

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE PRÉVOST

**PROJET DE RÈGLEMENT 843-08
AMENDANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE DE LA VILLE DE PRÉVOST
AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**

CONSIDÉRANT que la démarche d'amendement est initiée afin d'assurer la concordance du *Règlement d'urbanisme durable de la Ville de Prévost* au *Règlement numéro 399-25 modifiant le règlement numéro 188-07 relatif au schéma d'aménagement et de développement révisé afin de modifier plusieurs aires d'affectation et diverses dispositions* de la MRC de La Rivière-du-Nord;

CONSIDÉRANT que la Ville doit assurer cette concordance en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une consultation publique portant sur le projet de règlement sera tenue;

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le présent règlement sera soumis à l'examen de sa conformité aux objectifs et au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de la MRC;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le tableau 2.11. intitulé « Dimensions minimales de lots dans certains types de milieux » est modifié de la façon suivante, tel que montré en rouge :

Type de milieux	Caractéristiques	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T1.1 - Conservation »	Tout lot en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ²	100 m	30 m
	Lot non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T1.2 - Récréation »	Terrain non desservi	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
	Terrain desservi	2 000 m ²	30 m	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T2.1 - Agricole »	Tout lot en bordure d'une « nouvelle rue » et situé à l'intérieur d'un corridor riverain	40 000 m ²	50 m	75 m
	Tout lot en bordure d'une « nouvelle rue » et situé à l'extérieur d'un corridor riverain	40 000 m ²	50 m	Selon le niveau de desserte figurant aux lignes suivantes
	Terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante » et à l'extérieur d'un corridor riverain	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante » et à l'intérieur d'un corridor riverain	4 000 m ²	50 m	75 m (peut être réduite jusqu'à 30 m dans le cas où le respect du 75 mètres est impossible)
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante » et à l'extérieur d'un corridor riverain	2 000 m ²	30 m	20 m
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante » et à l'intérieur d'un corridor riverain	2 000 m ²	50 m	75 m (peut être réduite jusqu'à 30 m dans le cas où le respect du 75 mètres est impossible)
	Terrain desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
Lot situé à l'intérieur d'une zone comprise dans le type de milieu « T2.2 - Rurale »	Tout terrain en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ²	50 m	30 m
	Terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ²	30 m	20 m
	Projet intégré situé en bordure d'une « nouvelle rue »	40 000 m ² / logement	50 m / logement	30 m
	Projet intégré situé sur un terrain non desservi situé en bordure d'une « rue existante »	4 000 m ² / logement	50 m / logement	30 m
	Projet intégré situé sur un terrain partiellement desservi situé en bordure d'une « rue existante »	2 000 m ² / logement	30 m / logement	20 m

ARTICLE 2

L'« Annexe C – Plan des contraintes » est remplacée, notamment afin de mettre à jour les « Zones de niveau sonore élevé » ainsi que les limites du périmètre urbain, tel que montré à l'annexe 1 et faisant partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 3

L'« Annexe G – Zones de niveau sonore élevé » est ajoutée, afin d'identifier les différents segments des « Zones de niveau sonore élevé », tel que montré à l'annexe 3 et faisant partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 4

L'article 7.6.1.2 est remplacé par ce qui suit :

7.6.1.2 Ouverture de nouvelles rues pour des fins de développement résidentiel, institutionnel ou récréatif dans les zones de niveau sonore élevé
Préalablement à l'ouverture de nouvelles rues pour des fins de développement résidentiel, institutionnel ou récréatif dans une zone de niveau sonore élevé, le requérant ou le promoteur devra fournir les documents suivants :

1° une étude acoustique, réalisée par un professionnel compétent en la matière, comprenant une analyse acoustique permettant d'évaluer avec précision le niveau sonore à l'intérieur de la zone à développer. Si le niveau sonore est supérieur à 55 dBA L_{den} , l'étude devra décrire les mesures de mitigation prévues afin de réduire les niveaux sonores à 55 dBA L_{den} .

Si des mesures de mitigation sont requises, le requérant devra soumettre les documents suivants :

1° les plans et devis d'exécution des ouvrages et des constructions de mitigation prévus préparés par un professionnel compétent en la matière ;

2° un engagement écrit de la part du requérant ou du promoteur à réaliser les travaux de mitigation conformément aux plans et devis présentés.

Les mesures de mitigation exigées en vertu du présent article doivent avoir été réalisées et approuvées par la Ville avant la construction des bâtiments projetés du projet de développement situés dans la zone visée.

ARTICLE 5

L'article 7.6.1.3 intitulé « Dispositions relatives aux usages habitation, institutionnels et récréatifs » est remplacé comme suit :

7.6.1.3 Dispositions relatives aux usages habitation, institutionnels et récréatifs

À l'intérieur des zones de niveau sonore élevé identifiées à l'« Annexe C – Plan des contraintes », la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de plus de 50 % de sa superficie de plancher habitable de tout bâtiment principal utilisé par un usage sensible (résidentiel, institutionnel et récréatif) doit respecter les distances minimales d'éloignement prévues au tableau suivant en fonction des secteurs identifiés à l'« Annexe G – Zones de niveau sonore élevé » :

Tableau 2.11. « Distances minimales d'éloignement à respecter dans les zones de niveau sonore élevé »

Voie de circulation	Secteur	Vitesse (km/h)	DJME ¹	Distance minimale d'éloignement (m) ²
Autoroute 15	4	100	67 100	245
	5	100	68 000	255
Route 117	9	90	21 800	120
	10	70	21 800	95
	11	70	21 800	95
	12	70	21 800	95
	13	90	21 800	120
Route 333	22	80	17 600	116

1 Source : MTMD, DJME de la MRC de La Rivière-du-Nord, Juillet 2025.

2 Les distances minimales d'éloignement sont calculées à partir du centre de l'emprise de la voie publique.

Le non-respect d'une distance minimale d'éloignement peut être permis dans l'un des cas suivants :

- 1° Lorsqu'une étude acoustique, réalisée par un professionnel compétent en la matière, démontre que le niveau sonore extérieur au rez-de-chaussée est égal ou inférieur à 55 dBA L_{den} et un niveau sonore intérieur pour tous les étages est égal ou inférieur à 40 dBA L_d (7 h à 19 h) et 35 dBA L_n (19 h à 7 h).
- 2° Pour un usage sensible situé dans un secteur déjà construit et lorsque l'étude acoustique signée par un professionnel compétent en la matière détermine qu'il n'est pas possible de mettre en place des mesures d'atténuation permettant le respect d'un niveau sonore extérieur au rez-de-chaussée égal ou inférieur à 55 dBA L_{den} , des mesures d'atténuation doivent être prévues afin de tendre vers le respect de cette cible dans les espaces de vie extérieurs (ex : cours, balcons, aires de jeux). Dans tous les cas, les mesures d'atténuation doivent permettre d'assurer, pour tous les étages, un niveau sonore intérieur égal ou inférieur à 40 dBA L_d (7 h à 19 h) et 35 dBA L_n (19 h à 7 h).

ARTICLE 6

La section 7.6.2 intitulée « PIIA relatif aux zones de niveau sonore élevé » du présent règlement est abrogée.

ARTICLE 7

L'article 16.2.6.2 est remplacé par ce qui suit :

16.2.6.2 Contenu d'une étude de pollution sonore

Une étude de pollution sonore doit être réalisée et signée par un professionnel compétent en la matière.

Une étude de pollution sonore doit, dans le cadre d'une demande de permis de lotissement assujettie, comprendre :

1° une étude acoustique, réalisée par un professionnel compétent en la matière, comprenant une analyse acoustique permettant d'évaluer avec précision le niveau sonore (dBA L_{den}) à l'intérieur de la zone à développer.

2° Si le niveau sonore est supérieur au seuil prévu à l'article 7.6.1.2, l'étude devra décrire les mesures de mitigation prévues afin de réduire les niveaux sonores en-deçà de ce seuil.

Une étude de pollution sonore doit, dans le cadre d'une demande de permis de construction assujettie ne respectant pas les distances d'éloignement prévues au présent règlement, comprendre :

1° une étude acoustique, réalisée par un professionnel compétent en la matière, comprenant une analyse acoustique permettant d'évaluer avec précision le niveau sonore extérieur au niveau du rez-de-chaussée (dBA L_{den}) ainsi que le niveau sonore intérieur pour tous les étages (dBA L_d (7 h à 19 h) et dBA L_n (19 h à 7 h));

2° Si des mesures de mitigation sont exigées en vertu de l'article 7.6.1.3, l'étude devra décrire avec précision ces mesures.

Si des mesures de mitigation sont requises, le requérant devra également soumettre les documents suivants :

1° les plans et devis d'exécution des ouvrages et des constructions de mitigation prévus préparés par un professionnel compétent en la matière;

2° un engagement écrit de la part du requérant ou du promoteur à réaliser les travaux de mitigation conformément aux plans et devis présentés.

ARTICLE 8

L'article « 16.4.2.1 Conditions de délivrance du permis de construction » est modifié, par l'ajout, à la suite du 3^e alinéa, du 4^e alinéa suivant :

Dans le cas où le permis de construction vise un bâtiment situé dans un projet visé par l'article 7.6.1.2, le requérant ou le promoteur ne pourra obtenir le ou les permis de construction requis pour le ou les bâtiments projetés avant que les ouvrages et constructions de mitigation exigés en vertu de cet article aient été réalisés et approuvés par la Ville.

ARTICLE 9

L'« Annexe E – Index terminologique » de ce règlement est modifié par le remplacement de la définition du terme « Agriculture » par la suivante :

Agriculture :

La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation.

Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à de l'agriculture.

L'« Annexe E – Index terminologique » de ce règlement est modifié par l'ajout, aux endroits appropriés afin de respecter l'ordre alphabétique, des définitions suivantes :

Bruit ambiant

Bruit total existant dans une situation donnée, à un instant donné, habituellement composé de bruits émis par plusieurs sources proches et éloignées d'un lieu.

Bruit particulier

Composante du bruit ambiant qui peut être identifiée spécifiquement et associée aux activités exercées dans un lieu.

Bruit résiduel

Bruit qui perdure à un endroit donné, dans une situation donnée, quand le bruit particulier est supprimé du bruit ambiant. »

Héronnière

Un site où se trouvent au moins 5 nids tous utilisés par le Grand héron, le Bihoreau à couronne noire ou la Grande aigrette au cours d'au moins une des 5 dernières saisons de reproduction et la bande de 500 mètres de largeur qui l'entoure, ou un territoire moindre là où la configuration des lieux empêche la totale extension de cette bande.

LAeq,T

Niveau d'exposition au bruit établi sur une durée de 1 heure, exprimé en dBA, constitué de la moyenne d'exposition cumulée de tous les événements sonores survenus au cours d'une période donnée. La période de jour s'étend de 7 h à 19 h et celle de nuit de 19 h à 7 h.

Lden

Niveau d'exposition au bruit établi sur une durée de 24 heures, exprimé en dBA, constitué des niveaux équivalents de jour (Ld), de soir (Le) et de nuit (Ln) et dont les niveaux de soir et de nuit sont respectivement pondérés de +5 et +10 dBA

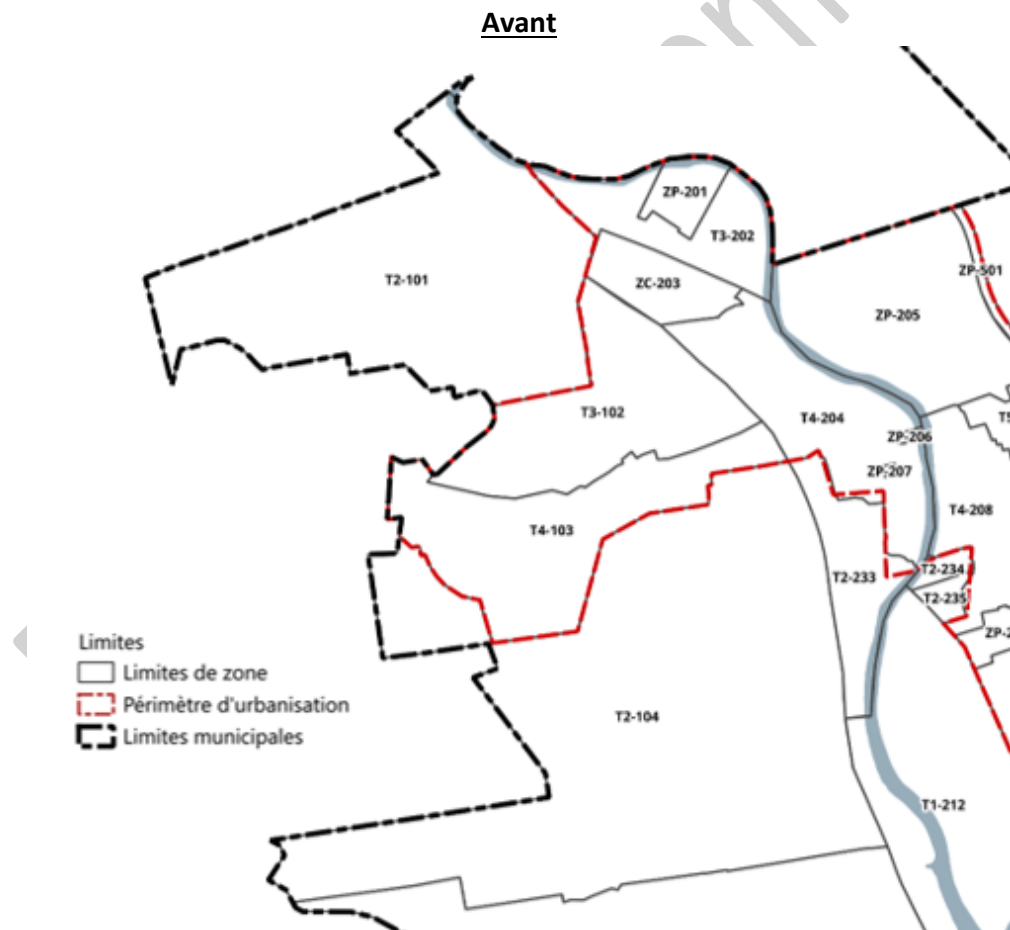
afin de considérer la sensibilité accrue pendant ces périodes. La période de jour s'étend de 7 h à 19 h, celle de soir de 19 h à 23 h et celle de nuit de 23 h à 7 h.

ARTICLE 10

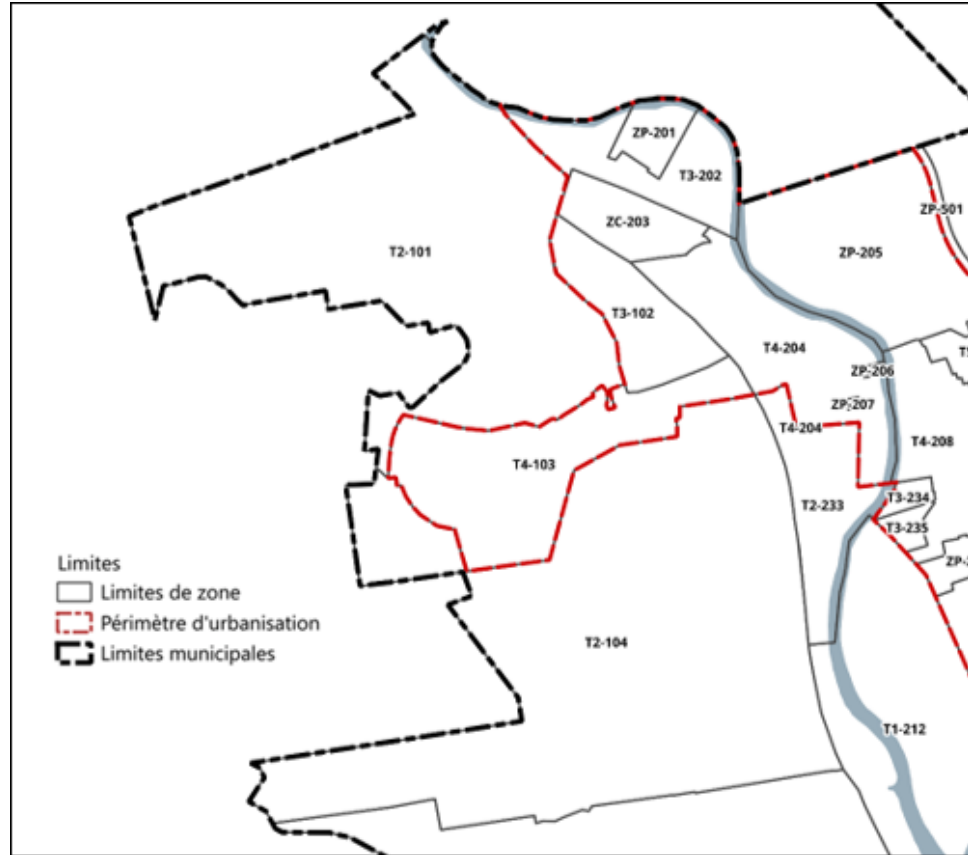
Les limites du périmètre urbain figurant à l'« Annexe A – Plan de zonage » sont modifiées afin de se conformer aux nouvelles limites établies par le *Règlement numéro 399-25 modifiant le règlement numéro 188-07 relatif au schéma d'aménagement et de développement révisé afin de modifier plusieurs aires d'affectation et diverses dispositions* de la MRC de la Rivière-du-Nord, tel que montré à l'annexe 2 et faisant partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 11

Afin de respecter les changements aux affectations et aux limites du périmètre urbain apportés au *Plan d'urbanisme et de mobilité durable* par le règlement 842, l'« Annexe A – Plan de zonage » est modifié par l'agrandissement de la zone T2-101 à même les parties des zones T3-102 et T4-103 de la manière suivante :



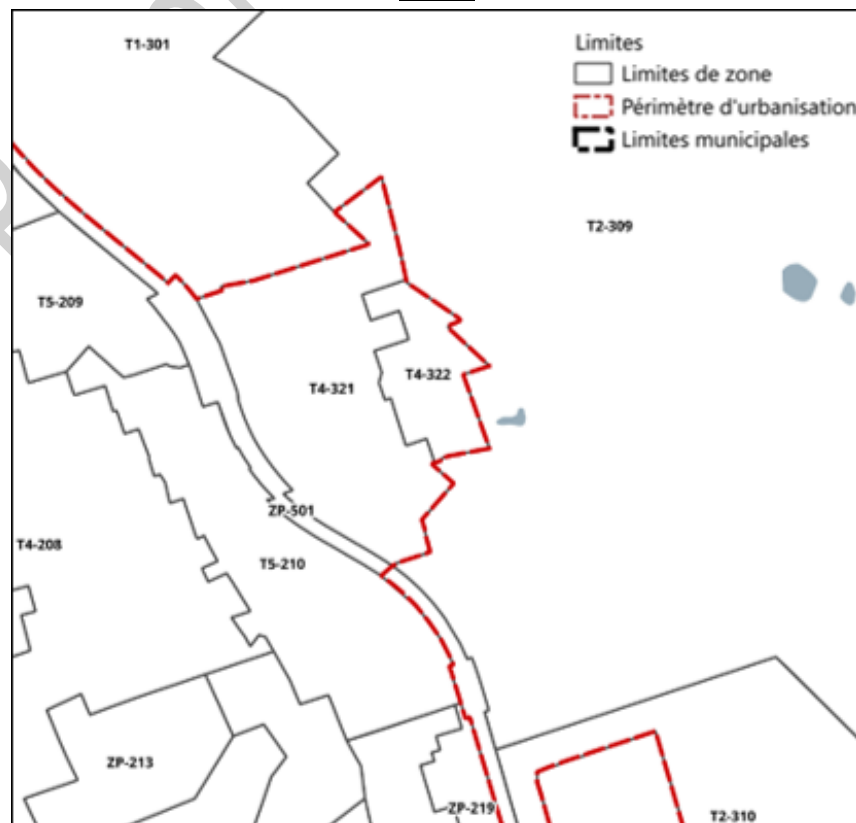
Après



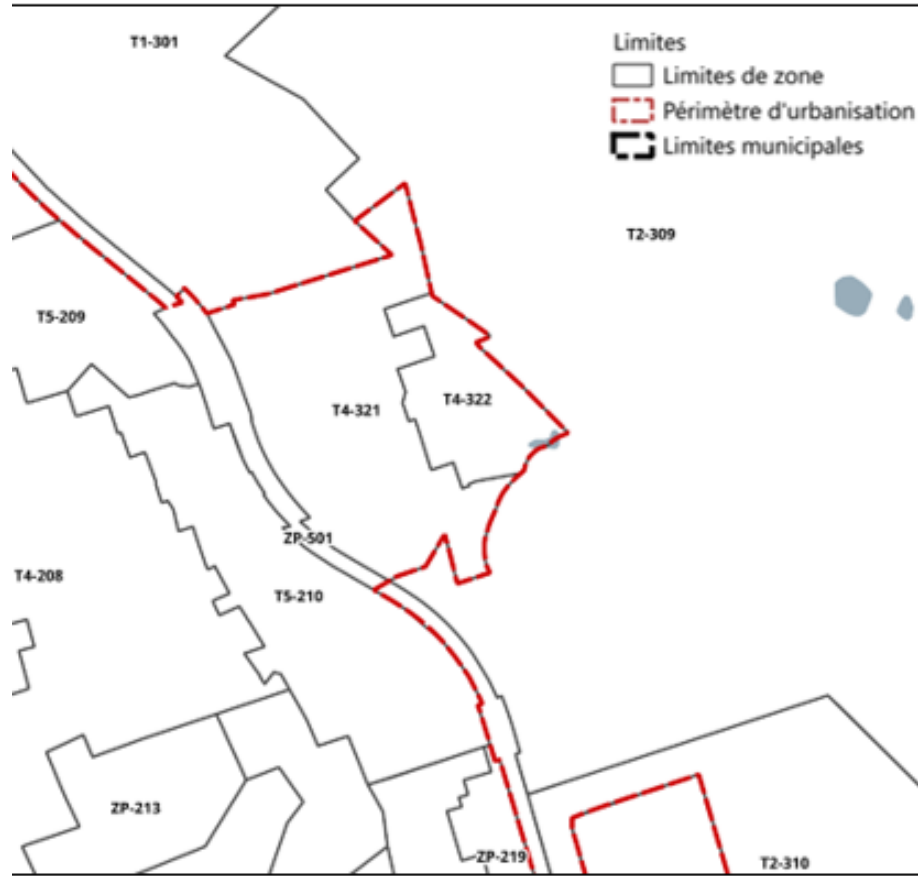
ARTICLE 12

Afin de respecter les changements aux affectations et aux limites du périmètre urbain apportés au *Plan d'urbanisme et de mobilité durable* par le règlement 842, l'« Annexe A – Plan de zonage » est modifié par l'agrandissement des zones T4-321 et T4-322 à même une partie de la zone T2-309 de la manière suivante :

Avant



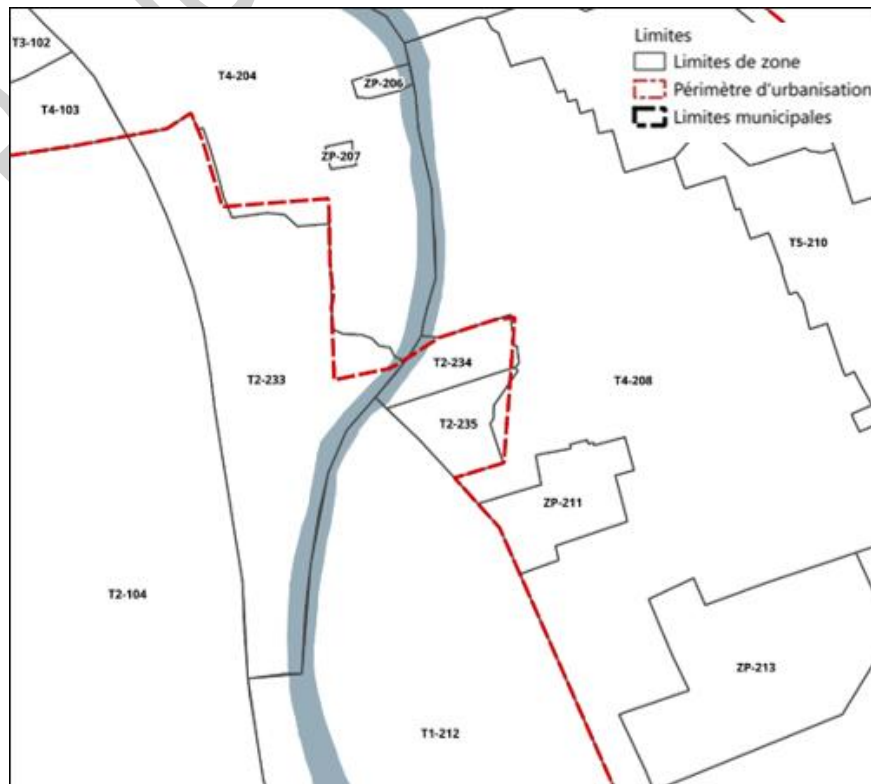
Après



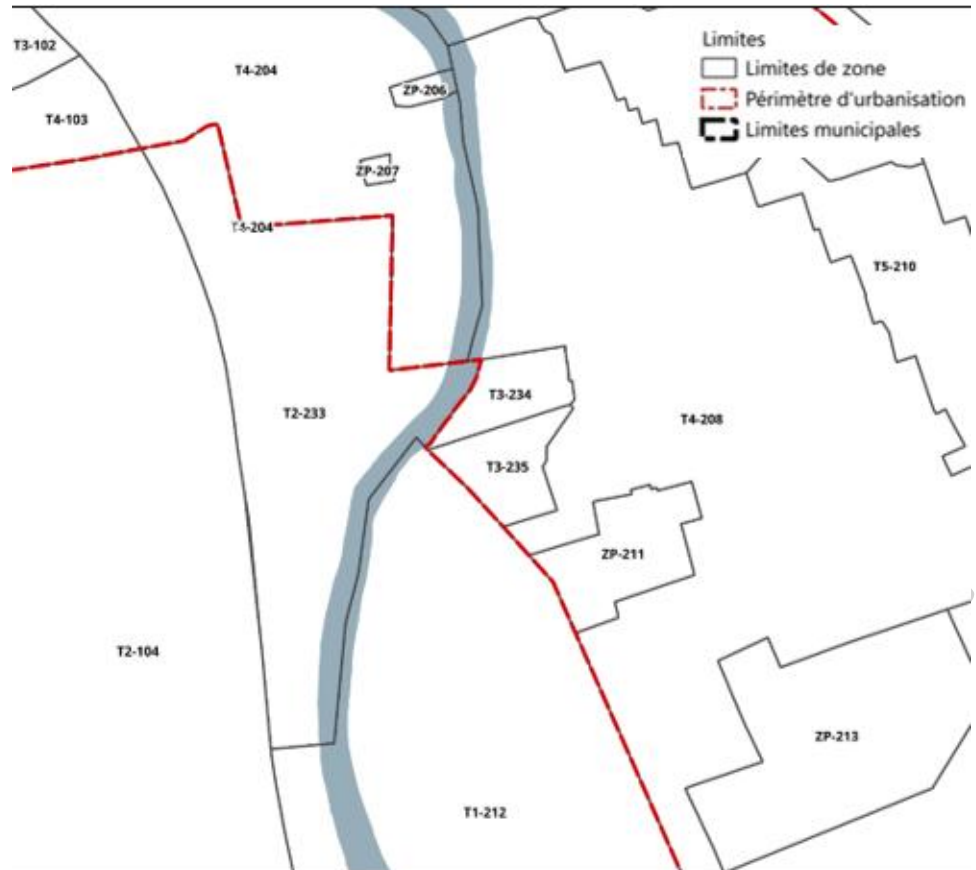
ARTICLE 13

Afin de respecter les changements aux affectations et aux limites du périmètre urbain apportés au *Plan d'urbanisme et de mobilité durable* par le règlement 842, l'« Annexe A – Plan de zonage » est modifié par la modification du tracé de la limite des zones T2-233 et T4-204 et par le remplacement des numéros des zones T2-234 et T2-235 par les numéros T3-234 et T3-235 de la manière suivante :

Avant



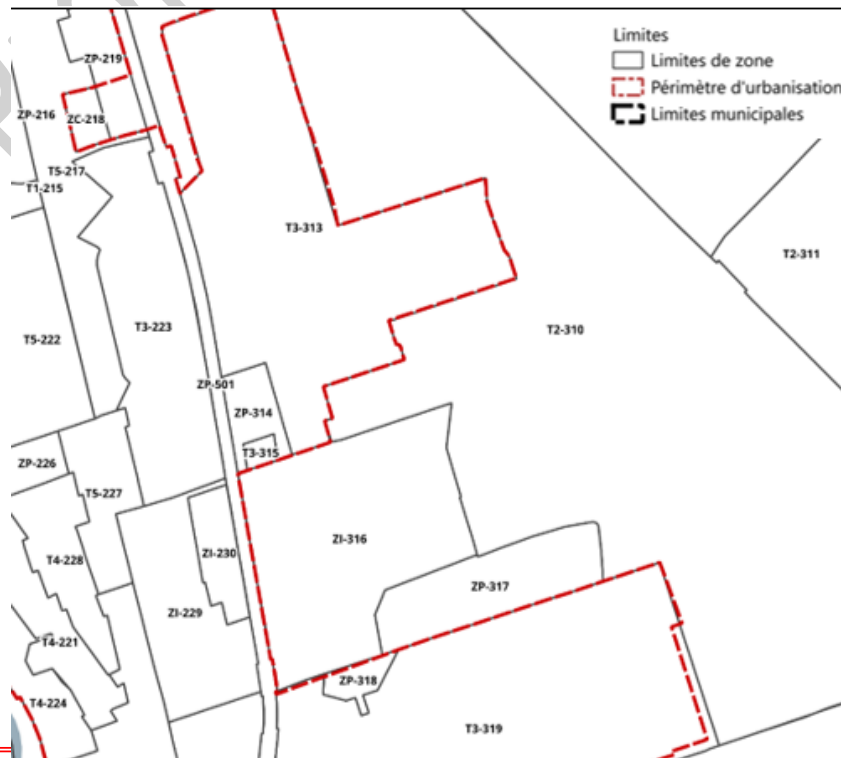
Après



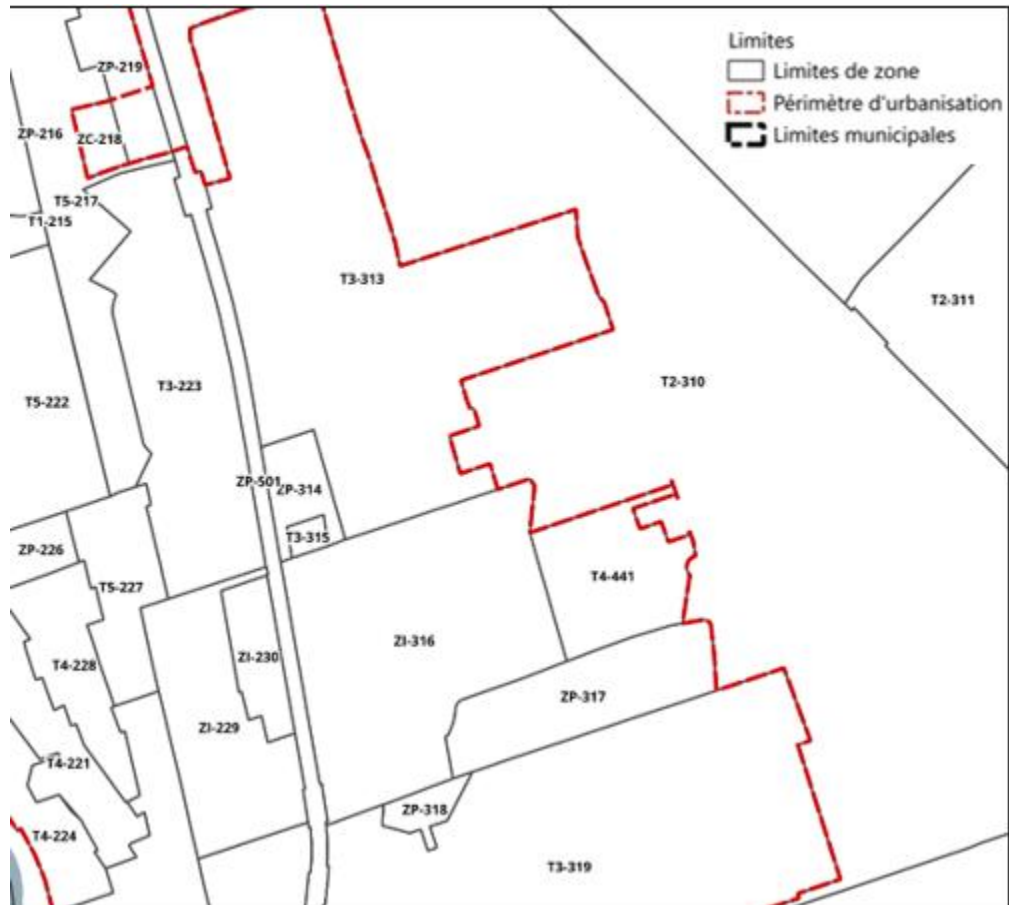
ARTICLE 14

Afin de respecter les changements aux affectations et aux limites du périmètre urbain apportés au *Plan d'urbanisme et de mobilité durable* par le règlement 842, l'« Annexe A – Plan de zonage » est modifié par l'agrandissement des a zone T3-313 à même des parties de la zone T2-310 et la création de la zone T4-441 à même une partie de la zone T2-310 de la manière suivante :

Avant



Après

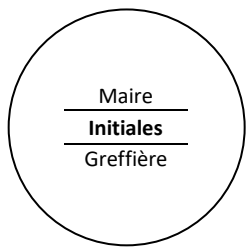


ARTICLE 15

L'« Annexe D – Grilles des spécifications » est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la nouvelle zone T4-441 comme montré à l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE 16

L'« Annexe D – Grilles des spécifications » est modifié par le remplacement des numéros des zones T2-234 et T2-235 par les numéros T3-234 et T3-235, ainsi que de façon à inclure les normes minimales de lotissement, comme montré à l'annexe 5 du présent règlement.



ARTICLE 17

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU _____.

Paul Germain
Maire

Me Caroline Dion
Greffière

Avis de motion :	2026-05-11
Adoption du premier projet de règlement :	2026-05-11
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 3 : Annexe G – Zones de niveau sonore élevé »

Zones de niveau sonore élevé

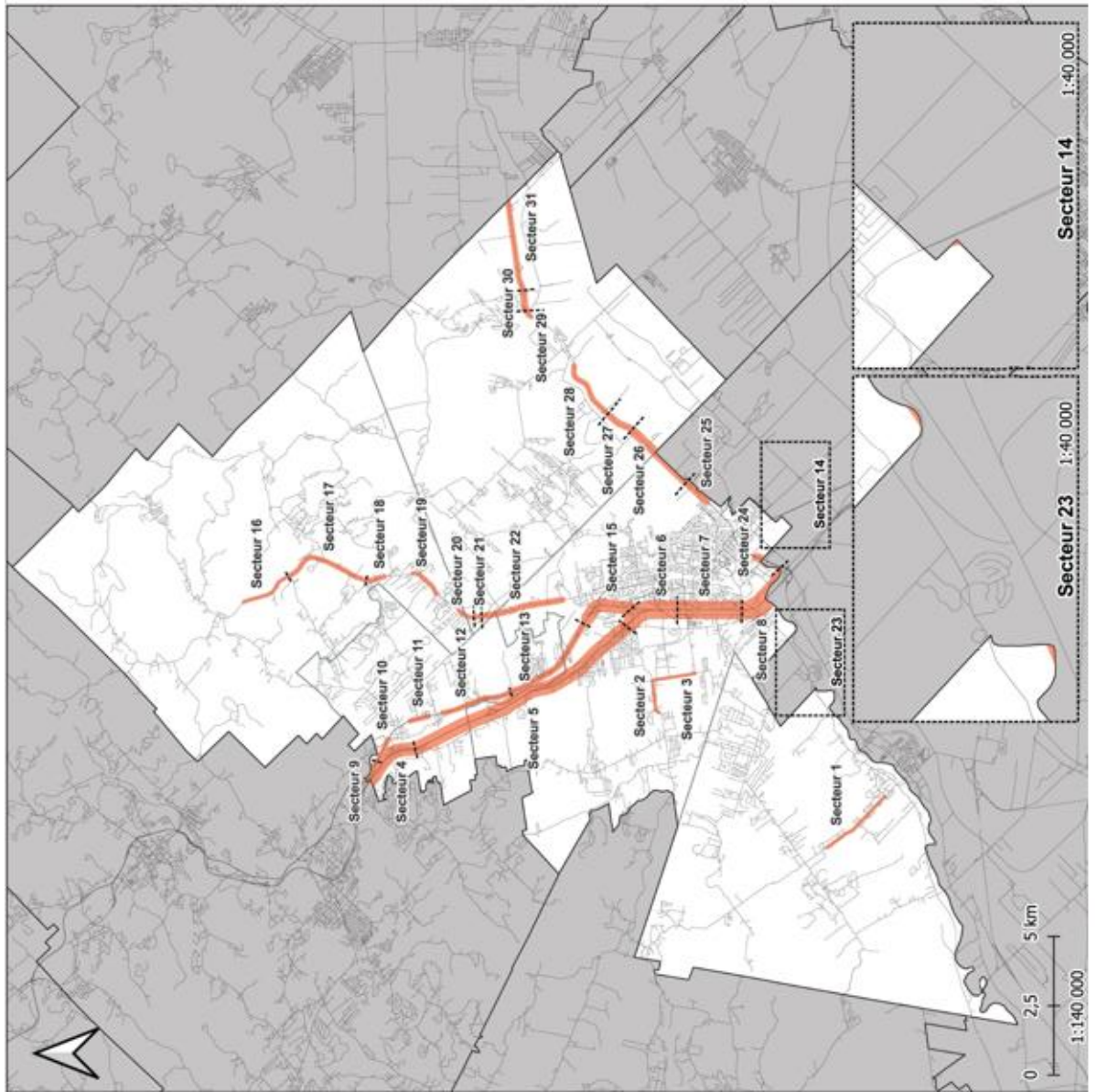
Légende

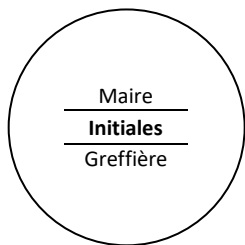
- Zones de niveau sonore élevée
- Délimitation des zones sonores
- Réseau routier
- Limite MRC
- Limite municipale de la MRC

Références cartographiques:
MRC de La Rivière-du-Nord
Ministère des transports et de la Mobilité Durable
Schéma d'aménagement et de développement révisé
Annexe 6 du Règlement # 399-25



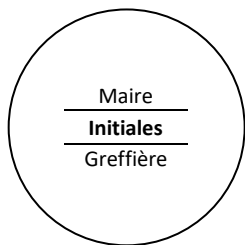
MRC DE LA
RIVIÈRE-DU-NORD





Annexe 4 : Grille des spécifications de la zone T4-441

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS							T4-441	
GROUPES ET CLASSES D'USAGES							VILLE DE PRÉVOST	
H - Habitation							USAGE (S) Spécifiquement autorisés)	
H1 Unifamiliale	•							
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								
R2 Récréatif intensif								
A - Agricole								
A1 Activités agricole (LPTAA)								
A2 Activités agricoles / forestières								
NORMES DE LOTISSEMENT							USAGE(S) Spécifiquement prohibés)	
Superficie du terrain - m ² (min.)	450							
Largeur de terrain (min.)	12							
Profondeur de terrain (min.)								
IMPLANTATION DU BÂTIMENT								
Structure								
Isolé	•							
Jumelé								
Contigu								
Marges								
Avant (min.)	7,5							
Avant (max.)								
Avant secondaire (min.)	7,5							
Avant secondaire (max.)								
Latérale (min.)	2							
Arrière (min.)	7,5							
Taux d'implantation - % (max.)	50							
Front bâti - % (min.)								



Annexe 5 : Grille des spécifications de la zone T3-234 et T3-235

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS							T3-234
GROUPES ET CLASSES D'USAGES							VILLE DE PRÉVOST
H - Habitation							USAGE (S) Spécifiquement autorisé(s) (2) P108
H1 Unifamiliale							
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		(2)					
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							USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s)
Superficie du terrain - m ² (min.)		2000					
Largeur de terrain (min.)		30					
Profondeur de terrain (min.)		20					
IMPLANTATION DU BÂTIMENT							
Structure							
Isolé		•					
Jumelé							
Contigu							
Marges							
Avant (min.)		7,5					
Avant (max.)							
Avant secondaire (min.)		4,5					
Avant secondaire (max.)							
Latérale (min.)		4,5					
Arrière (min.)		7,5					
Taux d'implantation - % (max)		30					
Front bâti - % (min.)							

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

T3-235

GROUPES ET CLASSES D'USAGES						
H - Habitation						
H1 Unifamiliale	•					
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						
R2 Récréatif intensif						
A - Agricole						
A1 Activités agricole (LPTAA)						
A2 Activités agricoles / forestières						
NORMES DE LOTISSEMENT						
Superficie du terrain - m ² (min.)	2000					
Largeur de terrain (min.)	30					
Profondeur de terrain (min.)	20					
IMPLANTATION DU BÂTIMENT						
Structure						
Isolé	•					
Jumelé						
Contigu						
Marges						
Avant (min.)	2					
Avant (max.)						
Avant secondaire (min.)	2					
Avant secondaire (max.)						
Latérale (min.)	2					
Arrière (min.)	7,5					
Taux d'implantation - % (max)	50					
Front bâti - % (min.)						

VILLE DE PRÉVOST

USAGE (S) Spécifiquement autorisé(s)

USAGE(S) Spécifiquement prohibé(s)

