



TITRE 14 Zonage incitatif

RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE

Règlement numéro 843



CHAPITRE 14.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14-3
Section 14.1.1 Application.....	14-3
CHAPITRE 14.2 DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF.....	14-4
Section 14.2.1 Dispositions administratives	14-4
Section 14.2.2 Traitement d'une demande.....	14-5
CHAPITRE 14.3 NORMES ASSUJETTIES ET NATURE DES PRESTATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF	14-7
Section 14.3.1 Zonage incitatif dans certaines zones comprises dans un type de milieu « T4 ».....	14-7
Section 14.3.2 Zonage incitatif dans les zones comprises dans un type de milieu « T5 »	14-9
Section 14.3.3 Zonage incitatif sur le ratio de cases de stationnement maximal.....	14-11

CHAPITRE 14.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Section 14.1.1 Application

14.1.1.1 Objectif général du zonage incitatif

Les dispositions sur le zonage incitatif permettent, dans les zones assujetties, à toute personne de demander le remplacement de certaines normes de zonage applicable à leur projet en échange d'une prestation d'intérêt collectif, conformément à une entente établie entre le requérant et la Ville selon le cadre prévu dans le présent titre.

14.1.1.2 Objectifs spécifiques du zonage incitatif

Les dispositions sur le zonage incitatif doivent permettre :

- 1° d'offrir un mécanisme clair et transparent contribuant à la création d'un espace de dialogue permettant, dans certaines zones, une plus grande flexibilité réglementaire ;
- 2° de favoriser une adéquation entre les intérêts collectifs et privés dans le développement de secteurs urbains dynamiques en permettant des projets de plus grande envergure en échange de prestations d'intérêt collectif dans les domaines suivants :
 - a) Intégrer au projet du logement abordable, social ou familial ;
 - b) Assurer la performance environnementale du projet ;
 - c) Déployer un aménagement ou un équipement d'intérêt public ;
 - d) Préserver ou restaurer un immeuble patrimonial.

14.1.1.3 Condition supplémentaire à la délivrance d'un permis ou d'un certificat

Lorsqu'une demande de zonage incitatif est déposée, aucun permis ou certificat d'autorisation prévu au présent règlement ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné si la nature des travaux est directement ou indirectement influencée par la demande de zonage incitatif.

Tout permis ou certificat affecté est délivré uniquement après la conclusion de l'entente prévue au présent titre.

14.1.1.4 Valeur d'un logement abordable

Dans le cas d'un logement abordable destiné à la vente, un évaluateur agréé choisi par la Ville doit, aux frais du requérant, établir la valeur marchande du logement afin de démontrer que le prix de vente représente au maximum 90 % de sa valeur marchande.

Dans le cas d'un logement abordable destiné à la location, le loyer est fixé dans le cadre d'un programme gouvernemental ou le loyer proposé représente au plus 90 % du loyer moyen sur le territoire de la Ville de Prévost.

CHAPITRE 14.2 DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF

Section 14.2.1 Dispositions administratives

14.2.1.1 Objet d'une demande

Une demande de zonage incitatif peut uniquement viser les normes et les zones prévues au chapitre 14.3.

14.2.1.2 Choix d'une prestation d'intérêt collectif

Pour chaque norme remplacée, au moins une prestation d'intérêt collectif choisie dans les listes applicables du chapitre 14.3 doit être proposée par le requérant.

14.2.1.3 Dépôt de la demande

Le requérant d'une demande assujettie au présent chapitre doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en format numérique en plus des plans et documents requis à l'article 14.2.1.6 du présent règlement.

Une demande de zonage incitatif doit être déposée en même temps que la demande de tout permis ou certificat d'autorisation visant des travaux touchés directement ou indirectement par la demande de zonage incitatif.

14.2.1.4 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 6 mois suivant la signification par le fonctionnaire de la Ville, ce dernier annule la demande et en avise, par écrit, le requérant.

14.2.1.5 Conformité à la réglementation d'urbanisme et interaction avec une procédure discrétionnaire

Le projet faisant l'objet d'une demande de zonage incitatif peut également faire l'objet d'une demande prévue dans un cadre discrétionnaire. 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 discrétionnaire.

14.2.1.6 Contenu de la demande

Toute demande visant une demande de zonage incitatif doit être accompagnée des plans et documents suivants :

- 1° nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou, le cas échéant, de son mandataire autorisé (coordonnées complètes) ;
- 2° l'usage actuel de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble ainsi qu'une description de l'usage et des constructions visés par la demande ;
- 3° l'identification et les coordonnées complètes de tous professionnels et intervenants dans le projet visé ;
- 4° une description détaillée du ou des normes visées par une demande de zonage incitatif et de la ou des prestations d'intérêt collectif proposées en échange ;
- 5° une description et, si pertinent, des plans et illustrations présentant le projet potentiel ;
- 6° une évaluation préliminaire du coût du projet et une évaluation du coût de la prestation. Si les données initialement fournies sont jugées insuffisantes par le Conseil, ce dernier peut désigner un professionnel tiers, aux frais du requérant, pour évaluer le coût de la prestation ;
- 7° le cas échéant, tout plan ou document produit par un professionnel compétent permettant de démontrer la nature de la prestation projetée. Notamment, des plans et devis signés et scellés par un ingénieur doivent être fournis,

lorsqu'applicables, dans les cas suivants :

- a) afin de démontrer que le bâtiment atteint une performance énergétique supérieure aux exigences du Code de construction ;
- b) afin de démontrer la faisabilité technique de la structure en bois ;
- c) afin de démontrer la faisabilité technique de la toiture végétalisée et les bonnes pratiques d'entretien pour son maintien ;
- d) afin de démontrer la faisabilité technique d'un aménagement visant la gestion des eaux de ruissellement et, dans les cas d'infrastructures végétalisées, les bonnes pratiques d'entretien pour son maintien ;

8° tout autre document jugé nécessaire par le requérant pour assurer une bonne compréhension du projet et en mesurer les impacts.

14.2.1.7 Frais d'étude

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de zonage incitatif sont fixés au règlement de tarification en vigueur. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

Section 14.2.2 Traitement d'une demande

14.2.2.1 Contrôle de la documentation par le fonctionnaire désigné

Lorsque l'ensemble des plans et documents sont reçus et que les frais d'étude sont acquittés, le fonctionnaire désigné mène une analyse préliminaire des plans et documents transmis par le requérant. Le fonctionnaire désigné doit suspendre le traitement de la demande de zonage incitatif s'il constate que :

- 1° le projet ne respecte pas une norme de la réglementation d'urbanisme applicable et il ne fait pas l'objet d'une demande parallèle à une procédure discrétionnaire visant à régulariser cette dérogation (ex. dérogation mineure, PPCMOI) ;
- 2° un plan ou un document reçu est erroné, incomplet ou ne satisfait pas aux règles de l'art.

Dans ces cas, le fonctionnaire désigné doit demander au requérant la correction du projet, du plan ou du document.

Une fois que l'ensemble des plans et documents reçus sont justes et complets, ou que les plans et documents corrigés ont été reçus, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Conseil.

14.2.2.2 Étude préliminaire et négociations

Sur la base des critères du chapitre 14.3, le Conseil mène une étude préliminaire de la ou des prestations proposées par le requérant. S'il juge la prestation insuffisante ou inappropriée, le Conseil peut entamer un dialogue avec le requérant pour faire modifier ou bonifier la proposition. Les négociations durent tant que le Conseil juge le dialogue pertinent.

14.2.2.3 Établissement d'un projet d'entente

Le Conseil établit un projet d'entente si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° Le projet respecte la réglementation d'urbanisme applicable ;
- 2° Le Conseil juge que la prestation proposée correspond aux dispositions applicables du chapitre 14.3.

14.2.2.4 Étude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

Le Conseil soumet le projet d'entente au comité consultatif d'urbanisme le plus tôt possible après son établissement. Le comité doit analyser l'adéquation entre la prestation proposée et la norme de remplacement visée, selon les dispositions et les critères du chapitre 14.3. Sur la base de ces éléments, le comité doit recommander :

- 1° la conclusion ou le refus de l'entente ;
- 2° toute condition relative à l'exécution de la prestation que le Conseil devrait exiger dans l'entente, si pertinente.

14.2.2.5 Assujettissement d'un projet d'entente à une consultation publique

Le Conseil peut soumettre le projet d'entente à une consultation publique, selon la procédure prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

14.2.2.6 Analyse du projet d'entente par le Conseil

Le Conseil reçoit la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, analyse le projet d'entente et adopte ou refuse le projet d'entente. Il peut également modifier le projet d'entente avant de l'adopter.

14.2.2.7 Résolution autorisant la conclusion d'une entente

La résolution qui autorise la conclusion d'une entente doit indiquer les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du requérant et contenir une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu.

Le Conseil peut prévoir l'inclusion à l'entente de toute condition relative à l'exécution de la prestation par le requérant.

CHAPITRE 14.3 NORMES ASSUJETTIES ET NATURE DES PRESTATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Section 14.3.1 Zonage incitatif dans certaines zones comprises dans un type de milieu « T4 »

14.3.1.1 Territoire assujetti

Les dispositions de zonage incitatif prévues à la présente section s'appliquent aux zones suivantes : T4-102, T4-204, T4-228, T4-208, T4-221 et T4-322.

14.3.1.2 Normes de zonage incitatif

Les normes pouvant faire l'objet d'une demande de zonage incitatif dans les zones visées à la présente section sont :

- 1° Le remplacement d'une hauteur maximale de 2 étages et 9 mètres par une hauteur maximale de 3 étages et 12 mètres ;
- 2° Le remplacement d'un taux d'implantation maximal de 40 % par un taux d'implantation maximal de 50 % ;
- 3° Le remplacement d'une largeur maximale d'un bâtiment isolé de 20 mètres par une largeur maximale de 30 mètres ;
- 4° Le remplacement d'une largeur maximale d'un bâtiment jumelé de 10 mètres par une largeur maximale de 15 mètres.

14.3.1.3 Prestation d'intérêt collectif

Les prestations prévues au présent article peuvent être proposées pour appuyer toute demande de zonage incitatif visant le remplacement d'une norme identifiée à la présente section.

Tableau 14.1. Prestation d'intérêt collectif dans une zone T4

Prestations
1. Intégration de logements sociaux ou abordables ;
2. Mesures de verdissement favorables à la biodiversité et permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains tels que : <ol style="list-style-type: none"> a. Toiture végétalisée intensive ; b. Intégration de cases de stationnement à l'intérieur permettant de réduire les surfaces carrossables par rapport à la norme prévue ;
3. Aménagement d'un espace public extérieur sur le site ou sur un terrain municipal à proximité ;
4. Protection ou restauration d'un immeuble d'intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville.

14.3.1.4 Critères d'analyse d'une demande de zonage incitatif

Le choix de la prestation d'intérêt collectif proposée dans le cadre d'une demande de zonage incitatif dans la zone T4, en échange du remplacement d'une norme applicable au projet, doit se faire selon les critères du tableau suivant :

Tableau 14.2. Critère d'évaluation d'une prestation d'intérêt collective

Critères
1. La prestation s'inscrit dans les orientations et objectifs du plan d'urbanisme ;
2. La prestation atténue ou compense adéquatement les effets causés par le remplacement de la norme applicable ;
3. La prestation s'inscrit dans les meilleures pratiques et contribue à la création d'une communauté durable, équitable et prospère ;
4. Toute prestation visant l'intégration de logement abordable ou social répond à un besoin dans le secteur et constitue une offre complète, cohérente et réaliste ;
5. Toute prestation permettant d'augmenter la performance environnementale du projet (ex. toiture végétalisée ou stationnement intérieur ou écologique) diminue substantiellement les impacts négatifs du projet (ex. îlots de chaleur, imperméabilisation, perte de couvert végétal) en offrant une solution adaptée et efficace. La combinaison de mesure de verdissement et de réduction des

surfaces carrossables sur le terrain permet d'accroître les surfaces végétales et la plantation d'arbres à grand déploiement y compris au sol;

6. Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur offre des espaces cohérents et de qualité avec des vocations claires (ex. espace naturel, agrément, détente, sport et loisir, lieux de transit);

 7. Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur sur un site complémentaire, sans dédoubler, la programmation de tout espace extérieur situé à moins de 300 mètres;

 8. Toute prestation portant sur l'aménagement d'un espace public sur un terrain adjacent à l'emprise du parc régional du *P'tit Train du Nord* vise à faciliter l'accès au parc régional ou offre une aire de repos aux usagers du parc;

 9. Toute prestation permettant d'aménager ou de bonifier un espace public municipal à proximité du site s'inscrit dans la programmation souhaitée par la Ville et, le cas échéant, dans la planification municipale des parcs et espaces publics;

 10. Toute prestation visant un immeuble d'intérêt patrimonial doit permettre la sauvegarde et la restauration d'un immeuble d'intérêt patrimonial, situé sur le territoire de la Ville de Prévost, qui est classé, cité ou inscrit à l'inventaire de la MRC de La Rivière-du-Nord.
-

Section 14.3.2 Zonage incitatif dans les zones comprises dans un type de milieu « T5 »

14.3.2.1 Territoire assujetti

Les dispositions de zonage incitatif prévues à la présente section s'appliquent aux zones comprises dans un type de milieu « T5 ».

14.3.2.2 Objets de zonage incitatif

Les objets pouvant faire l'objet d'une demande de zonage incitatif dans les zones comprises dans un type de milieu « T5 » sont :

- 1° le remplacement d'une hauteur maximale de 3 étages et 14 mètres par une hauteur maximale de 4 étages et de 16 mètres ;
- 2° le remplacement d'une hauteur maximale de 3 étages et 14 mètres par une hauteur maximale de 5 étages et 20 mètres ;
- 3° le remplacement d'un taux d'implantation maximal de 50 % par un taux d'implantation maximal de 70 %.

14.3.2.3 Prestation d'intérêt collectif

Les prestations prévues au présent article peuvent être proposées pour appuyer toute demande de zonage incitatif visant le remplacement d'une norme identifiée à la présente section.

Tableau 14.3. Prestation d'intérêt collectif pour la zone T5

Prestations
1. Intégration de logements sociaux ou abordables ;
2. Mesures de verdissement favorables à la biodiversité et permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains tels que : <ol style="list-style-type: none"> a. Toiture végétalisée intensive ; b. Intégration de cases de stationnement à l'intérieur permettant de réduire les surfaces carrossables par rapport à la norme prévue ;
3. Aménagement d'un espace public extérieur sur le site ou sur un terrain municipal à proximité ;
4. Protection ou restauration d'un immeuble d'intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville.

14.3.2.4 Critères d'analyse d'une demande de zonage incitatif

Le choix de la prestation d'intérêt collectif proposée dans le cadre d'une demande de zonage incitatif dans une zone T5, en échange du remplacement d'une norme applicable au projet, doit se faire selon les critères du tableau suivant :

Tableau 14.4. Critère d'évaluation d'une prestation d'intérêt collective

Critères
1. La prestation s'inscrit dans les orientations et objectifs du plan d'urbanisme ;
2. La prestation atténue ou compense adéquatement les effets causés par le remplacement de la norme applicable ;
3. La prestation s'inscrit dans les meilleures pratiques et contribue à la création d'une communauté durable, équitable et prospère ;
4. Toute prestation visant l'intégration de logement abordable, social ou familial répond à un besoin dans le secteur et constitue une offre complète, cohérente et réaliste ;
5. Toute prestation permettant d'augmenter la performance environnementale du projet (ex. toiture végétalisée ou stationnement intérieur ou écologique) diminue substantiellement les impacts négatifs du projet (ex. îlots de chaleur, imperméabilisation, perte de couvert végétal) en offrant une solution adaptée et efficace. La combinaison de mesure de verdissement et de réduction des surfaces carrossables sur le terrain permet d'accroître les surfaces végétales et la plantation d'arbres à grand déploiement y compris au sol ;
6. Toute prestation permettant d'augmenter la performance environnementale du projet (ex. toiture végétalisée ou stationnement

intérieur ou écologique) diminue substantiellement les impacts négatifs du projet (ex. îlots de chaleur, imperméabilisation, perte de couvert végétal) en offrant une solution adaptée et efficace. La combinaison de mesure de verdissement et de réduction des surfaces carrossables sur le terrain permet d'accroître les surfaces végétales y compris au sol ;

7. Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur offre des espaces cohérents et de qualité avec des vocations claires (ex. espace naturel, agrément, détente, sport et loisir, lieux de transit) ;

8. Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur sur un site complémentaire, sans dédoubler, la programmation de tout espace extérieur situé à moins de 300 mètres ;

9. Toute prestation portant sur l'aménagement d'un espace public sur un terrain adjacent à l'emprise du parc régional du *P'tit Train du Nord* vise à faciliter l'accès au parc régional ou offre une aire de repos aux usagers du parc ;

10. Toute prestation permettant d'aménager ou de bonifier un espace public municipal à proximité du site s'inscrit dans la programmation souhaitée par la Ville et, le cas échéant, dans la planification municipale des parcs et espaces publics ;

11. Toute prestation visant un immeuble d'intérêt patrimonial doit permettre la sauvegarde et la restauration d'un immeuble d'intérêt patrimonial, situé sur le territoire de la Ville de Prévost, qui est classé, cité ou inscrit à l'inventaire de la MRC de La Rivière-du-Nord.

Section 14.3.3 Zonage incitatif sur le ratio de cases de stationnement maximal

14.3.3.1 Territoire assujetti

Les dispositions de zonage incitatif prévues à la présente section s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

14.3.3.2 Objets de zonage incitatif

Une demande est recevable lorsqu'elle vise le remplacement du ratio de cases de stationnement maximal applicable à un usage par un ratio maximal supérieur, sans jamais dépasser plus du double du ratio maximal applicable.

14.3.3.3 Prestation d'intérêt collectif

Les prestations prévues au présent article peuvent être proposées pour appuyer toute demande de zonage incitatif visant le remplacement d'une norme identifiée à la présente section.

Tableau 14.5. Prestation d'intérêt collectif sur l'ensemble du territoire

Prestations	
1.	Intégration de cases de stationnement à l'intérieur
2.	Gestion <i>in situ</i> des eaux de ruissellement des aires pavées extérieures
3.	Aménagement d'un espace naturel sur le site
4.	Entente signée avec une entreprise d'autopartage pour l'implantation de cases de stationnement réservées pour des voitures disponibles en autopartage
5.	Mutualisation des cases de stationnement afin d'offrir des cases aux usages sur d'autres terrains à proximité.

14.3.3.4 Critères d'analyse d'une demande de zonage incitatif

Le choix de la prestation d'intérêt collectif proposée dans le cadre d'une demande de zonage incitatif sur le ratio de cases de stationnement maximal, en échange du remplacement d'une norme applicable au projet, doit se faire selon les critères du tableau suivant :

Tableau 14.6. Critère d'évaluation d'une prestation d'intérêt collective

Critères	
1.	La prestation s'inscrit dans les orientations et objectifs du plan d'urbanisme ;
2.	La prestation atténue ou compense adéquatement les effets causés par le remplacement de la norme applicable ;
3.	La prestation s'inscrit dans les meilleures pratiques et contribue à la création d'une communauté durable, équitable et prospère ;
4.	Toute prestation permettant d'augmenter la performance environnementale du projet (ex. stationnement intérieur ou écologique, gestion <i>in situ</i> des eaux de pluie) améliore substantiellement son efficacité énergétique ou carbone, ou diminue substantiellement les impacts négatifs du projet (ex. îlots de chaleur, imperméabilisation, perte de couvert végétal) en offrant une solution adaptée et efficace ;
5.	Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace naturel sur le site permet la création d'une oasis de biodiversité urbaine ;
6.	Toute prestation visant la mise en place d'un service d'autopartage ou la mutualisation de cases permet de réduire le besoin en espaces destinés au stationnement dans le secteur.