PROVINCE DE QUÉBEC **Projet de règlement**
MRC DE MÉKINAC

Municipalité de Sainte-Thècle

RÈGLEMENT 456-2026

RÈGLEMENT RELATIF À L'ASSUJETTISSEMENT DE LA DÉLIVRANCE DE PEMIS DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE À LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE VISANT LA RÉALISATION ET LA MAINTIEN DE LOGEMENTS ABORDABLES EN VERTU DE L'ARTICLE 145.30.1 DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

SÉANCE ORDINAIRE du conseil municipal de la Municipalité de Sainte-Thècle, M.R.C. de Mékinac, tenue le 7 décembre 2026 à 20h00, à la salle du conseil de Sainte- Thècle, à laquelle assemblée sont présents :

LE MAIRE : M. Éric Blouin

LES MEMBRES DU CONSEIL;

M. Marco Bacon
Mme Roxanne Bureau-Grenier
M. Daniel Bacon
M. Frédéric Lapointe,
M. Jacques Tessier
M. Danny Dionne

Tous membres du conseil et formant quorum.

CONSIDÉRANT que la municipalité souhaite favoriser la création de logements résidentiels abordables et adaptés aux familles sur son territoire;

CONSIDÉRANT que le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a mis en place le Financement d'infrastructures en eau pour la réalisation d'habitations (FIERH);

CONSIDÉRANT que l'accès à la bonification du taux d'aide financière du FIERH requiert l'adoption d'un règlement pris en vertu de l'article 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT que la municipalité souhaite encadrer certains projets de construction résidentielle situés dans le secteur identifié au présent règlement;

CONSIDÉRANT que le La Municipalité souhaite encadrer certains projets de construction résidentielle situés dans le secteur identifié au présent règlement;

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme de la Municipalité contient des orientations relatives à la création de logements abordables, familiaux et accessibles à différents ménages;

CONSIDÉRANT que les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent à une municipalité d'assujettir la délivrance d'un permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente avec le demandeur;

CONSIDÉRANT que cette entente peut prévoir la construction d'unités de logement abordable ou familial et établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable de ces logements pour la durée qu'elle détermine;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du 2 novembre 2026;

CONSIDÉRANT que le projet de règlement a été déposé au cours de la même séance

CONSIDÉRANT que le présent règlement est adopté conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

RÉS. 2026-12-…

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR : _____

ET RÉSOLU QUE ce conseil adopte le projet de règlement #456-2026 et qu'il soit ordonné ce qui suit :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 - TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est cité sous le titre de « règlement relatif à l'assujettissement de la délivrance de permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente visant la réalisation et le maintien de logements abordables en vertu de l'article 145.30.1 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme ».

ARTICLE 2 - TERRITOIRE D'APPLICATION ET SECTEUR VISÉ

Le présent règlement a pour objet :

1. d'identifier le secteur, soit une partie de la zone 96-Rc représenté à l'annexe A, dans lequel la délivrance de certains permis de construction résidentielle est assujettie à la conclusion d'une entente avec la Municipalité;
2. de déterminer les règles applicables à la réalisation d'unités de logement abordable ou familial;
3. d'assurer qu'au moins 75 % des unités résidentielles construites dans un projet visé par le présent règlement comprennent au moins deux chambres;
4. d'assurer que ces unités soient vendues à un prix inférieur à 350 000 $, conformément aux modalités prévues au présent règlement et à l'entente;
5. de maintenir cette exigence lors des reventes effectuées dans les deux années suivant la construction des unités.

ARTICLE 3 – TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au secteur identifié à l'annexe A. L'annexe A fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 4 — DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions suivantes signifient :

« unité résidentielle » : un logement ou une unité d'habitation destinée à être occupée à des fins résidentielles;

« unité admissible » : une unité résidentielle qui respecte les exigences relatives au nombre de chambres et au prix de vente prévues au présent règlement;

« unité de logement abordable » : une unité admissible dont le prix de vente respecte la limite prévue au présent règlement et qui est assujettie aux obligations de maintien de l'abordabilité prévues à l'entente;

« chambre » : une pièce destinée au sommeil, fermée par une porte, conforme aux normes applicables du règlement de construction, au Code national du bâtiment et aux autres lois et règlements applicables;

« projet » : un projet de construction, de transformation ou de développement comprenant une ou plusieurs unités résidentielles;

« demandeur » : le propriétaire de l'immeuble, le promoteur, le constructeur ou toute personne dûment autorisée à présenter une demande de permis;

« construction » : la construction d'une unité résidentielle ou d'un bâtiment comportant une ou plusieurs unités résidentielles;

« prix de vente » : le montant total payable par l'acquéreur pour l'unité résidentielle, incluant les sommes exigées pour les accessoires, espaces de stationnement, espaces de rangement ou autres éléments indissociables de la vente, selon les modalités prévues à l'entente;

« revente » : toute aliénation, vente, cession, transfert ou autre opération ayant pour effet de transférer la propriété ou le contrôle d'une unité résidentielle;

« certificat d'occupation » : le certificat délivré par la Municipalité attestant que l'unité résidentielle peut être occupée, ou tout document municipal équivalent.

CHAPITRE II — ASSUJETTISSEMENT DES PERMIS

Article 5 — Permis visés

Dans le secteur identifié à l'annexe A, la délivrance d'un permis de construction visant une ou plusieurs unités résidentielles est assujettie à la conclusion préalable d'une entente avec la Municipalité lorsque le projet prévoit la construction de [indiquer le seuil, s'il y a lieu] ou plus d'unités résidentielles. Le conseil municipal peut également assujettir tout projet situé dans le secteur visé lorsque ce projet est réalisé en plusieurs phases ou lorsqu'il constitue une phase d'un projet global comprenant le seuil d'unités prévu au premier alinéa.

Article 6 — Condition préalable à la délivrance du permis

Aucun permis visé à l'article 5 ne peut être délivré avant que :

1. le projet ait été jugé conforme aux règlements d'urbanisme applicables;
2. le demandeur ait conclu avec la Municipalité une entente conforme au présent règlement;
3. les plans et documents exigés par la Municipalité aient été approuvés;
4. les garanties exigées, le cas échéant, aient été fournies;
5. les frais exigibles aient été acquittés.

La conclusion de l'entente ne dispense pas le demandeur de respecter les autres conditions applicables à la délivrance du permis.

Article 7 — Modification d'un projet

Toute modification ayant pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'unités résidentielles, de modifier leur répartition ou de modifier les plans approuvés doit être autorisée par la Municipalité. Lorsque la modification a une incidence sur le nombre d'unités admissibles, le nombre d'unités exigé est recalculé conformément au présent règlement et l'entente doit être modifiée avant la délivrance du permis modifié.

CHAPITRE III — NOMBRE ET CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS ADMISSIBLES

Article 8 — Proportion minimale

Pour chaque projet visé par le présent règlement, au moins 75 % de l'ensemble des unités résidentielles construites doivent être des unités admissibles. Le pourcentage est calculé sur le nombre total d'unités résidentielles autorisées dans le projet, incluant toutes les phases qui font partie d'un même projet ou d'un même développement.

Article 9 — Arrondissement

Le nombre minimal d'unités admissibles est arrondi à l'unité supérieure lorsque le calcul de 75 % produit un nombre comportant une fraction. À titre d'exemple, un projet de 10 unités doit comprendre au moins 8 unités admissibles, et un projet de 13 unités doit comprendre au moins 10 unités admissibles.

Article 10 — Nombre minimal de chambres

Chaque unité admissible doit comprendre au moins deux chambres. Les chambres doivent être identifiées sur les plans soumis à la Municipalité et respecter les normes applicables en matière de superficie, d'éclairage, de ventilation, de sécurité et de salubrité. Une pièce ouverte, un espace polyvalent ou une aire qui ne respecte pas les normes applicables à une chambre ne peut être comptabilisé comme une chambre aux fins du présent règlement.

Article 11 — Localisation des unités admissibles

Les unités admissibles doivent être réparties dans le projet conformément aux plans approuvés et à l'entente. La Municipalité peut exiger que les unités admissibles soient réparties dans différents bâtiments ou différentes phases afin d'éviter leur concentration dans une seule partie du projet, lorsque cette exigence est nécessaire pour atteindre les objectifs du présent règlement.

Article 12 — Maintien de la configuration

Aucune modification ne peut avoir pour effet de réduire le nombre de chambres d'une unité admissible pendant la période visée par l'entente, sauf si la modification est autorisée par la Municipalité et demeure conforme au présent règlement.

CHAPITRE IV — PRIX DE VENTE ET MAINTIEN DE L’ABORDABILITÉ

Article 13 — Prix maximal

Le prix de vente de chaque unité admissible doit être inférieur à 350 000 $. Le prix maximal s’applique à la vente initiale de l’unité par le promoteur ou le constructeur, à toute revente de l’unité effectuée pendant la période prévue à l’article 15 et à toute autre aliénation visée par l’entente. Le prix de vente ne peut être établi ou augmenté au moyen d’une convention distincte, de frais accessoires, d’un paiement obligatoire ou de toute autre modalité ayant pour effet de contourner la limite prévue au premier alinéa.

Article 14 — Détermination du prix de vente

L’entente doit préciser les éléments compris dans le prix de vente, notamment les taxes applicables, les frais de stationnement, les espaces de rangement, les électroménagers ou autres équipements inclus, les frais exigés par le vendeur ou par une personne qui lui est liée, ainsi que toute autre somme obligatoire pour acquérir ou occuper l’unité. Lorsque les critères du FIERH prévoient une méthode particulière de calcul du prix de vente, cette méthode prévaut et doit être reproduite dans l’entente.

Article 15 — Période de maintien de l’abordabilité

Les obligations relatives au prix de vente s’appliquent pendant une période de deux ans suivant la construction de l’unité. Aux fins du présent règlement, la construction d’une unité est réputée terminée à la date la plus rapprochée entre la date de délivrance du certificat d’occupation, la date à laquelle l’unité est rendue substantiellement habitable, ou toute autre date déterminée dans l’entente et permettant d’établir objectivement le début de la période de deux ans.

Article 16 — Revente

Pendant la période prévue à l’article 15, toute revente d’une unité admissible doit respecter le prix maximal prévu à l’article 13. Le propriétaire d’une unité admissible doit informer tout acquéreur éventuel de l’existence des obligations prévues au présent règlement et à l’entente avant la conclusion de la vente. Une preuve de cette information doit être remise à la Municipalité sur demande.

Article 17 — Publication des obligations

Le propriétaire et le demandeur doivent collaborer avec la Municipalité afin que les obligations relatives au maintien de l’abordabilité soient intégrées aux actes de vente et publiées au registre foncier, lorsque cette publication est juridiquement possible. L’entente peut prévoir l’obligation d’inclure une clause de rappel dans tout acte de vente conclu pendant la période de maintien de l’abordabilité.

CHAPITRE V — ENTENTE AVEC LA MUNICIPALITÉ

Article 18 — Contenu minimal de l’entente

L’entente doit notamment prévoir :

1. l’identification du propriétaire, du demandeur et de toute personne qui s’engage à l’égard du projet;
2. l’identification de l’immeuble et du projet;
3. le nombre total d’unités résidentielles;
4. le nombre minimal d’unités admissibles;
5. la localisation des unités admissibles;
6. le nombre de chambres de chaque unité admissible;
7. les plans et documents approuvés;
8. le prix maximal applicable;
9. la période de maintien de l’abordabilité;
10. les règles applicables aux reventes;
11. les documents que le propriétaire doit transmettre à la Municipalité;
12. les modalités de contrôle et de vérification;
13. les obligations applicables aux successeurs et ayants droit;
14. les garanties exigées;
15. les conséquences d’un défaut;
16. les modalités de modification ou de résiliation de l’entente;
17. toute exigence particulière applicable en vertu du FIERH.

Article 19 — Documents à fournir

Avant la signature de l’entente, le demandeur doit fournir, à la satisfaction de la Municipalité :
les plans du projet;

1. le nombre et la description des unités résidentielles;
2. la désignation des unités admissibles;
3. la superficie et le nombre de chambres de chaque unité admissible;
4. le prix de vente projeté;
5. l’échéancier des travaux;
6. les projets de clauses à intégrer aux actes de vente;
7. tout document requis par la Municipalité ou par le FIERH.

Article 20 — Obligations du demandeur

Le demandeur s’engage à :

1. construire les unités admissibles conformément aux plans approuvés;
2. respecter le nombre minimal d’unités prévu à l’entente;
3. respecter le prix maximal applicable;
4. transmettre à la Municipalité les actes de vente ou les documents nécessaires à la vérification de la conformité;
5. informer les acquéreurs et les propriétaires subséquents des restrictions applicables;
6. maintenir les unités admissibles conformément au présent règlement pendant la période applicable;
7. aviser la Municipalité de toute modification, vente, revente ou opération susceptible d’avoir une incidence sur le respect de l’entente.

CHAPITRE VI — CONTRÔLE ET GARANTIES

Article 21 — Vérification

La Municipalité peut demander tout document nécessaire pour vérifier le respect du présent règlement ou de l’entente, notamment les promesses de vente, les actes de vente, les déclarations de copropriété, les factures et documents relatifs aux sommes exigées, les plans tels que construits, les preuves de transmission des obligations aux acquéreurs et tout document exigé par le FIERH.

Article 22 — Garantie

Avant la délivrance du permis, la Municipalité peut exiger une garantie financière destinée à assurer l’exécution des obligations prévues à l’entente. La forme, le montant, la durée et les conditions de remise ou d’encaissement de la garantie sont précisés dans l’entente. La garantie doit être proportionnée aux obligations qu’elle vise à assurer.

Article 23 — Défaut

Constitue notamment un défaut :

1. la construction d’un nombre d’unités admissibles inférieur au nombre prévu;
2. la construction d’une unité comportant moins de deux chambres;
3. la vente d’une unité admissible à un prix égal ou supérieur à 350 000 $;
4. la revente d’une unité à un prix non conforme pendant la période applicable;
5. l’omission d’informer un acquéreur des restrictions applicables;
6. la transmission de renseignements faux, incomplets ou trompeurs;
7. le refus de fournir les documents nécessaires à la vérification.

Article 24 — Mesures en cas de défaut

En cas de défaut, la Municipalité peut exercer les recours prévus par la loi, le présent règlement et l’entente, notamment :

1. transmettre un avis de défaut;
2. exiger la correction du défaut dans le délai indiqué;
3. refuser la délivrance d’un permis subséquent ou d’un permis modifié lorsque la loi le permet;
4. réclamer les sommes prévues à l’entente;
5. réaliser ou conserver la garantie, selon ses modalités;
6. entreprendre tout recours judiciaire approprié.

Les mesures prévues au présent article s’ajoutent aux autres recours disponibles en vertu de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme, du Code civil du Québec et de toute autre loi applicable.

CHAPITRE VII — DISPOSITIONS FINALES

Article 25 — Annexe

L’annexe suivante fait partie intégrante du présent règlement : Annexe A — Plan ou description du secteur visé.

Article 26 — Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la séance ordinaire du 7 décembre 2026.

_____

M. Éric Blouin, Maire

_____

Mme Valérie Fiset, Directrice Générale

Copie certifiée conforme, à Sainte-Thècle, ce 23 octobre 2026

_____

Mme Valérie Fiset, Directrice Générale