



VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

PROVINCE DE QUÉBEC

**PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 874-5**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 874 AFIN D'Y APPORTER
DIVERSES MODIFICATIONS**

ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 874 est en vigueur depuis le 24 avril 2025;

ATTENDU QUE le conseil municipal peut modifier le règlement de zonage conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU' il y a lieu d'amender le règlement de zonage numéro 874 afin notamment d'autoriser et d'encadrer l'usage « maison de chambre » dans certaines zones résidentielles, d'introduire des normes applicables aux quais et abris pour embarcations, de modifier certaines dispositions relatives aux hauteurs des bâtiments, de modifier certaines références aux zones dans le plan de zonage, d'ajuster certaines normes applicables aux garages et aux usages commerciaux et d'apporter diverses modifications de concordance.

ATTENDU QUE ce règlement intègre des dispositions qui visent principalement à corriger certains oublis ou des omissions qui ont eu lieu dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et du remplacement du règlement de zonage. Certaines de ces dispositions sont des règles de concordance aux termes de la législation applicable;

ATTENDU QU' un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné lors de la séance ordinaire du 11 mai 2026, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Gignac
Appuyé par monsieur le conseiller Jeffrey Smallwood

ET RÉSOLU,

D'ADOPTER le premier projet de règlement numéro 874-5. Ce dernier statue et ordonne :

ARTICLE 1 – Le règlement est modifié par l'ajout des dispositions particulières suivantes à la fiche technique du type de zone H1 de l'Annexe B :

«H1-05, H1-06 et H1-07

1. Dans ces zones, l'usage « maison de chambre » est autorisé.
2. Un ménage occupant une résidence unifamiliale, ou un logement situé dans une habitation bifamiliale ou trifamiliale, peut louer un maximum de deux (2) chambres.
3. La location des chambres est assujettie aux conditions suivantes :
 - a) Les chambres doivent être intégrées à l'unité de logement principale;
 - b) Aucune chambre ne peut être aménagée dans un bâtiment accessoire;
 - c) La location ne doit pas modifier l'apparence résidentielle du bâtiment;
 - d) Le ménage occupant doit conserver la jouissance principale du logement;
 - e) Le respect des autres dispositions applicables du présent règlement est requis. »

ARTICLE 2 – Le règlement est modifié par l'ajout des dispositions particulières suivantes à la fiche technique du type de zone H1 de l'Annexe B :

«H2-01

1. Dans cette zone, l'usage « maison de chambre », tel que défini à l'annexe C du présent règlement, est autorisé.
2. Un ménage occupant une résidence unifamiliale, ou un logement situé dans une habitation bifamiliale ou trifamiliale, peut louer un maximum de deux (2) chambres.
3. La location des chambres est assujettie aux conditions suivantes :
 - a) Les chambres doivent être intégrées à l'unité de logement principale;
 - b) Aucune chambre ne peut être aménagée dans un bâtiment accessoire;
 - c) La location ne doit pas modifier l'apparence résidentielle du bâtiment;
 - d) Le ménage occupant doit conserver la jouissance principale du logement;
 - e) Le respect des autres dispositions applicables du présent règlement est requis. »

ARTICLE 2 – Le règlement est modifié par l'ajout de l'article 224.1, à la section 8 :

« 224.1 – Quais et abris pour embarcations (usage habitation)

Les quais et abris autorisés aux termes de la présente section doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Un seul quai ou un seul abri pour embarcation sur pilotis, sur pieux ou fabriqué de plates-formes flottantes, par immeuble peut être installé. Un quai peut être composé d'une plateforme et d'une passerelle menant à celle-ci. Les normes suivantes s'appliquent :
 - i) La largeur maximale de la passerelle est fixée à 1,5 mètre;
 - ii) La longueur maximale de la passerelle est fixée à l'endroit où le niveau d'eau atteint 1,5 mètre. Au-delà de ce niveau, la superficie de la passerelle est incluse dans la superficie maximale autorisée pour la plateforme;
 - iii) La superficie maximale de la plateforme est fixée à 40 m². La superficie est calculée à partir de l'endroit dans le littoral où le niveau d'eau est de 1,5 mètre et plus;
 - iv) Lorsque la passerelle ou la plateforme sont installées sans tenir compte du niveau d'eau, la superficie maximale du quai est fixée à 40 m²;
 - v) Le quai peut comprendre un abri pour embarcation d'une superficie maximale de 25 m². Cette superficie est incluse dans la superficie maximale autorisée pour le quai;
 - v.1) La superficie maximale d'un abri pour embarcation est de 25 m². Une passerelle d'une largeur maximale de 1,5 mètre peut être installée pour accéder à l'abri. La longueur maximale de la passerelle est fixée à l'endroit où le niveau d'eau atteint 1,5 mètre. Au-delà de ce niveau, la superficie de la passerelle est incluse dans la superficie maximale

autorisée pour la plateforme : la superficie maximale de l'abri, incluant sa plateforme, est fixée à 40 m².

- vi) Le quai ou l'abri doit être implanté à une distance minimale de deux (2) mètres des limites latérales projetées du terrain dans le plan d'eau. Cet espace doit demeurer libre et les embarcations et bateaux doivent être accostés à l'extérieur de celui-ci;
- b) Le propriétaire doit obtenir toutes les autorisations requises en vertu du *Règlement sur le domaine hydrique de l'État* (R-13, r.1) ainsi qu'en vertu de toute autre loi applicable. »

ARTICLE 3 – Le plan de zonage est modifié en remplaçant le numéro de la zone P1-11 par le numéro P2-11.

ARTICLE 4 – Les dispositions particulières des fiches techniques H1 – Faible densité et H2 – Moyenne densité de l'Annexe B sont modifiées avec l'ajout de nouvelles dispositions qui sont les suivantes :

- a) Les hauteurs maximales dans la zone H1-08 sont de trois (3) étages / huit mètres et demi (8,5 m);
- b) Les hauteurs maximales dans la zone H1-09 sont de trois (3) étages / dix (10) mètres;
- c) Les hauteurs maximales dans la zone H2-08 sont de trois (3) étages / dix (10) mètres.

ARTICLE 5 – L'article 287 est modifié par l'abrogation du deuxième alinéa :

« Lorsqu'un terrain est adjacent à la promenade du canal identifié au plan des contraintes de l'annexe D du présent règlement, les dispositions du tableau s'appliquent à la façade de la rue Sainte-Anne ainsi qu'à la façade adjacente à la promenade du canal. »

ARTICLE 6 – Les dispositions particulières de la fiche technique relative au type de zone Commerce local niveau C1 sont modifiées avec l'ajout de la note suivante applicable à la zone C1-02:

« L'article 95 ne s'applique pas à l'usage de restauration exercé à titre secondaire, à la condition que la superficie de plancher consacrée à cet usage ne dépasse pas vingt-cinq pour cent (25 %) de la superficie de plancher de l'usage principal. »

ARTICLE 8 – L'article 131 est modifié par le remplacement du sous-paragraphe 6° par le suivant :

« 6° Tout garage doit respecter les marges applicables au bâtiment principal, sans dépasser la façade du bâtiment principal, à l'exception des garages détachés dont la marge de recul minimale d'une ligne de terrain est de 2 mètres. »

ARTICLE 9 – Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Michel Boudreault
Maire

Me Caroline Plourde
Greffière