



TITRE 1 Déclarations et explications

RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE

Projet de règlement numéro 843



CHAPITRE 1.1	Dispositions déclaratoires	3
Section 1.1.1	Champ d'application.....	3
CHAPITRE 1.2	Présentation du règlement	4
Section 1.2.1	Approche réglementaire	4
CHAPITRE 1.3	Interprétation et explication	5
Section 1.3.1	Interprétation	5
Section 1.3.2	Découpage du territoire en zone.....	6
Section 1.3.3	Grilles de spécification.....	7
Section 1.3.4	Règles générales de calcul et de mesure	7
Section 1.3.5	Terminologie	8

CHAPITRE 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Section 1.1.1 Champ d'application

1.1.1.1 Nom du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement d'urbanisme durable de la Ville de Prévost numéro 843 ».

1.1.1.2 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Prévost.

1.1.1.3 Application

Un lot, un terrain, une propriété, un bâtiment, une construction, un équipement, un ouvrage, un aménagement ou une partie de ceux-ci doit être loti, construit, occupé, agrandi, transformé, modifié, occupé, exploité, destiné ou utilisé conformément à ce règlement. Les travaux doivent être exécutés conformément à ce règlement. Les usages doivent être opérés conformément à ce règlement.

1.1.1.4 Remplacement

Ce règlement remplace les règlements suivants :

- 1° le règlement de zonage no 601;
- 2° le règlement de lotissement no 602;
- 3° le règlement de construction no 603;
- 4° le règlement sur les permis et les certificats no 604;
- 5° le règlement sur les dérogations mineures no 606;
- 6° le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no 607.

1.1.1.5 Documents annexés

Les feuillets cartographiques suivants font partie intégrante de ce règlement :

- 1° le plan de zonage de l'annexe A;
- 2° le plan des territoires particuliers de l'annexe B;
- 3° le plan des contraintes de l'annexe C;
- 4° les grilles de spécification de l'annexe D;
- 5° l'index terminologique de l'annexe E;
- 6° les paramètres relatifs aux distances séparatrices agricoles de l'annexe F.

1.1.1.6 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Prévost déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement titre par titre, chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

CHAPITRE 1.2 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Section 1.2.1 Approche réglementaire

1.2.1.1 Règlement d'urbanisme unifié

Afin de faciliter l'utilisation et la compréhension de la réglementation d'urbanisme, les principaux règlements d'urbanisme ont été unifiés au sein du seul et même présent règlement.

Ce règlement regroupe, entre autres, l'ensemble des dispositions relatives aux règlements d'urbanisme suivants :

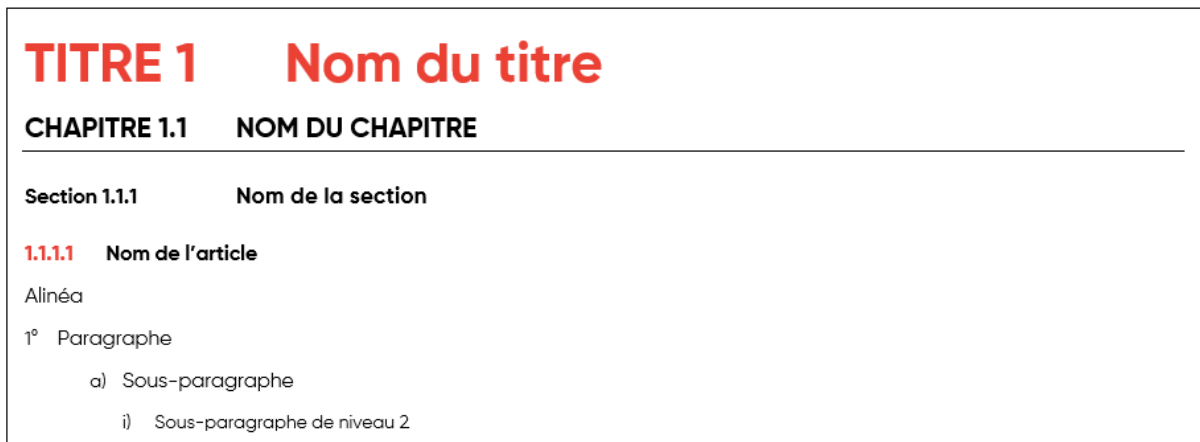
- 1° le règlement de zonage;
- 2° le règlement de lotissement;
- 3° le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- 4° le règlement relatif aux usages conditionnels;
- 5° le règlement de zonage incitatif;
- 6° le règlement de construction;
- 7° le règlement sur les PPCMOI;
- 8° le règlement relatif aux permis et certificats;
- 9° le règlement sur les dérogations mineures.

Une disposition discrétionnaire, telle qu'un objectif ou un critère, est identifiée afin de la distinguer d'une disposition normative. Un tableau comportant un objectif ou un critère référant à un règlement discrétionnaire est toujours introduit par un libellé le mentionnant.

1.2.1.2 Structure du règlement

La structure de ce règlement suit la hiérarchie suivante :

Figure 1. Structure du règlement



1.2.1.3 Renvoi à ce règlement

Dans ce règlement, lorsqu'un renvoi à un titre, un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe, un sous-paragraphe de niveau 2, une annexe ou à toute autre forme d'expression (tableau, figure, plan) n'est pas suivi d'une mention à un règlement, à une loi ou à un autre document, ce renvoi réfère automatiquement à une disposition de ce règlement.

CHAPITRE 1.3 INTERPRÉTATION ET EXPLICATION

Section 1.3.1 Interprétation

1.3.1.1 Interprétation du texte

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

À moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après :

- 1° le mot « DOIT » confère une obligation absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 2° le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique;
- 3° les mots « MUNICIPALITÉ » ET « VILLE » désignent chacun la Ville de Prévost ou le territoire administré par la Ville, selon les cas;
- 4° le mot « RÉGLEMENT » désigne le Règlement d'urbanisme durable de la Ville de Prévost;
- 5° le mot « CONSEIL » désigne le Conseil municipal de la Ville;
- 6° l'expression « COMITÉ D'URBANISME » ou « COMITÉ » désigne le comité consultatif d'urbanisme constitué par le Conseil et en vertu de l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- 7° les mots « FONCTIONNAIRE » et « FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ » signifient tout employé de la Municipalité dûment autorisé à appliquer les règlements d'urbanisme;
- 8° le mot « ZONE » désigne une partie du territoire de la Municipalité autorisant les mêmes usages suivant une réglementation au sens de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et identifiée par une appellation spécifique conformément à la section 1.3.2 du présent règlement;
- 9° le mot « TYPE DE MILIEUX » désigne l'ensemble des zones regroupant un milieu qui présente des spécificités propres en termes de forme et d'usages.

1.3.1.2 Interprétation des dispositions

Les plans, annexes, tableaux, grilles des spécifications, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système métrique international.

1.3.1.3 Règles générales de préséance

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent.

En cas d'incompatibilité entre :

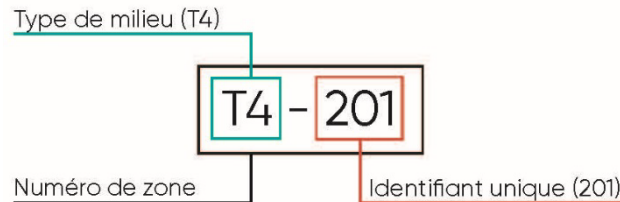
- 1° le texte d'un article et l'intitulé d'un titre, d'un chapitre, d'une section ou d'un article, le texte d'un article prévaut;
- 2° le texte d'un article et toute autre forme d'expression (tableau, figure, plan, etc.), le texte prévaut;
- 3° une donnée d'un tableau et d'une figure, la donnée du tableau prévaut;
- 4° deux dispositions de ce règlement ou entre une disposition de ce règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition particulière ou spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 5° deux dispositions particulières spécifiques ou deux dispositions générales dans ce règlement ou contenues dans un autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive prévaut.

Section 1.3.2 Découpage du territoire en zone

1.3.2.1 Plan de zonage

Pour les fins de cette réglementation, le territoire municipal est divisé en zones de différents types, délimitées sur le plan de zonage joint en annexe au présent règlement, pour en faire partie intégrante. Ces zones sont organisées selon un gradient d'intensité urbaine et chacune présente des spécificités propres en termes de forme et d'usages.

Chaque zone du plan de zonage est identifiée par une référence alphanumérique, comme celle montrée ci-dessous, à titre d'exemple, et composée des éléments suivants :



On retrouve les huit catégories suivantes sur le territoire :

- 1° la catégorie « T1 - Naturel »;
- 2° la catégorie « T2 - Rural »;
- 3° la catégorie « T3 - Suburbain »;
- 4° la catégorie « T4 - Urbain »;
- 5° la catégorie « T5 - Centralité »;
- 6° la catégorie « ZP - Publique »;
- 7° la catégorie « ZC - Commerciale »;
- 8° la catégorie « ZI - Industrielle ».

1.3.2.2 Règles d'interprétation du plan de zonage

La limite d'une zone apparaissant au plan de zonage coïncide, de façon générale, avec une limite d'un terrain ou une ligne d'un lot existant ou projeté ou de son prolongement. Si ce n'est pas le cas, elle coïncide, de façon non limitative, avec l'une ou l'autre des délimitations suivantes :

- 1° une limite d'une aire d'affectation délimitée au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Rivière-du-Nord;
- 2° une ligne médiane de l'emprise d'une voie de circulation existante ou proposée;
- 3° une ligne médiane de l'emprise d'un cours d'eau ou d'un lac;
- 4° une ligne médiane de l'emprise d'une voie ferrée ou d'une infrastructure de services publics;
- 5° une limite du périmètre d'urbanisation;
- 6° une limite administrative de la Ville.

1.3.2.3 Règles de préséance pour un lot ou un terrain compris dans plus d'une zone

En cas d'incompatibilité entre des dispositions prescrites à un lot ou un terrain, compris dans plus d'une zone, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° si le bâtiment est entièrement situé dans une seule zone, les dispositions de cette zone s'appliquent au bâtiment;
- 2° si le bâtiment est situé dans plus d'une zone, les dispositions de la zone qui couvre plus de 50 % de la superficie d'emprise au sol du bâtiment s'appliquent au bâtiment;
- 3° si la disposition s'applique à un terrain, les dispositions prescrites à chacune des zones concernées s'appliquent respectivement à chaque partie correspondante de ce terrain;
- 4° en cas de contradiction entre les tableaux des cotes de crues et les cartes, les données des tableaux prévalent. La délimitation exacte des zones inondables est établie aux frais du propriétaire ou du requérant, par un arpenteur-géomètre.

Section 1.3.3 Grilles de spécification

1.3.3.1 Grilles de spécification

Le présent règlement prévoit une grille des spécifications applicable à chaque zone, qui contient les usages autorisés et les dispositions particulières qui y sont applicables.

Les usages sont autorisés lorsqu'un point (●) est présent à la ligne de la classe d'usages correspondante. Lorsqu'il y a seulement un code d'usage et plus autorisé ou prohibé par classe d'usage, les codes d'usages autorisés ou prohibés sont identifiés dans la section « usage(s) spécifiquement autorisé(s) » ou « usage(s) spécifiquement prohibé(s) ».

Les grilles des spécifications sont présentées à l'Annexe E du présent règlement et en font partie intégrante.

Section 1.3.4 Règles générales de calcul et de mesure

1.3.4.1 Règle de calcul dans le cas d'un résultat fractionnaire

À moins d'indication contraire, un résultat fractionnaire d'une unité indivisible d'un calcul prescrit par ce règlement doit être arrondi au nombre entier :

- 1° inférieur dans le cas d'une fraction inférieure à 0,5;
- 2° supérieur dans le cas d'une fraction égale ou supérieure à 0,5.

1.3.4.2 Mesure d'une distance à partir d'un bâtiment

Une distance mesurée à partir d'un bâtiment principal, d'un bâtiment agricole ou d'une construction accessoire doit être prise horizontalement de :

- 1° la fondation du bâtiment;
- 2° la projection au sol du mur extérieur du bâtiment, si ce mur fait saillie de plus de 0,15 m par rapport à la fondation du bâtiment; ou
- 3° la partie du bâtiment la plus avancée en l'absence d'une fondation ou d'un mur extérieur.

Une distance mesurée à partir d'un bâtiment ne doit pas prendre en compte une construction entièrement souterraine, une saillie ou un élément architectural autorisé en vertu présent règlement.

1.3.4.3 Modalité d'application des normes numériques

Pour toute norme numérique prescrite par le présent règlement à l'exception d'un calcul ou d'une mesure d'une superficie, une valeur résultant d'un calcul ou d'une mesure est réputée conforme si la différence entre cette valeur et la norme prescrite n'excède pas 0,1. Cette disposition s'applique uniquement aux constructions et aménagements existants.

1° À titre d'exemple, si la norme prescrite est de :

- a) 2 m maximum, une dimension de 2,1 m est réputée conforme;
- b) 2 m minimum, une dimension de 1,9 m est réputée conforme;
- c) 30 % maximum, un rapport de 30,1 % est réputé conforme;
- d) 30 % minimum, un rapport de 29,9 % est réputé conforme;
- e) 1,5 m maximum, une dimension de 1,6 m est réputée conforme;
- f) 7,32 m minimum, une dimension de 7,22 m est réputée conforme.

Pour toute norme numérique relative à une superficie prescrite par ce règlement, une valeur résultant d'un calcul ou d'une mesure d'une superficie est réputée conforme si la différence entre cette valeur et la norme prescrite n'excède pas 0,5 m². Cette disposition s'applique uniquement aux constructions et aménagements existants.

1° À titre d'exemple, si la norme prescrite est de :

- a) 50,8 m² maximum, une superficie de 51,3 m² est réputée conforme;
- b) 25,25 m² minimum, une superficie de 24,75 m² est réputée conforme.

Section 1.3.5 Terminologie

1.3.5.1 Index terminologique

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens qui lui est attribué à l'index terminologique de l'annexe E. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cet index, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à cette expression.