

Province de Québec
MRC de la Vallée-du-Richelieu
Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu

Règlement numéro 2023-R-294 amendant le règlement de zonage 2011-R-195 afin de modifier diverses dispositions concernant les commerces liés à la résidence et d'autres problématiques en lien avec les usages

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu a adopté un règlement de zonage pour l'ensemble de son territoire;

ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) permet à une municipalité de modifier son règlement de zonage;

ATTENDU QUE certaines problématiques en lien avec les usages ont été constatées et que le Conseil municipal souhaite y remédier;

ATTENDU QUE le Conseil municipal souhaite autoriser les commerces de service à l'intérieur de plus de propriété résidentielle que c'est le cas actuellement puisque ceux-ci génèrent peu d'impact sur le voisinage;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu permet une certaine latitude à la Municipalité;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 2023-R-294 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 MODIFICATION AUX DÉFINITIONS

Le chapitre 2 relatif aux définitions est modifié de la façon suivante :

1. En remplaçant le libellé de l'article 106 par le texte suivant :

Habitation en rangée 106. Habitation de 3 à 5 unités dont deux des murs latéraux sont communs à des habitations adjacentes. L'habitation à chaque extrémité est aussi considérée comme une habitation en rangée aux fins du présent règlement;

2. En insérant les définitions suivantes entre Habitation en rangée et Habitation unifamiliale :

Habitation isolée 106.1. Bâtiment résidentiel complètement détaché de tout autre bâtiment.

Habitation jumelée 106.2 Bâtiment ayant un mur mitoyen avec un seul autre bâtiment. Chacune des habitations est construite sur un terrain distinct.

3. En abrogeant l'article 107 relatif à la définition de l'habitation saisonnière;

4. En ajustant la numérotation des définitions de la façon suivante :

a) Habitation en rangée : 106;

b) Habitation isolée : 106.1;

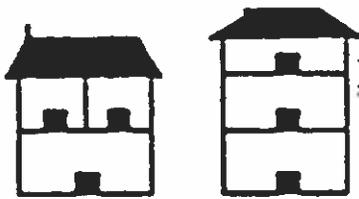
c) Habitation jumelée : 106.2;

Les grilles des spécifications concernées par les modifications ont été mise à jour afin de tenir compte de ces modifications et sont jointes à l'annexe A pour faire partie intégrante du présent règlement (les modifications sont surlignées en rouge pour des fins de repérage).

ARTICLE 4 MODIFICATION À LA CLASSIFICATION DES USAGES DU GROUPE RÉSIDENTIEL

L'article 236, relatif à la classification des usages du groupe résidentiel est modifié de la façon suivante :

1. En ajoutant les classes d'usage suivantes après la classe Bifamiliale jumelée :
 - f) Trifamiliale isolée : habitation de 3 logements dont au moins deux sont superposés, construit sur un seul terrain et pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun. Voici deux exemples de configuration :



- g) Trifamiliale jumelée : habitation de 3 logements dont au moins deux sont superposés, pourvu d'entrées séparées ou d'un vestibule commun et comportant un mur mitoyen avec une autres habitation semblable. Voici deux exemples de configuration :



2. En abrogeant le paragraphe i) correspondant à la classe d'usage d'habitation saisonnière;
3. En ajustant la numérotation des paragraphes pour les classes « Multifamiliale » et « Habitation collective » afin de tenir compte des deux classes ajoutées précédemment.

ARTICLE 5 MODIFICATION À LA CLASSIFICATION DES USAGES DU GROUPE COMMERCIAL

L'article 237, relatif à la classification des usages du groupe commercial est modifié de la façon suivante :

1. En remplaçant la liste des exemples d'usages de la classe « Restaurant et hébergement » par la suivante :
 - « 581 Restaurant avec service complet ou restreint
 - 5831 Hôtel
 - 5832 Motel
 - 5833 Auberge*
 - 5834 Résidence de tourisme
 - 5891 Traiteur

5892 Comptoir fixe (frites, burger, hot-dogs ou crème glacé) »

2. En abrogeant la classe d'usage Casse-croûte et bar laitier.

ARTICLE 6 MODIFICATION À LA CLASSIFICATION DES USAGES DU GROUPE SERVICE

L'article 238, relatif à la classification des usages du groupe service est modifié de la façon suivante :

1. En ajoutant la classe d'usage « Service intégré au logement dans les îlots déstructurés » au paragraphe c) et en y attribuant les spécifications suivantes :

« c) Service intégré au logement dans les îlots déstructurés

Cette classe comprend uniquement les activités professionnelles, artistiques, artisanales, de services et d'affaires qui peuvent être intégrés dans une résidence et qui respectent les conditions suivantes :

- a) Toutes les activités sont exercées à l'intérieur du bâtiment principal et ne doivent donner lieu à aucun entreposage extérieur;
- b) Un seul usage de ce type peut être exercé par bâtiment principal;
- c) Les activités sont exercées par l'occupant du logement;
- d) Une case de stationnement hors rue supplémentaire à celles requises pour le bâtiment principal doit être disponible et aménagée sur la propriété;
- e) La superficie occupée ou utilisée ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée, de l'étage ou du sous-sol, sans excéder 40 mètres carrés;
- f) Aucun produit provenant de l'extérieur de l'habitation n'est offert ou vendu sur place, sauf les produits directement liés à l'activité exercée;
- g) L'intégration d'un tel service dans un bâtiment résidentiel ne peut impliquer de modification à l'architecture du bâtiment visible de l'extérieur;
- h) Toutes les opérations ne causent aucune fumée, poussière, odeur, chaleur, gaz, éclat de lumière, vibration ou bruit plus intense à la limite du terrain que l'intensité moyenne des facteurs de nuisance produits par l'usage résidentiel sur le même terrain.

Seuls sont de cette classe d'usage les usages suivants :

- Services artisanaux : atelier de céramique, atelier de photocopie, reliure, gravure, photographie, fabrication de bière et de vins;
- Services de toilettage d'animaux domestiques, en excluant l'hébergement;
- Services personnels : salon de coiffure, salon d'esthétique, salon d'électrolyse, salon de santé, couturière, cordonnerie, garderie en milieu familiale, salon de bronzage;
- Services professionnels : avocat, notaire, huissier, médecin, dentiste, optométriste, ophtalmologiste, vétérinaire, architecte, urbaniste, comptable, ingénieur, arpenteur-géomètre, psychologue, psychiatre, naturopathe, homéopathe, physiothérapeute, phytothérapeute, massothérapeute, chiropraticien, courtier d'assurance, agent d'assurance, agent d'immeuble, courtier en immeuble, acupuncteur et tout autre travail de bureau pour travailleur autonome qui n'implique pas d'achalandage par la clientèle. »

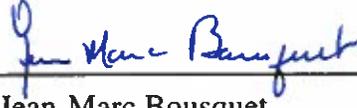
ARTICLE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent projet de règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté ce 3 avril 2023, à Saint-Denis-sur-Richelieu.



Yves Tanguay
Directeur générale et greffier-trésorier



Jean-Marc Bousquet
Maire

Avis de motion :	6 février 2023
Adoption du premier projet :	6 février 2023
Assemblée de consultation :	1 ^{er} mars 2023
Adoption du second projet:	6 mars 2023
Adoption du règlement :	3 avril 2023
Certificat de conformité de la MRC:	21 avril 2023
Avis public :	1 ^{er} mai 2023
Entrée en vigueur :	21 avril 2023

ANNEXE A – GRILLES DES SPÉCIFICATIONS – APRÈS MODIFICATIONS

Zones du périmètre d'urbanisation

MUNICIPALITÉ de Saint-Denis-Sur-Richelieu	Rb-101	Rb-102	Rb-103	Rb-107	Rb-108	Rb-109	Rb-110	Rb-111	Cr-115	Cr-119	Cr-120	Cr-121	Cr-122	Cr-123	Cr-124	Cr-125	Cr-126	Cr-127	P-131	P-132	I-136	
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS																						
GROUPE D'USAGES PERMIS																						
RÉSIDENTIEL																						
UNIFAMILIAL ISOLÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
UNIFAMILIAL JUMELÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
UNIFAMILIAL EN RANGE	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
BIFAMILIAL ISOLÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
BIFAMILIAL JUMELÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
TRIFAMILIAL ISOLÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
TRIFAMILIAL JUMELÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MULTIFAMILIAL				6					3	6	3	3	3	6	12	3						
HABITATION COLLECTIVE					13				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
HABITATION PARCOURSÈRE																						
COMMERCIAL																						
VENTE AU DÉTAIL RELIÉE AUX VÉHIC. ROUTIERS & EMBARCATIONS									●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
RESTAURANT ET HÉBERGEMENT				N9					N9	N9	N9	N9	N9									
CAFFÉTERIE ET RESTAURANT																						
VENTE AU DÉTAIL INTÉGRÉE AU LOGEMENT									N3	N7	●	●	●	N7	N7	●	N7	●	●	●	●	●
VENTE AU DÉTAIL INTÉGRÉE DANS UN BÂTIMENT COMMERCIAL																						
COMMERCE SPÉCIAL									N6		N6											●
ENTREP. COMMERCIAL DE PIÈCES ET DE CARCASSES DE VÉHICULES																						
SERVICE																						
SERVICE INTÉGRÉ DANS UN LOGEMENT	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
SERVICE INTÉGRÉ DANS UN BÂTIMENT AUTRE QUE RÉSIDENTIEL									N2	N1	N8	N11	N1	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ACTIVITÉS DE SERVICE																						
COMMUNAUTAIRE ET INSTITUTIONNEL																						
RECRÉATION ET TOURISME																						
PLEIN AIR EXTENSIF																					●	●
PLEIN AIR INTENSIF																					●	●
RECRÉATION INTÉRIEURE																					●	●
INDUSTRIEL																						●
PARA-INDUSTRIEL																						
COMMERCE DE GROS ET ENTREPOSAGE INTÉRIEUR									N4	N10												●
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR																						●
TRANSPORT ET COMMUNICATION																						
TRANSPORT DES PERSONNES ET DES MARCHANDISES																						●
TRANSPORT DE L'ÉNERGIE, EAU, ÉGOUTS ET COMMUNICATION																						●
AGRICULTURE																						
Culture du sol																						
Établissement animal																						
Vente de produits et services reliés à l'agriculture																						
PROTECTION																						
DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES*																						
NORMES D'IMPLANTATION																						
MARGE AVANT (m)	6	6	6	3	5	6	6	6	7	6	3	3	3	6	3	7	3	12	5	5	10	
MARGE ARRIÈRE (m)	7	7	7	6	5	7	7	7	9	6	6	6	6	6	4	9	4	6	5	5	10	
MARGE LATÉRALE MINIMUM (m)	1.5	1.5	1.5	1.5	1	1.5	1.5	1.5	3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	3	1.5	3	2	2	5	
TOTAL DES MARGES LATÉRALES (m)																						
NOMBRE D'ÉTAGE MAXIMUM	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
RAPPORT PLANCHER / TERRAIN MAXIMUM	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.3	0.4	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3	0.75	
ZONE SOUMISE À UN PIA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
TYPE D'AFFICHAGE PERMIS	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINES ZONES																						
LES ZONES TAMPONS ET LES ÉCRANS VISUELS																						
LES CARRIÈRES ET LES SABLIERES																						
LES TERRITOIRES SOUMIS À DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT																						
LA COUPE DES ARBRES																						
PROTECTION DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU																						
HABITATIONS COLLECTIVES (NOMBRE DE CHAMBRES MAXIMUM)									9													
AMENDEMENTS																						
RÉFÉRENCE AU NUMÉRO DE RÈGLEMENT																						
NOTES																						
VOIR LES SECTIONS CORRESPONDANTES DU RÈGLEMENT																						
<p>N1 - Services médicaux et de santé</p> <p>N2 - Salon mortuaire</p> <p>N3 - Galerie d'art</p> <p>N4 - Service de construction, service d'entreposage intérieur</p> <p>N5 - Maximum de 3 logements</p> <p>N6 - Excluant les bars érotiques</p> <p>N7 - Vente de produits artisanaux, Galerie d'art</p> <p>N8 - Sauf Banque et activités bancaires</p> <p>N9 - Sauf Motel, hôtel</p> <p>N10 - Service d'entreposage intérieur</p> <p>N11 - Sauf Banque et activités bancaires et service de vétérinaire</p> <p>N12 - Fabrication de tombes et d'urnes mortuaires. Un seul usage de ce groupe d'usage est permis dans la zone</p> <p>N13 - Sauf établissements d'enseignement et de santé, lieux de culte, cimetières</p> <p>N14 - Usine de traitement des eaux usées</p> <p>N15 - Un seul usage de ce sous-groupe d'usage est autorisé dans cette zone.</p> <p>N16 - Usine de traitement de l'eau</p> <p>N17 - Sauf église, temple et lieu de culte</p> <p>N18 - Garage municipal</p>																						
<p>Modifié par :</p> <p>2022-R-288, 26-08-22 (Cr-126)</p> <p>2022-R-286, 26-08-22 (Cr-124)</p> <p>2020-R-265, 19-02-2021 (Zone Cr-120)</p> <p>2020-R-229, 20-06-2014 (zone I-136)</p> <p>2014-R-228, 18-04-2014 (zone Cr-122)</p> <p>2016-R-239, 23-11-2016 (zone Rb-109)</p>																						

MISE À JOUR LE XX-XX-2023

Zones Rc-1 à Rc-6, Ca-9 à Ca-11 et A-15 à A-26

MUNICIPALITÉ de Saint-Denis-sur-Richelieu	Rc-1	Rc-2	Rc-3	Rc-4	Rc-5	Rc-6	Ca-9	Ca-10	Ca-11	A-15	A-16	A-17	A-18	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS																						
GROUPE D'USAGES PERMIS																						
RÉSIDENTIEL																						
UNIFAMILIAL ISOLÉ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	N21											
UNIFAMILIAL JUMELÉ																						
UNIFAMILIAL EN RANGÉ																						
BIFAMILIAL ISOLÉ																						
BIFAMILIAL JUMELÉ																						
TRIFAMILIAL ISOLÉ																						
TRIFAMILIAL JUMELÉ																						
MULTIFAMILIAL																						
HABITATION COLLECTIVE																						
HABITATION SAISONNIÈRE																						
COMMERCIAL																						
VENTE AU DÉTAIL RELIÉE AUX VÉHIC ROUTIERS & EMBARCATIONS																						
RESTAURANT ET HÉBERGEMENT							N9	N9														
VENTE AU DÉTAIL INTÉGRÉE AU LOGEMENT																						
VENTE AU DÉTAIL INTÉGRÉE DANS UN BÂTIMENT COMMERCIAL																						
COMMERCÉ SPÉCIAL																						
ENTREP. COMMERCIAL DE PIÈCES ET DE CARCASSES DE VÉHICULES																						
SERVICE																						
SERVICE INTÉGRÉ DANS UN LOGEMENT																						
SERVICE INTÉGRÉ DANS UN BÂTIMENT AUTRE QUE RÉSIDENTIEL										N22												
COMMUNAUTAIRE ET INSTITUTIONNEL																						
RÉCRÉATION ET TOURISME																						
PLEIN AIR EXTENSIF										N23												
PLEIN AIR INTENSIF																						
RÉCRÉATION INTÉRIEURE																						
INDUSTRIEL																						
PARA-INDUSTRIEL																						
COMMERCÉ DE GROS ET ENTREPOSAGE INTÉRIEUR																						
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR																						
TRANSPORT ET COMMUNICATION																						
TRANSPORT DES PERSONNES ET DES MARCHANDISES										N20												
TRANSPORT DE L'ÉNERGIE, EAU, ÉGOUTS ET COMMUNICATION																						
AGRICULTURE																						
Culture du sol	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Établissement animale											●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Vente de produits et services reliés à l'agriculture										N19	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
PROTECTION																						
												N18										
DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES*																						
NORMES D'IMPLANTATION																						
MARGE AVANT (m)	7,5	6	12	7	12	10	12	7	12	20 ¹												
MARGE ARRIÈRE (m)	7	2	7	7	6	6	6	7	7	5 ¹												
MARGE LATÉRALE MINIMUM (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	3	1,5	3	2	1,5	5 ¹												
TOTAL DES MARGES LATÉRALES (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5 ¹												
NOMBRE D'ÉTAGE MAXIMUM*	2	1	2	2	2	2	2	2	2	12m												
RAPPORT PLANCHER / TERRAIN MAXIMUM	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZONE SOUMISE À UN PIA																						
TYPE D'AFFICHAGE PERMIS	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	A	C	C	C	C	C	C	C	C	C
DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINES ZONES																						
P.11A																			X		X	
LES ZONES TAMPONS ET LES ÉCRANS VISUELS																						
LES CARRIÈRES ET LES SABLIÈRES																						
LES TERRITOIRES SOUMIS À DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT																						
LA COUPE DES ARBRES (VOIR DISPOSITION DE LA SECTION 5)													X	X								
PROTECTION DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU																						
AMÉNAGEMENTS																						
RÉFÉRENCE AU NUMÉRO DE RÉGLEMENT																						
NOTES																						
* Lorsque la valeur est accompagnée d'une unité, appliquer une hauteur max. en mètres au lieu d'un nombre max. d'étage																						
¹ Cette norme est applicable aux usages de groupe autre que résidentiel, des normes spécifiques concernant les usages résidentiels sont identifiées à l'article 251																						
N9 - Sauf Motel, hôtel																						
N17 - Élevage de volaille																						
N18 - Sylviculture, acriculture																						
N19 - Uniquement la vente de produits agricoles, la réparation de machinerie agricole, la clinique vétérinaire et les services liés aux animaux																						
N20 - Marina (Voir dispositions particulières à l'article 452)																						
N21 - Les résidences unifamiliales isolées autorisées sont celles qui: - Donnent suite à un avis de conformité valide émis par la Commission de protection du territoire agricole permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 31.1, 101 et 103 de la Loi; - Donnent suite à un avis de conformité valide émis par la Commission de protection du territoire agricole permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 31.1, 101 et 103 de la Loi, conformément à l'article 454.1 du présent règlement; - Donnent suite à une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou du TAG à la suite d'une demande produite à la Commission avant le 25 mars 2019; - Permettent de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission de protection du territoire agricole ou bénéficiant des droits des articles 31, 101, 103 et 105 de la Loi, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits; - Permettent la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à une fin commerciale, industrielle ou institutionnelle.																						
N22 - Uniquement le service de réparation d'automobiles (garage) faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)																						
N23 - Uniquement les terrains pour randonnée active, non motorisée																						
Modifié par: 2020-R-267, 29-01-2021 (Abroge A-16 et crée Rc-6) 2021-R-275, 17-09-2021 (note N21) 2022-R-289, 21-10-2022 (modif. zone Ca-10) 2022-R-291, 21-10-2022 (modif. zone A-15)																						