



Règlement numéro 0365-000 sur le zonage incitatif

Province de Québec

MRC de La Rivière-du-Nord

Ville de Saint-Jérôme

Règlement numéro 0365-000 sur le zonage incitatif

Avis de motion : 18 février 2025

Adoption du règlement : 13 mai 2025

Entrée en vigueur : 4 juin 2025

Dernière mise à jour :



Les règlements modificateurs suivants ont modifié le présent règlement :

[illegible]

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions introductives, interprétatives et administratives	7
Section 1	Dispositions introductives.....	7
Article 1	Interaction avec les autres règlements d'urbanisme.....	7
Article 2	Objet du règlement.....	7
Article 3	Adoption disposition par disposition.....	7
Article 4	Le règlement et les lois.....	7
Article 5	Territoire assujetti	8
Section 2	Dispositions interprétatives	9
Article 6	Division du texte.....	9
Article 7	Interprétation du règlement.....	9
Article 8	Interprétation en cas de contradiction	9
Article 9	Index terminologique.....	10
Section 3	Dispositions administratives	11
Article 10	Application.....	11
Article 11	Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	11
Chapitre 2	Admissibilité.....	12
Article 12	Projets admissibles	12
Chapitre 3	Normes de remplacement et prestation	13
Section 1	Normes de remplacement et prestation	13
Article 13	Normes de remplacement	13
Article 14	Prestation.....	13
Chapitre 4	Traitement d'une demande	14
Section 1	Dépôt de la demande.....	14
Article 15	Dépôt.....	14
Section 2	Traitement administratif	15
Article 16	Traitement par le fonctionnaire désigné	15
Article 17	Demande recevable.....	15
Article 18	Demande irrecevable	15
Article 19	Caducité.....	15
Section 3	Entente	16
Article 20	Contenu d'une entente.....	16
Article 21	Entente bénéficiant à l'immeuble.....	16
Section 4	Garantie financière	17
Article 22	Garantie financière	17
Article 23	Encaissement de la garantie financière.....	17
Article 24	Remboursement de la garantie financière	17
Section 5	Recommandation du comité consultatif d'urbanisme	18
Article 25	Étude par le comité consultatif d'urbanisme	18

Article 26	Recommandation.....	18
Section 6	Pouvoir discrétionnaire du conseil	19
Article 27	Pouvoir discrétionnaire du conseil	19
Section 7	Décision du conseil.....	20
Article 28	Approbation de la demande par le conseil	20
Article 29	Consultation publique.....	20
Article 30	Délivrance des permis et certificats	20
Chapitre 5	Dispositions finales.....	21
Section 1	Dispositions finales	21
Article 31	Contravention et sanction	21
Article 32	Entrée en vigueur	21

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 0365-000

RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE INCITATIF

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-17364/25-02-18 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2025;

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Chapitre 1 Dispositions introductives, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions introductives

Article 1 Interaction avec les autres règlements d'urbanisme

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville, notamment en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement vise à assujettir, dans les zones visées, une demande de zonage incitatif ayant pour but l'application de normes de remplacement, conditionnellement à l'exigence d'une prestation du demandeur, comprise parmi les catégories indiquées à la Loi, conformément aux pouvoirs prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Le présent règlement vise à soutenir la création de logements abordables sur le territoire.

Article 3 Adoption disposition par disposition

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, tiret par tiret ou point par point de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe, un tiret ou un point de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 4 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi.

Article 5 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Jérôme

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 6 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes, tirets et points. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #

Section #

Article #

Alinéa

1) Paragraphe

a) Sous-paragraphe

– Tired

• Point

Article 7 Interprétation du règlement

L'interprétation de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation; alors que l'emploi du verbe « pouvoir » indique une faculté, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit pas »;
- 4) Toute référence à un autre règlement ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 5) Toutes les mesures présentées dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 6) Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit font partie intégrante du règlement;
- 7) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 8 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

- 1) Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut;
- 2) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

- 3) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 4) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

Article 9 Index terminologique

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à l'index terminologique du présent article et au *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui les remplace ou les modifie. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 10 Application

L'application du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable. Dans le cadre de la gestion quotidienne du service, ce dernier peut déléguer à tout autre employé de la Ville toute tâche ou fonction relevant de l'application du présent règlement.

L'employé à qui est confiée une tâche ou une fonction relevant de l'application du présent règlement est le fonctionnaire désigné.

Article 11 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

La notion de fonctionnaire désigné, ses pouvoirs et ses devoirs sont définis par le *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui le remplace le modifie.

Chapitre 2 Admissibilité

Article 12 Projets admissibles

Est admissible au zonage incitatif tout projet de construction nécessitant la délivrance d'un certificat de changement d'usage, d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment principal, pour l'ajout d'un logement, pour l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, pourvu qu'il soit destiné à être occupé en tout ou en partie par cinq logements et plus.

Chapitre 3 Normes de remplacement et prestation

Section 1 Normes de remplacement et prestation

Article 13 Normes de remplacement

Les normes de remplacement sont prescrites aux grilles des spécifications du *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage de la Ville de Saint-Jérôme* pour les zones admissibles au zonage incitatif.

Article 14 Prestation

Le projet doit faire l'objet d'une entente et comprendre la prestation suivante :

- 1) Tout immeuble de cinq logements et plus doit comprendre un minimum de 10 % de logements abordables, lesquels font l'objet d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

Lorsque le calcul du nombre de logements abordables donne un résultat fractionnaire, le résultat doit être arrondi à l'unité supérieure;

Dans le cas d'un projet intégré, la prestation exigée s'applique à chaque bâtiment composant le projet qui bénéficie d'une norme de remplacement.

Chapitre 4 Traitement d'une demande

Section 1 Dépôt de la demande

Article 15 Dépôt

Le requérant transmet sa demande au fonctionnaire désigné par écrit, accompagnée des renseignements suivants :

- 1) Les normes de remplacement demandées pour le projet;
- 2) L'échéancier de réalisation du projet;
- 3) La démonstration des mesures entreprises pour préserver l'abordabilité des logements (ex. modèle de bail avec prix du logement et son indexation pour les 5 prochaines années).
- 4) Une analyse de conformité réglementaire accompagnée d'un plan d'implantation à l'échelle 1 : 500 ou plus grand (vue d'ensemble) préparé par un professionnel habilité en la matière illustrant les éléments suivants :
 - a) Les emplacements faisant l'objet de la demande;
 - b) Les caractéristiques naturelles, topographie, hydrographie, arbres et végétation;
 - c) Les constructions existantes, s'il y a lieu;
 - d) Identification de servitude et droit de passage existant ou projeté;
 - e) Représentation des périmètres de construction (partie excavée);
 - f) Représentation des aménagements paysagers en couleur proposés;
 - g) Représentation de la localisation des aires de stationnement ainsi que la dimension des cases de stationnement et allées d'accès;
- 5) Un descriptif des mesures préliminaires prises pour assurer la gestion des eaux de ruissellement, lorsque requis;
- 6) Les élévations en couleur de l'ensemble des façades extérieures de tous les bâtiments principaux visés par les normes de remplacement;
- 7) Toute autre information permettant une bonne compréhension du projet.

Section 2 Traitement administratif

Article 16 Traitement par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné s'assure que la demande est complète et conforme aux conditions d'admissibilité prévues par le présent règlement et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1).

Le fonctionnaire désigné s'assure que le projet chemine simultanément ou non avec toute autre demande discrétionnaire à laquelle l'immeuble est assujéti. Sans s'y limiter, une demande de zonage incitatif peut être soumise au *Règlement numéro 0360-000 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Jérôme* et au *Règlement numéro 0359-000 sur les usages conditionnels*.

Article 17 Demande recevable

Si la demande est complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant.

La demande est réputée avoir été reçue à la date où la demande complète et conforme a été déposée.

Article 18 Demande irrecevable

Si la demande est incomplète ou non conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « irrecevable » et en informe le requérant par écrit, avec les justifications nécessaires. Dans un tel cas, le requérant a un délai de 30 jours, suivant la réception de l'avis du fonctionnaire désigné, pour fournir les modifications, les renseignements ou les documents exigés. À la suite de la réception de ces nouvelles informations, le fonctionnaire désigné analyse à nouveau la demande.

Si la demande est alors complète et conforme, le fonctionnaire désigné considère la demande comme « recevable » et en informe le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de dépôt de la dernière information ou du dernier document manquant déposé.

À l'échéance du délai, si la demande est toujours incomplète ou non conforme, la demande devient caduque.

Article 19 Caducité

La demande devient caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents et renseignements requis à l'intérieur d'un délai de trois mois à partir du dépôt de la demande ou dans le délai de 30 jours suivants la réception de l'avis du fonctionnaire désigné selon l'article 16. Le fonctionnaire désigné doit alors remettre au requérant les documents qui lui ont été fournis.

Lorsqu'une demande est devenue caduque, le requérant doit procéder au dépôt d'une nouvelle demande et payer les frais exigibles pour que cette dernière soit traitée.

Section 3 Entente

Article 20 Contenu d'une entente

Afin de pouvoir bénéficier d'une norme de remplacement, préalablement à l'émission du certificat de changement d'usage ou du permis de construction, une entente doit être convenue entre le requérant et la Ville.

L'entente doit prévoir notamment:

- 1) Les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du demandeur et une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu;
- 2) Le délai de réalisation des travaux;
- 3) L'exigence ou non d'une garantie financière;
- 4) La démonstration des mesures entreprises pour préserver l'abordabilité (ex. modèle de bail avec prix du logement et son indexation pour les 5 prochaines années).

Article 21 Entente bénéficiant à l'immeuble

La résolution et l'entente conclue entre le requérant et la Ville est opposable à tout acquéreur subséquent de l'immeuble.

Le requérant et tout acquéreur subséquent doit informer tout nouvel acquéreur de la résolution et de l'entente conclue avec la Ville. L'acte de vente doit comporter une clause par laquelle cet acquéreur s'engage à les respecter. À défaut par le requérant de respecter ces obligations, le requérant et l'acquéreur subséquent doit prendre fait et cause pour la Ville dans le cadre de toute poursuite ou réclamation causée par cette omission.

Section 4 **Garantie financière**

Article 22 **Garantie financière**

Une garantie financière sous forme de lettre de garantie bancaire ou de chèque certifié doit être déposée si l'approbation de l'entente est assujettie à un tel dépôt.

Le montant de cette garantie financière est établi dans l'entente.

La garantie financière doit être déposée avant la délivrance de tout permis ou certificat en lien avec l'entente

Article 23 **Encaissement de la garantie financière**

À défaut de respecter toute autre exigence prévue dans l'entente, la Ville peut encaisser sans avis ni délai la lettre de garantie bancaire ou de chèque qu'elle détient.

Article 24 **Remboursement de la garantie financière**

Dans les 30 jours suivant la réception d'un avis du requérant que les travaux sont terminés, une visite des lieux est faite par un fonctionnaire désigné pour vérifier le respect des conditions et l'exécution des travaux.

Suite à cette visite, les sommes versées en garantie sont remboursées au plus tard 30 jours suivant la constatation que :

- 1) Les documents requis ont été déposés;
- 2) Les conditions prévues par l'entente sont remplies;
- 3) Les travaux ont été exécutés à la satisfaction de la Ville et il a été constaté qu'aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

Section 5 **Recommandation du comité consultatif d'urbanisme**

Article 25 **Étude par le comité consultatif d'urbanisme**

Le conseil doit, avant d'autoriser la conclusion d'une entente, soumettre le projet d'entente au comité consultatif d'urbanisme qui analysera les demandes en fonction des critères édictés à l'article 27 du présent règlement.

Article 26 **Recommandation**

Le comité consultatif d'urbanisme étudie l'entente et formule par écrit une recommandation au conseil municipal.

Cette recommandation peut être :

- 1) Favorable avec ou sans recommandation de conditions;
- 2) Défavorable avec ou sans recommandations des modifications à apporter dans l'éventualité d'une nouvelle demande.

Section 6 Pouvoir discrétionnaire du conseil

Article 27 Pouvoir discrétionnaire du conseil

Le conseil municipal peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité ou non de permettre l'application d'une norme de remplacement lors de la construction d'un nouveau projet de construction ou d'agrandissement. 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 une entente avec un requérant une entente relative au zonage incitatif. Le conseil décide, dans chaque cas, la prestation 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. Il tient également compte de l'impact de l'insertion du projet bénéficiant de norme(s) de remplacement dans son milieu en fonction, sans s'y restreindre, des critères suivants :

- 1) l'impact sur les milieux naturels;
- 2) les effets et les mesures d'atténuation proposées sur la circulation;
- 3) la proximité d'infrastructures de transports actifs ou collectifs et les mesures proposées favorisant les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle;
- 4) l'intégration au cadre bâti;
- 5) l'acceptabilité sociale
- 6) la taille et la superficie des logements afin de couvrir les besoins des divers ménages (personnes seules, familles, etc.)

Section 7 **Décision du conseil**

Article 28 **Approbation de la demande par le conseil**

Lors de la séance fixée, le conseil municipal reçoit la recommandation du comité consultatif d'urbanisme et approuve ou désapprouve l'entente.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

Article 29 **Consultation publique**

Le conseil peut soumettre le projet d'entente à une consultation publique, selon les dispositions prévues par la Loi.

Article 30 **Délivrance des permis et certificats**

Suite à l'approbation de l'entente par le conseil et à la signature par le requérant et la Ville, le fonctionnaire désigné délivre les permis ou certificats visés par la demande, si les demandes de permis ou certificats sont par ailleurs complètes et conformes à la réglementation.

Chapitre 5 Dispositions finales

Section 1 Dispositions finales

Article 31 Contravention et sanction

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet l'infraction prévue à l'article 165 (article nommé : Sanctions générales) du *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats* et est passible des peines qui y sont prévues. Chaque contravention à une disposition du présent règlement constitue une infraction distincte.

Article 32 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le Maire,

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA