

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS CONCERNANT LE PLAN DE ZONAGE, LA CLASSIFICATION DES USAGES ET LES GRILLES DES SPÉCIFICATIONS**

### **SECTION 1 PLAN DE ZONAGE**

#### **Article 3.1.1      Division du territoire en zones**

Pour les fins du présent règlement, le territoire de la Ville de Farnham est divisé en zones. Ces zones sont illustrées au plan de zonage joint en **annexe K** du présent règlement pour en faire partie intégrante.

#### **Article 3.1.2      Limites des zones**

Les limites des zones coïncident avec les lignes ou axes suivants :

- La ligne médiane ou le prolongement de la ligne médiane des rues, ruelles, chemins, routes ou chemins de fer, qu'ils soient existants ou projetés;
- L'axe de l'emprise des servitudes d'utilités publiques;
- Les lignes de lots ou leur prolongement;
- Les limites de la Ville.

En l'absence d'une telle ligne ou limite, une zone est délimitée en utilisant l'échelle graphique du plan de zonage.

Une cote, indiquée au plan, exprimée à partir d'un point de référence connu peut également déterminer une limite.

#### **Article 3.1.3      Identification des zones**

Pour fins d'identification et de référence, chaque zone est désignée par un sigle alphanumérique permettant de se référer aux différentes dispositions du présent règlement.

#### **Article 3.1.4      Zone agricole permanente**

Pour fins d'information, le plan de zonage de la Ville indique la limite de la zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Cette limite n'est montrée qu'à titre indicatif. En cas de contradiction entre le plan de zonage de la Ville et le plan de la zone agricole permanente déposé au greffe de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, ce dernier prévaut.

### **SECTION 2 DISPOSITIONS CONCERNANT LES USAGES**

#### **Article 3.2.1      Classification des usages**

Pour les fins du présent règlement, les usages sont regroupés par classes; lesquelles sont définies à **l'annexe A** du présent règlement.

Chacune des classes d'usages se divise d'abord par catégories d'usages puis, par la suite, par sous-catégories d'usages et finalement, par usages. Ces catégories (et sous-catégories) sont donc réparties de la façon suivante :

| CLASSE D'USAGES    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Code d'utilisation | Utilisation des biens-fonds |
| 10                 | Catégorie d'usages          |
| 101                | Sous-catégorie d'usages     |
| 1011               | Usages                      |

À moins qu'il ne soit mentionné spécifiquement dans plus d'une classe, un même usage ne peut appartenir qu'à une seule classe d'usage.

Un usage principal non identifié doit être classé par similitude, d'abord en fonction des caractéristiques de chaque classe d'usages puis, le cas échéant, avec une catégorie de cette classe. À défaut de similitude avec une de ces dernières, il constitue une nouvelle catégorie dans la classe. Les aspects visuels, sonores et olfactifs, la nature, l'intensité, la durée de l'activité, le caractère dangereux des produits ou des activités, l'achalandage véhiculaire, la présence et la fréquence des véhicules lourds (ex. : camions) sont pris en compte dans l'analyse de compatibilité et de similitude.

### **Article 3.2.2**      **Grille des spécifications**

Les grilles des spécifications, jointes à l'**annexe J** du présent règlement, indiquent de façon synoptique les spécifications particulières à chacune des zones.

Ces grilles comprennent quatre sections permettant de spécifier, pour chaque zone, des normes en matière d'usages, d'implantation de bâtiments (structure de bâtiments, marges minimales, hauteur et densité), de lotissement des terrains, des dispositions particulières applicables.

### **Article 3.2.3**      **Usages autorisés sur tout le territoire**

Sans qu'il en soit fait mention à une grille des spécifications, sont autorisés dans toutes les zones, sans aucune norme de dimensions minimales de lot ou de dimensions minimales de bâtiment :

- Les abribus sous l'égide d'un organisme de transport public ou de la Ville;
- Les cabines téléphoniques;
- Les postes de pompes, de mesurage ou de distribution des réseaux d'aqueduc ou d'égout;
- Les lignes de distribution des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de câblodistribution, incluant les équipements s'y rattachant;
- Les voies de circulation;
- Les infrastructures et constructions vouées à la gestion de l'eau potable (usines, puits, conduites d'amenées, réservoirs, postes de pompage, postes de surpression, lignes d'aqueduc, etc.), des eaux pluviales (conduites, fossés, marais filtrants, bassins de rétention, bassins de sédimentation, postes de pompage, postes de

surpression, lignes d'égout pluvial, etc.), des eaux usées (usines, conduites, étangs d'aération, bassins d'épuration, postes de pompage, postes de surpression, lignes d'égout sanitaire, etc.) ou des neiges usées (dépôts publics, bassins de récupération, etc.);

- Le mobilier urbain (ex. : lampadaires de rues, bancs, structures d'affichage ou de signalisation routière, abris ou boîtes postales, etc.).

#### **Article 3.2.4**      **Usage principal**

À l'exception des projets intégrés, il ne peut y avoir qu'un seul usage principal ou bâtiment principal par immeuble.

Nonobstant le paragraphe précédent, dans les zones où il est spécifié à la grille des spécifications, un bâtiment peut comporter plus d'un usage.

#### **Article 3.2.5**      **Usages complémentaires**

L'autorisation d'un usage principal implique l'autorisation des usages qui lui sont normalement complémentaires, pourvu que lesdits usages complémentaires respectent l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Tout usage complémentaire ou la somme de plusieurs usages complémentaires exercés à l'intérieur d'un bâtiment principal ne peut occuper un espace supérieure à 40 % dudit bâtiment.

#### **Article 3.2.6**      **Propriétés chevauchant deux zones**

Lorsqu'un lot est à la fois situé à l'intérieur du périmètre urbain et d'un îlot déstructuré (Au moins 25 % de sa superficie), les normes applicables à l'îlot déstructuré prévalent.

Toute construction ou aménagement peut empiéter sur les différentes zones chevauchant ledit lot.

*Article ajouté par l'article 1 du Règlement 458-47 (2020-10-20)*