

Rapport des modifications effectuées aux règlements d'urbanisme

Le conseil municipal a adopté les règlements d'urbanisme suivants lors de la séance régulière du conseil municipal du 4 mai 2026

- 931-25 Règlement sur les permis et certificats d'autorisation
- 932-25 Règlement de zonage
- 933-25 Règlement de lotissement
- 934-25 Règlement sur les contributions pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts
- 935-25 Règlement de construction
- 937-25 Règlement sur les dérogations mineures
- 938-25 Règlement sur les usages conditionnels
- 939-25 Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Préalablement à l'adoption de ces règlements, le conseil municipal adopté les projets de règlements d'urbanisme le 20 mai 2025.

La municipalité a ouvert un appel de mémoires qui s'est échelonnée du 20 mai au 20 juin 2025.

Une assemblée publique de consultation a ensuite été tenue le 10 juillet 2025. Les personnes présentes dans la salle ont eu la possibilité de poser leur question et formuler leurs demandes ou commentaires relativement aux projets de règlements. Une présentation a été faite pour résumer les demandes reçues par l'appel de mémoires.

Les participants ont également été informés des modifications proposées par le service de l'urbanisme et de l'environnement ainsi que les modifications proposées afin d'atteindre la conformité au schéma d'aménagement.

À la suite de la consultation publique, les mémoires et le résumé de la consultation publique ont été transmis aux membres du conseil municipal.

Ce rapport résume les modifications qui ont été apportées aux règlements d'urbanisme. Les modifications ont été effectuées en tenant compte des mémoires reçus et de l'information divulguée dans le cadre de la consultation publique.

Règlement 931-25 Permis et certificats d'autorisation

2.8.8 Exigences relatives aux plans d'architecture : Ajout d'une mention pour préciser comment calculer le niveau moyen du sol

2.2.2 Exigences relatives aux plans d'implantation : Ajout d'une mention pour préciser comment calculer le niveau moyen du sol adjacent à une construction

2.2.9 Exigences relatives à une étude géotechnique : ajout d'une disposition pour spécifier les informations exigées pour une étude géotechnique

3.1.4 Contenu supplémentaire requis lors de travaux d'excavation, de remblai et de déblai : Ajout du paragraphe 8 qui exige lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur de 1,5 mètre ou moins doit être aménagé, une déclaration signée qui engage le propriétaire et/ou l'entrepreneur à effectuer les travaux conformément aux normes BNQ applicables.

3.1.6 Contenu supplémentaire requis lors de l'abattage d'arbres et de coupe forestière : informations supplémentaires exigées lors d'une demande d'abattage d'arbre et de coupe forestière

3.1.11 Contenu supplémentaire requis lors d'une demande de certificat d'autorisation pour des travaux, des ouvrages et des constructions au sommet ou à la base d'un talus dans une zone d'érosion ou de glissement de terrain : Ajout d'une disposition pour exiger une géotechnique pour des travaux dans une zone d'érosion ou de glissement de terrain

4.1.9 Contenu supplémentaire lors d'une demande de permis de construction pour un terrain contaminé : Ajout d'une disposition pour indiquer les informations à fournir pour une demande de permis de construction sur un terrain contaminé

4.1.10 Contenu supplémentaire requis lors d'une demande de permis de construction pour des travaux, des ouvrages et des constructions au sommet ou à la base d'un talus dans une zone d'érosion ou de glissement de terrain : Ajout d'une disposition pour exiger une géotechnique pour des travaux dans une zone d'érosion ou de glissement de terrain

4.2.1 Conditions pour l'émission d'un permis de construction : Ajout d'une disposition pour régir une demande de permis de construction sur un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés. Ajout d'une disposition pour exiger une autorisation d'accès en vertu de l'article 23 de la loi sur la Voirie pour un terrain adjacent à la route 117.

5.1.4 Contenu supplémentaire lors d'une demande de permis de lotissement pour un terrain contaminé : Ajout d'une disposition pour indiquer les informations à fournir pour une demande de permis de lotissement sur un terrain contaminé.

5.1.5 Contenu supplémentaire requis lors d'une demande de permis de lotissement pour des travaux au sommet ou à la base d'un talus dans une zone d'érosion ou de glissement de terrain : Ajout d'une disposition pour exiger une géotechnique pour des travaux dans une zone d'érosion ou de glissement de terrain

5.2.1 Conditions pour l'émission d'un permis de lotissement : Ajout d'une disposition pour régir une demande de permis de lotissement sur un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés. Ajout d'une disposition pour exiger une autorisation d'accès en vertu de l'article 23 de la loi sur la Voirie pour un terrain adjacent à la route 117.

Règlement 932-25 Zonage

2.8.3 Usage commercial accessoire : Retrait de la mention « plancher » pour le calcul de la superficie d'un usage commercial accessoire à l'habitation afin que tous les niveaux de planchers d'un bâtiment puissent être pris en compte dans le calcul de la proportion de l'usage commercial par rapport à la superficie du logement principal. Ajout d'une mention spécifiant qu'uniquement les personnes habitants la résidence où se situe l'usage accessoire peuvent y travailler

3.1.6 décroché : Ajout d'une mention afin de spécifier qu'un décroché doit obligatoirement être effectué sur toute la hauteur d'un bâtiment.

4.1.2 Dimensions minimales : Remplacement du terme « façade » par « largeur » pour des raisons de cohérence dans la terminologie

4.3 Dispositions spécifiques aux maisons mobiles : Retrait de l'article 4.3.3 relatif aux dimensions minimales des maisons mobiles (Ceci a pour effet de décaler vers le haut les numéros d'articles). Ces dimensions minimales se retrouvent maintenant uniquement à la grille des spécifications

5.2.3 Éclairage extérieur : Des hauteurs maximales pour les usages résidentiels différentes des autres usages y sont ajoutées

5.2.4 Dispositions générales applicables à une haie : Retrait de la mention « publique » afin que la distance entre une haie et le pavage d'une rue soit applicable pour les rues publiques et privées

5.2.5 Dispositions générales applicables à une clôture : Retrait de la mention « publique » afin que la distance entre une haie et le pavage d'une rue soit applicable pour les rues publiques et privées

5.4.2 Conditions d'implantation (bâtiments accessoires) : Retrait d'un passage qui spécifiait que lorsque le bâtiment principal est non conforme quant au revêtement extérieur l'implantation d'un bâtiment accessoire est interdite

5.4.3 Bâtiments accessoires attenants : Ajout d'une mention pour spécifier que les bâtiments accessoires attenants sont exclus du calcul du nombre de bâtiments accessoires.

5.4.6 Nombre et superficie (bâtiments accessoires) : Ajout d'une mention afin de spécifier que le maximum de 4 bâtiments accessoires s'applique uniquement aux bâtiments accessoires permanents

5.4.10 Garage privé isolé : Ajout d'une disposition spécifiant qu'un second garage est autorisé dans la zone RV-170. Superficie minimale de terrain 10 000m². Superficie maximale du second garage 160 m². L'emprise de ce garage n'est pas comptabilisée dans le calcul de l'emprise cumulative des bâtiments accessoires en mode d'implantation isolée.

5.4.12 Remises et abris à bois : Ajout d'une mention pour spécifier que les abris à bois peuvent être autorisés en implantation isolée et attenante. Nombre autorisé passe à 2.

5.4.13 Autre construction ou bâtiment accessoire lié à l'habitation : Ajout d'une mention afin de permettre les autres constructions ou bâtiments accessoires liés à l'habitation dans la cour avant secondaire. Nombre autorisé passe à 2.

5.5.3 Contrôle de l'accès (piscine et spa) : Ajout d'une mention pour exiger qu'un spa doit être inaccessible lorsqu'il n'est pas utilisé et être recouvert d'un couvert fermé.

5.5.4 Enceinte (piscine et spa) : Ajout d'une exemption relative aux dates d'installation des clôtures en maille de chaîne afin d'harmoniser la réglementation municipale à la réglementation provinciale

5.5.8 Plongeoir ou tremplin (piscine et spa) : Ajout d'une exemption relative aux dates d'installation des plongeoirs afin d'harmoniser la réglementation municipale à la réglementation provinciale

5.6.3 Équipements accessoires autorisés dans les cours (habitation) : Ajout de la mention d'un accessoire de transport d'énergie ou transmission des communications (poteau) et autorisation dans toutes les cours

5.7.3 Équipements accessoires autorisés dans les cours (usage autre qu'habitation) :

Ajout de la mention d'un accessoire de transport d'énergie ou transmission des communications (poteau) et autorisation dans toutes les cours

6.4.3 Implantation (poste d'essence) : Retrait d'une mention qui permettait de réduire les marges arrières et latérales d'un poste d'essence si résistance au feu d'au moins 4 heures.

7.2.3 Nombre et superficies des enseignes : ajout d'une disposition pour indiquer que les enseignes doivent être d'une superficie maximale de 3m² et d'une hauteur maximale de 3m lorsque situées sur un terrain adjacent au parc linéaire

8.1.4 Distance entre un bâtiment principal et une allée d'accès (projet intégré) : Nouvel article afin de spécifier que tout bâtiment principal d'un projet intégré doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport à toute allée d'accès

8.1.7 Aménagement de terrain et constructions accessoires : Remplacement du terme « abri de Jardin » par « pavillon de jardin »

8.2.4 Stationnement pour visiteurs (projets intégrés d'habitation) : Ajout d'un nouvel article exigeant un ratio minimal de stationnement pour visiteurs dans un projet intégré d'habitation

9.2.5 Protection des milieux humides et hydriques (coupe commerciale) : Augmentation de la distance à respecter pour la machinerie forestière. Celle-ci ne doit pas circuler dans une bande de vingt (20) mètres à partir de la limite du littoral des lacs, cours d'eau et milieux humides.

9.5.5 écoulement naturel des eaux de pluie : Retrait de l'article 9.5.5 qui spécifiait des restrictions relatives à l'écoulement des eaux de pluie vers les voisins.

10.1.1 Dispositions générales (infrastructures d'approvisionnement et d'assainissement des eaux) : Ajout d'une mention que l'aménagement de toute aire de protection immédiate d'un ouvrage de prélèvement destiné à la consommation humaine de catégorie 1 ou 2 doit être conforme au règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP) Q-2, r. 35.2

10.3.3 Accès le long de la route 117 : Ajout d'un article afin de spécifier que les accès privés doivent être séparés d'au moins 100m et que les accès privés et les intersections doivent être séparés d'au moins 50 mètres lorsque donnant accès à la route 117

10.3.5 (ajout) Bande tampon le long de l'autoroute 15 : Ajout d'un article afin de prévoir que tout nouveau projet situé sur un terrain adjacent à l'autoroute 15 doit prévoir l'aménagement d'une bande tampon d'une largeur de 15 mètres.

Tableau 38 - «Nombre maximal de construction accessoire dans un projet intégré» :

-Pour les usages H2, H3, et H4 en projet intégré, prévoir un maximum de 1 spa par projet.

Annexe A du règlement de zonage 932-25 Terminologie

Bâtiment accessoire : Retrait de la mention qu'un bâtiment accessoire doit être fermé sur 4 cotés

Construction accessoire : Retrait de la mention qu'une construction accessoire doit être non fermée ou partiellement fermée

Logement : Ajout des spécifications suivantes dans la définition « où il est possible d'y tenir feu et lieu, d'y accéder directement de l'extérieur ou par un hall commun, de l'utiliser de façon exclusive »

Logement intergénérationnel : Ajout d'une définition

Niveau moyen du sol : Retrait de l'exigence que le niveau moyen du sol soit calculé sur une distance de 3 mètres par rapport à la fondation et spécifier que la mesure est prise à la base d'un mur ou de la fondation de la construction

Pavillon de Jardin : Ajout d'une définition

Annexe B : Plan de zonage

La zone R-255 est agrandie à même la zone R-253 pour inclure les lots 3 685 477, 2 312 264 et 2 313 233 à l'intérieur de la zone R-255

La zone R-255 est agrandie à même la zone R-253 pour inclure le lot 2 312 940 dans la zone R-255

Les zones RV-103 et RV-113 ont été agrandies au détriment de la zone C-200 afin que la zone C-200 se conforme aux limites du périmètre urbain.

La zone RV-173 a été créée et la zone RV-103 a été agrandie au détriment de la zone R-201 afin que la zone R-201 se conforme aux limites du périmètre urbain. La zone RV-173 ainsi créée reprend les mêmes dispositions que la zone RV-114 à proximité.

Zone RC-107 : Agrandissement de la zone RC-107 au détriment de la zone RV-152 pour y inclure le lot 2 315 638 dans son entièreté (parc linéaire)

Zone RE-272 : Agrandissement de la zone COR-158 au détriment de la zone RE-272 afin que la zone RE-272 se conforme aux limites du périmètre urbain

Annexe C du règlement de zonage 932-25 Grilles des spécifications

Zone R-213: Retrait de la disposition autorisant les projets intégrés. Ajout d'une disposition qui prévoit qu'un bâtiment isolé de 2 logements disposés horizontalement et pour lequel chaque logement est implanté sur une partie privative distincte créée avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement est considéré comme une habitation bifamiliale (H2) isolée malgré toute autre disposition contraire.

Zones R-213, R-235, R-247, R-249, R-264, R-267 et R-277 : Ajout d'une disposition qui prévoit que le nombre de construction ou bâtiment accessoire pour un bâtiment isolé de 2 logements disposés horizontalement et pour lequel chaque logement est implanté sur une partie privative distincte créée avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement est autorisé par logement plutôt que par terrain, et ce, malgré toute autre disposition contraire.

Zone R-251 : Ajout d'une disposition afin de prévoir un maximum de 1 spa et 1 piscine par projet intégré pour le H1, modification du coefficient maximal d'emprise au sol à 40% et ajout d'une disposition afin de permettre un pavillon de jardin ou une véranda par logement. La toiture d'une véranda ou d'un pavillon de jardin peut être d'une pente minimale de deux dans douze (2:12) et être recouverte de polycarbonate. Aucune distance minimale ne doit être prévue entre un pavillon jardin et un bâtiment principal.

Zone R-270 : Retrait des dispositions sur les projets intégrés. Modification de la superficie minimale pour le lotissement.

Zone P-282 : Ajout d'une disposition afin de limiter l'usage autorisé à seulement l'usage de résidence privée pour aînés, appartenant à la sous-classe « P105 - Service d'accueil privé »

COR-111 : Augmenter le nombre d'étages maximum à 2.

COR-128 : Ajout de la sylviculture comme usage autorisé

COR-128, COR-132, COR-133, COR-136, COR-137, COR-138, COR-141, COR-142, COR-143, COR-145, COR-154, COR-171, COR-172, RV-119, RV-120, RV-121, RV-122, RV-123, RV-124, RV-125, RV-126, RV-135, RV-144, RV-148, RV-151, RV-155 : modification de disposition afin de prévoir que la marge avant maximale de 50 mètres peut être excédée à

condition de respecter le ratio de la superficie naturelle minimum indiqué auquel 5 % sont ajoutés lorsque le ratio est 60% et moins et auquel 3 % sont ajoutés lorsque le ratio est supérieur à 60%.

Cette disposition a également été ajoutée pour l'usage de sylviculture pour la zone COR-128

COR-163 : Correction - remplacer l'article 3.1.5 par l'article 3.1.3 à la note (1), qui traite des toits plats.

R-219 : Correctif du numéro de la note de bas de page

R-220 : Correctif du numéro de la note de bas de page

RV-126 : retirer la note de bas de page pour les garages

Annexe D - Feuillet 1 Plan des contraintes naturelles et anthropiques

Ajout de la zone de glissement de terrain du secteur du chemin de la Falaise

Règlement 933-25 sur le Lotissement

3.1.8 Frontage le long du corridor de la route 117 : ajout d'une disposition afin d'exiger une largeur de terrain minimale de 100 mètres le long de la route 117

Règlement 935-25 sur la Construction

2.1.7 Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable : ajout d'une disposition concernant la nécessité d'une étude structurale et précision de la pente minimale d'un remblai