

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1	Généralités	49
5.1.1	<i>Administration du règlement de zonage</i>	49
5.1.2	<i>Règlement remplacé.....</i>	49
5.2	Terminologie	50
5.3	Zones.....	73
5.3.1	<i>Répartition du territoire municipal en zones et en unités de votation.....</i>	73
5.3.2	<i>Interprétation du plan de zonage.....</i>	73
5.3.3	<i>Identification de la vocation dominante des zones</i>	74
5.4	Grille des spécifications.....	75
5.4.1	<i>Usages et constructions.....</i>	75
5.4.1.1	<i>Catégories d'usages et de constructions autorisés</i>	75
5.4.1.2	<i>Les usages spécifiquement exclus ou permis</i>	75
5.4.1.3	<i>Structure du bâtiment.....</i>	76
5.4.1.4	<i>Caractéristique du bâtiment principal</i>	76
5.4.2	<i>Superficie et dimensions du terrain.....</i>	76
5.4.3	<i>Pourcentage d'espace naturel.....</i>	76
5.4.4	<i>Marges.....</i>	77
5.4.5	<i>Coefficient d'occupation au sol (COS).....</i>	77
5.4.6	<i>Nombre de logement à l'hectare</i>	77
5.4.7	<i>Dispositions spéciales.....</i>	77
5.4.8	<i>Amendements.....</i>	78

SECTION II

Règlement de zonage numéro 2002-02

5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6. DÉROGATIONS

7. USAGES

8. BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS

9. MARGES ET COURS

10. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR SE RAPPORTANT AU
PAYSAGE OU À LA PROTECTION DU MILIEU NATUREL

11. STATIONNEMENT ET ACCÈS AUX EMPLACEMENTS

12. ENSEIGNES ET AFFICHAGE

13. NORMES APPLICABLES À CERTAINS USAGES ET
DANS CERTAINES ZONES

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1 Généralités

5.1.1 Administration du règlement de zonage

Les dispositions du Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots «présent règlement» vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme.

5.1.2 Règlement remplacé

Le présent règlement de zonage remplace, à toutes fins que de droit, les règlements numéro [79-117-90](#) et numéro [118-90](#) ainsi que ~~ses leurs~~ amendements afin d'assurer l'application d'un concept de zonage conforme à la révision du plan d'urbanisme concernant l'ensemble du territoire.

Le présent règlement a effet malgré toute autre disposition incompatible contenue dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la Municipalité.

Tels remplacements et abrogations n'affectent pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi remplacés ou abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés ou abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

5.2 Terminologie

Exception faite des mots définis ci-après, tous les mots utilisés dans cette réglementation conserveront leur signification habituelle :

Abri à bois : construction formée d'un toit, de murs ajourés ou ouverte sur les côtés, appuyée sur des piliers et utilisée pour l'entreposage du bois de chauffage.

Abri d'auto : construction reliée à un bâtiment principal, formée d'un toit appuyé sur des piliers, ouverte sur trois (3) côtés dont deux (2) dans une proportion d'au moins cinquante (50 %) pour cent de la superficie totale des deux (2) côtés, le troisième étant l'accès. L'abri d'auto est destiné à abriter un (1) ou plusieurs véhicules automobiles. Toute autre construction servant aux mêmes fins et ne répondant pas aux caractéristiques mentionnées est considérée comme un garage.

Abri d'auto temporaire : construction démontable, à structure couverte de toile ou de matériau non rigide, utilisée pour le stationnement d'un (1) ou de plusieurs véhicules privés, érigée seulement durant les mois d'hiver conformément au présent règlement.

Accès : aménagement qui permet aux véhicules d'avoir accès à une route à partir d'un terrain situé en bordure de l'emprise de celle-ci.

Un accès peut être également désigné comme entrée charretière. En vertu de la Loi sur la voirie (L.R.Q., c.v-9), une personne voulant utiliser un terrain qui nécessite un accès à une route sous responsabilité du ministère des Transports doit, avant de construire cet accès, obtenir l'autorisation du ministre.

Accès public : toute forme d'accès, en bordure des lacs et cours d'eau du domaine privé ou du domaine public, ouvert à la population ou à une partie de la population avec ou sans frais d'entrée, et aménagée de façon à permettre l'usage d'un lac ou d'un cours d'eau à des fins récréatives et de détente.

Affiche : voir « enseigne ».

Dispositions générales

Agrandissement : travaux visant à augmenter la superficie d'un usage principal sur un terrain, la superficie de plancher ou le volume d'un bâtiment ou d'une construction.

Agriculture : la culture du sol et des végétaux, l'acériculture, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation des travaux, ouvrages ou bâtiments.

Alignement de construction ou ligne de recul avant: ligne imaginaire prise sur le terrain à construire ou déjà construit, localisée à une certaine distance de l'emprise de rue et en arrière de laquelle ligne toute construction, sauf celle spécifiquement permise par ce règlement, doit être édifiée.

Amélioration: tous travaux exécutés sur une construction, bâtiment, immeuble ou terrain, en vue d'en améliorer l'utilité, l'apparence ou la valeur.

Annexe: construction fermée faisant corps avec le bâtiment principal située sur le même emplacement que ce dernier et servant à un usage complémentaire (solarium non chauffé, abri à bois, etc.).

Arbre: grand végétal ligneux ayant un tronc d'au moins dix (10) cm de diamètre à une hauteur de un mètre trente (1,3 m) et ayant une hauteur d'au moins trois mètres cinquante (3,50 m) mesuré à partir du niveau moyen du sol jusqu'à son point le plus élevé.

Arbre (diamètre): diamètre de toute espèce arborescente mesuré à une hauteur de 1,3 m du sol.

Atelier : bâtiment accessoire servant d'espace de travail pour des ouvriers, des artistes ou des artisans.

Autorité compétente: personne, service ou organisme habilité à émettre un avis, signer des plans, autoriser un projet ou toute autre activité de sa compétence.

Auvent: abri supporté par un cadre en saillie sur un bâtiment et destiné à protéger les personnes et les choses des intempéries ou du soleil.

Auvent (superficie de): la superficie de l'auvent se mesure en comptabilisant la superficie totale de chacune des faces obliques et inférieures de l'auvent.

Avant-toit: partie inférieure d'un toit qui fait saillie au-delà de la face d'un mur.

Balcon: plate-forme non fermée de l'extérieur, en saillie sur un ou plusieurs mur(s) d'un bâtiment, ordinairement entourée d'une balustrade ou d'un garde-corps, pouvant être protégée d'une toiture.

Bâtiment: construction ayant un toit appuyé sur des murs, des poteaux ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, animaux ou des choses.

Bâtiment accessoire: bâtiment secondaire détaché du bâtiment principal ou situé sur le même emplacement qu'un usage principal n'exigeant pas de bâtiment principal, et servant à un usage complémentaire à l'usage principal.

Bâtiment isolé: bâtiment principal dégagé de tout autre bâtiment principal.

Bâtiment principal: bâtiment qui détermine le ou les usages principaux.

Bâtiment temporaire: bâtiment d'un caractère passager, destiné à des fins spéciales et autorisé pour une période de temps limitée.

Cabanon ou remise: bâtiment accessoire servant au rangement d'articles d'utilité courante ou occasionnelle, reliés à l'usage principal.

Carrière: tout endroit d'où l'on extrait à ciel ouvert des substances minérales consolidées à vocation de pierre à construire, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des mines d'amiante et de métaux et des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou un stationnement.

Case de stationnement: espace réservé au stationnement.

Cave: volume d'un bâtiment situé sous le rez-de-chaussée ou sous le sous-sol et dont plus de la moitié de la hauteur mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond est au-dessous du sol nivelé adjacent.

Centre commercial, centre d'affaires : regroupement de deux (2) établissements ou plus affectés à des fins commerciales ou de services implantés dans un bâtiment principal et ce, sur un même terrain.

Chalet en location: bâtiment utilisé comme résidence secondaire faisant l'objet d'un commerce d'hébergement pour les visiteurs.

Chemin de desserte : rue ou chemin local auxiliaire situé à côté d'une route principale ou d'un raccordement de route principale et desservant les propriétés adjacentes.

Coefficient d'occupation du sol: proportion maximale de la superficie pouvant être construite par rapport à la superficie totale de l'emplacement. Dans le cas d'un projet intégré, ce rapport est la somme de toutes les superficies construites.

Comptoir extérieur : construction temporaire permettant d'exposer des produits de consommation courante et d'en faire la vente à l'extérieur du bâtiment principal. L'usage est une extension de l'usage principal et non un deuxième commerce.

Conseil: le Conseil de la Municipalité de Brébeuf.

Construction: tout assemblage ordonné de matériaux relié au sol ou fixés à un objet nécessitant un emplacement sur le sol pour servi d'abri, de soutien, de support ou d'appui.

Construction dérogatoire: construction légalement érigée et non conforme à la réglementation d'urbanisme.

Construction hors-toit: construction érigée sur ou excédant le toit d'un bâtiment renfermant réservoir, machinerie, ascenseur, escalier, puits de ventilation ou de lumière.

Copropriété : tout immeuble qui est assujéti par l'enregistrement d'une déclaration de la copropriété en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est répartie entre ses propriétaires par fractions comprenant chacune une partie exclusive et un quote-part des parties communes.

Coupe forestière : toute opération d'abattage d'arbres représentant annuellement un nombre de corde de bois supérieur à vingt (20).

Cour: espace sur un emplacement où se trouve un bâtiment principal qui n'est pas occupé par ce bâtiment principal.

Cour arrière: cour comprise entre la ligne arrière d'un emplacement et le mur arrière du bâtiment principal et s'étendant sur toute la largeur de l'emplacement.

Cour arrière d'un lot transversal: espace compris entre la façade secondaire du bâtiment principal et la ligne séparatrice entre le lot et la rue publique ou privée faisant front à la façade secondaire du dit bâtiment principal.

Cour avant: cour comprise entre le mur avant d'un bâtiment principal et la ligne avant de l'emplacement et s'étendant sur toute la largeur de l'emplacement.

Cour latérale: cour comprise entre le mur latéral d'un bâtiment principal et la ligne latérale de l'emplacement et s'étendant entre la cour avant et la cour arrière.

Cours d'eau: toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, à l'exception des fossés.

Cours d'eau à débit intermittent: cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes ; le cours d'eau intermittent visé par les dispositions du présent règlement doit rencontrer les deux (2) critères suivants :

- la superficie du bassin versant doit être d'au moins un (1) kilomètre carré ;

Dispositions générales

- le cours d'eau intermittent doit s'écouler dans un canal identifiable d'au moins trente (30) cm de profondeur et de soixante (60) cm de largeur.

Cours d'eau à débit régulier: cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

Cul-de-sac: rue sans issue se terminant par un rond point.

Déblai: travaux consistant à prélever de la terre ou le sol en place, soit pour niveler ou creuser, soit pour se procurer des sols à des fins de remblaiement.

Demi-étage: partie d'un étage d'un bâtiment dont la superficie de plancher mesurée dans ses parties où la hauteur du plafond est d'au moins 2,25 m n'est pas moindre que quarante (40 %) pour cent et pas plus de soixante-quinze (75 %) pour cent de la superficie du rez-de-chaussée.

Densité résidentielle (à l'hectare brut): rapport entre un nombre d'unités de logements que l'on peut implanter par superficie d'un hectare de terrain, en incluant dans le calcul les superficies affectées à des fins de rues, de parcs ou d'équipements communautaires ou publics, non utilisées sur un terrain ou dans un secteur pour de l'habitation.

Pour une même surface, une densité à l'hectare brut est généralement exprimée par un nombre moins élevé que celui représentant une densité nette.

Densité résidentielle (à l'hectare net): rapport entre un nombre d'unités de logements que l'on peut implanter par superficie d'un hectare de terrain, en excluant dans le calcul les superficies affectées à des fins de rues, de parcs et autres espaces non utilisés pour de l'habitation.

Dépendance: voir «bâtiment accessoire».

Droit acquis: droit reconnu à un usage, une construction ou terrain dérogatoire existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui dorénavant prohibe ou régit différemment ce type d'usage, de construction, de bâtiment ou de lotissement.

Emplacement: terrain comprenant un ou plusieurs lots adjacents ou parties de lots adjacents, formant une seule propriété servant ou pouvant servir à un usage principal.

Emprise: largeur d'un terrain destiné à recevoir une voie de circulation pour véhicules motorisés, un trottoir, une piste cyclable ou divers réseaux de services publics.

Enseigne: tout écrit (lettres, mots, chiffres), toute représentation picturale (dessin, gravure, photo, illustration ou image), tout emblème (devise, symbole ou marque de commerce), tout drapeau (bannière, fanion, oriflamme ou banderole) ou tout autre objet ou moyen semblable qui répond aux conditions suivantes:

- est une construction ou une partie d'une construction, ou qui y est attachée, ou qui y est peinte, ou qui est représentée de quelque manière que ce soit sur un bâtiment ou une construction ou sur un terrain;
- est utilisée pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, de la publicité ou autres motifs semblables;
- est visible de l'extérieur.

Enseigne (hauteur d'une): hauteur mesurée verticalement entre le niveau moyen du sol, adjacent au support, et l'arête supérieure de la surface de l'enseigne, comprenant toute la structure de l'enseigne et son support.

Enseigne (superficie d'une): superficie totale de la surface d'une enseigne déterminée par une ligne continue, réelle ou imaginaire, entourant les limites extrêmes de l'enseigne, à l'exclusion des montants ou structures servant à fixer cette dernière.

Enseigne autonome: enseigne sur poteau, socle, muret ou pylône non apposée sur un bâtiment.

Enseigne communautaire : enseigne érigée et entretenue par une municipalité, une MRC, un organisme ou une entreprise mandatée par une ou plusieurs municipalités et/ou MRC.

Enseigne dérogatoire: enseigne légalement érigée et non conforme à la réglementation d'urbanisme.

Dispositions générales

Enseigne d'identification: enseigne indiquant le nom et l'adresse de l'occupant d'un bâtiment, ou le nom et l'adresse du bâtiment lui-même, ainsi que l'usage qui y est exercé, mais sans qu'il ne soit fait mention d'un produit.

Enseigne directionnelle: une enseigne qui indique un changement de direction à suivre pour atteindre une destination elle-même identifiée, tel un stationnement, endroit de livraison, l'entrée, la sortie et autres renseignements se rapportant à l'emplacement concerné. Ces enseignes peuvent émaner de l'autorité publique ou de l'entreprise privée.

Enseigne éclairée par réflexion: une enseigne dont l'illumination provient entièrement d'une source fixe de lumière artificielle située à l'extérieur de l'enseigne.

Enseigne lumineuse: une enseigne éclairée artificiellement, soit directement (luminescente) soit par transparence ou par translucidité, soit par réflexion.

Enseigne lumineuse translucide: une enseigne conçue pour émettre une lumière artificielle par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une ou plusieurs parois translucides.

Enseigne modulaire (module d'enseigne): une enseigne comportant un message ou groupe de messages, commune à plus d'un établissement situé dans un centre commercial, un centre d'affaires ou un bâtiment principal.

Enseigne portative: une enseigne qui n'est pas construite de façon à demeurer en permanence au même emplacement ou encore qui n'est pas attachée à un établissement ou à une structure et qui peut être transportée d'un endroit à un autre.

Enseigne projetante: enseigne attachée au mur d'un bâtiment et perpendiculaire à celui-ci.

Enseigne rotative: une enseigne qui tourne sur un angle de trois cent soixante degrés (360°).

Enseigne temporaire: enseigne non permanente annonçant des projets, des événements et des activités à caractère essentiellement temporaire tels: chantiers, projets de construction, location ou vente d'immeuble, activités spéciales, activités communautaires ou civiques, commémoration, festivités et autres.

Entreposage: dépôt de marchandises, d'objets ou de matériaux quelconques.

Entretien: soins, travaux qu'exige le maintien en bon état d'une construction ou partie de construction.

Espace naturel: superficie de terrain laissée à l'état sauvage, c'est-à-dire avec les arbres, les arbustes et les plantes pionnières en place.

Établissement présentant des spectacles à caractère érotique: établissement (commerce récréatif intérieur, commerce de restauration, commerce d'hébergement ou autre établissement) qui présente des spectacles de danseurs et danseuses nus ou partiellement nus, ou autre spectacle sur place ou sur écran à caractère érotique.

Étage: volume d'un bâtiment, autre que la cave ou le sous-sol et le grenier, qui est compris entre un plancher, un plafond et des murs extérieurs, et s'étendant sur plus de soixante-quinze (75 %) pour cent de la superficie du rez-de-chaussée.

Étalage: exposition sur la propriété privée de produit de consommation à l'extérieur d'un bâtiment pendant la période d'ouverture du commerce.

Façade principale: le mur extérieur d'un bâtiment principal possédant les caractéristiques architecturales les plus importantes parmi lesquelles on trouve la porte principale, une fenestration plus importante, des matériaux plus nobles ou des éléments de détails architecturaux, des jeux de matériaux et de composition ou des saillies et retraits.

Façade secondaire : mur extérieur du bâtiment principal et constitué par le mur opposé à la façade principale du dit bâtiment.

Dispositions générales

Fins agricoles: fins de culture du sol et des végétaux, l'élevage d'animaux, la sylviculture, l'acériculture et le fait de laisser le sol sous couverture végétale.

Fossé: petite dépression en long creusée dans le sol, servant à l'écoulement des eaux de surface des terrains avoisinants, soit les fossés de chemin, les fossés de ligne qui n'égouttent que les terrains adjacents ainsi que les fossés ne servant à drainer qu'un seul terrain.

Foyer extérieur : construction faite de matériaux incombustibles, à feu fermé, avec un espace d'air adéquat à sa base, une cheminée d'au moins deux (2) mètres de hauteur et localisée à l'extérieur du bâtiment.

Frontage d'un terrain: toute la partie d'un terrain qui longe une voie publique ou privée.

Galerie: voir Balcon.

Garage privé: toute construction accessoire, fermé sur quatre faces, non exploitée commercialement et destinée à servir au remisage des véhicules-moteurs des occupants d'un bâtiment principal.

Gîte touristique : établissement à caractère résidentiel offrant en location des chambres à coucher situées dans le domicile de l'exploitant. Le petit déjeuner peut être servi sur les lieux.

Gloriette (gazebo) : petit pavillon composé d'une terrasse ou d'une plate-forme et d'un toit utilisé à titre de bâtiment accessoire à un usage résidentiel et non attenant au bâtiment principal.

Îlot: un terrain ou un groupe de terrains borné en tout ou en partie par des emprises de rues, de voies ferrées ou autres barrières physiques. Se dit aussi de tout espace entouré de voies de circulation.

Lac: toute étendue d'eau alimentée par un ou plusieurs cours d'eau ou des sources souterraines.

Lac artificiel: toute étendue d'eau artificiellement créée, alimentée par un ou plusieurs cours d'eau ou des sources et ayant un émissaire.

Largeur d'un terrain ou d'un emplacement: distance sur un terrain calculée le long d'une ligne de rue comprise entre les lignes latérales de ce terrain.

Ligne arrière: ligne de démarcation entre deux terrains qui n'est ni une ligne avant ni une ligne latérale. Cette ligne peut être non rectiligne.

Ligne arrière d'un lot transversal : ligne de lot situé en front sur une rue publique ou privée et faisant front à la façade secondaire du bâtiment principal.

Ligne avant: ligne de démarcation entre un terrain et l'emprise d'une rue. Cette ligne peut être non rectiligne.

Ligne de lot: ligne de démarcation entre des terrains adjacents ou entre un ou des terrain(s) et l'emprise d'une voie publique ou privée.

Ligne d'un emplacement: ligne qui sert à délimiter une parcelle de terrain pouvant servir à un usage principal.

Ligne latérale: ligne de démarcation d'un terrain qui est perpendiculaire ou presque à la ligne avant. Cette ligne peut être non rectiligne.

Ligne naturelle des hautes eaux: ligne qui délimite le littoral et la rive des lacs et cours d'eau; cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire:

- à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou
- s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau;

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

Dispositions générales

Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, la ligne des hautes eaux correspond à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;

Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, la ligne des hautes eaux correspond au haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis au premier alinéa de la présente définition.

Lit: partie d'un lac ou d'un cours d'eau que les eaux recouvrent habituellement.

Littoral: le littoral est cette partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau.

Pour être considéré comme littoral d'un cours d'eau à des fins d'application réglementaire, le lit d'un cours d'eau doit permettre l'écoulement des eaux dans un canal identifiable d'au moins trente (30) cm de profondeur et soixante (60) cm de largeur.

Logement: une pièce ou suite de pièces dans un bâtiment, pourvue des commodités de chauffage, d'hygiène et de cuisson et destinée à servir de résidence à une ou plusieurs personnes: Ceci exclut les motels, hôtels, cabines et roulottes et maisons de chambre.

Lot: fonds de terre immatriculé sur un plan cadastral fait conformément aux dispositions du Code civil.

Lot d'angle: voir terrain d'angle.

Lot d'angle transversal: voir terrain d'angle transversal.

Lot dérogatoire: lot légalement constitué non conforme à la présente réglementation au moment de son entrée en vigueur et qui respectait lors de son inscription au

Municipalité de Brébeuf du Canton Arundel

cadastre toutes et chacune des normes des lois et des règlements alors en vigueur.

Lot intérieur: voir terrain intérieur.

Lot irrégulier: terrain dont la forme en plan n'est pas un quadrilatère ou ne s'approche pas de la forme d'un quadrilatère.

Lot originaire: lot tel que figurant sur le plan de cadastre original des cantons du territoire de la Municipalité.

Lot riverain: emplacement adjacent à un lac ou un cours d'eau.

Lot transversal: voir terrain transversal.

Lotissement: tout morcellement d'un fonds de terre fait à l'aide d'un plan cadastral.

Maison mobile: bâtiment usiné rattaché à un châssis, conçu pour être déplacé par un véhicule motorisé jusqu'au terrain qui lui est destiné pour y être installé de façon permanente sur des roues, des verrous, des poteaux, des piliers ou sur une fondation permanente ; ce bâtiment est conçu de manière à être occupé comme logement sur une base permanente et être desservi par des services publics, communautaires.

Maison modulaire: habitation fabriquée en usine conformément aux exigences du Code national du bâtiment, transportable en deux (2) ou plusieurs parties ou modules et conçue pour être montée sur des fondations en juxtaposition ou superposition au lieu même qui lui est destiné.

Marché aux puces: espace commercial administré comme une unité, accessible au public et où se tient une vente périodique de denrées alimentaires, de marchandises générales et/ou de services personnels par des marchands différents.

Marge de recul arrière: profondeur minimale de la cour arrière d'un emplacement prescrite par le présent règlement.

Dispositions générales

Marge de recul avant: profondeur minimale de la cour avant d'un emplacement correspondant à la distance entre l'alignement de construction et la ligne avant d'un lot ou emplacement.

Marge de recul latérale: largeur minimale de la cour latérale d'un emplacement.

Marquise: construction formée d'un toit, supportée par des poteaux ou installée en porte à faux et ouverte sur au moins deux (2) côtés et pouvant être reliée au bâtiment principal.

Pour les usages de type station-service, débit d'essence, débit d'essence/dépanneur, abri ouvert recouvrant l'aire de service, pouvant être rattaché ou non au bâtiment.

Mezzanine: étendue de plancher située à l'intérieur d'un étage et comprise entre deux (2) planchers d'un bâtiment ou entre un plancher et une toiture et dont la superficie n'excède pas quarante (40 %) pour cent de celle du plancher immédiatement au-dessous; entre quarante (40 %) pour cent et soixante-quinze (75 %) pour cent de la superficie du plancher immédiatement au-dessous, elle constitue un demi-étage (1/2) et plus de soixante-quinze (75 %) pour cent un (1) étage.

Milieu humide: lieu inondé ou saturé d'eau pendant une période de temps suffisamment longue pour influencer le sol et la composition de la végétation. Les végétaux qui s'y installent sont des plantes hydrophiles (ayant une préférence pour les lieux humides) ou des plantes tolérant des inondations périodiques. Les inondations peuvent être causées par la fluctuation saisonnière d'un plan d'eau adjacent au milieu humide ou encore résulter d'un drainage insuffisant, lorsque le milieu n'est pas en contact avec un plan d'eau permanent. Les étangs, les marais, les tourbières représentent les principaux milieux humides. Ils se distinguent entre eux principalement par le type de végétation qu'on y trouve.

Les différentes catégories de milieux humides se définissent comme suit :

Étang : étendue d'eau reposant dans une cuvette dont la profondeur n'excède généralement

pas deux (2) mètres d'eau au milieu de l'été. Le couvert végétal, s'il existe, se compose surtout de plantes aquatiques submergés et flottantes ;

Marais: dans un marais, le substrat est saturé ou recouvert d'eau durant la plus grande partie de la saison de croissance de la végétation. Le marais est caractérisé par une végétation herbacée émergente. Les marais s'observent surtout à l'intérieur du système marégraphique et du système riverain ;

Marécage: les marécages sont dominés par une végétation ligneuse, arborescente ou arbustive croissant sur un sol minéral ou organique soumis à des inondations saisonnières ou caractérisé par une nappe phréatique élevée et une circulation d'eau enrichie en minéraux dissous ;

Tourbière: caractérisées par la prédominance au sol de mousses ou de sphaignes, les tourbières se développent lorsque les conditions du milieu (principalement le drainage) sont plus favorables à l'accumulation qu'à la décomposition de la matière organique ; il en résulte un dépôt que l'on appelle tourbe. Comparativement aux autres milieux humides attenant à des plans d'eau, les tourbières sont des systèmes plutôt fermés.

Modification (transformation): tout changement ou agrandissement d'un bâtiment ou d'une construction ou tout changement dans son occupation.

Motel: établissement composé de locaux de séjour contigus, auquel le visiteur accède de l'extérieur mais qui peuvent de plus ouvrir sur un corridor intérieur. Chaque local est meublé et constitue une unité distincte ayant son entrée particulière, avec stationnement pour automobiles. Un complexe de copropriété hôtelière ne constitue pas un motel au sens de la présente définition.

Mur mitoyen: mur employé conjointement par deux bâtiments et servant de séparation entre eux. Il peut être érigé sur la limite de propriété séparant deux (2) parcelles de terrain dont chacune est ou pourrait être considérée comme une parcelle cadastrale indépendante.

Niveau moyen du sol: élévation d'un terrain établie par la moyenne des niveaux géodésiques du sol sur une distance de six mètres (6 m) à l'extérieur du périmètre des murs extérieurs du bâtiment existant ou projeté. Il n'est pas obligatoire de tenir compte des dépressions localisées telles que les entrées pour véhicules ou piétons dans le calcul du niveau du sol; pour les clôtures, haies, murets et enseigne, cette élévation est déterminée par la moyenne des niveaux géodésiques du sol dans un rayon de quatre mètres (4 m) de l'endroit où ils sont construits, plantés ou érigés.

Occupation: action d'habiter, d'utiliser ou de faire usage d'un bâtiment ou d'un emplacement.

Opération cadastrale: immatriculation d'un fonds de terre, d'un immeuble sur un plan cadastral, une subdivision, une numérotation des lots, une annulation, un ajout ou un remplacement de numéros de lots, fait conformément aux dispositions du Code civil.

Opération d'ensemble: projet de construction d'un ensemble de bâtiments principaux devant être érigés en début de projet sur un terrain contigu à une rue conforme au règlement de lotissement applicable, pouvant être réalisé par phase, ayant en commun certains espaces extérieurs, services ou équipements, desservi par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, et dont la planification, la promotion et la gestion sont d'initiative unique.

Ouvrage: toute transformation, construction, utilisation du sol, excavation ou transformation du sol, comprenant le déboisement ainsi que tous les travaux, de déblai et de remblai.

Panneau-réclame: enseigne attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service ou un divertissement, exploité, pratiqué, vendu ou offert sur un autre emplacement que celui où elle est placée, que l'enseigne soit permanente ou temporaire.

Municipalité de Brébeuf du Canton Arundel

Une enseigne communautaire n'est pas considérée comme un panneau-réclame au sens du présent règlement.

Peuplement forestier : groupe d'arbres qui ont des caractéristiques (essences, âge, hauteur, volume, diamètre) qui permettent de la distinguer du groupe voisin.

Piscine: bassin artificiel extérieur ou intérieur ayant une profondeur minimale de soixante centimètres (60 cm) pouvant être vidé ou rempli une ou plusieurs fois par année et conçu pour la natation ou autres divertissements aquatiques.

Plan d'implantation: plan indiquant la situation envisagée d'un ou plusieurs bâtiment(s) par rapport aux limites du ou des terrain(s) et des rues adjacentes.

Porche : petit toit ou vestibule extérieur annexé à un bâtiment pour accéder à la porte d'entrée d'un bâtiment et qui ne comporte pas de système de chauffage.

Profondeur moyenne d'un lot ou emplacement : distance moyenne entre la ligne avant et la ligne arrière d'un lot ou emplacement mesurée à l'intérieur d'une bande équivalente à la largeur minimale requise par la réglementation.

Projet intégré: regroupement de plusieurs bâtiments principaux de un ou plusieurs usages localisés en un seul emplacement suivant un plan d'aménagement d'ensemble planifié dans le but de favoriser les occupations du sol communautaires telles les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts.

Propriétaire : personne physique ou morale à qui appartient une ou des propriété(s).

Propriété : un terrain ou ensemble de terrains contigus détenus par une personne physique ou morale.

Raccorder : lorsqu'il s'agit de relier une nouvelle rue publique ou privée à une rue publique ou privée existante.

Règlement, réglementation d'urbanisme : un règlement de zonage, un règlement de lotissement, un règlement de construction, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) un règlement constituant un comité consultatif d'urbanisme, ou un règlement sur les dérogations mineures, adopté par le Conseil de la Municipalité et entré en vigueur sur le territoire de celle-ci, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Remblai: travaux consistant à rapporter de la terre ou d'autres matériaux de surface pour faire une levée ou combler une cavité.

Remise: voir «cabanon».

Réparation: réfection, renouvellement ou consolidation de toute partie existante d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des menus travaux d'entretien normal.

Rez-de-chaussée: étage d'un bâtiment situé au-dessus du sous-sol ou de la cave, ou sur le sol lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol ni de cave.

Rive, cours d'eau : la rive est une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.

La largeur de la rive à protéger, dans le cas des cours d'eau à débit régulier et des cours d'eau intermittents réglementés, se mesure horizontalement :

a) la rive a un minimum de dix (10) mètres :

lorsque la pente est inférieure à 30% ;

ou, lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de moins de cinq (5) mètres de hauteur.

b) la rive a un minimum de quinze (15) mètres :

lorsque la pente est continue et supérieure à 30% ;

ou, lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de plus de cinq (5) mètres de hauteur.

Rives dégradées: rives artificialisées ou en voie d'érosion ayant subi des pressions telles que le déboisement, l'excavation, le remblai, le déblai, l'empiétement.

Roulotte (ou caravane): construction rattachée à un châssis d'une largeur maximale de 2,7 mètres, fabriquée en usine ou en atelier et transportable.

Une roulotte est conçue pour s'autodéplacer ou être déplacée sur ses propres roues par un véhicule automobile ou récréatif et destinée à abriter des personnes lors d'un court séjour en un lieu à des fins récréatives ou de détente tels camping et caravaning; sont considérées comme une roulotte les autocaravanes et les tentes roulottes.

Route collectrice : rue destinée à assurer les échanges majeurs ou de transit venant des rues locales.

Rue: voie de circulation servant aux véhicules automobiles.

Rue existante: rue construite desservant des terrains qui en dépendent.

Rue locale: voie de circulation qui privilégie l'accès à des occupations riveraines et en particulier aux résidences.

Rue privée: voie de circulation automobile et véhiculaire permettant l'accès public aux propriétés adjacentes , mais dont l'assiette n'a pas été cédée à la municipalité.

Rue privée conforme : rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement.

Rue publique: voie de circulation automobile et véhiculaire permettant l'accès public aux propriétés adjacentes et, qui appartient à la municipalité, au gouvernement provincial ou au gouvernement fédéral.

Sablrière: tout endroit d'où l'on extrait à ciel ouvert des substances minérales non consolidées, y compris du sable ou du gravier, à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les

Dispositions générales

fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou de stationnement.

Salle d'amusement: local occupé ou utilisé essentiellement pour fins d'amusement où des appareils d'amusement sont mis à la disposition du public et où une somme est exigée pour le droit d'utiliser ces appareils.

Sauna : bâtiment accessoire servant à procurer un bain de vapeur.

Secteur riverain: bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux:

- un secteur riverain a une profondeur de trois cents (300) m lorsqu'il borde un lac;
- un secteur riverain a une profondeur de cent (100) m lorsqu'il borde un cours d'eau.

Serre privée: bâtiment léger et largement vitré, utilisé uniquement pour la culture des plantes à des fins domestiques non commerciales.

Services publics: réseaux d'utilités publics tels que électricité, gaz, téléphone, aqueduc, égout ainsi que leurs équipements accessoires.

Sous-sol: étage d'un bâtiment situé sous le rez-de-chaussée d'un bâtiment et dont plus de la moitié de la hauteur mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond est au-dessus du niveau du sol nivelé adjacent.

Stationnement public : espace distinct comprenant dix (10) cases de stationnement et plus, des allées d'accès, de dégagement ou de circulation, aménagé pour desservir l'ensemble des commerces localisés dans un environnement immédiat. Ce terme n'inclut pas les cases de stationnement situées le long des routes.

Superficie de plancher: superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens. Sans restreindre ce qui précède, la superficie de plancher exclut

les surfaces de galerie et des cheminées extérieurs et inclut les surfaces d'un sous-sol et d'une véranda, les puits d'aération et d'éclairage.

Superficie d'un bâtiment: superficie extérieure maximum de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, y compris les porches, les vérandas, les puits d'aération et d'éclairage, mais non compris les terrasses, marches, corniches, balcons, cheminées extérieures, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes extérieures, plates-formes de chargement à ciel ouvert, les cours intérieures et extérieures.

Terrain: un fonds de terre constitué de un (1) ou plusieurs lots contigus, d'une partie de lot ou de plusieurs parties de lots contiguës ou de un (1) ou plusieurs lots et d'une ou des parties de lots contigus dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un (1) ou plusieurs actes enregistrés et appartenant à un même propriétaire.

Terrain «artificialisé»: emplacement dont la couverture forestière, arbustive et herbacée a été modifiée par des ouvrages tels que remblai, déblai et gazonnement.

Terrain d'angle (lot d'angle): terrain situé à l'intersection de deux (2) rues ou segments de rues.

Terrain d'angle transversal (ou lot d'angle transversal): terrain sis à un double carrefour de rues.

Terrain dérogoire : terrain qui bénéficie de droits acquis et qui ne respecte pas les dispositions relatives aux dimensions et superficie des terrains prévues à la réglementation d'urbanisme.

Terrain intérieur: terrain autre qu'un terrain d'angle.

Terrain riverain : terrain dont au moins une des limites touche la rive d'un cours d'eau ou d'un lac visé par la réglementation d'urbanisme.

Terrain transversal: terrain adjacent à deux (2) segments de rues qui ne forment pas d'intersection aux limites du terrain.

Dispositions générales

Terrasse commerciale: plate-forme ou espace extérieur utilisé en complément à un restaurant, un bar, une auberge ou autres établissements où sont disposées des tables et des chaises.

Terre en culture: terre effectivement utilisée ou entretenue à des fins agricoles.

Tête de pipe : rue généralement sans issue, se terminant par une boucle de forme rectangulaire créant un îlot central. Elle possède une forme en « P ».

Usage: fin à laquelle un immeuble, un bâtiment, une construction, un établissement, un local, un emplacement ou une de leurs parties sont utilisés, occupés ou destinés à être utilisés ou occupés.

Usage additionnel : fin pour laquelle une partie de terrain, une partie de bâtiment ou une partie de construction sont ou peuvent être utilisées en plus d'un usage principal situé sur ou dans le même terrain, bâtiment ou construction.

Usage dérogatoire: usage légalement exercé d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction qui ne respecte pas les dispositions de la réglementation d'urbanisme.

Usage principal: fin pour laquelle un terrain, une partie de bâtiment ou une partie de construction sont ou peuvent être utilisées.

Usage temporaire: usage provisoire pouvant être autorisé pour des périodes de temps définies au présent règlement.

Vente de garage: usage temporaire sur un emplacement résidentiel ou de villégiature consistant en la vente d'objets domestiques.

Véranda: galerie ou balcon couvert, vitré ou protégé par des moustiquaires sur au moins cinquante pour cent (50 %) de ses murs extérieurs et disposé en saillie à l'extérieur d'un bâtiment, ne comportant aucun système de chauffage et ne pouvant aucunement être utilisé comme pièce habitable.

Vestibule : pièce d'entrée d'un édifice, d'une maison, d'un appartement.

Voie d'accès: espace sur la rive où le dégagement, l'élagage et l'émondage des arbres et arbustes sont permis dans le but d'ouvrir une percée visuelle et permettre l'accès aux lacs et cours d'eau.

Voie de circulation: tout endroit ou structure de voirie affecté notamment à la circulation des véhicules et des piétons: désigne notamment une route, une rue publique ou privée où circule les véhicules automobiles ainsi que les sentiers de motoneige, de véhicules tout-terrain, de vélo ou de randonnée pédestre.

Zonage : division du territoire municipal en zones pour y réglementer la construction et l'usage des bâtiments ainsi que celui des emplacements.

Zone à risque d'inondation : plaine inondable constituée d'une étendue de terre occupée par un cours d'eau en période de crues selon que le niveau de risque soit élevé ou modéré.

Zone d'inondation à risque élevé : zone à risque d'inondation dont le niveau de risque s'apparente à une crue vingtenaire (réurrence 0-20 ans).

Zone d'inondation à risque modéré : zone à risque d'inondation dont le niveau de risque s'apparente à une crue centenaire (réurrence 20-100 ans).

5.3 Zones

5.3.1 Répartition du territoire municipal en zones et en unités de votation

Afin de pouvoir réglementer les usages sur tout le territoire municipal, ce dernier est divisé en zones. Certaines zones peuvent être divisées en secteurs de zone. Ces zones et secteurs de zone sont délimités sur un plan de zonage qui fait partie intégrante du présent règlement.

Chaque zone est identifiée par une ou des lettres qui indiquent sa vocation dominante et un chiffre qui permet de la distinguer de toutes les autres zones. Un secteur de zone est identifié par une ou des lettres et deux chiffres.

Chaque zone ou secteur de zone identifié par une ou des lettres et un chiffre ou des chiffres correspond à un secteur de votation.

Le plan de zonage est joint au présent règlement à son annexe B pour en faire partie intégrante.

5.3.2 Interprétation du plan de zonage

Sauf indication contraire, les limites des 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, des sentiers piétons et les limites du territoire municipal.

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

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

Lorsqu'une limite d'une zone 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.

Municipalité de Brébeuf du Canton Arundel

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

En aucun cas, la profondeur d'une zone ne peut être moindre que la profondeur minimale de terrain spécifiée à la grille des usages et normes. -

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.

5.3.3 Identification de la vocation dominante des zones

Les vocations dominantes indiquées par les lettres servant à l'identification des zones sont :

- Af : Agroforestière
- Ag : Agricole
- Ce : Commerciale extensive
- Cm : Commerciale mixte
- For : Forestière
- Fva : Forestière et de villégiature
- Ic : Industrielle et commerciale
- Mb : Maison mobile
- Pa : Paysagère
- Ra : Résidentielle
- Rc : Résidentielle et commerciale
- Rp : Résidentielle périphérique
- Rr : Résidentielle et de récréation
- Ru : Rurale
- Va : Villégiature

5.4 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 usages et constructions autorisées et normes applicables pour chacune des zones en plus de toute autre disposition applicable du présent règlement.

La grille des spécifications s'interprète suivant les variantes d'aménagement permises dans une zone déterminée.

5.4.1 Usages et constructions

Les usages et constructions autorisés se définissent par la catégorie à laquelle ils appartiennent, la structure du bâtiment principal, le nombre de logements s'il y a lieu et les dimensions et superficies du bâtiment principal.

5.4.1.1 Catégories d'usages et de constructions autorisés

Un point vis-à-vis une ou des catégories d'usages, indique que ces catégories et constructions sont permises dans cette zone en tant qu'usage principal, sous réserve des usages spécifiquement permis ou des usages spécifiquement exclus de ces catégories pour cette zone.

5.4.1.2 Les usages spécifiquement exclus ou permis

Une lettre entre parenthèses vis-à-vis une catégorie d'usages et de constructions renvoie à la case «usage spécifiquement permis ou exclu» de la grille des spécifications. La note indique quel usage de cette catégorie est spécifiquement permis ou exclu pour la zone.

L'autorisation d'un usage spécifique exclut les autres usages de la catégorie générique le comprenant.

L'exclusion d'un usage spécifique n'exclut pas les autres usages de la catégorie générique le comprenant.

5.4.1.3 Structure du bâtiment

Est indiquée à la grille des spécifications, pour chaque zone, la structure que prennent les bâtiments principaux:

- isolée;
- jumelée;
- contiguë.

5.4.1.4 Caractéristique du bâtiment principal

Sont indiquées à la grille des spécifications, pour chaque zone, les normes de construction suivantes :

- la hauteur maximum en nombre d'étages ;
- la largeur minimum de la façade du bâtiment principal en mètres ;

~~la superficie maximum du bâtiment au sol en mètres carrés.~~

Mise en forme : Puces et numéros

5.4.2 Superficie et dimensions du terrain

Sont indiquées à la grille des spécifications, pour chaque zone, les normes de lotissement particulières suivantes:

- La superficie minimum de l'emplacement en mètres carrés;
- La largeur minimum de l'emplacement en mètres ;
- La profondeur minimum de l'emplacement en mètres;

Lorsqu'un chiffre entre parenthèses apparaît à l'une des cases relatives à la superficie ou aux dimensions des terrains, il renvoie à un numéro d'article, une explication ou une prescription à la case «Dispositions spéciales».

5.4.3 Pourcentage d'espace naturel

Mise en forme : Puces et numéros

Est indiqué à la grille des spécifications le pourcentage de la superficie d'un emplacement qui doit être préservé à l'état naturel selon les dispositions du présent règlement.

Lorsqu'un chiffre entre parenthèses apparaît à la case «Espace naturel», il renvoie à un numéro d'article, une explication ou une prescription à la case «Dispositions spéciales».

5.1.35.4.4 Marges

Sont indiquées à la grille des spécifications, pour chaque zone, les normes d'implantation du bâtiment principal:

- la marge avant minimum en mètres ;
- les marges latérales minimales en mètres ;
- la marge arrière minimum en mètres.

Dans le cas d'un bâtiment dont la structure est jumelé, la marge latérale ne s'applique que du côté du bâtiment qui n'est pas mitoyen.

5.4.45.4.5 Coefficient d'occupation au sol (COS)

Est indiqué à la grille des spécifications lorsque réglementé pour la zone, le coefficient d'occupation au sol, minimal ou maximal pour l'emplacement.

5.1.55.4.6 Nombre de logement à l'hectare

Lorsque dans une zone les projets intégrés d'habitation ou les parcs de maisons mobiles sont autorisés, une densité maximale exprimée en nombre de logement à l'hectare est spécifiée. À moins d'indication contraire à la grille ou au texte, il s'agit d'une densité brute maximale.

5.4.7 Dispositions spéciales

Une disposition spéciale peut être imposée à une zone donnée en plus des normes générales. Celle-ci est alors spécifiée à la grille des spécifications à la case «Dispositions spéciales».

Mise en forme : Puces et numéros

Mise en forme : Puces et numéros

Mise en forme : Puces et numéros

5.4.8 *Amendements*

La case « Amendements » permet de prendre note et de rappeler qu'un amendement quelconque a été adopté par le Conseil concernant la zone considérée.