

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE PRÉVOST

**PROJET DE RÈGLEMENT 843-01  
AMENDANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE DE LA VILLE DE PRÉVOST AFIN  
DE REVOIR PLUSIEURS DISPOSITIONS**

CONSIDÉRANT que démarche d'amendement est initiée afin de revoir plusieurs dispositions du Règlement d'urbanisme durable afin d'en faciliter l'application;

CONSIDÉRANT que les nouvelles dispositions réglementaires édictées s'appliqueront sur tout le territoire et dans toutes les zones de la Ville de Prévost;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Prévost, tenue le 13 mai 2024, en vertu de la résolution numéro \_\_\_\_\_;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1**

Le titre de la section 4.2.6 est remplacé par « Section 4.2.6 Garage et abri d'auto attenants ».

**ARTICLE 2**

L'article 4.2.6.3 est ajouté après l'article 4.2.6.2 et se lit comme suit :

« 4.2.6.3 Abri d'auto attenant au bâtiment principal

Un abri d'auto attenant au bâtiment principal est autorisé pour les terrains dont l'usage est l'habitation unifamiliale (H1), sous respect des dispositions du tableau suivant :

**Tableau 4.1.2 Abri d'auto attenant**

Dispositions	Min.	Max.
Nombre par terrain ou bâtiment principal	-	1
Hauteur (étage)	-	1
Superficie (m <sup>2</sup> ) (la norme la plus restrictive s'applique)	-	75 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal OU
Terrain de moins de 3 000 m <sup>2</sup>	-	65 m <sup>2</sup>
Terrain de plus de 3 000 m <sup>2</sup>	-	85 m <sup>2</sup>

En plus des dispositions prévues au tableau précédent, les conditions suivantes s'appliquent aux abris d'auto attenants :

1. les marges prescrites aux grilles des spécifications pour le bâtiment principal s'appliquent à l'abri d'auto attenant ;

2. nonobstant les dispositions prévues à cet article, un abri d'auto peut être attenant à un garage attenant ou incorporé au bâtiment principal, sous respect des dispositions du tableau 4.1.2. »

### ARTICLE 3

Le mot « localisé » du cinquième paragraphe de l'article 5.8.1.7 est remplacé par « localisée ».

### ARTICLE 4

La dernière ligne du tableau apparaissant à l'article 5.8.2.5 est modifiée par l'ajout du libellé suivant à la fin de la ligne : « Un abri d'auto peut être attenant à un garage détaché ».

### ARTICLE 5

Le premier alinéa de l'article 5.8.4.2 est modifié par l'ajout du libellé suivant « dans une cour avant secondaire, latérale et arrière » après le mot « autorisés ».

### ARTICLE 6

À l'article 5.9.1.1, la distance minimale de 3 mètres inscrite à la ligne 3 du tableau 5.20 est modifiée par 1,5 mètre.

### ARTICLE 7

L'article 5.9.1.2 est modifié par l'ajout d'un troisième alinéa se lisant comme suit :

« Aucune plateforme ne peut être construite à moins de 1,5 m d'une ligne de terrain. »

### ARTICLE 8

Le premier alinéa de l'article 6.4.4.4 est modifié par l'ajout des termes « ou plusieurs » après le chiffre « 2 ».

### ARTICLE 9

La section 7.7.8 est ajoutée après la section 7.7.7 et se lit comme suit :

« Section 7.7.8 Marge de recul adjacente à une bande de protection riveraine

7.7.8.1 Implantation d'un bâtiment principal adjacent à une bande de protection riveraine

Malgré toute disposition contraire, la marge adjacente applicable à un bâtiment principal, mesurée à partir de la bande de protection riveraine jusqu'au mur de fondation du bâtiment est de 5 mètres. »

#### ARTICLE 10

Le paragraphe 4 de l'article 8.5.2.1 est modifié par l'ajout des termes « et ne doit pas dépasser une superficie maximale de 80 m<sup>2</sup> » à la fin de la phrase.

#### ARTICLE 11

Le tableau 8.24 de l'article 8.7.11.1 est modifié par l'ajout d'une ligne 6, laquelle se lit comme suit :

« 6° Nonobstant le paragraphe 1°, le sous-sol d'un bâtiment de la classe d'usage commercial pourrait être utilisé à titre d'usage de mini-entrepôt :

- a) Une porte d'entrée et une porte de garage d'une hauteur maximale de 2,75 m sont autorisées sur une élévation latérale ou arrière du bâtiment;
- b) Aucun accès entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ne doit être prévu à l'intérieur du bâtiment;
- c) L'usage de mini-entrepôt ne peut être étendu au rez-de-chaussée ou aux étages du bâtiment. »

#### ARTICLE 12

L'article 13.4.1.3 est ajouté après l'article 13.4.1.2 et se lit comme suit :

« 13.4.1.3 Reconnaissance de droits acquis

Les bâtiments principaux et les bâtiments accessoires érigés avant le 19 août 1991 sont réputés conformes au règlement de zonage numéro 310 quant aux dispositions touchant les marges. »

#### ARTICLE 13

Les lignes « 2 » et « 3 » du tableau 14.1 de l'article 14.3.1.3 sont remplacées par ce qui suit :

2. Mesures de verdissement favorables à la biodiversité, permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains ou permettant d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale;
3. Aménagement d'un espace public extérieur ou de tout équipement d'intérêt public sur le site ou sur un terrain municipal à proximité;

#### ARTICLE 14

Les lignes « 2 » et « 3 » du tableau 14.3 de l'article 14.3.2.3 sont remplacées par ce qui suit :

2. Mesures de verdissement favorables à la biodiversité, permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains ou permettant d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale;
3. Aménagement d'un espace public extérieur ou de tout équipement d'intérêt public sur le site ou sur un terrain municipal à proximité;

#### ARTICLE 15

Les lignes « 6 » à « 11 » du tableau 14.4 de l'article 14.3.2.4 sont remplacées par ce qui suit :

6. 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);
7. Toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur sur un site complémentaire, sans dédoubler, la programmation de tout espace extérieur situé à moins de 300 mètres;
8. Toute prestation portant sur l'aménagement d'un espace public sur un terrain adjacent à l'emprise du parc régional du *P'tit Train du Nord* vise à faciliter l'accès au parc régional ou offre une aire de repos aux usagers du parc;
9. 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;
10. Toute prestation visant un immeuble d'intérêt patrimonial doit permettre la sauvegarde et la restauration d'un immeuble d'intérêt patrimonial, situé sur le territoire de la Ville de Prévost, qui est classé, cité ou inscrit à l'inventaire de la MRC de La Rivière-du-Nord.

#### ARTICLE 16

Le paragraphe 9 de l'article 16.4.1.1 est modifié par l'ajout de la phrase « . Dans le cas de la construction d'un bâtiment principal, de la construction de nouvelle fondation ou de modification de fondation d'un bâtiment principal, de l'agrandissement d'un bâtiment principal, de la construction d'un garage privé incorporé ou attenant, de la construction d'un garage détaché de plus de 55 m<sup>2</sup>, d'une unité d'habitation accessoire détachée ou d'un entrepôt, ces plans doivent être » après le mot « durable ».

#### ARTICLE 17

L'article 16.4.1.4 est abrogé.

#### ARTICLE 18

Le premier alinéa de l'article 16.4.3.3 est modifié par l'ajout des termes « Pour tout bâtiment de plus de 21 mètres carrés, » en début de phrase.

#### ARTICLE 19

L'article 16.4.3.4 est remplacé par ce qui suit :

« 16.4.3.4 Délivrance d'un certificat d'autorisation autorisant des travaux préparatoires d'aménagement de terrain

À la demande du requérant, un certificat d'autorisation autorisant des travaux préparatoires d'aménagement de terrain peut être délivré pour un nouveau bâtiment principal de la classe d'usage « P1 ».

Le certificat d'autorisation autorise de façon limitative les travaux suivants :

- a) les travaux de déboisement;
- b) les travaux préparatoires de remblai;
- c) les travaux d'excavation et de sautage (dynamitage);

Nul ne peut entamer les travaux de construction du bâtiment principal avant que ne lui soit délivré un permis de construction couvrant la nature des travaux.

La demande complète doit être déposée, à l'exception de l'ensemble des renseignements et des documents techniques exigés pour le permis de construction. »

#### ARTICLE 20

La grille des spécifications de la zone T2-311 est modifiée par le retrait de l'usage « A205 » sous l'onglet « USAGE(S) spécifiquement prohibé(s) ». La grille modifiée est jointe à ce règlement en annexe 1 pour en faire partie intégrante.

#### ARTICLE 21

La grille des spécifications de la zone T4-412 est modifiée comme suit :

- Sous la classe d'usage « H4 », la superficie minimale du terrain sera de 1000 m<sup>2</sup>;
- L'ajout d'un • dans les cases pour le stationnement dans la cour avant pour les classes d'usage « H1 », « H2 », « H3 » et « H4 »;
- L'ajout d'un • dans la case pour le stationnement dans la cour avant secondaire pour la classe d'usage « H4 »;
- Le premier alinéa sous l'onglet « NOTES » est remplacé par ce qui suit :
  - « Pour l'ensemble de la zone T4-412, le seuil minimal de densité moyenne brute d'habitation est de 14 logements à l'hectare (14 log/ha). »

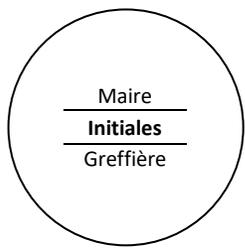
La grille modifiée est jointe à ce règlement en annexe 2 pour en faire partie intégrante.

#### ARTICLE 22

La grille des spécifications de la zone T5-222 est modifiée par l'ajout de la classe d'usage « H1 » (Habitation unifamiliale) et toutes les spécifications s'y rapportant.

Dans la section « Notes additionnelles », la note *Usage autorisé sur les terrains adjacents à la zone T4-221* est remplacée par « Sur les terrains adjacents à la zone T4-221 seulement les classes d'usages « H1 » et « H3 » sont autorisées. »

La grille modifiée est jointe à ce règlement en annexe 3 pour en faire partie intégrante.



ARTICLE 23

La note « (4) C504, C505 » dans la section USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s) de la grille des spécifications de la zone ZC-425 est remplacée par « (4) C404, C405 ».

La grille modifiée est jointe à ce règlement en annexe 4 pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 24

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU «DATEADOPTION».

---

Paul Germain  
Maire

---

Me Caroline Dion, notaire  
Greffière

Avis de motion :

2024-05-13

Adoption du premier projet de règlement :

2024-05-13

Avis public l'assemblée de consultation :

Tenue de l'assemblée de consultation :

Adoption du second projet de règlement :

Avis public – Demande d'approbation  
référendaire :

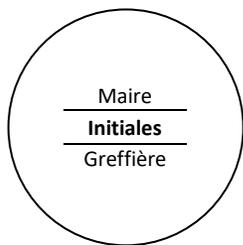
Période de réception des demandes  
d'approbations référendaires :

Adoption du règlement :

Approbation par la MRC :

Entrée en vigueur :

Projet de règlement



**Annexe 1 : Grille des spécifications de la zone T2-311**

PR-843-01

Annexe D - Grille des spécifications

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS							T2-311	
GROUPES ET CLASSES D'USAGES							VILLE DE PRÉVOST	
H - Habitation							USAGE (S) Spécifiquement autorisé(s)	
H1 Unifamiliale	•						(3) R101, R104	
H2 Bifamiliale								
H3 Trifamiliale								
H4 Multifamilial								
H5 Mixte								
H6 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Commerces de premières nécessité								
C2 Commerces locaux								
C3 Commerces artériels								
C4 Commerces lourds								
C5 Services pétrolier								
C6 Commerces des produits du cannabis								
I - Industriel								
I1 Industries et commerces artisanaux								
I2 Industries légères sans incidence environnementale								
I3 Industries des produits du cannabis								
P - Public et institutionnel								
P1 Institutionnel								
P2 Services d'utilité publique								
R - Récréatif								
R1 Récréatif extensif		(3)						
R2 Récréatif intensif								
A - Agricole								
A1 Activités agricole (LPTAA)								
A2 Activités agricoles / forestières			(2)					
NORMES DE LOTISSEMENT							USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s)	
Superficie du terrain - m <sup>2</sup> (min.)	(1)	(1)	10000				(2) A201	
Largeur de terrain (min.)	(1)	(1)	80					
Profondeur de terrain (min.)	(1)	(1)	40					
IMPLANTATION DU BÂTIMENT								
Structure								
Isolé	•	•	•					
Jumelé								
Contigu								
Marges								
Avant (min.)	7.5	7.5	7.5					
Avant (max.)								
Avant secondaire (min.)	7.5	7.5	7.5					
Avant secondaire (max.)								
Latérale (min.)	2	2	2					
Arrière (min.)	7.5	7.5	7.5					
Taux d'implantation - % (max)	50	30	30					
Front bâti - % (min.)								



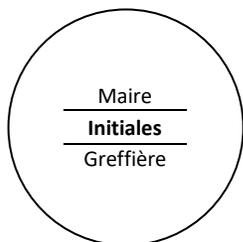
Annexe 2 : Grille des spécifications de la zone T4-412

PR-843-01

Annexe D - Grille des spécifications

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS						T4-412	
GROUPES ET CLASSES D'USAGES						VILLE DE PRÉVOST	
H - Habitation						USAGE (S) Spécifiquement autorisé(s)	
H1 Unifamiliale	•						
H2 Bifamiliale		•	•				
H3 Trifamiliale		•	•				
H4 Multifamilial				•			
H5 Mixte							
H6 Maison mobile							
C - Commerce						USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s)	
C1 Commerces de premières nécessité							
C2 Commerces locaux							
C3 Commerces artériels							
C4 Commerces lourds							
C5 Services pétrolier							
C6 Commerces des produits du cannabis							
I - Industriel							
I1 Industries et commerces artisanaux							
I2 Industries légères sans incidence environnementale							
I3 Industries des produits du cannabis							
P - Public et institutionnel							
P1 Institutionnel							
P2 Services d'utilité publique							
R - Récréatif							
R1 Récréatif extensif							
R2 Récréatif intensif							
A - Agricole							
A1 Activités agricole (LPTAA)							
A2 Activités agricoles / forestières							
NORMES DE LOTISSEMENT							
Superficie du terrain - m <sup>2</sup> (min.)	250	800	800	1000			
Largeur de terrain (min.)	7	18	15	30			
Profondeur de terrain (min.)	30	30	30	30			
IMPLANTATION DU BÂTIMENT							
Structure							
Isolé		•		•			
Jumelé			•				
Contigu	•						
Marges							
Avant (min.)	6.2	6.2	6.2	6.2			
Avant (max.)							
Avant secondaire (min.)	6.2	6.2	6.2	6.2			
Avant secondaire (max.)							
Latérale (min.)	4.5	2.5	4.5	6			
Arrière (min.)	7	7	7	10			
Taux d'implantation - % (max)	40	40	40	40			
Front bâti - % (min.)							





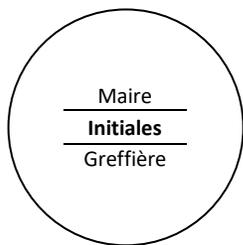
**Annexe 3 : Grille des spécifications de la zone T5-222**

PR-843-01

Annexe D - Grille des spécifications

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS						T5-222	
GROUPES ET CLASSES D'USAGES						VILLE DE PRÉVOST	
H - Habitation						<b>USAGE (S) Spécifiquement autorisé(s)</b> (1) P101, P102, P103 (5) I101	
H1 Unifamiliale				(4)			
H2 Bifamiliale							
H3 Trifamiliale	(4)						
H4 Multifamilial		(4)					
H5 Mixte		(4)					
H6 Maison mobile							
C - Commerce							
C1 Commerces de premières nécessité		(4)					
C2 Commerces locaux		(2) (4)					
C3 Commerces artériels							
C4 Commerces lourds							
C5 Services pétrolier							
C6 Commerces des produits du cannabis							
I - Industriel							
I1 Industries et commerces artisanaux		(5) (4)					
I2 Industries légères sans incidence environnementale							
I3 Industries des produits du cannabis							
P - Public et institutionnel							
P1 Institutionnel		(1)					
P2 Services d'utilité publique							
R - Récréatif							
R1 Récréatif extensif			(3)				
R2 Récréatif intensif							
A - Agricole							
A1 Activités agricole (LPTAA)							
A2 Activités agricoles / forestières							
NORMES DE LOTISSEMENT						<b>USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s)</b>	
Superficie du terrain - m <sup>2</sup> (min.)	300	900		250		(2) C217, C218, C220, C221, C224, C225	
Largeur de terrain (min.)				7			
Profondeur de terrain (min.)				30		(3) R102, R103, R104, R105	
IMPLANTATION DU BÂTIMENT							
Structure							
Isolé		•	•				
Jumelé	•						
Contigu	•			•			
Marges							
Avant (min.)	3			3			
Avant (max.)	5			5			
Avant secondaire (min.)	3			3			
Avant secondaire (max.)	5			5			
Latérale (min.)	3			3			
Arrière (min.)	5	5		5			
Taux d'implantation - % (max)	40	60		40			
Front bâti - % (min.)							





PR-843-01

Annexe D - Grille des spécifications

NOTES ADDITIONNELLES

Les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone T5-222 :

**Aménagement des terrains adjacents à la zone T4-221**

Une bande tampon d'une profondeur de six (6) mètres doit être conservée sur les terrains de la zone T5-222 adjacents aux zones T4-221 et ZP-226; Cette bande tampon doit être composée d'un écran d'arbres dont les plantations de conifères sont prédominantes (dans une proportion minimale de 60 %). Les arbres existants doivent être conservés. Les arbres devront avoir une hauteur minimale de deux (2) mètres lors de la plantation; Cette bande tampon ne peut être construite et aucun ouvrage ou équipement ne pourra y être implanté, sauf pour un sentier multifonctionnel.

**Usages autorisés sur les terrains adjacents à la zone T4-221**

Sur les terrains adjacents à la zone T4-221 seulement les classes d'usages « H1 » et « H3 » sont autorisées.

**Nombre d'étages des bâtiments sur les terrains adjacents à la zone T4-221**

Sur les terrains adjacents à la zone T4-221, le nombre d'étages des bâtiments est de trois (3) maximum.

**Usages autorisés sur les terrains adjacents à la route 117**

Sur les terrains adjacents à la route 117 seuls les bâtiments comprenant des usages commerciaux et les bâtiments comprenant des usages mixtes sont autorisés.

**Nombre d'étages des bâtiments sur les terrains adjacents à la route 117**

Sur les terrains adjacents à la route 117 le nombre d'étages des bâtiments doit être de quatre (4) étages.

**Usages autorisés sur l'ensemble du terrain**

Pour l'ensemble du terrain, à l'exception des terrains adjacents à la zone T4-221 et à la route 117, les bâtiments comprenant des usages mixtes et les bâtiments comprenant des usages résidentiels sont autorisés.

**Nombre d'étages des bâtiments sur l'ensemble du terrain**

Pour l'ensemble du terrain, à l'exception des terrains adjacents à la zone T4-221 et à la route 117, le nombre d'étages des bâtiments doit être de quatre (4) ou cinq (5) étages.

**Espaces de stationnement**

Malgré toutes dispositions contraires ailleurs dans ce règlement, les dispositions suivantes s'appliquent pour les espaces de stationnement d'un bâtiment de la classe d'usage « H4 » :

Un maximum de deux (2) cases de stationnement par logement est autorisé;

Une (1) case de stationnement supplémentaire pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite est requise par vingt (20) cases de stationnement;

Aucun stationnement en cour avant n'est autorisé;

Un minimum de 75 % des cases de stationnement doivent être implantées en stationnement souterrain.

Pour les espaces de stationnement d'un bâtiment de la classe d'usage « C » ou d'un bâtiment comprenant des usages mixtes, aucun stationnement en cour avant n'est autorisé.

**Accès à la voie publique**

Les entrées charretières pour l'ensemble des terrains doivent être aménagées selon les dispositions suivantes :

Aucune entrée charretière à la route 117 n'est autorisée pour l'ensemble de la zone T5-222

**Aménagement de la cour avant**

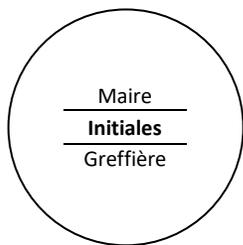
La cour avant d'un terrain doit être aménagée conformément aux dispositions suivantes :

Une bande gazonnée d'une profondeur minimale de trois (3) mètres doit être aménagée le long de la ligne avant de terrain, sauf aux accès

La cour avant doit comprendre un espace libre parallèle à la façade du bâtiment principal d'une profondeur minimale de 1,5 mètre afin de permettre l'aménagement d'un trottoir

**Seuil de densité minimal**

Pour l'ensemble de la zone T5-222, le seuil minimal de densité moyenne brute d'habitation est de 14 logements à l'hectare (14 log/ha).



**Annexe 4 : Grille des spécifications de la zone ZC-425**

PR-843-01

Annexe D - Grille des spécifications

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS							ZC-425
GROUPES ET CLASSES D'USAGES							VILLE DE PRÉVOST
H - Habitation							<b>USAGE (S) Spécifiquement autorisé(s)</b> (1) C103, C105 (2) C204, C210, C213, C223
H1 Unifamiliale							
H2 Bifamiliale							
H3 Trifamiliale							
H4 Multifamilial							
H5 Mixte							
H6 Maison mobile							
C - Commerce							
C1 Commerces de premières nécessité	(1)						
C2 Commerces locaux	(2)						
C3 Commerces artériels		(3) (10)					
C4 Commerces lourds			(4)				
C5 Services pétrolier				(9)			
C6 Commerces des produits du cannabis							
I - Industriel							
I1 Industries et commerces artisanaux							
I2 Industries légères sans incidence environnementale					(6)		
I3 Industries des produits du cannabis						•	
P - Public et institutionnel							
P1 Institutionnel							
P2 Services d'utilité publique							
R - Récréatif							
R1 Récréatif extensif							
R2 Récréatif intensif							
A - Agricole							
A1 Activités agricole (LPTAA)							
A2 Activités agricoles / forestières							
NORMES DE LOTISSEMENT							<b>USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s)</b> (3) C311 (4) C404, C405 (6) I204, I205, I210, I211, I214, I217
Superficie du terrain - m <sup>2</sup> (min.)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
Largeur de terrain (min.)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
Profondeur de terrain (min.)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	
IMPLANTATION DU BÂTIMENT							
Structure							
Isolé	•	•	•	•	•	•	
Jumelé	•	•	•	•	•	•	
Contigu	•	•	•	•	•	•	
Marges							
Avant (min.)	10	10	10	12	10	10	
Avant (max.)							
Avant secondaire (min.)							
Avant secondaire (max.)							
Latérale (min.)	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	
Arrière (min.)	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	
Taux d'implantation - % (max)	70	70	70	70	70	70	
Front bâti - % (min.)							

