



**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE HUNTINGDON**

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 974-2024

RÈGLEMENT RELATIF AU ZONAGE INCITATIF

ATTENDU QU'il y a lieu pour la Ville de Huntingdon de se prévaloir des dispositions des articles 145.35.1 à 145.35.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1), permettant d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif ;

ATTENDU QUE les normes de remplacement s'appliquent à un projet à la condition qu'une entente intervienne entre le promoteur et la Ville de Huntingdon préalablement à l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation;

ATTENDU QUE les normes de remplacement doivent être conditionnelles à l'exigence d'une prestation du demandeur comprise parmi les catégories indiquées à cette Loi;

ATTENDU QU'il y a lieu de prévoir des critères qui pourraient être exigés par la Ville de Huntingdon selon la prestation exigée à l'entente;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ c. C-19, lors de la séance ordinaire du 2 avril 2024, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été présenté et déposé par madame Andrea Geary.

PAR CONSÉQUENT;

24-04-02-6531 **Il est proposé par madame Andrea Geary**
Appuyé par monsieur Denis St-Cyr
Et résolu à l'unanimité :

QUE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif au zonage incitatif* ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à la zone centre-ville CVA-1.

3. Projets assujettis

Le présent règlement s'applique à tout projet de construction nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, pourvu qu'il soit destiné à être occupé en partie par des logements.

4. Dépôt de la demande

Une demande de zonage incitatif doit être déposée en même temps que la demande de tout permis visant des travaux touchés directement ou indirectement par la demande de zonage incitatif. Le requérant doit déposer sa demande par écrit auprès du fonctionnaire désigné, en plus des plans et documents requis par sa demande permis de construction.

5. Annulation d'une demande de zonage incitatif

Si le requérant d'une demande de zonage incitatif fait défaut de déposer l'ensemble des plans et documents requis ou d'apporter les modifications nécessaires à un document requis, à l'intérieur d'une période de 12 mois suivant la signification par le fonctionnaire de la Ville, ce dernier annule la demande et en avise, par écrit, le requérant.

6. Conformité à la réglementation d'urbanisme et interaction avec une procédure de demande de dérogation mineure

Le projet faisant l'objet d'une demande de zonage incitatif peut également faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Les deux procédures peuvent être menées parallèlement, mais puisque la demande de zonage incitatif vise la modification des dispositions normatives applicables au projet, la conclusion d'une entente de zonage incitatif doit précéder l'aboutissement d'une procédure de dérogation mineure.

7. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du règlement sont déléguées à l'inspecteur des bâtiments responsable de l'administration et de l'application de la réglementation d'urbanisme.

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

8. Recours civils

Le défaut de respecter les exigences du présent règlement ou de toutes obligations contenues dans une entente conclue en vertu de l'article 10 permet à la Ville d'exiger du requérant qu'il se conforme à la réglementation d'urbanisme usuelle applicable et, au besoin, de demander toute démolition ou tous travaux nécessaires à rendre conforme tout bâtiment ou usage.

9. Contraventions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des recours et sanctions stipulés aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4 du Règlement relatif aux permis et certificats ainsi qu'à l'administration des règlements de zonage, de lotissement et de construction.

CHAPITRE 2

NORMES DE REMPLACEMENT, PRESTATIONS, CRITÈRES ET GARANTIE FINANCIÈRE

10. Normes de remplacement pour la zone CVA-1

10.1 Hauteur maximale du bâtiment

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 3 étages et de 24 mètres selon les conditions suivantes :

1. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au *Règlement de zonage* en vigueur est destinée à être occupée uniquement par des logements;
2. le projet satisfait les conditions indiquées dans l'entente découlant de l'application de l'article 13 du présent règlement.
3. le bâtiment n'est pas situé en rive ou en zone inondable de grand courant.

10.2 Normes d'implantation

La norme de remplacement applicable aux marges de recul minimales est de zéro mètre selon les conditions suivantes :

1. Pour un nouveau bâtiment ou pour l'agrandissement d'un bâtiment existant dont l'implantation est dérogatoire, le projet prévoit une entrée à la rue donnant accès au stationnement ou l'immeuble bénéficie d'une servitude perpétuelle de droit de passage notariée et enregistrée pour l'accès au stationnement ;
2. Le plan d'implantation doit indiquer l'emplacement destiné aux conteneurs à déchets et aux matières recyclables et organiques, lesquels doivent être installés dans la cour arrière ou latérale.

10.3 Cases de stationnement

La norme de remplacement applicable au nombre minimal de cases de stationnement requises est établie ci-après:

TYPE DE LOGEMENT (par pièces)	NOMBRE MINIMAL
Studio ou 1 ½ , 2 ½ et 3 ½	1
4 ½ et plus	1.5

11. Prestation exigée

Le projet doit faire l'objet d'une entente et répondre minimalement à l'une des prestations suivantes :

1. est un immeuble d'usage mixte dont la partie habitation est de quatre logements et plus, comprenant un minimum de 10 % de logements abordables arrondi au nombre entier le plus près sans être inférieur à 1 logement. Un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer représente au maximum 90% de la médiane du marché;
2. satisfait aux exigences applicables à la performance énergétique d'un bâtiment existant, incluant tout agrandissement ou d'une nouvelle construction :

Les plans de construction doivent indiqués les mesures de performance énergétique visant à s'assurer que les travaux et les équipements satisfèrent la prestation exigée. Les mesures s'appliquent à l'isolation, l'étanchéité à l'air, les portes et fenêtres, les systèmes d'éclairage intérieurs et extérieurs, le chauffage et le conditionnement d'air;

3. réalise, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, tout aménagement ou équipement d'intérêt public;

4. préserve ou restaure un immeuble qui a une valeur patrimoniale. Dans le cas où le projet requiert la démolition et la reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ne bénéficiant pas de mesure de protection, le projet doit chercher à reproduire les éléments d'ornementation tels que les corniches, les frises, les moulures, les encorbellements ainsi que les éléments structuraux des murs extérieurs tels que la maçonnerie de brique, de pierre ou de bois.

12. Garantie financière

La Ville peut exiger au requérant une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives au zonage incitatif.

Lorsqu'une telle garantie financière est exigée, elle doit être fournie préalablement à l'émission du permis aux conditions suivantes:

1. être sous forme exclusive d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable émise par une institution financière compétente et autorisée par l'Autorité des marchés financiers et être rédigée à l'ordre de la Ville de Huntingdon;
2. être d'une valeur égale à 13,50 \$/m² de la superficie du bâtiment qui est constituée de la surface occupée par la base du bâtiment et de la surface qui serait occupée par toutes les parties du bâtiment qui excèdent cette base, si ces parties étaient reportées sur le sol. Le calcul de cette superficie doit comprendre les porches, les vérandas, les puits d'éclairage et d'aération, mais exclut les terrasses, marches, corniches, escaliers extérieurs, les chambres froides situées sous un balcon ou un escalier extérieur ;
3. être encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice de l'existence d'un défaut de satisfaire les exigences du présent règlement ;
4. être valide pour un an et renouvelable annuellement, jusqu'à la fin des travaux dans le cas d'un projet comportant des logements abordables conformément à la réglementation applicable;
5. au moins un mois précédent la fin de sa validité, le requérant doit fournir à la Ville le renouvellement de cette lettre de garantie bancaire.

CHAPITRE 3

ENTENTE

13. Contenu d'une entente

Afin de pouvoir déroger à la norme, préalablement à l'émission du permis de construction, une entente doit être convenue entre le requérant et la Ville.

L'entente doit notamment prévoir:

1. les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du demandeur
2. une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu;
3. le délai de réalisation des travaux.
4. l'exigence ou non d'une garantie financière ;

14. Pouvoir discrétionnaire du conseil

Le conseil a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la ville et il peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité ou non de permettre une hauteur de bâtiment plus élevée lors de la construction d'un nouveau projet de nouvelle construction ou d'agrandissement d'une construction existante. La conformité aux règlements municipaux n'oblige pas le conseil à accepter le projet.

Le conseil conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente relative au zonage incitatif. Le conseil décide, dans chaque cas, quelle prestation est exigée pour la conclusion d'une entente.

Le conseil tient compte, non seulement de l'opportunité du projet, mais également de la disponibilité des ressources humaines, matérielles et financières qu'un tel projet requiert pour la Ville.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

15. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

André Brunette, maire

Denyse Jeanneau, Greffière

<i>Avis de motion:</i>	<i>2 avril 2024</i>
<i>Présentation et dépôt du 1er projet de règlement :</i>	<i>2 avril 2024</i>
<i>Adoption du 1er projet de règlement:</i>	<i>2 avril 2024</i>
<i>Numéro d'adoption du 1er projet de règlement</i>	<i>24-04-02-6531</i>
<i>Avis public de l'assemblée publique de consultation:</i>	
<i>Assemblée de consultation publique:</i>	
<i>Avis public (demande de participation à un référendum)</i>	
<i>Adoption du règlement (aucune demande valide):</i>	
<i>Numéro d'adoption du règlement :</i>	
<i>Certificat de conformité par la MRC :</i>	
<i>Entrée en vigueur du règlement:</i>	
<i>Avis public de l'entrée en vigueur du règlement</i>	