

RÈGLEMENT DE ZONAGE

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TABLE DES MATIERES

5.1	GENERALITES.....	55
5.1.1	ADMINISTRATION DU REGLEMENT DE ZONAGE.....	55
5.1.2	REPARTITION DU TERRITOIRE MUNICIPAL EN ZONES (L.A.U., ART. 113, 1 ^{ER} , 2 ^E).....	55
5.2	USAGES.....	56
5.2.1	NORME GENERALE (L.A.U., ART 113, 3 ^E).....	56
5.2.2	INCOMPATIBILITE ENTRE LES DISPOSITIONS GENERALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	56
5.2.3	INTERPRETATION DU PLAN DE ZONAGE.....	56
5.2.4	GRILLE DES SPECIFICATIONS.....	57
5.3	DEROGATIONS (L.A.U., ART 113, 18^E ET 19^E).....	58
5.3.1	CHAMPS D'APPLICATION.....	58
5.3.2	DISPOSITIONS GENERALES.....	58
5.3.3	USAGE DEROGATOIRE ABANDONNE.....	58
5.3.4	REMPLACEMENT D'UN USAGE OU CONSTRUCTION DEROGATOIRE.....	58
5.3.5	AGRANDISSEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE.....	58
5.3.6	AGRANDISSEMENT DES BATIMENTS CONFORMES OU DEROGATOIRES DONT L'USAGE EST DEROGATOIRE.....	59
5.3.7	AGRANDISSEMENT DES BATIMENTS DEROGATOIRES DONT L'USAGE EST CONFORME.....	59
5.3.8	ENSEIGNES DEROGATOIRES ET ENSEIGNES DES USAGES DEROGATOIRES.....	61
5.3.9	CONSTRUCTION DE FONDATIONS POUR UN BATIMENT DEROGATOIRE.....	61
5.3.10	RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DONT L'IMPLANTATION EST DEROGATOIRE.....	61
5.3.11	RETOUR A UN USAGE OU CONSTRUCTION DEROGATOIRE.....	61
5.3.12	CONSTRUCTION SUR UN LOT DEROGATOIRE AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT.....	62
5.3.13	CONSTRUCTION ET USAGE SUR UN TERRAIN DEROGATOIRE AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT.....	62

5.1

GENERALITES

5.1.1

Administration du règlement de zonage

Le contenu du règlement de régie interne et relatif à l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme numéro 150-94 fait partie intégrante à toute fin que de droit, du présent règlement.

5.1.2

Répartition du territoire municipal en zones (L.A.U., art. 113, 1^{er}, 2^e)

Afin de pouvoir réglementer les *usages sur tout le territoire municipal, ce dernier est divisé en zones et secteurs de zones, lesquels sont délimités sur un PLAN DE ZONAGE qui fait partie intégrante du présent règlement. Ce plan est annexé à la réglementation d'urbanisme.

TYPE DE ZONES	NOMBRE DE ZONES	DOMINANCES
Cm	2	Commerciale mixte
Cr	1	Commerciale rurale
Ra	2	Résidentielles faible densité
In	2	Industrielle
Rr	1	Résidentielle rurale
Rrl	2	Résidentielle rurale limitative
(mod. 249-2002)		
Vs	1	Villégiature de services
Vm	1	Villégiature mixte
Va	3	Villégiature faible densité
(mod. 174-97)		
Pa	5	Paysagère agricole
Pf	7	Paysagère forestière
Ru	6	Rurale
Ag	3	Agricole
Mb	1	Maison mobile
Up	1	Utilité publique
(mod. 152-94)		
Vml	6	Villégiature mixte limitative
(mod. 174-97)		
RuA	3	Rurale
VmlA	2	Villégiature mixte limitative
RrA	2	Résidentielle rurale limitative
PaA	1	Paysagère agricole
(mod. 252-2003)		

Le découpage des zones en secteurs de zones vise à créer des unités de votation aux fins des articles 131 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à permettre que, dans chacun de ces secteurs, les normes d'implantation autorisées dans une

zone puissent faire l'objet d'une réglementation subsidiaire de la part du *Conseil, à la condition cependant que les normes quant aux *usages permis soient uniformes dans tous les secteurs d'une même zone.

5.2

USAGES

5.2.1

Norme générale (L.A.U., art 113, 3^e)

~~Les *usages permis sont indiqués aux dispositions applicables à chaque zone et tous les usages qui ne sont pas expressément permis sont interdits.~~

Les usages permis sont indiqués aux dispositions applicables à chaque zone. Si un usage n'apparaît pas dans cette liste, il est spécifiquement interdit.

Lorsqu'un usage n'est pas catégorisé de façon expresse, il est classé en fonction des usages présentant des caractéristiques d'opération similaire.

(mod. 254-2003)

Tous les usages qui s'inscrivent dans les normes établies pour une *occupation donnée font parties de cette occupation.

Sauf exception indiquée au présent règlement, un seul usage principal est permis par emplacement.

Il appartient au requérant de faire la preuve que l'usage demandé satisfait aux conditions d'éligibilité de l'occupation visée.

5.2.2

Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales pour toutes les zones ou pour une zone et les dispositions particulières à chacune des zones, les dispositions particulières à une zone s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales.

En cas d'incompatibilité entre les normes d'implantation par zone et celles par secteur de zones, les normes d'implantation par secteur de zones s'appliquent et prévalent sur les normes d'implantation par zone.

5.2.3

Interprétation du plan de zonage

Sauf indication contraire, les limites des secteurs de zones coïncident avec la ligne médiane des rues existantes ou

projetées, des rivières et des ruisseaux ainsi qu'avec des lignes de *lots, des lignes de propriétés et les limites du territoire de la municipalité.

Elles peuvent également être indiquées par une cote (distance) portée sur le plan de *zonage à partir d'une limite ci-dessus indiquée.

Lorsqu'une limite d'un secteur de zones suit à peu près la limite d'un lot, la première sera réputée coïncider avec la seconde.

Lorsqu'une limite d'un secteur de zones est approximativement parallèle à la ligne médiane d'une emprise de rue, la première est considérée comme vraiment parallèle à la seconde, à la distance prévue au plan de zonage.

Lorsqu'une limite d'un secteur de zones coïncide avec la ligne médiane d'une rue projetée, la limite du secteur est la limite médiane de la rue cadastrée ou construite lorsqu'elle est effectivement cadastrée ou construite.

Dans le cas où une ambiguïté persisterait quant à une limite, le *Conseil, sur recommandation du fonctionnaire désigné à l'application du règlement, fixera ou modifiera cette limite par règlement conformément à la loi.

5.2.4

Grille des spécifications

La grille des spécifications présentée en annexe à la réglementation d'urbanisme fait partie intégrante du présent règlement de zonage et prévoit les normes et usages applicables pour chacune des zones. La grille des spécifications a comme objectif de guider le lecteur concernant les usages et normes autorisés à chacune des zones, toutefois, dans le cas d'une incompatibilité entre les normes de la grille et celles contenues dans le texte du présent règlement, ces dernières prévalent.

5.3

DEROGATIONS (L.A.U., ART 113,18^E, ET 19^E)

5.3.1

Champ d'application

Le terme DÉROGATION s'applique aux éléments suivants :

- 1) les *usages dérogatoires;
- 2) les *constructions dérogatoires;
- 3) les *enseignes dérogatoires;
- 4) les constructions et usages sur un *lot dérogatoire au règlement de lotissement.

5.3.2

Dispositions générales

Les situations dérogatoires existantes à la date d'entrée en vigueur du présent règlement seront tolérées aux conditions stipulées aux articles suivants du présent chapitre.

5.3.3

Usage dérogatoire abandonné

Si un usage dérogatoire d'un bâtiment conforme ou dérogatoire, protégé par droits acquis, a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de vingt-quatre (24) mois consécutifs, on ne pourra de nouveau faire usage des lieux sans se conformer aux usages permis par le présent règlement de *zonage et ses amendements et il ne sera plus possible de revenir à l'utilisation antérieure.

Un usage est réputé «abandonné» lorsque cesse toutes formes d'activités normalement attribuées à l'opération de l'usage.

5.3.4

Remplacement d'un usage ou construction dérogatoire

Un usage ou construction dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire.

5.3.5

Agrandissement d'un usage dérogatoire

Un usage dérogatoire localisé dans un bâtiment conforme ou dérogatoire peut-être agrandi de 100% de la superficie de plancher dudit bâtiment lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Un usage dérogatoire non localisé dans un bâtiment ne peut être agrandi.

5.3.6

Agrandissement des bâtiments conformes ou dérogatoires dont l'usage est dérogatoire

Les bâtiments conformes ou dérogatoires dont l'usage est dérogatoire peuvent être agrandis une seule fois sur le même *emplacement jusqu'à concurrence de :

- cinquante pour cent (50%) de la superficie au sol des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si cette superficie est inférieure à 200 m² (2152,85 pi²);
- vingt-cinq pour cent (25%) de la superficie au sol des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, si cette superficie est supérieure à 200 m² (2152,85 pi²);

Les normes d'implantation de la zone où se situe *l'agrandissement doivent être respectées. Toutefois, l'agrandissement peut se faire selon l'alignement du mur en dérogation sans jamais empiéter davantage dans la marge.

Les bâtiments dérogatoires dont l'usage est conforme peuvent être agrandis sans restriction par rapport à la superficie du bâtiment existant mais en respectant l'alignement de chacun des murs extérieurs du bâtiment par rapport à la ligne de propriété, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment principal en diminuant les marges de recul avant, arrière et latérales de la zone où se situe l'emplacement.

L'agrandissement ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

5.3.7

Agrandissement des bâtiments dérogatoires dont l'usage est conforme

~~Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les terrains cadastrés dérogatoires au règlement de lotissement par la superficie et les dimensions, l'agrandissement d'un bâtiment principal et ses dépendances est permis aux conditions suivantes :~~

- ~~1) sur un terrain dont la superficie est inférieure à neuf cent vingt-neuf (929) m² (10 000 pi²) aucun agrandissement n'est permis;~~

- ~~2) sur un terrain dérogoire, dont la superficie est supérieure ou égale à neuf cent vingt-neuf (929) m² (10 000 pi²) et inférieure à mille huit cent cinquante-huit (1 858) m² (20 000 pi²), le bâtiment principal et ses dépendances peuvent être agrandis jusqu'à concurrence du coefficient d'occupation du sol maximum de la zone où ils se situent ou, s'il est inférieur à douze pour cent (12%), jusqu'à concurrence d'un coefficient d'occupation du sol de douze pour cent (12%);~~
- ~~3) sur un terrain dérogoire, dont la superficie est supérieure ou égale à mille huit cent cinquante-huit (1 858) m² (20 000 pi²) et inférieure à trois mille (3 000) m² (32 292,8 pi²), le bâtiment principal et ses dépendances peuvent être agrandis jusqu'à concurrence du coefficient d'occupation du sol maximum de la zone où ils se situent ou, s'il est inférieur à dix pour cent (10%), jusqu'à concurrence d'un coefficient d'occupation du sol de dix pour cent (10%);~~
- ~~4) les marges de recul sont respectées conformément au présent règlement. Toutefois, l'agrandissement peut se faire selon l'alignement du mur en dérogoire sans jamais empiéter davantage dans la marge;~~
- ~~5) le système d'alimentation en eau potable et le système d'épuration des eaux usées doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement.~~
- ~~6) l'agrandissement n'empiète pas dans la bande de protection riveraine et sur le littoral.~~

Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les terrains dont la superficie et les dimensions sont dérogoires au règlement de lotissement, l'agrandissement d'un bâtiment principal et ses dépendances est permis aux conditions suivantes :

- 1) le bâtiment principal et ses dépendances peuvent être agrandis jusqu'à concurrence du coefficient d'occupation du sol maximum de la zone où ils se situent;
- 2) les marges de recul sont respectées conformément au présent règlement. Toutefois, l'agrandissement peut se faire selon l'alignement du mur en dérogoire sans jamais empiéter davantage dans la marge;
- 3) dans le cas d'ajout de chambre (s), le système d'épuration des eaux usées doit être conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement;
- 4) l'agrandissement n'empiète pas dans la bande de protection riveraine et sur le littoral.

(mod. 254-2003)

5.3.8

Enseignes dérogatoires et enseignes des usages dérogatoires

Les enseignes dérogatoires et les enseignes des usages dérogatoires pourront être réparées en tout temps, sans toutefois être agrandies ou remplacées en tout ou en partie.

Cependant, les nouvelles enseignes devront être installées (hauteur, implantation, etc.) conformément aux prescriptions du présent règlement.

5.3.9

Construction de fondations pour un bâtiment dérogatoire

Règle générale, la construction de fondations pour un bâtiment principal dérogatoire doit être effectuée en fonction de la réinsertion du bâtiment à l'intérieur des limites de l'aire «bâtissable» de l'emplacement où il se situe.

Toutefois, les fondations d'un bâtiment principal dérogatoire peuvent être implantées en fonction de l'implantation actuelle du bâtiment sans pour autant aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment en diminuant les marges de recul non conformes au présent règlement.

Dans le cas de la construction de fondations effectuée dans le cadre d'un déplacement du bâtiment, les normes d'implantation et de lotissement du présent règlement doivent être respectées.

5.3.10

Reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire

La reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire devra être effectuée aux conditions suivantes :

- le système d'alimentation en eau potable et le système d'épuration des eaux usées doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement;
- l'implantation du bâtiment doit être conforme aux normes du présent règlement ou elle peut permettre de réduire l'écart entre l'implantation du bâtiment avant la reconstruction et les marges de recul prescrites sans jamais empiéter dans la bande de protection riveraine ou elle peut être identique ou comprendre l'implantation initiale sans aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment ni empiéter davantage dans la bande de protection riveraine. **(mod. 190.1-98)**

5.3.11

Retour à un usage ou construction dérogatoire

Une construction ou un usage dérogatoire qui aurait été modifié pour le rendre conforme au présent règlement ne peut être utilisé ou modifié à nouveau de manière dérogatoire.

5.3.12

Construction sur un lot dérogatoire au règlement de lotissement

Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les terrains cadastrés dérogatoires au règlement de lotissement par la superficie et les dimensions, la construction d'un bâtiment principal et ses dépendances est permise dans la mesure où les normes d'implantation sont respectées conformément au présent règlement.

5.3.13

Construction et usage sur un terrain dérogatoire au règlement de lotissement

Pour les terrains définis par tenants et aboutissants décrits par un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 avril 1983, c'est-à-dire le jour précédant celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. de Matawinie, il faut se référer aux articles 256.1, 256.2, et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.