PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES JARDINS-DE-NAPIERVILLE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-EDOUARD

Règlement numéro 2026-367 modifiant le règlement de zonage 2015-259 afin d'apporter principalement des ajustements à la terminologie, d'encadrer les remblais et les déblais, d'assouplir les normes des logements multigénérationnels, d'autoriser les accès mitoyens et d'ajuster les limites des zones CH-3 et H-7

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Édouard a adopté un règlement de zonage 2015-259 pour l'ensemble de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Édouard juge à propos de modifier le règlement de zonage 2015-259 afin de tenir compte de certains enjeux en matière de logement et de densification;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Édouard juge à propos d'encadrer le remblai et le déblai par le biais de son règlement de zonage et de retirer toutes normes les concernant dans son règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Édouard souhaite simplifier ses normes concernant les logements multigénérationnels afin qu'elles s'appliquent uniformément à l'ensemble de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Édouard souhaite autoriser les accès mitoyens desservant deux propriétés dans le but d'utiliser de façon optimale les terrains;

CONSIDÉRANT QUE le conseil souhaite autoriser l'usage « *121- bifamiliale isolée* » dans la zone H-3.

CONSIDÉRANT QU'il a été observé que les zones CH-3 et H-7 sont en parties en zone agricole permanente et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation établit par la MRC des Jardins-de-Napierville et qu'en l'occurrence que leur délimitation ne respecte pas le schéma d'aménagement et de développement de cette dernière;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut modifier son règlement de zonage 2015-259;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), article 124, le processus de modification réglementaire doit débuter par l'adoption d'un projet de règlement ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du 7 juillet 2026;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du 7 juillet 2026;

CONSIDÉRANT QUE l'assemblée de consultation a été tenue le 21 juillet 2026;

CONSIDÉRANT QU'un second projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du 11 août 2026;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions du second projet de règlement susceptibles d'approbation référendaire ont fait l'objet de la procédure d'approbation référendaire prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et qu'aucune demande n'a été déposée ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil conformément aux exigences applicables;

EN CONSÉQUENCE, LE MAIRE S'ÉTANT ABSTENU DE VOTER, IL EST PROPOSÉ ET RÉSOLU par le conseil Municipalité de Saint-Édouard **D'ADOPTER** le règlement numéro 2026-367, lequel statue et décrète ce qui suit :

Article 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2

L'article 10 est modifié par :

- le remplacement de « *en aucun cas* » par « *sauf dans le cas d'une unité d'habitation accessoire* » à la définition de « *Bâtiment accessoire* »;
- l'ajout de « *Les logements multigénérationnels de même que les unités d'habitation accessoires sont exclus du nombre de logement pour ce calcul* » à la suite de la troisième phrase à la définition « *Densité brute* »;
- la suppression de la deuxième et troisième phrase de la définition « *Habitation unifamiliale* »;

Article 3

L'article 20 est modifié par la suppression de la ligne « *115- unifamiliale en milieu agricole* » dans le tableau de la classification des usages.

Article 4

L'article 26 est modifié par :

- le remplacement de « Unifamiliale isolée en milieu agricole (115) » par « *Unifamiliale isolée construite en vertu des articles 31.1, 40, 101, 103 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou à la suite d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) »* dans les grilles de spécifications des zones A-1 à A-8.;
- la suppression de la disposition d) dans la section « *Autres dispositions* » dans les grilles de spécifications des zones A-1 à A-3 et A-8;
- la suppression de la disposition c) dans la section « *Autres dispositions* » dans les grilles de spécifications des zones A-4 à A-7;
- la suppression des grilles de spécifications des zones ADA-1 à ADA-7;
- l'ajout de l'usage « *121- bifamiliale isolée* » dans la section « *Usages autorisés* » dans la grille de spécifications de la zone H-3.

Article 5

L'article 54 est modifié par la suppression du deuxième alinéa.

Article 6

Le règlement de zonage est modifié par l'ajout des articles 54.1 à 54.4, lesquels se lisent comme suit :

« ***54.1 Nivellement d'un terrain***

Tout nivellement d'un terrain doit être fait de façon à préserver le plus possible la topographie naturelle (pente, dénivellation par rapport à la rue et aux emplacements contigus, etc.). Par contre, si les caractéristiques de l'emplacement sont telles que l'aménagement y est impossible à moins d'y effectuer des travaux de remblai, déblai ou la construction d'un mur de soutènement, les dispositions du présent article sont applicables.

54.2 Encadrement des opérations de remblai et déblai

Une opération de remblai et de déblai est autorisée uniquement dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

1° sur un terrain vacant ou un terrain avec une construction existante : un remblai ou un déblai d'une hauteur maximale de 0,6 mètre pour des fins d'aménagement paysager uniquement, lorsque le drainage du terrain aménagé respecte l'orientation de l'égouttement des eaux de surface des terrains qui lui sont adjacents;

2° dans le cadre d'une demande de permis de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal: un remblai ou un déblai d'une hauteur maximale de 1,5 mètre par rapport à la hauteur naturelle de toute partie du terrain, c'est-à-dire la hauteur d'un sol dans son état d'origine, avant toute modification, excavation ou remblayage.

54.3 Autres normes applicables à une opération de remblai ou de déblai

Les dispositions suivantes s'appliquent à toute opération de remblai ou de déblai, incluant toute mise à nu des sols:

1° les seuls matériaux autorisés pour un remblai sont la terre, le sable et le roc. Il est, entre autres, interdit d'utiliser comme matériau de remblai: un déchet, un rebut, un morceau de fer, un matériau ou un résidu de construction ou de démolition, un morceau de pavage, un produit dangereux, du bois ou du sol contaminé;

2° la surface d'un remblai ou d'un déblai doit être renaturalisée avec des végétaux indigènes, sauf si des aménagements sont prévus tels qu'une entrée charretière, une terrasse, une aire d'agrément ou un passage. L'ensemencement ou la plantation doit être réalisé entre le 1er mai et le 1er novembre de la même année. De plus, tant que la terre n'est pas stabilisée par la végétation, des mesures pour éviter l'érosion doivent être mises en place et entretenues.

3° tout propriétaire ou occupant d'un immeuble doit prendre les mesures nécessaires lors des travaux afin d'empêcher le transport hors de son terrain des particules de sol, de quelque grosseur qu'elles soient, par l'eau de ruissellement.

54.4 Normes applicables à une opération de remblai ou de déblai en vue de l'amélioration foncière favorisant la pratique de l'agriculture

Le remblai ou le déblai en vue de l'amélioration foncière favorisant la pratique de l'agriculture sont autorisés conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. ».

Article 7

L'article 92 est modifié par :

- l'ajout, à la suite de « propriété » de « ,sauf dans le cas d'un accès mitoyen » au paragraphe d);
- l'ajout des paragraphes f) et g), lesquels se lisent comme suit :

« *f) les aires de stationnement situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent être composées d'un revêtement de béton, de béton bitumineux, de pavé-uni ou de tout autre revêtement à surface dure conçu de manière à éviter le soulèvement de toute poussière et les accumulations d'eau;*

g) le pavé végétal est également autorisé à titre de revêtement pour toute aire de stationnement. Le pavé végétal doit être installé de manière à former une surface stable et permettant d'éviter le soulèvement de toute poussière et les accumulations d'eau et de boue. ».

Article 8

L'article 93 est abrogé.

Article 9

Le titre et le contenu de l'article 94 sont modifiés, lesquels se lisent désormais comme suit :

> « ***94. Logement multigénérationnel***
>
> *L'implantation et l'exercice d'un logement multigénérationnel sont permis aux conditions suivantes :*
>
> *a) un (1) seul logement multigénérationnel est autorisé par résidence;*
> *b) aucune unité d'habitation accessoire n'est aménagée sur le terrain de la résidence;*
> *c) il doit être aménagé dans une habitation unifamiliale isolée;*
> *d) il ne doit pas occuper une superficie de plancher supérieure à 75 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée du logement principal, excluant un garage;*
> *e) son accès principal est commun avec celui de l'habitation principale et un lien intérieur entre la résidence principale et le logement multigénérationnel doit être maintenu. Une entrée individuelle est cependant autorisée à la condition d'être aménagée sur la façade arrière ou latérale du bâtiment;*
> *f) il comprend au maximum deux (2) chambres à coucher;*
> *g) l'entrée pour les services d'électricité, d'aqueduc et d'égout est commune avec celle de l'habitation principale;*
> *h) le logement multigénérationnel ne constitue pas un bâtiment principal au sens du présent règlement. Il ne permet donc pas l'implantation d'un bâtiment accessoire;*
> *i) le numéro civique est commun avec celui de l'habitation principale.* »

Article 10

L'article 205 est modifié par :

- l'ajout après « *propriété* » de « *,sauf dans le cas d'un accès mitoyen* » au paragraphe f);
- le remplacement du septième paragraphe g), lequel se lit désormais comme suit : « *La largeur maximale de l'entrée charretière est de 15 mètres* »;
- l'ajout des paragraphes j) et k), lesquels se lisent comme suit :

> « *j) les aires de stationnement situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent être composées d'un revêtement de béton, de béton bitumineux, de pavé-uni ou de tout autre revêtement à surface dure conçu de manière à éviter le soulèvement de toute poussière et les accumulations d'eau ;*
>
> *k) le pavé végétal est également autorisé à titre de revêtement pour toute aire de stationnement. Le pavé végétal doit être installé de manière à former une surface stable et permettant d'éviter le soulèvement de toute poussière et les accumulations d'eau et de boue;* ».

Article 11

L'article 208 est abrogé.

Article 12

L'article 230 est modifié par la suppression du sixième alinéa.

Article 13

Le plan de zonage du règlement de zonage numéro 2015-259 est modifié par :

- l'agrandissement de la zone A-1 à même la zone H-7;
- l'agrandissement de la zone A-2 à même la zone CH-3;

le tout tel que représenté à l'annexe A et B du présent règlement.

Article 14

L'Annexe D est abrogé.

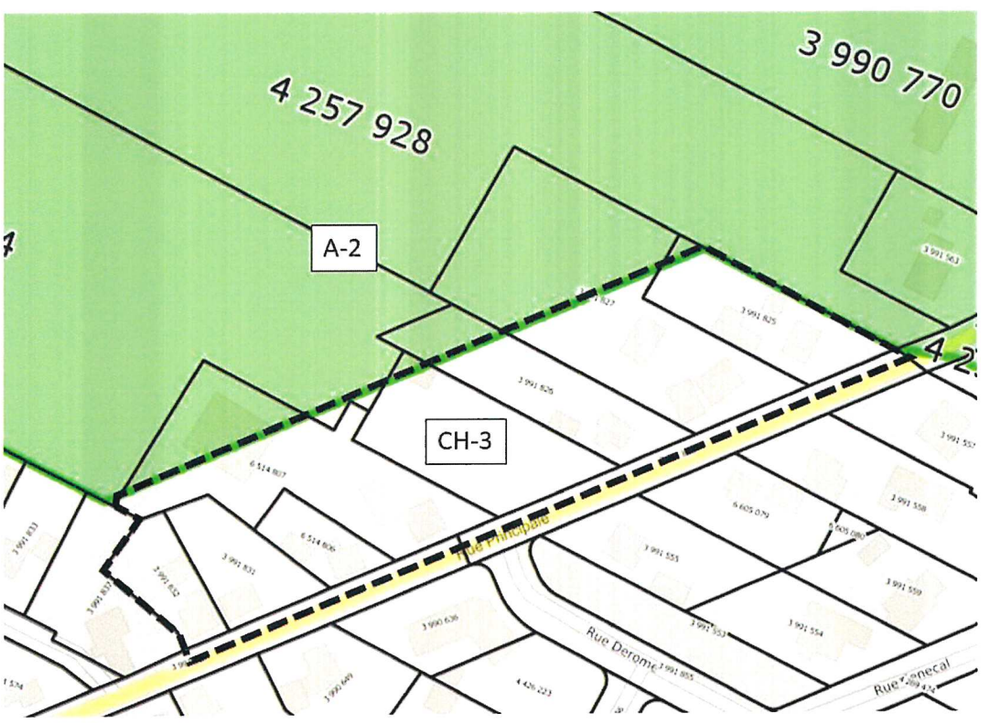
Article 15

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Alexandre Bastien,
Maire

Édith Létourneau,
Directrice générale et greffière-Trésorière

Avis de motion :	7 juillet 2026
Adoption du premier projet de règlement :	7 juillet 2026
Consultation publique :	21 juillet 2026
Adoption du second projet de règlement :	11 août 2026
Avis public – approbation référendaire :	13 août 2026
Adoption du règlement :	8 septembre 2026
Avis de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	

Annexe A

Annexe B