



VILLE DE BEDFORD
MRC BROME-MISSISQUOI
PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 699-23-28

AMENDANT LE RÈGLEMENT NO. 699-11 INTITULÉ RÈGLEMENT SUR LE ZONAGE, AFIN DE PRÉVOIR DES NORMES RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES ET PERMETTRE LES USAGES D'ACTIVITÉS SPORTIVES INTÉRIEURES (C6-2) DANS LA ZONE CB-1 ET LA ZONE IB-2

CONSIDÉRANT QUE la ville de Bedford a adopté un règlement de zonage afin de gérer les usages et l'aménagement de son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité de modifier ce règlement ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal désire assouplir les normes relatives au logements accessoires à la résidence ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal désire permettre les activités sportives intérieures dans la zone CB-1 et la zone IB-2 ;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné par la conseillère madame Mona Beaulac le 5 décembre 2023 et que ledit projet de règlement a été déposé à la même séance ;

CONSIDÉRANT QUE, le conseil municipal a tenu une consultation publique le 9 janvier 2024 afin d'entendre les personnes intéressées ;

Il est proposé par la conseillère Marie-Pier Tougas
Appuyé par la conseillère le conseiller Yves Gnocchini

ET RÉSOLU :

EN CONSÉQUENCE, Le Conseil municipal décrète ce qui suit :

PARTIE I, DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1- **Le présent règlement s'intitule projet de règlement numéro 699-23-28, amendant le règlement no. 699-11 intitulé règlement sur le zonage, afin de prévoir des normes relatives aux unités d'habitations accessoires et permettre les usages d'activités sportives intérieures (C6-2) dans la zone CB-1 et la zone IB-2.**
- 2- **Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.**

PARTIE II, DISPOSITIF DU RÈGLEMENT

- 3- **L'article 143 du règlement de zonage 699-11 est modifié afin de retirer le point 8) relativement au logement intergénération et de remplacer ce point par le texte suivant :**

- 8) *Logement secondaire*
- 8.1) *Unité d'habitation accessoire*
- 8.2) *Utilisation d'un garage pour fin de logement*
- 8.3) *Loft dans un garage isolé*

- 4- **L'article 147 du règlement de zonage 699-11 est remplacé par les articles suivants :**

« 147 Dispositions supplémentaires relatives aux logements secondaires

La construction et l'aménagement d'un logement secondaire sont autorisés dans toutes les zones et doivent respecter les conditions suivantes :

- 1) *Un logement secondaire est autorisé uniquement comme usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée ;*
- 2) *Un seul logement secondaire est autorisé par bâtiment principal aucun autre logement additionnel ne peut y être aménagé ;*
- 3) *Un logement secondaire peut être localisé au rez-de-chaussée, à l'étage et au sous-sol. Au moins la moitié de la superficie de ce logement doit être localisé au rez-de-chaussée ;*
- 4) *La superficie de ce logement doit être inférieure à 80 pour cent de la superficie de plancher totale de l'habitation, excluant le sous-sol ;*
- 5) *Un logement secondaire peut être relié et pouvoir communiquer en permanence avec l'habitation principale par une porte ;*
- 6) *Un seul espace de stationnement additionnel est autorisé ;*
- 7) *Une adresse civique supplémentaire est obligatoire pour le nouveau logement ;*
- 8) *Une seule entrée de service est autorisée par bâtiment pour les services d'aqueduc et d'égout ;*
- 9) *Les entrées supplémentaires d'électricité et de gaz naturel sont permises ;*
- 11) *Le logement secondaire doit être desservi par le réseau d'égout municipal ou par une installation septique de capacité suffisante conforme à la réglementation applicable ;*
- 12) *L'apparence extérieure de l'habitation doit posséder les caractéristiques architecturales d'une habitation unifamiliale isolée ;*
- 13) *Si une entrée supplémentaire est aménagée, celle-ci doit donner dans une cour latérale ou arrière. Sinon, une entrée commune en façade doit servir à la fois au logement principal et au logement secondaire ».*

- 5- **Les articles 147.1 à 147.3 du règlement de zonage 699-11 sont ajoutés à la suite de l'article 147 et se liront comme suit :**

« 147.1 DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES

La construction et l'implantation d'une unité d'habitation accessoire est autorisées dans toutes les zones, et doit respecter les conditions suivantes :

- 1) *L'unité d'habitation accessoire doit être aménagée sur le même terrain que celui occupé par une habitation unifamiliale isolée ou bifamiliale isolée ;*
- 2) *Il ne doit pas y avoir de logement secondaire dans le bâtiment principal ou de logement dans un garage visé par l'article 147.2 ou de loft dans un garage visé par l'article 147.3 ;*
- 3) *L'unité d'habitation accessoire doit occuper un terrain d'un minimum de 1000 mètres carrés si l'usage principal est une résidence unifamiliale isolée ;*
- 4) *L'unité d'habitation accessoire doit occuper un terrain d'un minimum de 1200 mètres carrés si l'usage principal est une résidence bifamilial isolée ;*
- 5) *L'unité d'habitation accessoire doit occuper un bâtiment distinct et détaché de celui occupé par l'habitation principale et avoir une superficie de bâtiment n'excédant pas 80 % de la superficie du bâtiment principal ;*
- 6) *L'unité d'habitation accessoire doit occuper 100 % du bâtiment ;*
- 7) *L'unité d'habitation accessoire est autorisée dans la cour arrière seulement. Pour un lot transversal ou un lot de coin, la marge de recul avant est applicable ;*
- 8) *L'unité d'habitation accessoire doit être situé à une distance minimale de 3 mètres de toute autre ligne de terrain ;*
- 9) *L'unité d'habitation accessoire doit être à au moins 6 mètres du bâtiment principal ;*
- 10) *L'unité d'habitation accessoire est comprise dans le rapport espace bâti / terrain avec le bâtiment principal ;*
- 11) *Une adresse civique supplémentaire est obligatoire pour le nouveau logement ;*
- 12) *L'unité d'habitation accessoire doit respecter les hauteurs en étage et en mètres maximales prescrites à la grille d'usage pour le bâtiment principal et ne doit pas excéder la hauteur en mètre du bâtiment principal, le plus restrictif des deux s'appliquent.*
- 13) *L'aménagement d'une case de stationnement supplémentaire est obligatoire ».*

147.2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'UTILISATION D'UN GARAGE POUR FINS DE LOGEMENT

Dans toutes les zones l'utilisation d'un garage à des fins de logement est autorisée aux conditions suivantes :

- 1) *Un seul logement est autorisé et uniquement lorsque le bâtiment principal est une habitation unifamiliale isolée ;*
- 2) *Le logement peut occuper le garage en tout ou en partie ;*
- 3) *Le logement est comptabilisé dans la superficie autorisé d'un garage isolé ;*
- 4) *Le bâtiment répond aux codes et normes de construction en vigueur ;*
- 5) *S'il s'agit d'un garage existant, toute modification apportée doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et conserver son caractère accessoire ;*
- 6) *Le garage doit être alimenté en eau potable à partir du bâtiment principal et être relié à une installation septique conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées ou à un réseau d'égout municipal ;*
- 7) *Il ne doit pas y avoir de logement secondaire dans le bâtiment principal ou d'unité d'habitation accessoire visé par l'article 147.1 ou de loft dans un garage visé par l'article 147.3 ;*
- 8) *L'aménagement d'une case de stationnement supplémentaire est obligatoire ».*

147.3 DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES À UN LOFT DANS UN GARAGE ISOLÉ

La construction et l'aménagement d'un loft dans un garage privé isolé est autorisé dans toutes les zones et doit respecter les conditions suivantes :

- 1) *Un loft aménagé dans un garage isolé est autorisé uniquement comme usage accessoire à une habitation unifamiliale isolée ;*
 - 2) *Un loft aménagé dans un garage isolé doit avoir une adresse distincte du bâtiment principal ;*
 - 3) *Un seul loft est autorisé par propriété ;*
 - 4) *Un loft doit être situé à l'étage du garage et être accessible par l'extérieur. Toute ouverture permettant de circuler du garage au loft est strictement interdite ;*
 - 5) *Un loft peut comprendre une chambre à coucher, un séjour ou vivoir, une cuisine et une salle de bain ;*
 - 6) *Le bâtiment doit répondre aux codes de construction en vigueur ;*
 - 7) *Un loft doit être desservi par une source d'alimentation en eau potable et être relié à une installation septique conforme à la réglementation applicable ;*
 - 8) *Il ne doit pas y avoir de logement secondaire dans le bâtiment principal ou d'unité d'habitation accessoire visé par l'article 147.1 ou de logement dans un garage visé par l'article 147.2 ;*
 - 9) *L'aménagement d'une case de stationnement supplémentaire est obligatoire ».*
- 6- La nomenclature de l'usage résidentiel bifamilial (R2) à l'article 31 du règlement de zonage 699-11 est modifié et se lira comme suit :**

2) Résidentiel bifamilial (R2)

La classe d'usage "Résidentiel bifamilial (R2)" comprend les habitations contenant deux logements ayant des entrées distinctes donnant directement sur l'extérieur.

- 7- L'annexe B du règlement de zonage 699-11 sera modifié par l'ajout d'un point afin d'autoriser l'usage d'activités sportives intérieures (C6-2) à la zone CB-1 et à la zone IB-2. Les modifications sont illustrées à l'annexe A du présent règlement.**

PARTIE III. DISPOSITIONS FINALES

- 8- Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement de zonage.**
- 9- Ce règlement entrera en vigueur selon la Loi.**

M. Claude Dubois
Maire

Richard Joyal
Directeur général et trésorier

Avis de motion :	5 décembre 2023
Dépôt du projet :	5 décembre 2023
Adoption du premier projet de règlement :	5 décembre 2023
Avis d'assemblée publique de consultation :	7 décembre 2023
Assemblée publique de consultation :	9 janvier 2024
Adoption du second projet de règlement :	9 janvier 2024
Demande de participation à un référendum :	15 janvier 2024
Tenue d'un scrutin référendaire :	24 janvier 2024
Adoption du règlement :	6 février 2024
Délivrance du certificat de conformité :	19 mars 2024
Entrée en vigueur du règlement :	19 mars 2024
Avis d'entrée en vigueur :	18 avril 2024

Annexe A

VILLE DE BEDFORD			
Annexe B - GRILLE DES USAGES ET NORMES			
ZONE		CB-1	
CLASSES D'USAGES PERMIS			
Résidentiel (R)			
Unifamilial	R1	●	
Bifamilial	R2	●	
Trifamilial	R3	●	
Multifamilial (4 logements et plus)	R4		
Mixte (résidentiel et commercial)	R5	●	
Maison mobile	R6		
Maison de chambres	R7		
Commercial (C)			
Services professionnels et d'affaires			
C1			
Catégorie 1 (Bureaux privés et services professionnels)	C1-1	●	
Catégorie 2 (Services administratifs)	C1-2	●	
Catégorie 3 (Services personnels)	C1-3	●	
Catégorie 4 (Services personnels spécialisés)	C1-4	●	
Catégorie 5 (Services financiers)	C1-5		
Catégorie 6 (Ateliers d'artisan et d'artiste)	C1-6	●	
Catégorie 7 (Services de métiers spécialisés)	C1-7	●	
Catégorie 8 (Métiers spécialisés avec entreposage)	C1-8		
Catégorie 9 (Services reliés aux communications)	C1-9		
Commerce de vente			
C2			
Catégorie 1 (Vente au détail - biens de consommation)	C2-1	●	
Catégorie 2 (Vente au détail - biens et équipements)	C2-2	●	
Catégorie 3 (Vente au détail et entreposage extérieur)	C2-3		
Catégorie 4 (Vente en gros et entrepôt)	C2-4		
Catégorie 5 (Vente de végétaux et d'accessoires)	C2-5		
Services reliés aux véhicules			
C3			
Catégorie 1 (Services reliés aux véhicules légers)	C3-1		
Catégorie 2 (Vente de véhicules et de pièces)	C3-2	●	
Catégorie 3 (Services spécialisés reliés aux véhicules)	C3-3		
Catégorie 4 (Services reliés aux véhicules lourds)	C3-4	●	
Catégorie 5 (Services reliés au transport)	C3-5		
Catégorie 6 (Stationnement)	C3-6		
Restauration, boissons et divertissement			
C4			
Catégorie 1 (Restauration)	C4-1		
Catégorie 2 (Consommation de boissons alcoolisées)	C4-2		
Catégorie 3 (Établissements reliés au divertissement)	C4-3	●	
Catégorie 4 (Spectacles érotiques)	C4-4		
Établissements d'hébergement			
C5			
Catégorie 1 (Hébergement et repas à la ferme)	C5-1		
Catégorie 2 (Complexe hôtelier)	C5-2		
Catégorie 3 (Centre d'accueil, centre pour personnes âgées)	C5-3		
Catégorie 4 (Hébergement à des fins récréatives)	C5-4		
Services récréatifs, sportifs et culturels			
C6			
Catégorie 1 (Activités récréatives intérieures)	C6-1		
Catégorie 2 (Activités sportives intérieures)	C6-2	●	
Catégorie 3 (Activités éducatives intérieures)	C6-3	●	
Catégorie 4 (Aménagements récréatifs extérieurs)	C6-4		
Catégorie 5 (Activités récréatives extérieures intensives)	C6-5		
Catégorie 6 (Activités équestres)	C6-6		
Catégorie 7 (Activités culturelles)	C6-7	●	
Industrie (I)			
Industrie artisanale	Aliments, bois, cuir, céramique, etc.	I1	
Industrie agricole	Transformation, services, recherche, agroalimentaire	I2	
Industrie légère	Sans entreposage extérieur	I3	
Industrie lourde	Avec entreposage extérieur	I4	
Industrie de haute technologie	Pharmaceutique, médical, informatique, électronique	I5	
Industrie d'extraction	Carrière, sablière et autres sites miniers	I6	
Communautaire (P)			
Institutionnelle et administratif	Hôtel de ville, église, école, etc.	P1	
Récréatif	Terrain de jeux, parc, piste cyclable	P2	
Utilité publique	Caserne de pompiers, garage municipal, etc.	P3	
Agricole (A)			
Agriculture sans élevage	Culture du sol et végétaux	A1	
Agriculture avec élevage	Bovins laitiers et de boucherie, moutons	A2	
Agriculture élevage à forte charge d'odeur	Porcherie, veaux de lait, renards	A3	
Services, commerces et industries	Vente/transformation de produits agricoles et forestiers	A4	
Usages agricoles spécifiques	Chenils, fourrières, pisciculture	A5	
BÂTIMENT PRINCIPAL			
Hauteur (étage)		min. 1,5	1,5
Marge de recul avant (m)		max. 2	2
Marge de recul latérale (m)		min. 1,52	1,52
Somme des marges latérales (m)		min. 1,5 ⁽¹⁾	1,5 ⁽¹⁾
Marge de recul arrière (m)		min. 3 ⁽²⁾	3 ⁽²⁾
		min. 6	6
STRUCTURE			
Isolée		●	●
Jumelée			
Contiguë			
RAPPORTS			
Nombre de logement maximal par bâtiment		max. 3	
Pourcentage maximal d'occupation du sol par le bâtiment principal		max. 75	75
DISPOSITIONS SPÉCIALES			
PIIA			
PAE			
Zone à risque de crues			
Autres			
NOTES			
AMENDEMENTS			
			699-23-28

VILLE DE BEDFORD					
GRILLE DES USAGES ET NORMES					
Annexe B					
Zone			IB-2		
Classes d'usages permis					
Résidentiel (R)					
Unifamilial		R1			
Bifamilial		R2			
Trifamilial		R3			
Multifamilial (4 logements et plus)		R4			
Mixte (résidentiel et commercial)		R5			
Maison mobile		R6			
Maison de chambres		R7			
Commercial (C)					
Services professionnels et d'affaires	C1				
	Catégorie 1 (Bureaux privés et services professionnels)	C1-1			
	Catégorie 2 (Services administratifs)	C1-2			
	Catégorie 3 (Services personnels)	C1-3			
	Catégorie 4 (Services personnels spécialisés)	C1-4			
	Catégorie 5 (Services financiers)	C1-5			
	Catégorie 6 (Ateliers d'artisan et d'artiste)	C1-6			
	Catégorie 7 (Services de métiers spécialisés)	C1-7			
	Catégorie 8 (Métiers spécialisés avec entreposage)	C1-8			
	Catégorie 8 (Services reliés aux communications)	C1-9			
Commerce de vente	C2				
	Catégorie 1 (Vente au détail - biens de consommation)	C2-1			
	Catégorie 2 (Vente au détail - biens et équipements)	C2-2			
	Catégorie 3 (Vente au détail et entreposage extérieur)	C2-3			
	Catégorie 4 (Vente en gros et entrepôt)	C2-4			
	Catégorie 5 (Vente de végétaux et d'accessoires)	C2-5			
Services reliés aux véhicules	C3				
	Catégorie 1 (Services reliés aux véhicules légers)	C3-1			
	Catégorie 2 (Vente de véhicules et de pièces)	C3-2			
	Catégorie 3 (Services spécialisés reliés aux véhicules)	C3-3			
	Catégorie 4 (Services reliés aux véhicules lourds)	C3-4			
	Catégorie 5 (Services reliés au transport)	C3-5			
	Catégorie 6 (Stationnement)	C3-6			
Restauration, boissons et divertissement	C4				
	Catégorie 1 (Restauration)	C4-1			
	Catégorie 2 (Consommation de boissons alcoolisées)	C4-2			
	Catégorie 3 (Établissements reliés au divertissement)	C4-3			
	Catégorie 4 (Spectacles érotiques)	C4-4			
Établissements d'hébergement	C5				
	Catégorie 1 (Hébergement et repas à la ferme)	C5-1			
	Catégorie 2 (Complexe hôtelier)	C5-2			
	Catégorie 3 (Centre d'accueil, centre pour personnes âgées)	C5-3			
	Catégorie 4 (Hébergement à des fins récréatives)	C5-4			
Services récréatifs, sportifs et culturels	C6				
	Catégorie 1 (Activités récréatives intérieures)	C6-1			
	Catégorie 2 (Activités sportives intérieures)	C6-2			
	Catégorie 3 (Activités éducatives intérieures)	C6-3			
	Catégorie 4 (Aménagements récréatifs extérieurs)	C6-4			
	Catégorie 5 (Activités récréatives extérieures intensives)	C6-5			
	Catégorie 6 (Activités équestres)	C6-6			
	Catégorie 7 (Activités culturelles)	C6-7			
Industrie (I)					
Industrie artisanale	Aliments, bois, cuir, céramique, etc.	I1			
Industrie agricole	Transformation, services, recherche, agroalimentaire	I2			
Industrie légère	Sans entreposage extérieur	I3			
Industrie lourde	Avec entreposage extérieur	I4			
Industrie de haute technologie	Pharmaceutique, médical, informatique, électronique	I5			
Communautaire (P)					
Institutionnelle et administratif	Hôtel de ville, église, école, etc.	P1			
Récréatif	Terrain de jeux, parc, piste cyclable	P2			
Utilité publique	Caserne de pompiers, garage municipal, etc.	P3			
Agricole (A)					
Agriculture sans élevage	Culture du sol et végétaux	A1			
Agriculture avec élevage	Bovins laitiers et de boucherie, moutons	A2			
Agriculture élevage à forte charge d'odeur	Porcherie, veaux de lait, renards	A3			
Services, commerces et industries	Vente/ transformation de produits agricoles et forestiers	A4			(4)
Usages agricoles spécifiques	Chenils, fourrières, pisciculture	A5			
BATIMENT PRINCIPAL					
Hauteur (étage)		min.		1	
		max.		2	
Marge de recul avant (m)		min.		15	
Marge de recul latérale (m)		min.		4,5	
Somme des marges latérales (m)		min.		10,5	
Marge de recul arrière (m)		min.		10	
STRUCTURE					
Isolée					
Jumelée					
Contigüe					
RAPPORTS					
Nombre de logement maximal par bâtiment		max.			
Pourcentage maximal d'occupation du sol par le bâtiment principal		max.		30	
DISPOSITIONS SPÉCIALES					
PIA					
PAE					
Zone à risque de crues					
Autres					
Notes	(4) Seules les scieries et la vente au détail				
Amendements	699-23-28				