



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ D'ARGENTEUIL
VILLE DE LACHUTE

Projet de règlement du 9 août 2024

J:\Urbanisme\1000-00 ORGANISATION ET ADMINISTRATION\1220-00 Règlements\projet de règlement 2013\2024\densite\projet de règlement zonage incitatif\Règlement zonage incitatif.docx

RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-XXX

RÈGLEMENT RELATIF AU ZONAGE INCITATIF

À une séance régulière du Conseil de la Ville de Lachute, tenue à l'Hôtel de Ville, le **jj mmmm** 2024 à 19 heures, à laquelle étaient

le présent règlement est adopté.

CONSIDÉRANT l'avis de motion donné aux fins des présentes le **3 septembre** 2024 et le dépôt et l'adoption fait lors de cette même séance du texte de ce projet de règlement;

CONSIDÉRANT la consultation publique tenue le **jj mmmm** 2024 telle que prévue par l'avis public publié sur le site Web de la Ville de Lachute le **jj mmmm** 2024;

CONSIDÉRANT le dépôt et l'adoption d'un second projet de règlement lors de la séance du **jj mmmm** 2024;

CONSIDÉRANT qu'aucune demande de participation à un référendum n'a été reçue suite à l'avis public publié sur le site Web de la Ville de Lachute le **jj mmmm** 2024;

CONSIDÉRANT qu'une copie du règlement a été remise aux membres du Conseil municipal soixante-douze (72) heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement;

CONSIDÉRANT qu'une copie du règlement a été mise à la disposition du public dès le début de la séance d'adoption du présent règlement;

En conséquence; il est :

Proposé par
appuyé par
et résolu

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par règlement du Conseil municipal de la Ville de Lachute, et il est par le présent règlement statué et ordonné, sujet aux approbations requises par la Loi, comme suit :

ARTICLE 1

Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux zones Hc-101-3, Hc-112-1, Hc-205-2, Cv-210, Cm-325, Cm-332 et Hc-349 du plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 2013-739.

ARTICLE 2

Projets assujettis



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

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.

ARTICLE 3

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.

ARTICLE 4

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.

ARTICLE 5

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.

ARTICLE 6

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

ARTICLE 7

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 18 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.



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

ARTICLE 8

Contraventions

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
Cas de récidive	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*.

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, conformément au présent article.

CHAPITRE 2

NORMES DE REMPLACEMENT, PRESTATIONS, CRITÈRES ET GARANTIE FINANCIÈRE

ARTICLE 9

Normes de remplacement pour les zones Hc-101-3.

Hauteur maximale du bâtiment

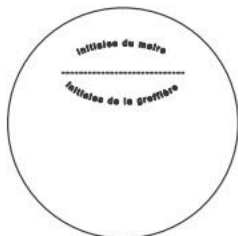
La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 4 étages et de 15 mètres selon les conditions suivantes :

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 18 du présent règlement;
3. Le bâtiment n'est pas situé en rive ou en zone inondable de grand courant.

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	1.5
5 ½ et plus	2



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 10

Normes de remplacement pour les zones Hc-112-1.

Hauteur maximale du bâtiment

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 4 étages et de 15 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 18 du présent règlement;
3. Le bâtiment n'est pas situé en rive ou en zone inondable de grand courant.

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	1.5
5 ½ et plus	2

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 11

Normes de remplacement pour les zones Hc-205-2.

Hauteur maximale du bâtiment

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 8 étages et de 30 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 18 du présent règlement;
3. Le bâtiment n'est pas situé en rive ou en zone inondable de grand courant.

Cases de stationnement

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



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

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

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 12

Normes de remplacement pour les zones Cv-210.

Hauteur maximale du bâtiment

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 6 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.

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
5 ½ et plus	2

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 13

Normes de remplacement pour les zones Cm-325.

Hauteur maximale du bâtiment

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 5 étages et de 21 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;



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

3. Le bâtiment n'est pas situé en rive ou en zone inondable de grand courant.

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
5 ½ et plus	2

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 14

Normes de remplacement pour les zones Cm-332.

Hauteur maximale du bâtiment

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 5 étages et de 21 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.

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
5 ½ et plus	2

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 15

Normes de remplacement pour les zones Hc-349.

Hauteur maximale du bâtiment



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

La norme de remplacement applicable à la hauteur maximale est de 5 étages et de 21 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.

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	1.5
5 ½ et plus	2

Pour les immeubles de plus de 24 logements, 50 % des cases doivent être souterraines.

ARTICLE 16

Prestation exigée

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

1. Est un immeuble locatif de cinq (5) logements et plus, où le nombre de logements abordables (référence à la définition de la SHQ) dans l'immeuble correspond au nombre de logements ajoutés par l'ajout de l'étage;
2. Réalise, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, tout aménagement ou équipement d'intérêt public.

ARTICLE 17

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 Lachute;
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



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

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

ARTICLE 18

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.

ARTICLE 19

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



Règlements de la VILLE DE LACHUTE

ARTICLE 20

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions applicables de la Loi.

Bernard Bigras-Denis
Maire

Lynda-Ann Murray, notaire
Greffière

