PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINTE-ANNE-DES-MONTS

PREMIER PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 25-970

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 04-620

ATTENDU QUE le règlement de zonage 04-620 est entré en vigueur le 16 mars 2004;

ATTENDU QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le conseil municipal peut adopter et modifier un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble afin d'assujettir une partie de son territoire pour identifier de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement;

ATTENDU QUE le conseil municipal a adopté le 6 janvier 1992, le règlement numéro 92-447 relatif aux plans d'aménagement d'ensemble;

ATTENDU QUE Marin Construction Inc. a déposé le 29 avril dernier une nouvelle demande de réaménagement d'une partie de la superficie de terrain soumise au plan d'aménagement d'ensemble actuel (règlement 92-447) afin de créer une zone d'affectation « Habitation unifamiliale en rangée (contiguë) » à même une partie d'une zone d'affectation « Habitation unifamiliale isolée Ra.83 »;

ATTENDU QUE cette nouvelle zone d'affectation « Habitation unifamiliale en rangée (contiguë) » permet une transition plus équilibrée et agréable entre une zone d'affectation « Habitation unifamiliale isolée » et une zone d'affectation « Habitation multifamiliale isolée » et puisque cette nouvelle zone d'affectation répond aux objectifs que la municipalité a énoncés sous forme de critères d'évaluation;

ATTENDU QU' il est nécessaire de créer une nouvelle zone d'affectation du sol Rc à partir d'une partie de la zone d'affectation Ra.83 pour y remédier;

ATTENDU QUE monsieur Eric Coulombe co-propriétaire de la compagnie Les Entreprises Iloge 2002 Inc. a déposé une demande de modification afin de modifier le règlement de zonage 04-620 pour construire sur le lot 6 682 788 un bâtiment d'entreposage chauffé (composé uniquement de mini-entrepôts avec cloison coupe-feu les séparant et ayant tous une seule porte de garage donnant sur l'extérieur);

ATTENDU QUE ce bâtiment d'entreposage locatif chauffé (CNB 2015 groupe F division 3 chapitre 9 à risques faibles) est de 1 étage sans sous-sol et de superficie totale de 299 mètres carrés maximum selon monsieur Coulombe;

ATTENDU QUE monsieur Coulombe dit que ce projet fait suite à plusieurs demandes faites par ses locataires d'avoir des espaces supplémentaires de rangement et veut également louer à d'autres qui ne sont pas ses locataires;

ATTENDU QUE ces demandes de modification de zonage ont été accueillies favorablement par le comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QU' avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du 17 juin 2025.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR RICHARD BUJOLD ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ que soit adopté un premier projet de règlement, portant le numéro 25-970, ordonnant et statuant ce qui suit :

ARTICLE 1 : **BUT DU RÈGLEMENT**

Le premier but du présent règlement est de modifier le règlement de zonage 04-620 afin de créer une zone d'affectation Rc.14 « Habitation unifamiliale en rangée (contiguë) » à même une partie d'une zone d'affectation Ra.83 « Habitation unifamiliale isolée ».

Le second but du présent règlement est de modifier la zone d'affectation M.20 puisque l'usage convoité y est autorisé actuellement pour l'agrandir à même la zone M.21 en incluant le lot visé 6 682 788 et la partie côté Est du résidu de la zone M.21 jusqu'à sa limite avec la zone Cc.4.

ARTICLE 2 : **MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 2/5**

Le plan de zonage 2/5 faisant partie intégrante du règlement de zonage 04-620 est modifié de manière à créer la nouvelle zone Rc.14 « Habitation unifamiliale en rangée (contiguë) » à même une partie d'une zone d'affectation Ra.83.

La nouvelle zone d'affectation du sol sera désignée Rc.14 et englobera les terrains ou lots planifiés sur plan numéro 152700968-300 soumis par la firme Stantec Experts-conseils ltée en date du 2025-06-10 sous le sceau de l'ingénieur Jean-Philippe Gosselin.

La modification du plan de zonage 2/5 créant la nouvelle zone Rc.14 est en annexe 1 au présent règlement.

ARTICLE 3 : **MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 2/5**

Le plan de zonage 2/5 faisant partie intégrante du règlement de zonage 04-620 est modifié de manière à agrandir la zone d'affectation M.20 à même une partie de la zone d'affectation M.21 (puisque l'usage convoité y est autorisé). L'agrandissement de la zone d'affectation M.20 inclut le lot visé 6 682 788 et sa partie résiduelle côté Est de la zone M.21 jusqu'à la limite avec la zone Cc.4.

La modification du plan de zonage 2/5 agrandissant la zone d'affectation M.20 à même une partie de la zone d'affectation M.21 est en annexe 2 au présent règlement.

ARTICLE 4 : **AJOUT D'UNE NOUVELLE GRILLE DES SPÉCIFICATIONS ZONE RC.14**

Une nouvelle grille des spécifications Rc.14 est ajoutée à l'article 5.1 du règlement de zonage 04-620 et demeure comme annexe 3 au présent règlement.

ARTICLE 5 : **MODIFICATION DE LA GRILLE DES USAGES PERMIS DANS LES GROUPES « COMMERCE DE VENTE ET SERVICE »**

L'article 15.7.5 Grille des usages permis dans les groupes « commerce de vente et service » est modifiée aux codes des usages 6371, 6373, 6374, 6375 et 6376 afin d'apporter des précisions qui concernent soit la désignation de l'usage ou par l'ajout de texte à la section note s'y rattachant par référence « voir note 1 » indiquant de prendre connaissance du texte en bas de la grille des usages « Commerce de vente et service ». Ces précisions sont présentées en annexe 4 au présent règlement.

ARTICLE 6 : **AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT 04-620**

Toutes les autres dispositions du règlement de zonage 04-620 subsistent et continuent à s'appliquer intégralement.

ARTICLE 7 : **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur suivant la Loi.

ARTICLE 8 : **CONSULTATION PUBLIQUE**

Le présent projet de règlement sera soumis à la consultation publique le 3 juillet 2025.

ADOPTÉ À LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL TENUE LE 17 JUIN 2025.

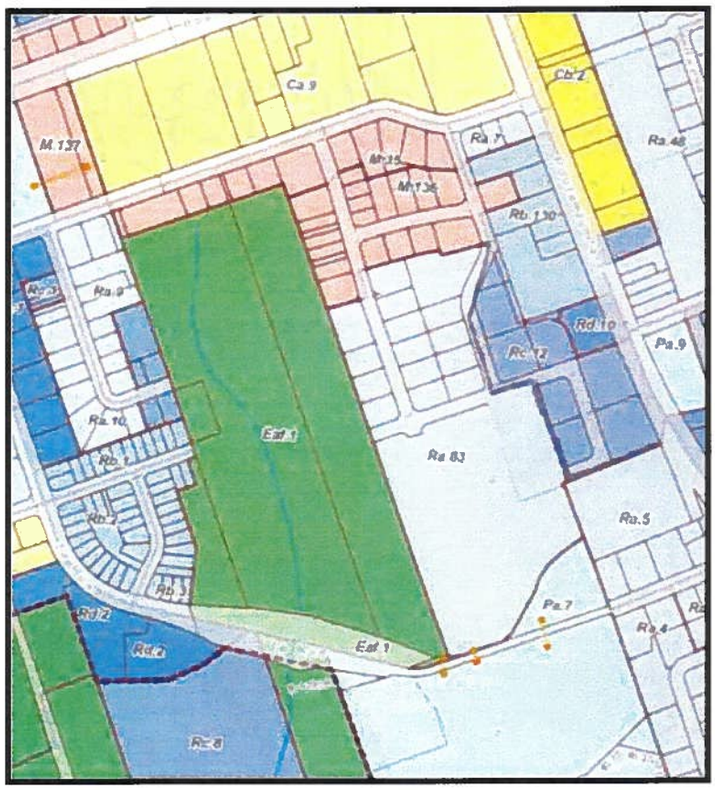
SIMON DESCHÊNES
MAIRE

ANDRÉANNE TOUSIGNANT
GREFFIÈRE

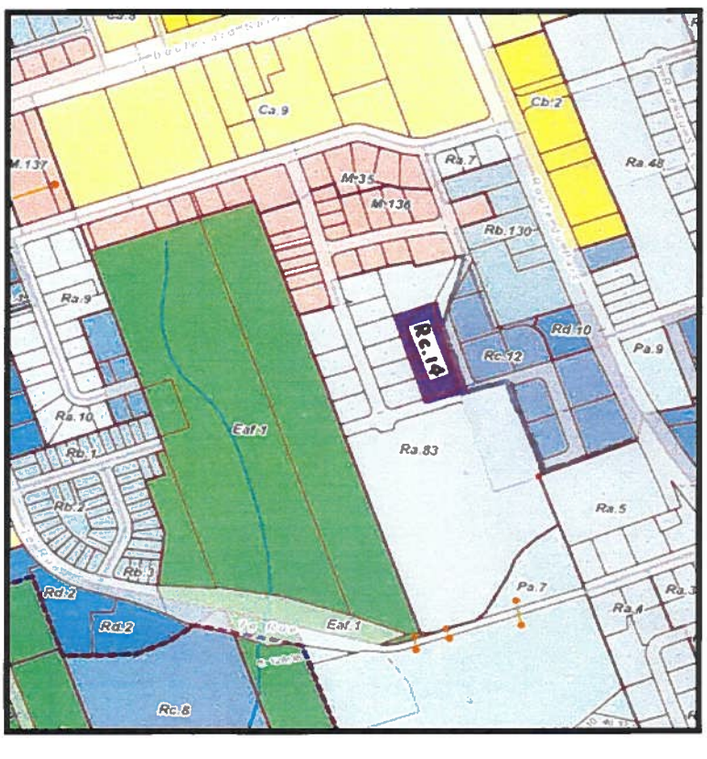
Règlement 25-970 modifiant le règlement de zonage 04-620

ANNEXE 1

Zone Ra.83 avant création de la zone Rc.14



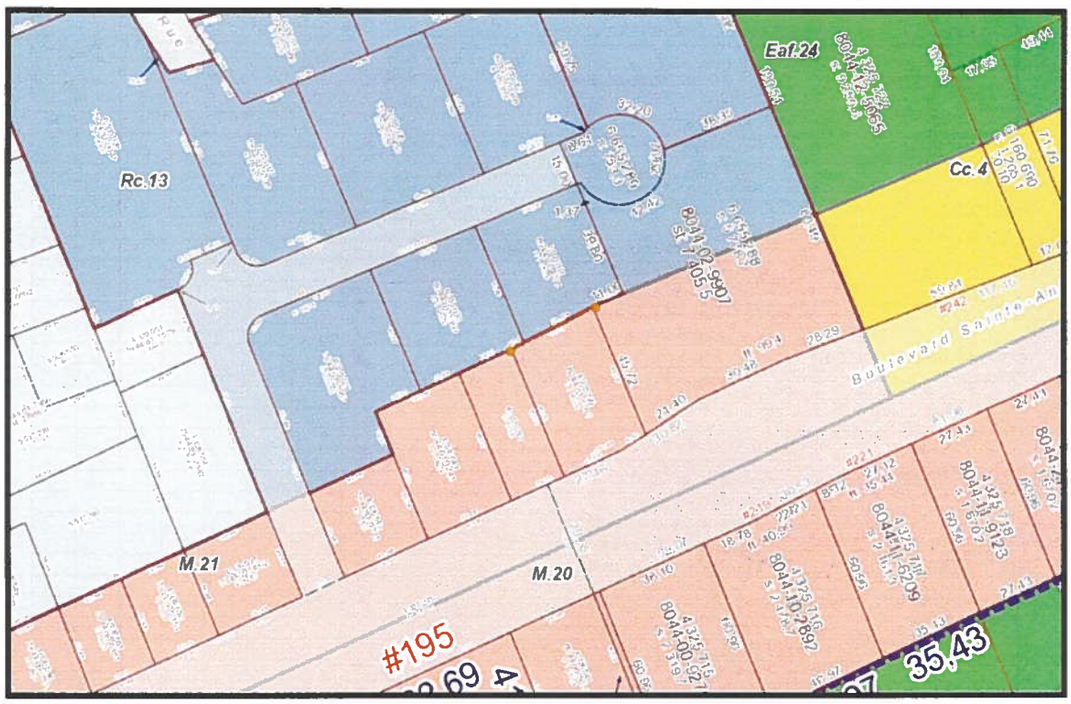
Zone Ra.83 après création de la zone Rc.14



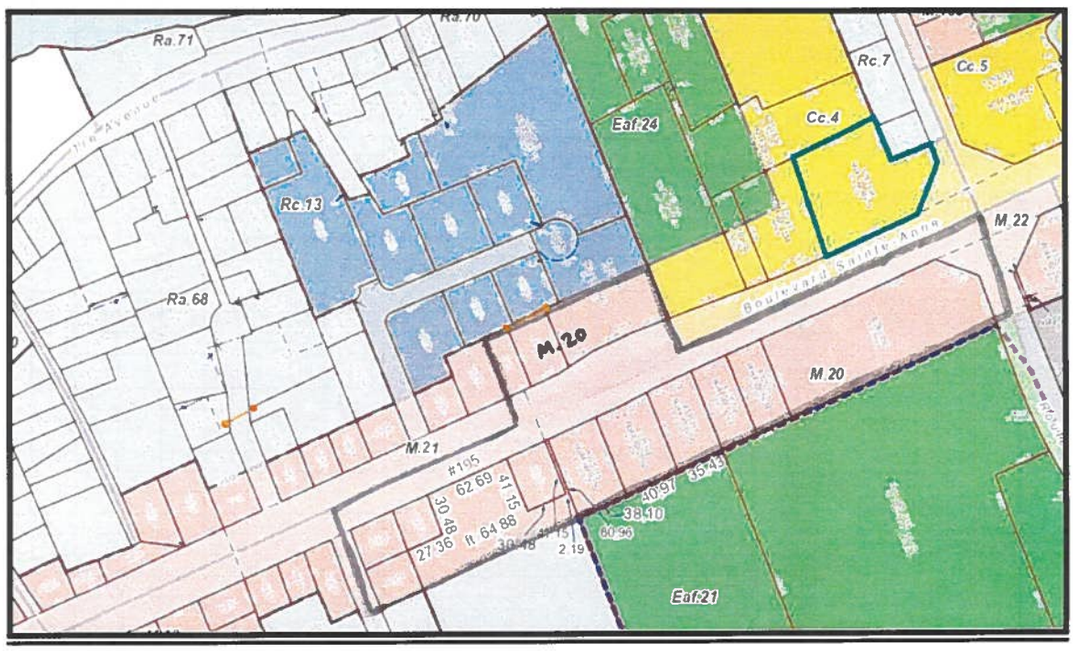
Règlement 25-970 modifiant le règlement de zonage 04-620

ANNEXE 2

Zone M.20 avant agrandissement par la zone M.21



Zone M.20 après agrandissement par la zone M.21



Règlement 25-970 modifiant le règlement de zonage 04-620

ANNEXE 3

5.1 Grille des spécifications des zones: Résidentielles

Grille des spécifications	1 de 1

A Zones assujetties: Rc.14

Type de zone : Rc | **Amendement :**

B TYPE D'USAGE	Groupe d'usage	C Identification des usages autorisés dans la zone							
		1	2	3	4	5	6	7	8
HABITATION	Habitation I (Unifamiliale)		X						
	Habitation II (Bifamiliale)								
	Habitation III (Trifamiliale)								
	Habitation IV (Multifamiliale)								
	Habitation V (Collective)								
	Habitation VI (Unifamiliale de villégiature)								
	Habitation VII (Unifamiliale, chalet)								
	Habitation VIII (Maison mobile)								
	Habitation VIII (Unimodulaire simple largeur)								
COMMERCE DE VENTE ET SERVICE	Commerce de vente et service I								
	Commerce de vente et service II								
	Commerce de vente et service III								
	Commerce de vente et service IV								
	Commerce de vente et service V								
SERVICE RÉCRÉATIF	Service récréatif I								
	Service récréatif II								
	Service récréatif III								
	Service récréatif IV								
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	Public et institutionnel I								
	Public et institutionnel II								
	Public et institutionnel III								
TRANSPORT, COMMUNICATION ET SERVICE PUBLIC	Transport, communication et services publics I								
	Transport, communication et services publics II								
	Transport, communication et services publics III								
INDUSTRIEL	Industriel I								
	Industriel II								
	Industriel III								
PRODUCTION ET EXTRACTION DE RICHESSES NATURELLES	Production et extraction I								
	Production et extraction II								
	Production et extraction III								
	Production et extraction IV								
D USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS	Usages domestiques, groupes I, II et III		X						
E USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS									

OBJET DU RÈGLEMENT	G	Prescriptions du règlement									
STRUCTURE DU BÂTIMENT		Bâtiment isolé									
		Bâtiment jumelé									
		Bâtiment contigu (ou en rangée)					X				
IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL	1	Tous les terrains	Marge de recul avant (m)				7.0				
	2		Marge de recul arrière minimale (m)				7.0				
	3	Terrain d'angle	Marge latérale coté de la rue (m)				7.0				
	4		Marge latérale autre coté (m)				0.0				
	5	Terrain intérieur	Marge latérale minimale: 1 marge (m)				6.0				
	6		Marges latérales minimales: Somme des marges (m)				6.0				
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL	7	Nombre de logements		minimum			3				
				maximum			6				
	8	Nombre de chambres		minimum							
				maximum							
	9	Nombre d'étages		minimum			1				
				maximum			2,5				
	#	Hauteur		minimum (m)			5.0				
				maximum (m)			12.0				
	#	Dimension du plus petit des côtés (m)					6.0				
	#	Superficie minimale au sol (m2)					55.0				
	#	Espaces libres		Sup. min./log. (m2)							
	#			% de la superficie du terrain							
F RÉFÉRENCES AUX ARTICLES OU À D'AUTRES RÈGLEMENTS											
		Permet le lotissement de chacun des terrains des					X				
		unités et la vente des unités individuellement					X				

Règlement 25-970 modifiant le règlement de zonage 04-620

ANNEXE 4

IDENTIFICATION DES CODES ET DES USAGES		USAGES PERMIS DANS LES GROUPES "COMMERCE DE VENTE ET SERVICE"				
		GROUPES				
CODE	USAGES	I	II	III	IV	NOTES
6233	Salon capillaire	X				
6234	Salon de bronzage ou de massage	X				
6240	***Service funéraire, crématoire, cimetière et mausolée***					
6241	Service funéraire et crématoire	X				
6250	***Service de réparation et de modification d'accessoires personnels et réparation de chaussures***					
6251	Pressage, modification, réparation et confection de vêtements	X				
6252	Service de réparation et d'entreposage de fourrure	X				
6253	Service de réparation et de polissage de chaussures (cordonnerie)	X				
6290	***Autres services personnels***					
6291	Agence de rencontre	X				
6292	Établissement exploitant l'érotisme, sauna, salon de massage, lave-autos érotiques	X				
6299	Autres services personnels	X				
6300	***Service d'affaires***					
6310	***Service de publicité***					
6311	Service de publicité en général	X				
6312	Service d'affichage à l'extérieur	X				
6320	Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et service de recouvrement	X				
6330	***Service de copie, de publicité par la poste, de sténographie et de réponses téléphoniques***					
6331	Service direct de publicité par la poste	X				
6332	Service de photocopie et de production de bleus (reproduction à l'ozalide)	X				
6333	Service de réponses téléphoniques	X				
6339	Autres services par la poste, de copie et de sténographie	X				
6340	***Service pour les bâtiments et les édifices***					
6341	Service de nettoyage de fenêtres		X			
6342	Service d'extermination et de désinfection		X			
6343	Service pour l'entretien ménager		X			
6344	Service paysager		X			
6345	Service de ramonage		X			
6346	Service de cueillette des ordures		X			
6347	Service de vidange de fosses septiques et de location de toilettes portatives			X		
6348	Service de nettoyage de l'environnement			X		
6350	Service de nouvelles	X				
6360	Service de placement	X				
6370	***Entreposage et service d'entreposage***					
6371	Entreposage de produits de la ferme (sauf l'entreposage en vrac à l'extérieur) et silos		X			VOIR NOTE 1
6372	Entreposage en vrac à l'extérieur			X		
6373	Entreposage frigorifique (sauf les armoires frigorifiques)		X			VOIR NOTE 1
6374	Armoire frigorifique		X			VOIR NOTE 1
6375	Entreposage intérieur du mobilier et d'appareils		X			VOIR NOTE 1
6376	Entreposage intérieur en général		X			VOIR NOTE 1
6380	Service de secrétariat, de traduction et traitement de textes	X				
6390	***Autres services d'affaires***					
6391	Service de recherche, de développement et d'essais	X				
6392	Service de consultation en administration et en affaires	X				

NOTE 1

Entreposage et service d'entreposage : cette rubrique comprend seulement les établissements utilisés par le public. Le contenu combustible entreposé par aire de plancher est d'au plus 50 kg par mètres carrés ou 1200 MJ par mètres carrés. Quand l'entreposage est lié par sa fonction ou par son organisation à une autre activité, il est codifié comme cette activité.