

#2026-244

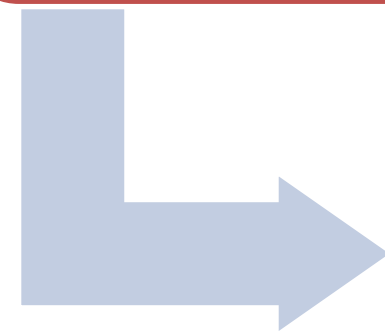
PROJET DE RÈGLEMENT DE ZONAGE



Municipalité de
Saint-Raphaël

CONTEXTE

ORIENTATIONS
GOUVERNEMENTALES
EN AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE (OGAT)



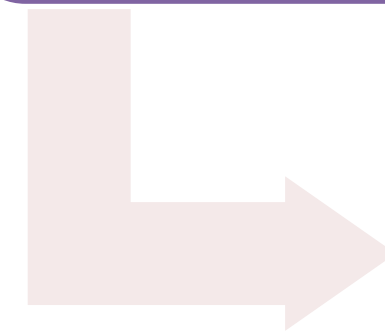
SHÉMA
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT



PLAN D'URBANISME +
RÈGLEMENTS
D'URBANISME



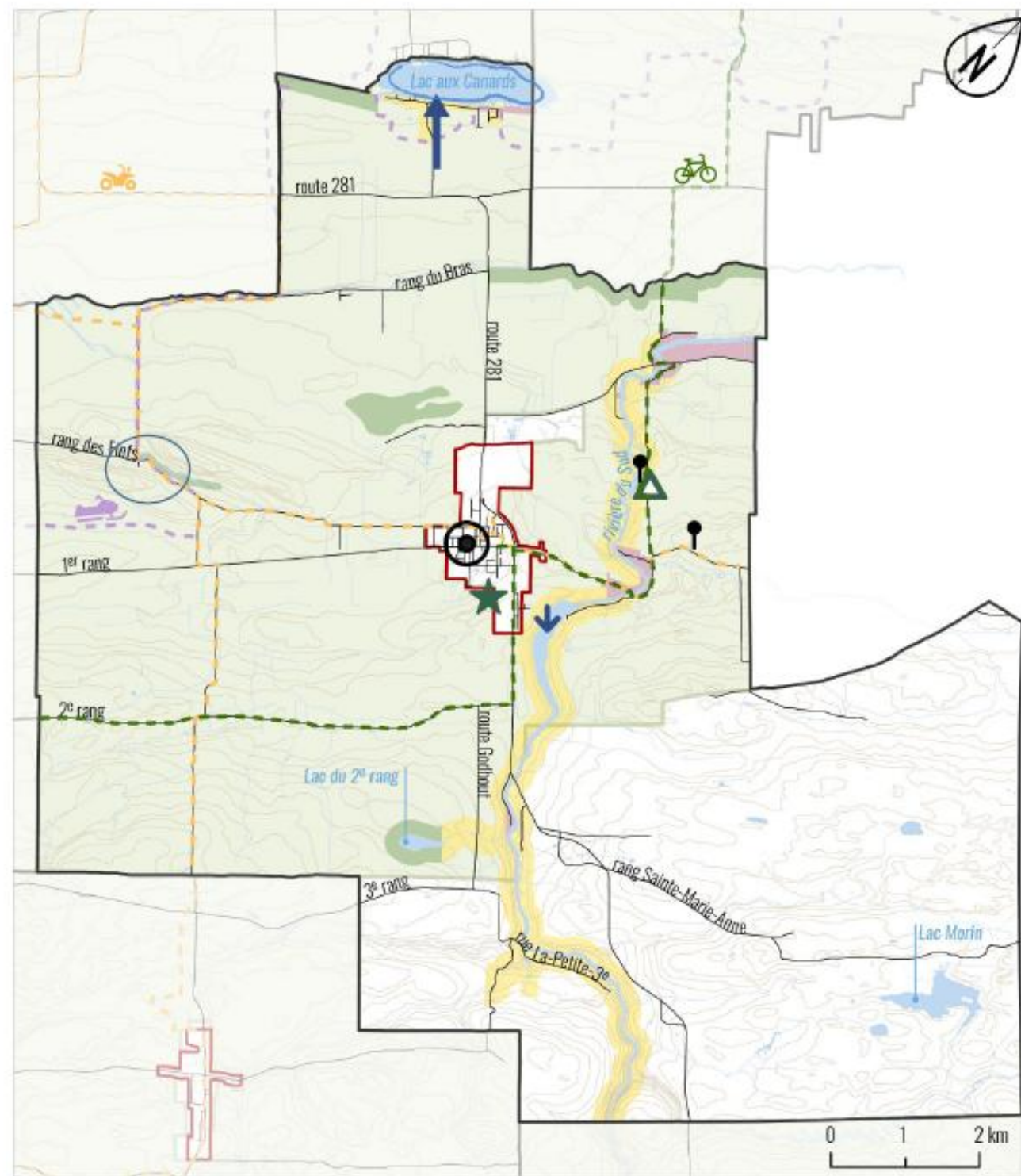
Municipalité de
Saint-Raphaël



CITOYEN/
CITOYENNES ET
PERSONNES MORALES

#2022-232: PLAN D'URBANISME ET RÈGLEMENT D'URBANISME Horizon 2022 à 2037

Plan 1 – Concept d'organisation spatiale / échelle municipale



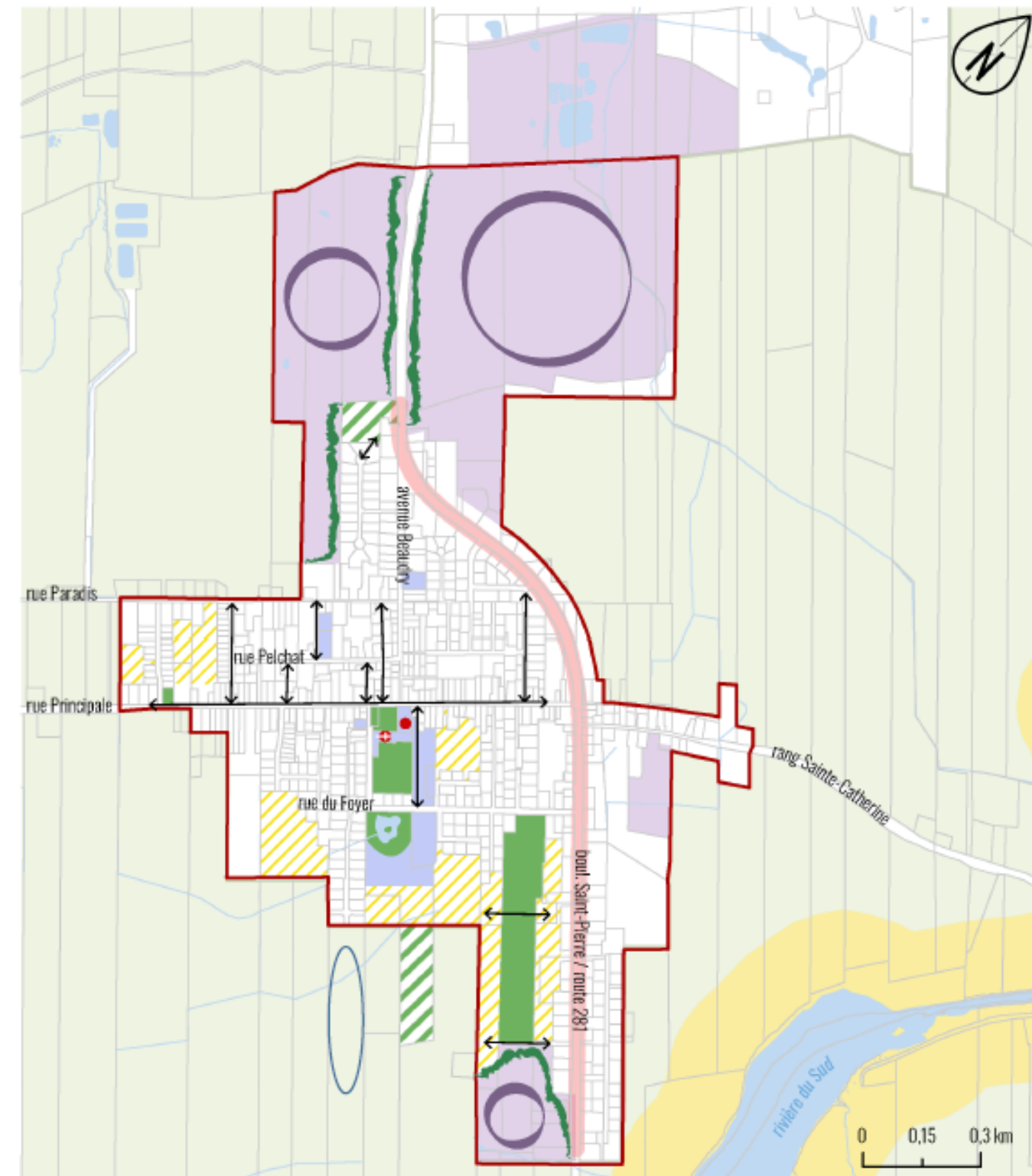
Intentions d'aménagement et de développement

- Protection du territoire agricole
- Consolidation du périmètre urbain
- Protection de la qualité de l'environnement
- Amélioration de l'accès et promotion des activités
- Création d'un accès à la rivière au sud du barrage
- Rénovation des sentiers du Rocher Blanc
- Développement d'un projet récréotouristique rayonnant au Button
- Mise en place d'un produit d'appel au cœur du village
- Mise en valeur du moulin de la Chute et de la centrale hydroélectrique

Éléments de caractérisation

- Zone de récréotourisme
- Zone de villégiature
- Zone de conservation

Plan 2 – Concept d'organisation spatiale / périmètre urbain



Intentions d'aménagement et de développement

- Futur développement résidentiel incluant diverses typologies des secteurs desservis
- Complétion de l'offre en parc et équipements de loisirs rayonnants
- Amélioration de mobilité active et création de nouveaux liens piétons
- Poursuite de la réflexion sur l'avenir de l'église et du presbytère
- Modification des normes d'affichage et d'entreposage
- Limitation de l'expansion des sites d'extraction
- Création de zones tampons

Éléments de caractérisation

- Zone industrielle
- Zone institutionnelle
- Espace vert
- Église
- Périmètre urbain



Orientation 1.

PRIVILÉGIER UN DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL QUI CONSOLIDE LE VILLAGE
AINSI QUE DES AMÉNAGEMENTS ET
SERVICES QUI PARTICIPENT À
L'ATTRACTIVITÉ DU MILIEU

- Promouvoir la municipalité et encourager le développement résidentiel de manière à optimiser les investissements déjà consentis;
- Pourvoir aux besoins d'habitation pour aînés;
- Réviser l'offre en parcs et espaces verts, pour une bonne desserte du territoire et répondre aux différents besoins de la population;
- Améliorer la qualité de l'expérience et le sentiment de sécurité pour les déplacements actifs à pied et à vélo.

Orientation 2.

POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DU
PATRIMOINE ET DU NOYAU VILLAGEOIS,
AMÉLIORER LES AMÉNAGEMENTS
D'ENTRÉES DE VILLAGE ET LES
INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ ACTIVE

- Soutenir les efforts de revitalisation du noyau villageois;
- Améliorer la qualité des aménagements des entrées de village et de certains parcours;
- Mettre en valeur le coeur de l'îlot institutionnel;
- Privilégier un projet structurant pour la requalification de l'église et du presbytère;
- Améliorer l'intégration des nouveaux développements au paysage du village.

Orientation 3.

CONSOLIDER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ
DES ATTRAITS EXISTANTS TOUT EN
PERMETTANT AU NOYAU VILLAGEOIS DE
PROFITER DES RETOMBÉES POSITIVES

- Améliorer l'accès et la qualité de l'environnement au Lac-des-Canards;
- Consolider et promouvoir les attraits récréotouristiques et historiques de la rivière du Sud;
- Attirer des visiteurs dans le coeur villageois;
- Faire du parc du Button un territoire d'intérêt écologique qui rayonne à l'échelle régionale.

Orientation 4.

DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE DE MANIÈRE INTÉGRÉE AU PAYSAGE ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU NOYAU VILLAGEOIS

- Encadrer l'expansion des sablières, gravières et carrières;
- Planifier la réhabilitation des anciens sites d'extraction vers une zone industrielle;
- Intégrer l'activité industrielle au paysage;
- Favoriser une activité commerciale attrayante au coeur du village.

Orientation 5.

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE AGRICOLE EN MISANT SUR SES FORCES ET EN SOUTENANT LE MILIEU PAR DES PROJETS PALLIANT AUX ENJEUX

- Protéger l'intégrité et soutenir le dynamisme de la zone agricole dans son ensemble;
- Développer le potentiel des secteurs agroforestiers moins dynamiques;
- S'assurer des meilleures pratiques en protection et mise en valeur de l'environnement;
- Développer et mettre en valeur l'agrotourisme.

LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

#2022-228
Règlement de
zonage

#2022-230
Règlement de
Lotissement

#2022-231
Règlement sur les
permis et
certificats

#2022-229
Règlement de
construction

#1995-07
Règlement sur la
dérogation
mineure

#2024-007
Règlement sur la
constitution d'un
CCU

LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Gestion des immeubles patrimoniaux

#2023-02 Règlement
sur la démolition
d'immeubles

#2026-248 Projet de
règlement sur
l'occupation et
l'entretien des
immeubles

#2017-285 Règlement
relatif au PIIA

Sommaire des modifications

Modifications précisions apportées aux terminologies

Ajout des amendements antérieurement décrétés par résolution (limitation sur l'hébergement temporaire, etc...)

Ajout de dispositions pour actualiser le règlement

Redivision des zones et mise à jour des grilles de spécification

Ajout de dispositions pour actualiser le règlement

Le conteneur et sa transformation en bâtiment complémentaire

Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

Les garages attachés

L'usage de conteneur de chantier

Les modifications des articles relatifs à la gestion des zones inondables et le milieu hydrique

Modification et ajout des dispositions pour actualiser le règlement

Le conteneur et sa transformation en bâtiment complémentaire

#2026-246

Règlement relatif à l'utilisation et à la transformation de conteneur
sur le territoire de la municipalité



Municipalité de
Saint-Raphaël

Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

Objectif 1.

Meilleure compréhension et encadrement de ce que comprend les bâtiments et usages complémentaires.

	Avant	Après
Inclusions	Pas d'article définissant les inclusions	Art. 61 ajouté
Effet	Tout bâtiment complémentaire et usage complémentaire ayant une superficie au sol sont englobés	Seuls les bâtiments définis par l'article 61 sont inclus



Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

ARTICLE 61: Inclusion dans la superficie des bâtiments et usages complémentaires

Seuls les bâtiments et usages complémentaires suivants sont comptabilisés dans le calcul de superficie:

1. garage privé;
2. abri d'auto;
3. cabanon, remise;
4. serre privée;
5. piscine creusée;
6. appentis, verrière, pergola ou pavillon de jardin, gazebo, galerie, patio, terrasse;
7. structure d'entreposage permanente dont non exhaustivement un conteneur.

Cette disposition ne s'applique pas aux structures temporaires utilisées de manière subsidiaire au bâtiment principal.

Les structures utilisées à des fins complémentaires et dont la superficie projetée au sol est égale ou supérieure à 15 m² sont prises en compte dans le calcul de la superficie maximale autorisée pour les bâtiments complémentaires présents sur l'emplacement.

Le garage attaché au bâtiment principal est exclu du calcul de la superficie des bâtiments complémentaires.



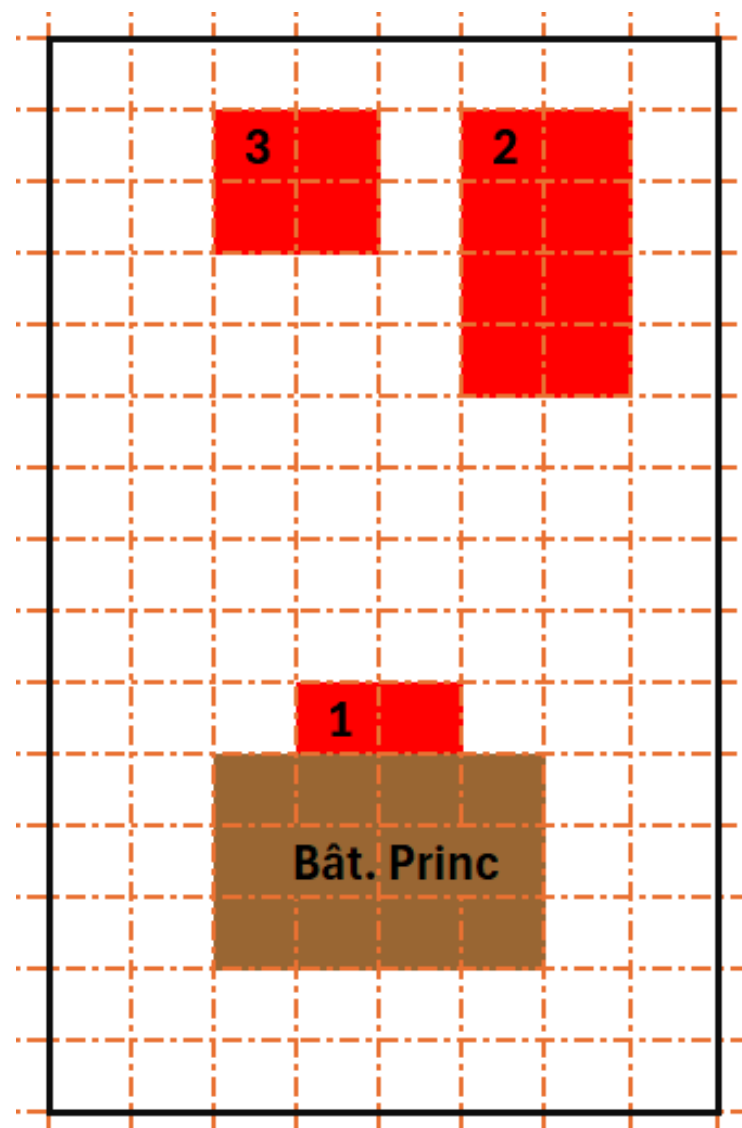
Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

Superficie totale des bâtiments complémentaires	Avant	Après
Périmètre urbain	<p>≤ superficie bât. principal ≤ 10% du lot ≤ 55m² ≤ espaces résiduel de la cour arrière *Conditions cumulatives</p>	<p>≤ 15% du lot ≤ espaces résiduel de la cour arrière</p>
Villégiature/ îlot déstructuré/ Récréo-touristique	<p>≤ superficie bât. principal ≤ 10% du lot ≤ espaces résiduel de la cour arrière Chaque bât. ≤ 55m² *Conditions cumulatives</p>	<p>COS ≤ 0,4 *Conditions cumulatives</p>

Objectif 2.
Optimiser l'utilisation des terrains en offrant plus de possibilité de superficie construite

Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

$$\text{Coefficient d'emprise au sol ou } CES = \frac{\text{Superficie au sol occupée par les constructions}}{\text{Superficie du lot}}$$



Bât. Principal	12
Bât.1	2
Bât.2	8
Bât.3	4
S= bât. principal +1+2+3	26

Vérification des conditions		
Superficie totale bât. complémentaire = 14		
Lot = 120		
CES = 26/120 = 0,21		
S ≤ bât. principal	Non	Avant
S ≤ 10% lot soit 12	Non	
S ≤ 15% lot soit 18	Oui	Après
CES ≤ 0,4	Oui	



1 carré = 1 unité de superficie

— Limite du terrain

Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

ARTICLE 61 .1: Superficie des bâtiments complémentaires

1. À l'intérieur du périmètre urbain :

La superficie totale occupée par l'ensemble des bâtiments complémentaires ne doit pas être supérieure à :

- 15% de la superficie du lot;
- à l'espace résiduel de la cour arrière;
- sans que l'occupation du sol du lot ne dépasse le coefficient d'emprise au sol[1] de 0,4.

2. À l'intérieur des zones récréo-touristiques et de villégiature, ainsi que dans les îlots déstructurés :

La superficie totale occupée par l'ensemble des bâtiments complémentaires ne doit pas être supérieure à :

- 15 % de la superficie du lot;
- à l'espace résiduel de la cour arrière;
- sans que l'occupation du sol du lot ne dépasse le coefficient d'emprise au sol de 0,4.



Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

ARTICLE 61 .1: Superficie des bâtiments complémentaires (suite)

3. À l'extérieur du milieu urbain, de villégiature ou touristique :

La superficie totale occupée par l'ensemble des bâtiments complémentaires ne doit pas excéder :

Superficie du terrain	Superficie totale des bâtiments complémentaires
Inférieure à 2800m ²	140m ²
Entre 2800 et 4900m ²	200m ²
Supérieure à 4900 m ²	300m ²

4. Bâtiments complémentaires aux maisons mobiles ou unimodulaires :

Concernant les bâtiments complémentaires aux maisons mobiles ou unimodulaires, il est permis d'ériger un maximum de deux (2) bâtiments complémentaires par maison mobile située à l'intérieur du périmètre urbain.

La superficie totale occupée par l'ensemble des bâtiments complémentaires ne doit pas être supérieure à :

- 10 % de la superficie du lot, sans que la superficie de l'ensemble des bâtiments complémentaires ne dépasser 37 m²;
- À l'espace résiduel de la cour arrière.



Le calcul des superficies des bâtiments/usages complémentaires

ARTICLE 61 .1: Superficie des bâtiments complémentaires (suite)

5. Autres dispositions :

Les bâtiments complémentaires à usage commercial, industriel, public, agricole de type 1 et de type 2 ou forestier ne sont pas soumis aux dispositions du présent article et sont exclus du calcul de la superficie.

Tous les bâtiments complémentaires ne peuvent être utilisés que pour un usage complémentaire au bâtiment principal. Ainsi, un bâtiment complémentaire pour une résidence ne doit en aucun cas servir pour une activité industrielle, commerciale ou autre.



Les garages attachés

ARTICLE 62: Garage attaché à un bâtiment principal

Un garage attaché à un bâtiment principal est considéré comme une extension de ce dernier.

L'implantation doit respecter les conditions suivantes :

1° un maximum de 2 garages attachés est autorisé par bâtiment principal;

2° la superficie au sol ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal;

3° la largeur totale du garage (ou des 2 garages) attaché, mesurée sur la façade parallèle à la rue principale, ne doit pas dépasser 80 % de la largeur de la façade du bâtiment principal;

4° lorsque le garage (ou les 2 garages) est intégré totalement ou partiellement au bâtiment principal, la largeur du bâtiment principal est la largeur totale incluant celle du garage. La superficie de plancher du garage ne peut excéder la superficie au sol du bâtiment principal.

5° la hauteur du garage ne peut excéder celle du bâtiment auquel il est attaché.

Objectif.

Répondre à des besoins en terme de garage résidentiel attaché;

Encadrer la réalisation de ces projets



Utilisation d'un conteneur de chantier

ARTICLE 74.1: Conteneur de chantier

Les débris de construction générés par un projet de construction et déposés à l'écocentre municipal n'excède pas le volume de 2 verges cubes (1,53m³). Le dépôt doit être justifié par un permis ou un certificat d'autorisation de moins d'un an ou en cours de validité pour les travaux d'une valeur d'au plus 5000\$.

Pour tout autre montant de travaux, le propriétaire se doit d'assurer la disposition des rebus de démolition et/ou de construction par une location de conteneur à cette fin ou au service de gestion des déchets.

Objectifs.

- *Optimiser les dépôts à l'ecocentre;*
- *Gérer certains abus identifiés antérieurement.*



Modifications des articles relatifs à la gestion des zones inondables et le milieu hydrique

1er mars 2026

Le règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations entre en vigueur. (RMUN)

Règlement provincial

Application au niveau municipal

Zones concernées: milieu hydrique, dont les rives, les littoraux, les zones inondables, zones de mobilité des cours d'eau.

Articles concernés: 142 à 150

Objectif.

Assurer une plus grande protection des milieux hydriques et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face à une inondation ou à la mobilité des cours d'eau



LES MODIFICATIONS AUX DÉLIMITATIONS DU ZONAGE



Municipalité de
Saint-Raphaël

DÉLIMITATION DU ZONAGE ACTUEL SUR LE PÉRIMÈTRE URBAIN



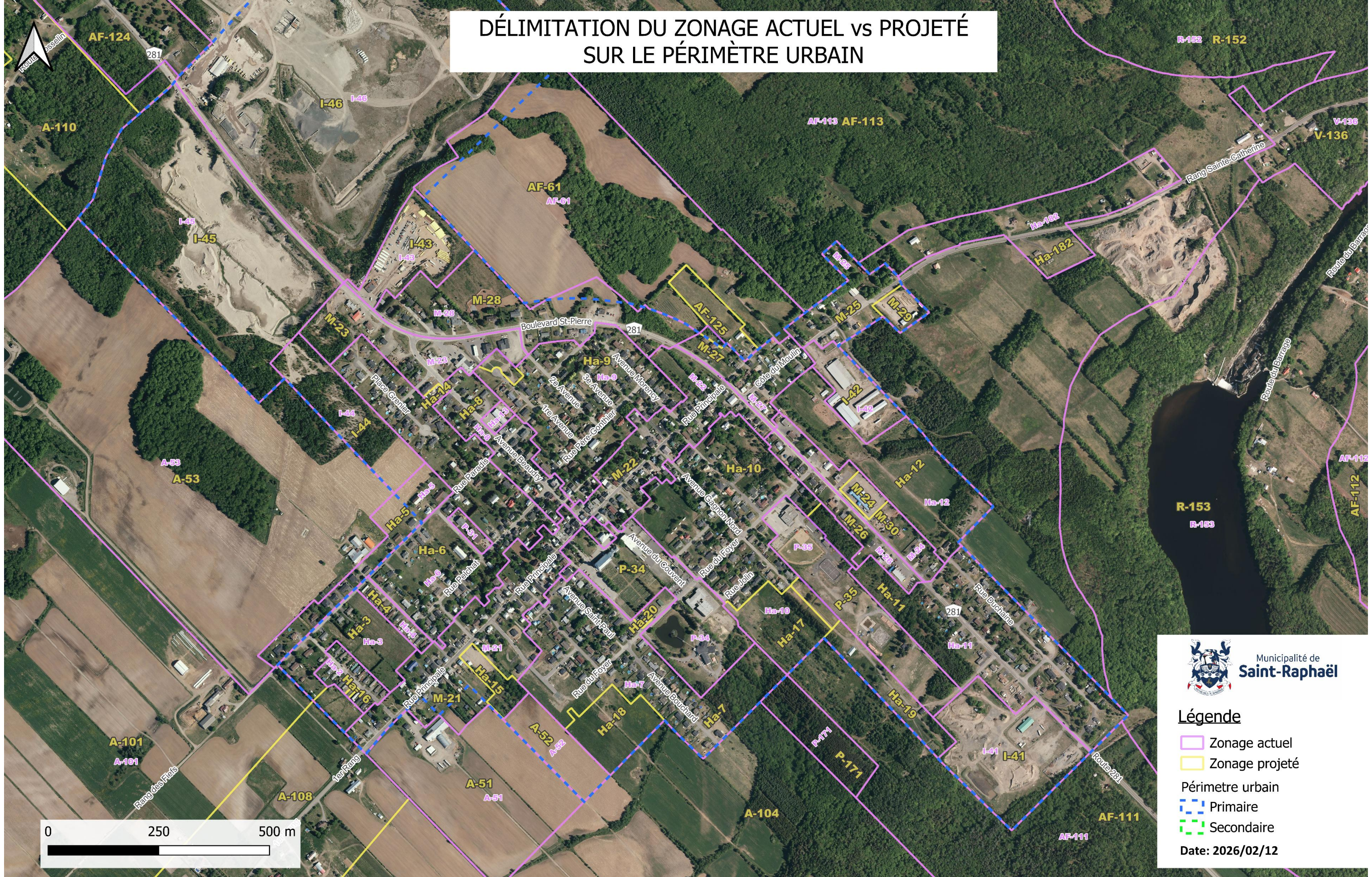
Municipalité de
Saint-Raphaël

Légende

- Zone
- Périmètre urbain
- Primaire
- Secondaire






Date: 2026/04/10
Orthophoto numérique 2020

DÉLIMITATION DU ZONAGE ACTUEL vs PROJETÉ SUR LE PÉRIMÈTRE URBAIN



Municipalité de
Saint-Raphaël

Légende

-  Zonage actuel
-  Zonage projeté
-  Périmètre urbain
-  Primaire
-  Secondaire

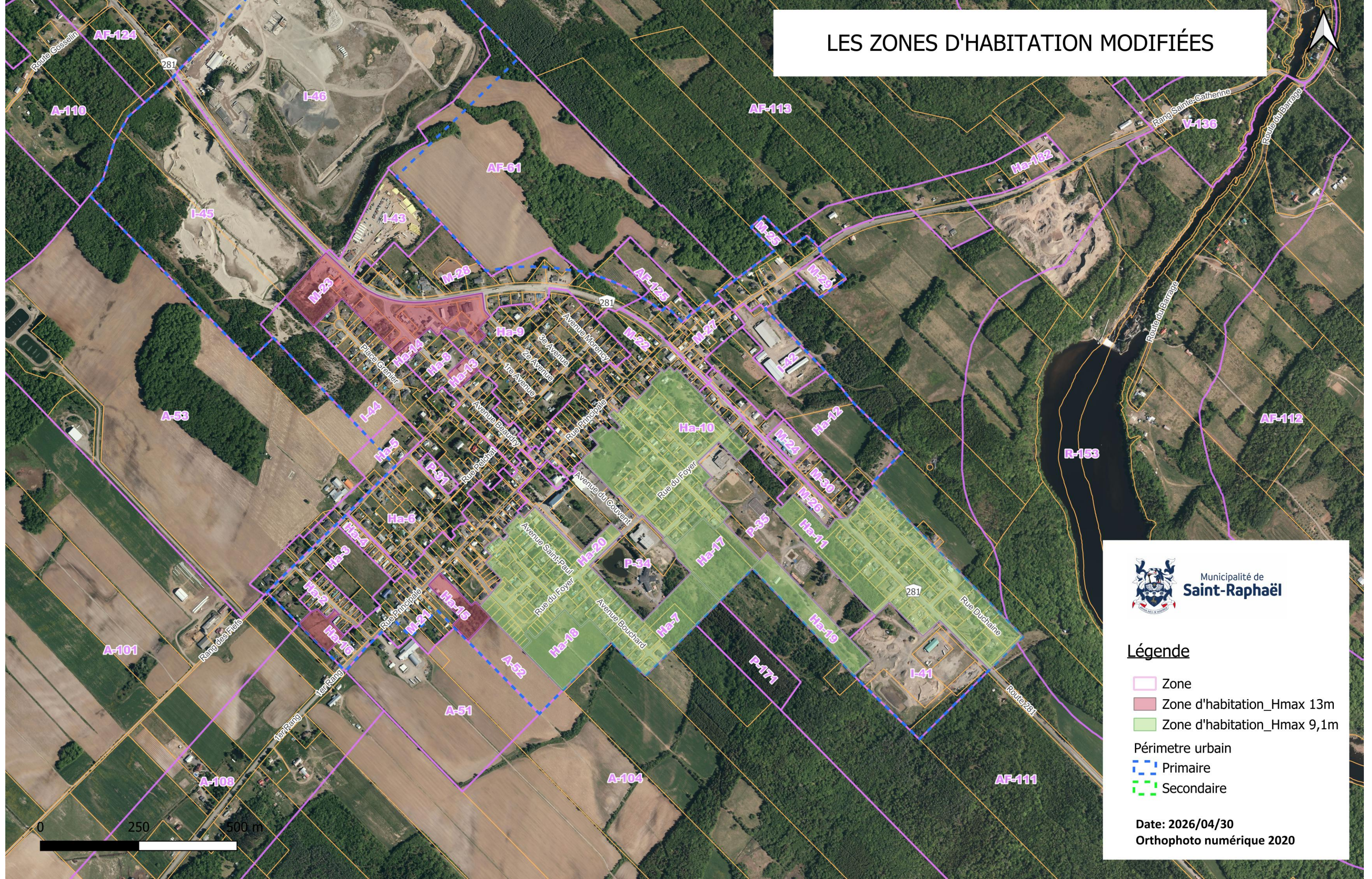
Date: 2026/02/12

Les zones d'habitation (Ha-) concernées par les redécoupages

- **Objectif.**
 - *Ajout de l'usage multifamilial et/ou communautaire;*
 - *Permettre soit une hauteur maximale de 9,1m ou 13m selon les zones (voir la carte suivante).*



LES ZONES D'HABITATION MODIFIÉES



Municipalité de
Saint-Raphaël

Légende

- Zone
- Zone d'habitation_Hmax 13m
- Zone d'habitation_Hmax 9,1m
- Périmètre urbain
- Primaire
- Secondaire

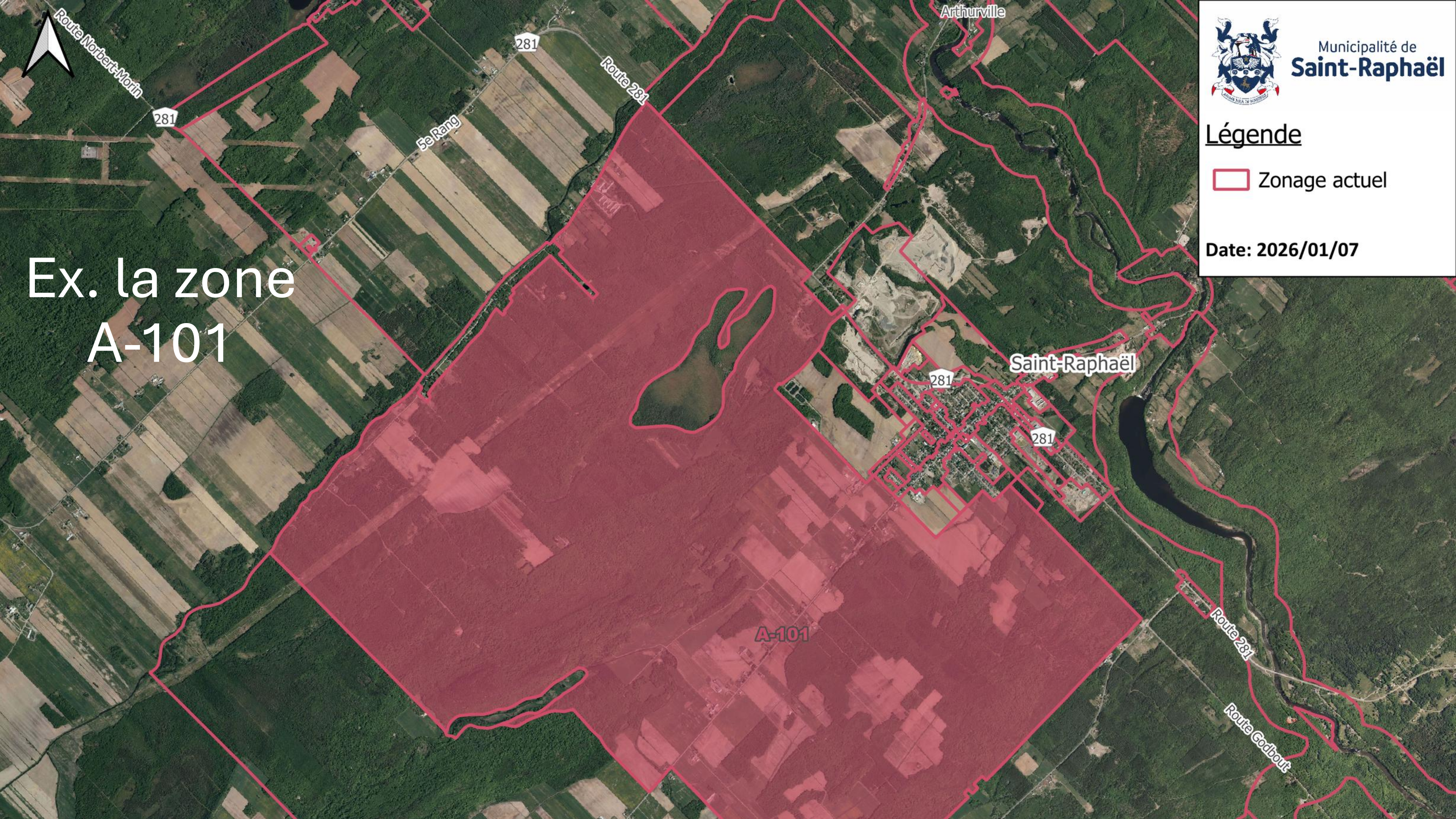
Date: 2026/04/30
Orthophoto numérique 2020



Les zones concernées par les redécoupages

- **Objectif.**
 - *retrait des lots non accessibles pour leur supprimer les usages permettant la résidence permanente*
- Les zones concernées dans l'ancien zonage: A-101, A-102, AF-111, AF-112, AF-113, AF-61, F-122.





Ex. la zone
A-101



Municipalité de
Saint-Raphaël

Légende

 Zonage actuel

Date: 2026/01/07

la zone A-101
La grille de
spécification
actuelle

USAGE PERMIS			
Habitation			
Unifamiliale isolée	H-1		x
Unifamiliale jumelée	H-2		x
Unifamiliale en rangée	H-3		
Bifamiliale isolée	H-4		x
Bifamiliale jumelée	H-5		
Bifamiliale en rangée	H-6		
Multifamiliale	H-7		
Communautaire	H-8		
Maison Mobile	H-9		
Maison uni-modulaire	H-10		
Saisonnaire (chalet)	H-11		x
Commerce et Service			
Vente au détail	C-1		
Vente en gros	C-2		
Hébergement et/ou restauration	C-3		
À vocation récréo-touristique	C-4		
Dépanneur	C-5		
Établissements exploitant l'érotisme	C-6		
Services divers	C-7		
Atelier d'artisan	C-8		x
Poste d'essence	C-9		
Vente ou location de véhicule moteurs	C-10		
Réparation automobile	C-11		
Para-industriels	C-12		
Relié à l'agriculture	C-13		
Relié à la forêt	C-14		
Industrie			
Légère	I-1		
Lourde	I-2		
Transformation agricole sans nuisances	I-3		x
Transformation agricole avec nuisances	I-4		
Public			
Public et institutionnel	P-1		x
Utilité publique	P-2		x
Récréation et tourisme			
Extensif	R-1		x
Intensif	R-2		
Pourvoirie	R-3		
Complémentaire à l'agriculture	R-4		

NORMES D'IMPLANTATION		
	Min	Max
Marge avant (m)	10	-
Marge latérale (m)	2	-
Marge arrière (m)	8	-
Somme des marges lat. (m)	-	-
Indice d'occupation au sol (%)	-	-
Hauteur (m)	-	-
Nombre d'étage	-	-

Art. complémentaires – règlement de zonage

NOTES PARTICULIÈRES

(c) L'implantation de bâtiments d'élevage pour l'exploitation du porc, de la volaille ou du veau pourra être permis sous la condition toutefois de respecter les normes de localisation pour une installation d'élevage ou un ensemble d'installations d'élevage telles qu'apparaissant à l'annexe H du présent règlement.

Règlements à caractère discrétionnaire applicables :

Découpage projeté de A-101

0 1 2 km



Municipalité de
Saint-Raphaël

Légende

— Chemin non desservi

□ Zonage actuel

□ Zonage projeté

— Périmètre urbain

□ Primaire

□ Secondaire

Date: 2026/02/16

USAGE PERMIS		
Habitation		
Unifamiliale isolée	H-1	
Unifamiliale jumelée	H-2	
Unifamiliale en rangée	H-3	
Bifamiliale isolée	H-4	
Bifamiliale jumelée	H-5	
Bifamiliale en rangée	H-6	
Multifamiliale	H-7	
Communautaire	H-8	
Maison Mobile	H-9	
Maison uni-modulaire	H-10	
Saisonnaire (chalet)	H-11	<u>x</u>
Commerce et Service		
Vente au détail	C-1	
Vente en gros	C-2	
Hébergement et/ou restauration	C-3	
À vocation récréo-touristique	C-4	
Dépanneur	C-5	
Établissements exploitant l'érotisme	C-6	
Services divers	C-7	
Atelier d'artisan	C-8	<u>x</u>
Poste d'essence/ Libres services/ Lave-auto	C-9	
Vente ou location de véhicule moteurs	C-10	
Réparation automobile	C-11	
Para-industriels	C-12	
Relié à l'agriculture	C-13	
Relié à la forêt	C-14	
Industrie		
Légère	I-1	
Lourde	I-2	
Transformation agricole sans nuisances	I-3	<u>x</u>
Transformation agricole avec nuisances	I-4	
Public		
Public et institutionnel	P-1	<u>x</u>
Utilité publique	P-2	<u>x</u>
Récréation et tourisme		

NORMES D'IMPLANTATION		
	Min	Max
Marge avant (m)	10	-
Marge latérale (m)	2	-
Marge arrière (m)	8	-
Somme des marges lat. (m)	-	-
Indice d'occupation au sol (%)	-	-
Hauteur (m)	-	-
Nombre d'étage	-	-
Art. complémentaires – règlement de zonage		

NOTES PARTICULIÈRES
(c) L'implantation de bâtiments d'élevage pour l'exploitation du porc, de la volaille ou du veau pourra être permis sous la condition toutefois de respecter les normes de localisation pour une installation d'élevage ou un ensemble d'installations d'élevage telles qu'apparaissant à l'annexe H du présent règlement.
<u>Règlements à caractère discrétionnaire applicables :</u>

Les grilles de spécification projetées pour les zones enclavées et non desservies

Zones
A-101
A-104

USAGE PERMIS			
Habitation			
Unifamiliale isolée	H-1		x
Unifamiliale jumelée	H-2		x
Unifamiliale en rangée	H-3		
Bifamiliale isolée	H-4		x
Bifamiliale jumelée	H-5		
Bifamiliale en rangée	H-6		
Multifamiliale	H-7		
Communautaire	H-8		
Maison Mobile	H-9		
Maison uni-modulaire	H-10		
Saisonnaire (chalet)	H-11		x
Commerce et Service			
Vente au détail	C-1		
Vente en gros	C-2		
Hébergement et/ou restauration	C-3		
À vocation récréo-touristique	C-4		
Dépanneur	C-5		
Établissements exploitant l'érotisme	C-6		
Services divers	C-7		
Atelier d'artisan	C-8		x
Poste d'essence/ Libres services/ Lave-auto	C-9		
Vente ou location de véhicule moteurs	C-10		
Réparation automobile	C-11		
Para-industriels	C-12		
Relié à l'agriculture	C-13		
Relié à la forêt	C-14		
Industrie			
Légère	I-1		
Lourde	I-2		
Transformation agricole sans nuisances	I-3		x
Transformation agricole avec nuisances	I-4		
Public			
Public et institutionnel	P-1		x
Utilité publique	P-2		x
Récréation et tourisme			
Extensif	R-1		x
Intensif	R-2		
Pourvoirie	R-3		
Complémentaire à l'agriculture	R-4		
Agriculture			
Agriculture de type 1	A-1		
Agriculture de type 2	A-2		x ^(a)
Agriculture de type 3	A-3		
Autres Usages			
Extraction	U-1		
Usages particuliers	U-2		

NORMES D'IMPLANTATION		
	Min	Max
Marge avant (m)	10	-
Marge latérale (m)	2	-
Marge arrière (m)	8	-
Somme des marges lat. (m)	-	-
Indice d'occupation au sol (%)	-	-
Hauteur (m)	-	-
Nombre d'étage	-	-
Art. complémentaires – règlement de zonage		

NOTES PARTICULIÈRES	
(c) L'implantation de bâtiments d'élevage pour l'exploitation du porc, de la volaille ou du veau pourra être permis sous la condition toutefois de respecter les normes de localisation pour une installation d'élevage ou un ensemble d'installations d'élevage telles qu'apparaissant à l'annexe H du présent règlement.	
Règlements à caractère discrétionnaire applicables :	

Les grilles de spécification projetées pour les zones avec accès desservis

Zones
A-108
A-109
A-110