

SECTION II

Règlement de zonage n° 320-1992

5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

7. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES OU À CERTAINES ZONES

RÈGLEMENT DE ZONAGE

RÈGLEMENT No 320-1992

ADOPTÉ LE 13 janvier 1992

MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL-DES-SAINTS

PRÉAMBULE

Considérant que la municipalité est tenue, selon l'article 102 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, d'adopter pour la totalité de son territoire un règlement de zonage, un règlement de lotissement, un règlement de construction et le règlement visé à l'article 116;

Considérant que le Conseil a adopté récemment un plan d'urbanisme statuant sur une philosophie d'aménagement du territoire;

Considérant que le Conseil juge opportun d'adopter un règlement de zonage selon l'article 113 de la L.A.U. afin d'assurer un contrôle de l'utilisation du sol conforme aux grandes orientations et aux affectations du sol indiquées au plan d'urbanisme;

En conséquence, il est proposé par Luc Charette et appuyé par Aldée Richard que le Conseil de la municipalité de Saint-Michel-des-Saints adopte à l'unanimité le présent règlement. Ce préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Le maire,

secrétaire-trésorier,

Jean-Louis Bellerose

Alain Bellerose

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1 Généralités

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 319-1992 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})

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

ZONES	NOMBRE DE ZONES	DOMINANCES
Ca	3	Commerciale centrale
Cm	5	Commerciale mixte (modifié. règlement. 359-1994)
Ce	3	Commer. extensive
Cs	1	Commer. de service
Ra	8	Résidentielle faible densité
Rb	2	Résidentielle moyenne densité
Com	1	Communautaire
For	12	Forestière
In	3	Industrielle
Va	18	Villégiature faible densité (modifié règlement 335/341)
Vb	10	Villégiature mixte ¹ (modifié règlement 377-1996)
Pa	19	Paysagère
Ru	28	Rurale(modifié règlement 358-1994)

ZONES	NOMBRE DE ZONES	DOMINANCES
Rec	1	Récréative
RIL	1	Résidentielle de faible densité et Industrielle Légère² ₍₃₆₉₋₁₉₉₅₎
Cons	8	Conservation
Up	2	Utilité publique
Var	1	Villégiature récréative <small>(modifié règlement 335-1992)</small>
Coin	3	commerciale et industrielle <small>(modifié, règlement 355/365)</small>
Vc	1	Villégiature commerciale <small>(modifié, règlement 399-1998)</small>
Aer	1	Aéroportuaire

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.

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

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.

mise à jour juin 1997

5.2.3 Interprétation du plan de zonage

Sauf indication contraire, les limites 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 de zones suit à peu près la limite d'un lot, la première sera réputée coïncider avec la seconde.

Lorsqu'une limite 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 de zones coïncide avec la ligne médiane d'une rue projetée, la limite de zones 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.

mise à jour février 2003

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 Dérogations (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, protégée par droits acquis, a été abandonnée, a cessé ou a été interrompue 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 du dit 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 dérogatoires ou 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 (50) pour cent 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 (25) pour cent 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.

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 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.

5.3.8 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.

5.3.9 Reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire

La reconstruction d'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire devra être effectué 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.

5.3.10 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.

5.3.11 Construction sur un lot dérogoire au règlement de lotissement

Lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, sur les terrains cadastrés dérogoires 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, à l'exception de la marge de recul avant, qui pourra être réduite à dix (10) mètres. (règlement no. 371-1995)

5.3.12 Construction et usage sur un terrain dérogoire 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 L.A.U.

5.3.13 Reconnaissance de droits acquis aux bâtiments dont l'implantation est dérogoire

Les bâtiments construits avant le 25 août 1992, dont l'implantation est dérogoire, bénéficient de droits acquis et ne nécessitent pas de procédure de dérogation mineure. (modifié 481-2005)

5.3.14 Reconnaissance de droit acquis aux usages dérogoires

Les usages dérogoires existant depuis le 1^{er} août 1983 bénéficient de droits acquis et ne nécessitent pas de procédure d'ajout d'usage. (modifié 515-2008)