



RÈGLEMENT N° 26-R-186-20

Projet de règlement

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME 14-R-186

juin 2026

Gestim

539, Rue Principale, Saint-Sébastien, J0J 2C0

- CONSIDÉRANT QUE le concept de «logement accessoire» apparaît une avenue intéressante pour favoriser une densification douce et contribuer à l'utilisation optimale de l'espace dans le périmètre d'urbanisation et qu'il y a lieu d'apporter des précisions pour une meilleure application ;
- CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à la réglementation permettront d'assurer une mise à jour de plusieurs concepts ;
- CONSIDÉRANT QUE La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* exempte de l'approbation référendaire toute disposition d'un règlement de zonage qui, dans une zone où un usage résidentiel est permis, vise à permettre l'aménagement ou l'occupation de logements accessoires ;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 7 juillet 2026, conformément à la loi, par Lise Ferland, conseillère ;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 26-R-186-20 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 12.2.3.2, relatif à la superficie des remises à jardin, est modifié comme suit :

12.2.3.2 Superficie

Dans le cas d'un terrain avec une résidence unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale d'une superficie de 750 mètres carrés et moins, la superficie maximale d'une remise à jardin est de 15 mètres carrés.

Dans le cas d'un terrain avec une résidence unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale d'une superficie supérieure à 750 mètres carrés, la superficie maximale d'une remise à jardin est de 22,5 mètres carrés.

Dans le cas d'un terrain occupé par une habitation multifamiliale, la superficie maximale d'une remise à jardin est de 8 mètres carrés par logement avec un maximum de 75 mètres carrés.

ARTICLE 3

L'article 21.3.2, relatif au type de logement accessoire autorisé dans une zone comprise dans le périmètre urbain, est modifié comme suit :

21.3.2 Type de logement accessoire autorisé dans une zone comprise dans le périmètre d'urbanisation

Un logement accessoire peut être intégré à la résidence principale, annexé à celle-ci ou bien entièrement détaché.

Un logement accessoire est dit intégré lorsque celui-ci est contenu dans l'enveloppe existante de la résidence et qu'il ne comporte pas ou peu de modification à l'aspect général du bâtiment.

C'est le cas, par exemple, d'un logement aménagé au sous-sol ou aménagé à même un garage annexe existant. Un logement accessoire annexé est un logement aménagé dans un agrandissement du bâtiment principal.

Il peut s'agir d'un agrandissement au sol ou en hauteur (ajout d'un étage).

Un logement accessoire détaché est un logement aménagé dans un bâtiment séparé de la résidence principale. Il peut s'agir d'un bâtiment construit spécifiquement pour les fins du logement accessoire ou de la transformation, en tout ou en partie, d'un bâtiment accessoire existant.

ARTICLE 4

L'article 21.3.2.2, relatif au type de logement accessoire autorisé dans une zone située à l'extérieur du périmètre urbain, est modifié comme suit :

21.3.2.2 Type de logement accessoire autorisé dans une zone située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Un logement accessoire peut être intégré à la résidence principale ou annexé à celle-ci.

Un logement accessoire est dit intégré lorsque celui-ci est contenu dans l'enveloppe existante de la résidence et qu'il ne comporte pas ou peu de modification à l'aspect général du bâtiment.

C'est le cas, par exemple, d'un logement aménagé au sous-sol ou aménagé à même un garage annexe existant. Un logement accessoire annexé est un logement aménagé dans un agrandissement du bâtiment principal.

Il peut s'agir d'un agrandissement au sol ou en hauteur (ajout d'un étage).

Un logement accessoire détaché est un logement aménagé dans un bâtiment séparé de la résidence principale. Il peut s'agir d'un bâtiment construit spécifiquement pour les fins du logement accessoire ou de la transformation, en tout ou en partie, d'un bâtiment accessoire existant.

Lorsque située en zone agricole, une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec est requise.

ARTICLE 5

L'article 21.3.4, relatif à la superficie d'un logement accessoire, est modifié comme suit :

21.3.4 Superficie d'un logement accessoire

La superficie minimale d'un logement accessoire est de 25 mètres carrés. La superficie maximale est de 75 mètres carrés. La superficie peut être moindre que 25 mètres carrés si le logement est ajouté à un bâtiment accessoire existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et que si ce dernier y prend toute l'espace de plancher.

Dans tous les cas, la superficie ne doit pas excéder 80 % de la superficie au sol de la résidence principale, sauf pour un logement accessoire aménagé au sous-sol, auquel cas le logement accessoire peut occuper tout le sous-sol.

ARTICLE 6

L'article 21.3.5, relatif à la hauteur d'un logement accessoire, est modifié comme suit :

21.3.5 Hauteur d'un logement accessoire

Les normes relatives à la hauteur d'un logement accessoire sont les suivantes :

	Hauteur
Logement accessoire intégré ou annexe	Norme maximale de hauteur prévue dans la zone concernée, sans excéder la hauteur de la résidence principale
Logement accessoire détaché	Un seul étage maximum, à moins d'être situé à l'étage d'un bâtiment accessoire existant Hauteur maximale de 7 mètres, sans excéder la hauteur de la résidence principale

ARTICLE 7

L'article 21.3., relatif à l'implantation d'un logement accessoire, est modifié comme suit :

21.3.6 Normes relatives à l'implantation

Les normes relatives à l'implantation d'un logement accessoire sont les suivantes :

	Implantation dans les cours	Distances minimales des lignes de propriété et des autres bâtiments
Logement accessoire intégré ou annexé	Selon les mêmes normes que celles applicables à la résidence principale	Selon les mêmes normes que celles applicables à la résidence principale
Logement accessoire Détaché (1)	Autorisé dans les cours latérales et arrière. Dans une cour latérale, le bâtiment destiné au logement accessoire doit être implanté à une distance minimale de 3,5 mètres au-delà de la façade de la résidence principale.	2 mètres d'une ligne latérale 3,5 mètres d'une ligne arrière 3 mètres de la résidence principale 2 mètres d'un bâtiment accessoire

(1) Les normes relatives à l'implantation ne s'appliquent pas dans le cas d'un logement accessoire détaché dans un bâtiment accessoire existant si ce dernier est protégé par droits acquis.

ARTICLE 8

L'article 21.3.8, relatif aux autres dispositions générales, est modifié comme suit :

21.3.8 Autres dispositions générales

- a) Le logement accessoire doit être construit sur une fondation en béton coulé sur place.
- b) Le logement accessoire ne peut avoir de branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout distinct des branchements du bâtiment principal.
- c) Le logement accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct de la résidence principale à l'exception des logements accessoires localisés à l'extérieur du périmètre urbain.

ARTICLE 9

L'article 21.3.9.2, relatif aux autres dispositions particulières à un logement accessoire, est modifié comme suit :

21.3.9.2 Dispositions particulières relatives à un logement accessoire aménagé dans un bâtiment accessoire

- a) L'aménagement d'un logement accessoire, dans un bâtiment accessoire existant, n'est autorisé que si le bâtiment accessoire est conforme aux normes de logement accessoire ou que le bâtiment accessoire soit protégé par droit acquis.

- b) On doit pouvoir accéder au logement, de l'extérieur, par une entrée distincte de celle du bâtiment accessoire.
- c) Aucun accès ou ouverture n'est permis entre le logement accessoire et l'espace du bâtiment utilisé à des fins accessoires à l'exception des logements accessoires localisés à l'extérieur du périmètre urbain.
- d) Le logement accessoire doit être aménagé de manière à constituer une unité d'habitation distincte du reste du bâtiment accessoire.

ARTICLE 10

L'article 21.2.2.1, relatif aux usages complémentaires autorisés dans le périmètre urbain, est modifié comme suit :

21.2.2.1 Usages complémentaires autorisés dans une zone comprise dans le périmètre d'urbanisation

Les seuls usages complémentaires autorisés dans une zone comprise dans le périmètre d'urbanisation sont les suivants :

- a) les bureaux d'affaires et les bureaux professionnels;
- b) les services de santé;
- c) les services personnels;
- d) les services de toilettage d'animaux sans pension;
- d) les services de garde en milieu familial;
- e) la location d'au plus deux chambres;
- f) les ateliers d'artisans. Ces derniers sont constitués des activités orientées vers la création d'objets présentant un caractère unique et reliés aux métiers d'art.

ARTICLE 11

L'article 6.5.5, relatif à la contribution au fonds de parc et terrain de jeux, est modifié comme suit :

6.5.5 Contribution au fonds de parc et terrain de jeux

Comme condition préalable à l'émission du permis, dans le cas d'un projet de redéveloppement, d'intensification des activités existantes ou lorsque le permis vise des nouvelles activités, le requérant doit signer l'engagement à payer la somme d'argent exigée en vertu des dispositions de l'article 24.6 du présent règlement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Pour les fins du règlement, est considéré un projet de redéveloppement un projet qui vise à transformer la vocation d'un bâtiment existant (ex. couvent transformé en unités résidentielles) ou un projet qui entraîne un changement d'utilisation du sol (ex. un ancien site industriel réaménagé à des fins résidentielles).

Pour les fins du règlement, est considéré comme une intensification d'un usage ou une nouvelle activité un projet qui vise l'ajout de logements pour un total de 4 unités de logements et plus.

ARTICLE 12

L'article 12.2.2.8, relatif à la hauteur de la porte de garage, est modifié comme suit :

12.2.2.8 Hauteur de la porte de garage

À l'intérieur du périmètre urbain, la hauteur maximale de la porte de garage est de 2,44 mètres.

À l'extérieur du périmètre urbain, la hauteur maximale de la porte de garage est de 3,05 mètres.

ARTICLE 13

L'article 12.2.2.8, relatif à la hauteur de la porte de garage, est modifié comme suit :

12.2.2.8 Hauteur de la porte de garage

À l'intérieur du périmètre urbain, la hauteur maximale de la porte de garage est de 2,44 mètres.

À l'extérieur du périmètre urbain, la hauteur maximale de la porte de garage est de 3,05 mètres.

ARTICLE 14

La première phrase de l'article 12.2.2.2, relatif à la superficie des garages, est modifié comme suit :

12.2.2.2 Superficie

La superficie maximale d'un garage résidentiel (annexe ou détaché) est la suivante :

ARTICLE 15

La première phrase de l'article 12.2.2.5, relatif à la distance des lignes de propriété, est modifié comme suit :

12.2.2.5 Distance des lignes de propriété

Un garage détaché doit être implanté de manière à conserver une distance minimale de 1,5 mètre de toute ligne de propriété.

Dans le cas d'un garage annexe ou intégré, ce sont les normes d'implantation prévues pour le bâtiment principal qui s'appliquent.

ARTICLE 16

La première phrase de l'alinéa x) de l'article 11.3 relatif aux garages détachés en cours avant, est modifié comme suit :

- x) par exception, il est permis de construire un garage détaché dans la cour avant, lorsque toutes les conditions suivantes sont respectées :

ARTICLE 17

L'article 12.2.6.1, relatif à l'implantation des piscines, est modifié comme suit :

12.2.6.1 Implantation de la piscine sur le terrain

Toute piscine extérieure et, le cas échéant la plateforme aménagée pour donner accès à la piscine, doit être implantée sur le terrain en respectant les dispositions suivantes :

- a) la piscine doit être située de manière à ce que la paroi extérieure soit à au moins :
 - i. 1,5 mètre de toute ligne de propriété ;
 - ii. 1 mètre de tout bâtiment, principal ou accessoire ;
 - iii. 1 mètre de toute saillie (patio, galerie, balcon) qui n'est pas aménagée pour donner accès à la piscine.
- b) la piscine ne doit pas empiéter dans une servitude ;
- c) une plateforme surélevée («deck») qui donne accès à la piscine doit être située à au moins 1,5 mètre de distance de toute ligne de propriété.

ARTICLE 18

L'article 9.2.3, relatif à l'agrandissement des usages dérogatoire, est modifié comme suit :

9.2.3 Agrandissement ou modification d'un usage dérogatoire

À l'intérieur du périmètre urbain, un usage dérogatoire protégé par droits acquis ne peut pas être modifié ou agrandi.

À l'extérieur du périmètre urbain, un usage dérogatoire protégé par droits acquis peut être modifié ou agrandi. Les travaux de modification ou d'agrandissement doivent être réalisés conformément à toutes les dispositions réglementaires applicables et respecter une proportion de 25% maximum de l'aire occupée par l'usage en droit acquis.

ARTICLE 19

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jacques Ladouceur, maire

Roxanne Veilleux, greffière