

PROJET DE RÈGLEMENT N° 22.09.05.26

RÈGLEMENT N° 22.09.05.26 MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 22.09 AFIN D'AJOUTER DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'HABITATION, INCLUANT DES INDICATEURS ET CIBLES, CONFORMÉMENT AUX AJUSTEMENTS APPORTÉS AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

ATTENDU QUE : la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* autorise la Municipalité de Saint-Mathieu-de-Beloëil à apporter des modifications à son Règlement de Plan d'urbanisme n° 22.09 ;

ATTENDU QUE : le Règlement de Plan d'urbanisme n° 22.09 est entré en vigueur le 24 mars 2023 ;

ATTENDU QUE : MRC a modifié le schéma d'aménagement et de développement révisé n° 32-06 par l'adoption du règlement n° 32-25-42 ;

ATTENDU QUE : la modification vise à répondre à la demande de la ministre des Affaires municipales et d'intégrer l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » ;

ATTENDU QUE : dans ce contexte, il y a lieu pour la Municipalité de procéder à la modification de son règlement de plan d'urbanisme, et ce, afin d'assurer sa concordance avec les nouvelles exigences du Schéma d'aménagement et de développement révisé ;

ATTENDU QUE : la modification vise principalement l'ajout d'une nouvelle orientation à la grande orientation portant sur la population et l'habitation ;

ATTENDU QU' : un avis de motion a été donné le 7 avril 2026 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame Floriane Lefèvre, conseillère, appuyée par monsieur Mathieu Blouin, conseiller, et résolu à l'unanimité des conseillers que le projet de règlement portant le n° 22.09.05.26 soit adopté et qu'il soit décrété par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 3.3.1.5 intitulé « Orientation 5 : Diversifier et rééquilibrer l'offre résidentielle » est créé. Le contenu de l'article 3.3.1.5 est le suivant :

«

| Objectifs | Moyens de mise en œuvre |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Offrir un éventail de types de logements (duplex, triplex, rangées, appartements, etc.) afin de répondre à l'évolution de la taille des ménages, au vieillissement, aux enjeux de mobilité et à l'abordabilité du logement. | <ul style="list-style-type: none">• Intégrer un indicateur stratégique de la variation des parts de logements par type de construction résidentielle.• Intégrer une cible globale pour le nombre total de nouveaux logements.• Assurer une reddition de comptes annuelle à la MRC concernant l'évolution des indicateurs stratégiques et du nombre de nouveaux logements.• Prévoir, dans les différents secteurs situés à l'intérieur des périmètres urbains, une variété de typologies d'habitations, adaptée aux caractéristiques propres à chaque secteur.• Favoriser l'intégration de logements abordables dans les projets de construction résidentielle réalisés dans les secteurs assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).• Permettre la mixité d'usage, notamment la coexistence de commerces de voisinage ou de quartier, de services de niveau local et d'unités d'habitation au sein d'un même bâtiment ou d'un même ensemble immobilier. |
| <ul style="list-style-type: none">• Adapter et phaser les infrastructures municipales afin de soutenir la diversification des types d'habitation et la densification du milieu urbain, lorsqu'approprié. | <ul style="list-style-type: none">• Assurer que la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, de même que les accès liés à la mobilité active et collective, accompagne la diversification et la densification des habitations visées.• Assurer un maillage continu et sécuritaire de la mobilité active entre les quartiers résidentiels, les parcs et les équipements publics, notamment par l'application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou en cohérence avec le plan des voies de circulation projetées du présent règlement. |
| <ul style="list-style-type: none">• Consolider l'offre de logements adaptés, intergénérationnels et complémentaires afin de répondre aux besoins des ménages à différentes étapes de leur parcours résidentiel. | <ul style="list-style-type: none">• Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, des dispositions favorisant la présence de logements intergénérationnels ou de logements d'appoint, selon des critères encadrant leur intégration au milieu.• Prévoir, à la réglementation, la possibilité d'implanter une résidence d'accueil en milieu familial, conformément aux normes et autorisations des autorités compétentes. |

Indicateur stratégique et cible globale

En complément des moyens de mise en œuvre précédemment énoncés, la Municipalité souhaite se doter d'indicateurs stratégiques liés à la typologie des habitations à construire sur son territoire. Ces indicateurs ont pour objectif d'orienter et d'évaluer les décisions d'aménagement en matière d'habitation, en cohérence avec les orientations du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

Les indicateurs retenus portent sur la variation des parts relatives de logements selon le type de construction résidentielle, soit les logements individuels détachés, les logements jumelés ou en rangée comptant un (1) logement, ainsi que les immeubles comptant deux (2) logements ou plus. Ils s'appuient sur l'analyse des permis de construction délivrés sur le territoire municipal entre 2020 et 2025.

Conformément à l'approche privilégiée par la MRC, les cibles établies traduisent une évolution graduelle de la typologie résidentielle par périodes successives de quatre (4) ans, et non une diminution ou une augmentation automatique du nombre absolu de logements par catégorie, visant une réduction progressive de la part des logements individuels détachés, une stabilité de la part des logements jumelés ou en rangée et une augmentation correspondante de la part des immeubles comptant deux logements ou plus. Ainsi, conformément aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, la Municipalité vise :

- Une réduction graduelle de 2 % de la part des logements individuels détachés, exprimée par une baisse progressive de leur poids relatif dans l'ensemble des nouveaux logements autorisés à chaque période, et ce, dans un contexte où les cibles globales de production résidentielle sont appelées à augmenter.
- Une stabilité de la part des logements jumelés ou en rangée comptant un (1) logement d'un horizon de planification à l'autre, reflétant leur rôle de forme transitionnelle au sein de l'offre résidentielle locale.
- Une augmentation progressive de 2 % de la part des immeubles comptant deux (2) logements ou plus, afin de soutenir une intensification modérée du développement résidentiel et de contribuer à l'atteinte de l'équilibre entre l'offre et la demande en logements.

Ainsi, les variations observées dans le nombre de logements par type de construction doivent être interprétées à la lumière de la combinaison entre l'évolution des cibles globales de logements et l'ajustement progressif des parts typologiques, plutôt que comme des objectifs fixes ou cumulés en valeurs absolues.

Les indicateurs stratégiques présentés ci-après constituent des repères de suivi permettant d'accompagner la planification à moyen et long termes du développement résidentiel, jusqu'à l'horizon 2036.

Tableau 4 : Indicateur stratégique de la variation des parts de logements par type de construction

| Type de construction résidentielle | Nombre de nouveaux logements en 2025 | Nombre de nouveaux logements entre 2020 à 2024 | Cibles de nouveaux logements | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 2028 (2024 à 2027) | 2032 (2028 à 2031) | 2036 (2032 à 2035) |
| Individuel détaché | 1 | 17 | 12 | 12 | 11 |

| Type de construction résidentielle | Nombre de nouveaux logements en 2025 | Nombre de nouveaux logements entre 2020 à 2024 | Cibles de nouveaux logements | | |
|---|--------------------------------------|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 2028 (2024 à 2027) | 2032 (2028 à 2031) | 2036 (2032 à 2035) |
| Jumelé ou en rangée comptant 1 logement | 7 | 24 | 19 | 20 | 21 |
| Immeuble comptant 2 logements ou plus | 0 | 44 | 37 | 40 | 44 |

En complément des indicateurs stratégiques établis, la Municipalité prévoit également des cibles de développement en matière de nouveaux logements afin d'orienter l'évolution de l'offre résidentielle sur son territoire.

Ces cibles reposent sur l'analyse du rythme récent de création de logements observé sur le territoire de la municipalité, comme établi à partir des données de construction des années 2020 à 2025. Ce rythme sert de référence afin d'assurer des objectifs de développement résidentiel réalistes, adaptés à la capacité d'accueil du territoire et aux caractéristiques locales.

En cohérence avec l'approche retenue par la MRC, les cibles municipales sont définies par cycles successifs de quatre ans, avec une progression graduelle du nombre de logements à réaliser. Elles visent à encadrer, de manière prospective, le rythme et l'intensité du développement résidentiel, tout en assurant une cohérence avec la capacité d'accueil du territoire, les infrastructures existantes et les orientations du schéma d'aménagement de la MRC.

Les cibles identifiées s'échelonnent jusqu'en 2036 et constituent des repères stratégiques destinés à soutenir la planification à moyen et long termes du développement résidentiel municipal. Elles pourront être révisées lors de la mise à jour du plan d'urbanisme, en fonction de l'évolution des besoins et du contexte régional.

Tableau 5 : Cible globale de nouveaux logements sur le territoire

| | Nombre de logements total en date de 2025 | Nombre de nouveaux logements entre 2020 à 2024 | Cibles de nouveaux logements | | |
|----------------------------|---|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 2028 (2024 à 2027) | 2032 (2028 à 2031) | 2036 (2032 à 2035) |
| Nombre de logements | 8 | 85 | 68 | 72 | 76 |

À l'instar des espaces vacants destinés au développement à des fins résidentielles mentionnés précédemment, la Municipalité devra se doter d'un registre de suivi permettant de documenter l'évolution de l'émission des permis de construction pour les nouvelles constructions résidentielles.

Ce registre devra notamment préciser, pour chaque permis délivré, le type de construction résidentielle (habitation individuelle détachée, habitation jumelée ou en rangée comptant un logement et immeuble comptant deux logements ou plus), ainsi que l'année de l'émission du permis.

La tenue de ce registre vise à colliger les informations nécessaires afin d'évaluer l'atteinte de l'indicateur stratégique de la variation des parts de logements par type de construction résidentielle, de même que de la cible globale relative au nombre total de nouveaux logements.

Le registre devra être tenu sous forme électronique, faire l'objet d'une mise à jour annuelle et être transmis annuellement à la MRC. »

ARTICLE 3

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Normand Teasdale, maire

Joanne Bouchard, directrice générale et greffière-trésorière

Copie certifiée conforme.

Avis de motion : 7 avril 2026

Adoption du projet de règlement : 7 avril 2026

Consultation publique :

Adoption :

Conformité MRCVR :

Avis de publication :

Entrée en vigueur :