# Règlement numéro 1373 relatif au zonage incitatif

Octobre 2026

Mascouche

**CANADA**
**PROVINCE DE QUÉBEC**
**DISTRICT DE JOLIETTE**
**VILLE DE MASCOUCHE**

# RÈGLEMENT NUMÉRO 1373 relatif au zonage incitatif

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche estime qu'il est opportun et dans l'intérêt de la population 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;

**CONSIDÉRANT QUE** depuis 2023, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* offre la possibilité d'adopter un règlement sur le zonage incitatif;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme et peut, en conséquence, adopter un règlement sur le zonage incitatif;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Mascouche s'est dotée d'une Politique municipale d'habitation et qu'un des enjeux soulevés concerne l'abordabilité des logements;

**CONSIDÉRANT QU'** il apparaît utile pour la Ville de Mascouche de se doter d'un tel règlement, notamment comme moyen de contribuer aux solutions au problème de l'abordabilité des logements;

**CONSIDÉRANT QUE** des normes de remplacement contenues dans un règlement de zonage incitatif peuvent s'appliquer à la condition qu'une entente intervienne entre le promoteur et la Ville préalablement à l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation prévoyant des prestations dans l'intérêt public;

**CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu de prévoir notamment des prestations en matière d'intégration dans les projets d'unités de logement abordable pouvant être exigées par la Ville dans le cadre d'une telle entente;

**CONSIDÉRANT QUE** le présent règlement vise à déterminer les critères qui pourraient être exigés par la Ville de Mascouche selon les prestations prévues à l'entente;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement prévoit des conditions notamment au niveau des garanties financières pouvant être exigées au demandeur;

**CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné, soit lors de la séance ordinaire du 6 juillet 2026;

**CONSIDÉRANT QUE** l'avis de motion 260706-19 a été donné pour le présent règlement;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**TABLE DES MATIÈRES**


**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ..... 1-1**

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT ..... 1-1
ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI ..... 1-1
ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT ..... 1-1
ARTICLE 4 VALIDITÉ ..... 1-1

**CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ..... 2-1**

ARTICLE 5 DÉFINITIONS ..... 2-1

**CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ..... 3-1**

ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT ..... 3-1

**CHAPITRE 4 DISPOSITIONS NORMATIVES ..... 4-1**

**SECTION 1 ADMISSIBILITÉ ET MODALITÉS ..... 4-1**

ARTICLE 7 OBJET D'UNE DEMANDE ..... 4-1
ARTICLE 8 ADMISSIBILITÉ ..... 4-1
ARTICLE 9 DÉPÔT DE LA DEMANDE ..... 4-1

**SECTION 2 CONTENU DE LA DEMANDE ..... 4-1**

ARTICLE 10 CONTENU DE LA DEMANDE ..... 4-1
ARTICLE 11 FRAIS D'ÉTUDE ..... 4-2

**CHAPITRE 5 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE ET ENTENTE ..... 5-1**

**SECTION 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE ..... 5-1**

ARTICLE 12 CONTRÔLE DE LA DOCUMENTATION PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ ..... 5-1
ARTICLE 13 ÉTUDE PRÉLIMINAIRE ET NÉGOCIATIONS ..... **ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.**
ARTICLE 14 ÉTABLISSEMENT D'UN PROJET D'ENTENTE ..... 5-1
ARTICLE 15 CONTENU D'UNE ENTENTE ..... 5-2
ARTICLE 16 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ..... **ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.**

ARTICLE 17 ASSUJETTISSEMENT D'UN PROJET D'ENTENTE À UNE CONSULTATION PUBLIQUE ..... 5-2
ARTICLE 18 RÉSOLUTION AUTORISANT LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE ..... 5-2
ARTICLE 19 REJET D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF INCOMPLÈTE OU À LAQUELLE LE REQUÉRANT N'APPORTE PAS LES MODIFICATIONS DEMANDÉES ..... 5-3

**CHAPITRE 6 NORMES DE REMPLACEMENT ET PRESTATIONS, CRITÈRES ET GARANTIE FINANCIÈRES ..... 6-1**

**SECTION 1 PRESTATIONS ET NORMES POUANT FAIRE L'OBJET D'UNE ENTENTE ..... 6-1**

ARTICLE 20 NORMES DE REMPLACEMENT ..... 6-1
ARTICLE 21 CATÉGORIES DE PRESTATION(S) POUVANT ÊTRE EXIGÉE(S) ..... 6-1

**SECTION 2 CRITÈRES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF ..... 6-1**

ARTICLE 22 CRITÈRES D'ANALYSE ..... 6-1

**SECTION 3 GARANTIE FINANCIÈRE ..... 6-2**

ARTICLE 23 GARANTIE FINANCIÈRE ..... 6-2

**CHAPITRE 7 DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR ..... 7-1**

ARTICLE 24 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES ..... 7-1
ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR ..... 7-1

# CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

## ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement n° 1373 relatif au zonage incitatif ».

## ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à la zone RD 580, tel que représenté à l'annexe B du Règlement de zonage numéro 1103.

## ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif de permettre, dans toute zone assujettie, 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 conclue entre le requérant et la Ville selon le cadre prévu au présent règlement.

Le présent règlement ne doit pas être interprété comme une obligation pour la Ville de conclure une entente avec le requérant et d'accepter une telle demande.

## ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le Conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, et annexe par annexe, de manière que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou une annexe de celui-ci est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal.

# CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

« **CCU** » : Comité consultatif d'urbanisme.

« **Logement abordable** » : Logement dont le prix du loyer est inférieur au prix médian du marché et qu'il bénéficie d'un support gouvernemental sous la forme de subventions.

« **Logement familial** » : Logement comptant trois chambres à coucher et plus. Une habitation unifamiliale n'est pas considérée comme un logement familial.

« **Logement social** » : Logement dont la réalisation a été possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un OBNL ou un office d'habitation, une société acheteuse ou tout autre organisme reconnu par la municipalité et admissible au programme de subvention.

# CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

## ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au Service de l'urbanisme et du développement durable.

# CHAPITRE 4 DISPOSITIONS NORMATIVES

## SECTION 1 ADMISSIBILITÉ ET MODALITÉS

### ARTICLE 7 OBJET D'UNE DEMANDE

Une demande de zonage incitatif peut uniquement viser les normes et les zones prévues au présent règlement et ne peut en aucun cas être relatif à l'usage.

### ARTICLE 8 ADMISSIBILITÉ

Les projets admissibles à une demande de zonage incitatif sont tout projet de construction situé dans une zone admissible et 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 tout ou en partie par un usage résidentiel.

### ARTICLE 9 DÉPÔT DE LA DEMANDE

La demande de zonage incitatif doit être déposée auprès du Service de l'urbanisme et du développement durable.

La demande doit être signée par le requérant ou, le cas échéant, par son mandataire dûment autorisé et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par le présent règlement.

La délivrance de tout permis ou certificat est conditionnelle à la conclusion préalable de l'entente prévue au présent règlement.

## SECTION 2 CONTENU DE LA DEMANDE

### ARTICLE 10 CONTENU DE LA DEMANDE

Toute demande faite en vertu du présent règlement doit être accompagnée des plans et documents suivants :

1° Nom, adresse, numéro de téléphone et courriel du propriétaire ou, le cas échéant, de son mandataire autorisé ;
2° L'usage actuel de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ainsi qu'une description de l'usage et de ses constructions visées par la demande ;
3° L'identification et les coordonnées complètes de tous professionnels et intervenants dans le projet visé ;

4° Une description détaillée de la norme visée par une demande de zonage incitatif et de la ou des prestations d'intérêt collectif proposées en échange ;
5° Une description détaillée, incluant les plans et illustrations, présentant le projet potentiel ;
6° Tout plan ou document produit par un professionnel compétant permettant de démontrer la nature des prestations projetées ;
7° Tout autre document jugé nécessaire par le requérant ou par un fonctionnaire désigné ou le CCU pour assurer une bonne compréhension du projet et en mesurer les impacts ;

ARTICLE 11 FRAIS D'ÉTUDE

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de zonage incitatif sont fixés au Règlement 1356 sur la tarification des services municipaux pour le financement de certains biens, services et activités en vigueur. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables.

# CHAPITRE 5 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE ET ENTENTE

## SECTION 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

### ARTICLE 12 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 :

a) 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;
b) un plan ou un document reçu est erroné, incomplet ou ne satisfait pas aux règles de l'art.

Dans ces cas, le fonctionnaire désigné demande 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 Comité consultatif d'urbanisme pour recommandation

### ARTICLE 13 ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le conseil soumet le projet d'entente au comité consultatif d'urbanisme (CCU) le plus tôt possible après son établissement. Le CCU analyse l'adéquation entre la prestation proposée et la norme de remplacement visée, selon les dispositions et les critères énoncés au chapitre IV. Sur la base de ces éléments, le CCU doit recommander :

a) La conclusion ou le refus de l'entente ;
b) Toute condition relative à l'exécution de la prestation que le conseil devrait exiger dans l'entente, si pertinente.

### ARTICLE 14 ÉTABLISSEMENT D'UN PROJET D'ENTENTE

En prenant en considération la recommandation du CCU, le conseil approuve, par résolution, un projet d'entente s'il juge que la prestation proposée correspond aux dispositions applicables du Chapitre 6 du présent règlement ;

ARTICLE 15 CONTENU D'UNE ENTENTE

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

L'entente doit notamment prévoir :

a) Les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du requérant ;
b) Une description détaillée des prestations auxquelles il est tenu ;

c) Toutes conditions exigées par la Ville de Mascouche, incluant toute garantie financière jugée suffisant pour garantir le respect de l'entente par le requérant et son exécution ;

ARTICLE 16 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).

ARTICLE 17 RÉSOLUTION AUTORISANT LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

Le conseil reçoit la recommandation du CCU, analyse le projet d'entente et adopte ou refuse le projet d'entente. Il peut également décider de modifier le projet d'entente avant de l'adopter, lequel projet sera ensuite soumis au promoteur.

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.

Si le conseil demande de modifier l'entente par résolution, il peut prévoir dans la même résolution l'autorisation de signer l'entente conditionnellement à l'acceptation de l'entente modifiée par le requérant.

ARTICLE 18 REJET D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF INCOMPLÈTE OU À LAQUELLE LE REQUÉRANT N'APPORTE PAS LES MODIFICATIONS DEMANDÉES

Si le requérant ne dépose pas tous les plans et documents requis dans le cadre du cheminement de sa demande ou omet d'apporter les modifications demandées, dans un délai de 6 mois suivant une demande à cet effet du fonctionnaire désigné, ce dernier aura le droit de procéder à l'annulation de la demande, sans nécessité pour le conseil municipal de se prononcer.

# CHAPITRE 6 NORMES DE REMPLACEMENT ET PRESTATIONS, CRITÈRES ET GARANTIE FINANCIÈRES

## SECTION 1 PRESTATIONS ET NORMES POUANT FAIRE L'OBJET D'UNE ENTENTE

### ARTICLE 19 NORMES DE REMPLACEMENT

~~a)~~ Augmentation de la densité de logement à l'hectare net

### ARTICLE 20 CATÉGORIES DE PRESTATION(S) POUVANT ÊTRE EXIGÉE(S)

Les prestations pouvant faire l'objet d'une entente suivant une demande de zonage incitatif sont :

a) L'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial ;
b) La cession, à la Ville et en faveur de celle-ci, d'un immeuble destiné à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux;
c) Le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale ;
d) La réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public.

## SECTION 2 CRITÈRES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF

### ARTICLE 21 CRITÈRES D'ANALYSE

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

a) La prestation s'inscrit dans les orientations et objectifs du plan d'urbanisme ;
b) La prestation contribue à la création d'une communauté durable, équitable et prospère ;

c) La prestation atténue ou compense adéquatement les effets causés par le remplacement de la norme applicable ;
d) 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 ;
e) 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'accroitre les surfaces végétales et la plantation d'arbres à grand déploiement y compris au sol ;
f) 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) ;
g) Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur sur un site complémente, sans dédoubler, la programmation de tout espace extérieur situé à moins de 300 mètres ;
h) 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 ;

## SECTION 3 GARANTIE FINANCIÈRE

### ARTICLE 22 GARANTIE FINANCIÈRE

La Ville peut exiger au requérant une garantie financière à même le projet d'entente, dont le montant est fixé par le conseil, 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 ou du certificat. Elle doit être sous forme de chèque visé ou de lettre de garantie bancaire irrévocable et sans condition à l'ordre de la Ville de Mascouche.

Le chèque visé sera encaissé par la Ville dès sa remise et le montant sera remis au requérant à la fin du projet dans le cas où les conditions imposées par le conseil ont été respectées.

Une lettre de garantie bancaire doit 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.

Elle doit être valide pour un an et être renouvelée tant que toutes les conditions imposées par le conseil n'ont pas été respectées. Au moins un mois précédent la fin de sa validité, le requérant doit fournir à la Ville le renouvellement de la lettre de garantie bancaire.

# CHAPITRE 7 DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

## ARTICLE 23 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

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

Toute personne morale ou physique contrevenant à aux modalités de l'entente est passible d'une amende conformément à la Loi.

Le montant maximal, pour une première infraction, est de 1 000 $ si le contrevenant est une personne physique et 2 000 $ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal prescrit est de 2 000 $ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 $ s'il est une personne morale.

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut intenter la Ville contre celui-ci, y compris les recours civils devant tout tribunal.

## ARTICLE 24 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

| | |
|---|---|
| Guillaume Tremblay, maire | Sandra De Cicco, greffière et directrice des services juridiques |

Avis de motion et dépôt du projet : 260706-19 / 6 juillet 2026
Adoption du premier projet de règlement : 260706-20 / 6 juillet 2026
Assemblée publique de consultation : 16 juillet 2026 à 18h30
Adoption du second projet de règlement : 263108-19/ 31 août 2026
Approbation des personnes habiles à voter : du 2 au 10 septembre 2026
Adoption du règlement : 260928-16 / 28 septembre 2026
Approbation MRC Les Moulins : 21 octobre 2026
Entrée en vigueur : 21 octobre 2026