cadre d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de l'Office régional d'habitation de Marguerite-D'Youville.

Article 16. Contribution sous forme d'immeuble

Malgré toutes dispositions contraires, sous réserve de l'acceptation par la Ville, l'entente à la section 3 peut stipuler, pour tout projet de construction résidentiel visé au présent règlement, que le propriétaire s'engage à céder un immeuble répondant aux caractéristiques suivantes :

- 1° Doit être situé sur le territoire de la municipalité;
- 2° Doit être d'une superficie qui permet la construction d'une habitation multifamiliale H4 ou H5 ou être occupé par un bâtiment multifamilial vacant conforme à la réglementation et dont le terrain est aussi conforme;
- 3° Doit respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
- 4° Le terrain doit être remblayé avec des sols nivelés et compactés;
- 5° Le terrain doit avoir front sur une rue publique ouverte à la date de sa cession et être desservi par les services municipaux.

Article 17. Contribution financière

Malgré toutes dispositions contraires, l'entente prévue à la section 3 peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la Ville une contribution financière pour permettre l'amélioration de l'offre de logements abordables dans le territoire de la Ville.

Pour tout projet d'habitation multifamiliale assujetti, la contribution financière calculée correspond à la somme du nombre d'unités de logements construits multiplié par 2 500 \$.

SECTION 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 18. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

SIGNÉ À SAINTE-JULIE, ce quinzième (15^e) jour du mois de novembre de l'an deux mille vingt-trois (2023).

Mario Lemay
Maire

Nathalie Deschesnes
Greffière