

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ISIDORE**

**Règlement no 393-2024 modifiant le
plan d'urbanisme no 159-2007, le
règlement de zonage no 160-2007 et le
règlement de construction no 162-
2007 et leurs amendements
concernant diverses modifications
visant à accueillir le développement
résidentiel de la route Coulombe**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Isidore a adopté le Plan d'urbanisme numéro 159-2007, le Règlement de zonage numéro 160-2007 et le Règlement de construction numéro 162-2007, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'un projet résidentiel de 300 unités verra le jour à Saint-Isidore, et que les dispositions du règlement de zonage numéro 160-2007 ne permettent pas, en l'état, d'accueillir le projet;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme numéro 159-2007 et le règlement de construction numéro 162-2007 devront également être modifiés afin d'intégrer de nouvelles dispositions visant à encadrer le projet de développement;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné Jean-François Allen, conseiller, lors de la séance du 3 juin 2024;

CONSIDÉRANT QU'une dispense de lecture a été faite et qu'une copie du règlement a été immédiatement remise aux membres présents, en plus d'être annexée au procès-verbal lors de la présentation de celui-ci;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation s'est tenu le 8 juillet 2024 avant l'adoption du présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a adopté le second projet de règlement avec changement, soit une mise à jour des cartes prolongeant la zone RB-8 jusqu'à la zone RB-7 afin de convertir des unifamiliales en multilogements et les normes quant à la façade minimale des résidences jumelées 1 étage à 7 mètres au lieu de 8 mètres;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR
APPUYÉ PAR
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS

QUE le Règlement no 393-2024 modifiant le Plan d'urbanisme numéro 159-2007, le Règlement de zonage numéro 160-2007 et le Règlement de construction numéro 162-2007 soit adopté comme suit :

Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires

Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement no 393-2024 modifiant le plan d'urbanisme numéro 159-2007, le Règlement de zonage numéro 160-2007 et le Règlement de construction numéro 162-2007 concernant diverses modifications visant à accueillir le développement résidentiel de la rue Coulombe ».

Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

But du règlement

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre du développement résidentiel de la route Coulombe et vise notamment à modifier les limites d'affectations et de zonage dans ce secteur ainsi que d'intégrer des dispositions relatives à ces nouvelles zones.

Le présent règlement a pour but :

1. Apporter des modifications au plan d'urbanisme numéro 159-2007 visant à :
 - Modifier les limites des affectations « mixte », « résidentielle faible densité » « résidentielle moyenne densité » dans le secteur Coulombe à Saint-Isidore.
2. Apporter des modifications au Règlement de zonage numéro 160-2007 visant à :
 - Modifier les limites des zones, M-2, PU-4 et RA-37;
 - Créer les zones RA-38, RA-39, RA-40, RA-41, RA-42, RA-43, RB-7, RB-8 et RB-9;
 - Modifier la grille des usages permis et des normes pour autoriser certains usages dans les zones nouvellement créées;
 - Modifier l'article 4.2.2;
 - Ajouter un article 4.2.7;
 - Modifier le paragraphe b) de l'article 4.3.1;
 - Modifier les paragraphes a), c) et e) de l'article 5.3.2;
 - Modifier et remplacer les articles 6.1, 6.1.1 et 6.1.2;
 - Modifier le paragraphe 6 de l'article 7.2.1;
 - Abroger les articles 7.6, 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.4 et 7.6.5;
 - Modifier et remplacer le paragraphe b) de l'article 9.2;
 - Modifier le paragraphe 3° de l'article 10.2;
 - Modifier l'article 11.4.1.1;
 - Modifier les paragraphes a) et b) de l'article 13.1;
 - Modifier le paragraphe b) de l'article 13.2.
3. Apporter une modification au règlement de construction numéro 162-2007 visant à :
 - Modifier l'article 3.14.

Chapitre 2 : Modification au plan d'urbanisme numéro 159-2007

Carte des grandes affectations du sol

La carte des « grandes affectations du sol - secteur urbain » comme étant la carte PU-2, du plan d'urbanisme numéro 159-2007, est en partie modifiée par la carte placée à l'annexe « 1 » du présent règlement. Les modifications apportées au plan d'urbanisme concernent l'ajustement des limites des affectations « mixte », « résidentielle faible densité » et « résidentielle moyenne densité » de la manière suivante :

- Inclusion d'une partie du lot 6 354 523 dans l'affectation « résidentielle moyenne densité »;
- Inclusion du lot 6 565 625 dans l'affectation « publique »;
- Inclusion des lots de la phase 3 du développement du Vieux-Moulin dans l'affectation « résidentielle faible densité ».

Chapitre 3 : Modifications au Règlement de zonage numéro 160-2007

Plan de zonage

Le plan de zonage secteur urbain comme étant la carte PZ-2, du règlement de zonage numéro 160-2007, est en partie modifié par la carte placée à l'annexe « 2 » du présent

règlement. La modification apportée au plan de zonage vise l'ajustement des limites des zones « RA-37 », « M-2 » et « PU-4 » ainsi que la création des zones « RA-38 », « RA-39 », « RA-40 », « RA-41 », « RA-42 », « RA-43 », « RB-7 », « RB-8 », « RB-9 » et « M-12 » de la manière suivante :

- Inclusion d'une partie du lot 6 354 523 dans les zones « RA-38 », « RA-39 », « RA-40 », « RA-41 », « RA-42 », « RA-43 », « RB-7 », « RB-8 » et « RB-9 »;
- Inclusion des lots 3 029 506, 6 260 427, 6 319 448, 6 319 449, 3 029 508, 3 029 509, 3 029 510 et 3 029 505 dans la zone « M-12 »;
- Inclusion du lot 6 565 625 dans la zone « PU-4 ».

Grille des usages permis et des normes

L'annexe 1 intitulée « Grille des usages permis et des normes » du règlement de zonage numéro 160-2007 est en partie modifiée par l'annexe « 3 » du présent règlement, afin d'ajouter les zones « RA-38 », « RA-39 », « RA-40 », « RA-41 », « RA-42 », « RA-43 », « RB-7 », « RB-8 », « RB-9 » et « M-12 », et de spécifier pour chacune de ces zones, les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés.

Conditions d'implantation

Le paragraphe a) de l'article 4.2.2 du règlement de zonage numéro 160-2007 est modifié par l'ajout des points suivants :

Lorsque le terrain est situé dans une courbe, le bâtiment doit être implanté de façon à ce que les côtés du bâtiment soient parallèles avec les lignes latérales du lot.

L'alignement des façades ne s'applique pas pour les lots situés dans de telle courbe et la marge de recul avant minimale et maximale s'applique uniquement sur la partie de la façade la plus proche de la rue.

Le paragraphe e) de l'article 4.2.2 du règlement de zonage numéro 160-2007 est modifié par l'ajout de la disposition suivante :

Malgré ce qui précède, à l'intérieur des zones RA-39 et RA-43, la façade d'une résidence peut avoir une dimension minimale de 6 mètres.

Conditions d'implantation supplémentaires

Le chapitre 4 est modifié par l'ajout d'un article 4.2.7 comme suit :

4.2.7 conditions d'implantation supplémentaires (Zones RA-37, RA-38, RA-39, RA-40, RA-41, RA-42 et RA-43).

En sus de toute autre norme prévue au présent règlement, à l'intérieur des zones RA-37, RA-38, RA-39, RA-40, RA-41, RA-42 et RA-43, les conditions d'implantation d'une résidence sont prévues au tableau ci-dessous :

Conditions d'implantation	Zones						
	RA 37	RA 38	RA 39	RA 40	RA 41	RA 42	RA 43
Résidence unifamiliale 1 étage							
Façade minimale (m)	9	-	6	-	-	-	6
Superficie minimale de plancher (m ²)	80		50		-	-	50
Marge de recul latérale minimale (m)	2+3	-	2+3	-	-	-	2+3
Hauteur maximale (m)	-	-	-	-	-	-	-
Résidence unifamiliale 1 ½ étage et 2 étages							
Façade minimale (m)	7,30	-	6	-	-	-	6

Superficie minimale de plancher (m ²)	53	-	50	-	-	-	50
Marge de recul latérale minimale (m)	2+3	-	2+3	-	-	-	2+3
Hauteur maximale (m)	-	-	-	-	-	-	-
Résidence jumelée 1 étage							
Façade minimale (m)							
Sans garage attenant	-	7	-	7	7	7	-
Avec garage attenant	-	5,5 ¹	-	5,5 ¹	5,5 ¹	5,5 ¹	-
Superficie minimale de plancher (m ²)		50		50	50	50	-
Marge de recul latérale minimale (m)	-	1,5	-	1.5	1.5	1.5	-
Hauteur maximale (m)	-	-	-	-	-	-	-
Résidence jumelée 1 ½ et 2 étages							
Façade (min)	-	5,5	-	5,5	5,5	5,5	-
Superficie minimale de plancher (m ²)	-	50	-	50	50	50	-
Marge de recul latérale minimale (m)	-	1,5	-	1.5	1.5	1.5	-
Hauteur	-	-	-	-	-	-	-

Note 1 : Corresponds uniquement aux dimensions minimales de la façade de la résidence.

Usage permis

Le texte du paragraphe b) de l'article 4.3.1 intitulé « usage permis » est remplacé par ce qui suit :

Un usage complémentaire (commercial / service) est autorisé dans les zones résidentielles, tel qu'indiqué à l'annexe (1), selon les conditions établies au chapitre 7 du présent règlement.

Cours latérales et arrière seulement

Le paragraphe a) de l'article 5.3.2 est modifié par l'ajout de la disposition suivante :

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain d'angle, les piscines excavées ou déposées sur le sol et les spas sont également permis dans les cours avant secondaire à une distance égale ou supérieure à la marge de recul avant prescrite dans la zone.

Le paragraphe c) de l'article 5.3.2 est modifié par l'ajout de la disposition suivante :

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain d'angle, les gazebos, les pergolas et les gloriettes sont permis en cour avant secondaire à une distance minimale peuvent être implantés dans la cour avant secondaire à une distance égale ou supérieure à la marge de recul avant prescrite dans la zone.

Le paragraphe e) de l'article 5.3.2 est modifié par l'ajout de la disposition suivante :

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain d'angle, les foyers extérieurs aménagés conformément aux dispositions du présent règlement sont permis en cour avant secondaire à une distance égale ou supérieure à la marge de recul avant prescrite dans la zone.

Revêtement autorisé à l'intérieur de certaines zones

Les articles 6.1, 6.1.1 et 6.1.2 sont modifiés et remplacés par ce qui suit :

6.1 Dispositions générales

Dans toutes les zones, les murs et la toiture de tout bâtiment doivent être recouverts d'un matériel de finition extérieure durable destiné à en rehausser l'apparence et à le protéger adéquatement contre les intempéries, conformément au présent règlement et au règlement de construction en vigueur.

6.2 Dispositions particulières

En sus de toute autre norme prévue à la réglementation d'urbanisme sur l'apparence extérieure des bâtiments, dans les zones RA-29 à RA-43 et RB-4 à RB-9, la planche à déclin de vinyle est interdite comme revêtement de façade principale ainsi que pour la façade secondaire donnant sur une rue d'un bâtiment principal dans ces zones.

Lorsque la façade principale est recouverte de plus d'un revêtement extérieur, ces parements doivent être utilisés sur tout ou en partie, pour les autres murs extérieurs du bâtiment.

De plus, dans les zones RB-5 à RB-9, la façade principale du bâtiment principal devra comporter au moins 60 % ou 2/3 de maçonnerie (brique ou pierre), soit la moins restrictive des 2 options.

Logement accessoire intergénérationnel

Le paragraphe 6 de l'article 7.2.1 intitulé « condition d'aménagement » est modifié et remplacé par ce suit :

6. Une entrée individuelle est autorisée à condition d'être aménagée sur la façade latérale ou arrière du bâtiment;

Piscines et des spas

L'article 7.6 intitulé « Piscines et des spas » ainsi que les sous-articles 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.4 et 7.6.5 sont abrogés.

Bâtiments secondaires

Le paragraphe b) de l'article 9.2 est modifié est remplacé par ce qui suit :
Malgré les dispositions de l'article 5.3.2, du présent règlement, dans le cas d'un lot d'angle, les bâtiments secondaires peuvent être implantés dans la cour avant secondaire à une distance égale ou supérieure à la marge de recul avant prescrite dans la zone.

L'alinéa 3 de l'article 9.3.1.3 est modifié comme suit :

Un maximum de deux bâtiments accessoires servant de remisage à l'ensemble des logements d'un bâtiment principal est autorisé par terrain.
La superficie maximale totale des bâtiments secondaires est de 14 mètres carrés par logement.

Abris d'hiver pour automobile

Le paragraphe 3° de l'article 10.2 est modifié et remplacé par ce qui suit :

L'abri d'hiver ne doit pas être érigé en front de tout mur d'un bâtiment principal donnant sur une rue. Un abri d'hiver peut toutefois être érigé en front d'un garage privé attenant ou d'un abri d'auto.

Malgré ce qui précède, dans le cas des résidences de type unifamilial, si la résidence est pourvue d'un garage ou d'un abri d'auto attenant, un empiètement maximal de trois (3) mètres en front de la résidence peut être autorisé pour le stationnement en plus de l'espace localisé en front du garage ou de l'abri d'auto attenant. Dans le cas où la résidence est dépourvue de garage ou abri d'auto attenant, un empiètement maximal de quatre (4) mètres peut être autorisé pour le stationnement.

Également, dans le cas des résidences de type unifamilial en rangée, un empiètement maximal de six (6) mètres en front des unités de logement peut être autorisé pour l'aménagement de l'abri d'hiver.

Localisation des cases de stationnement

Le premier paragraphe de l'article 11.4.1.1 est modifié et remplacé par ce qui suit :
Dans le cas des résidences de type unifamilial isolé et bi-familial, le stationnement est permis dans la cour avant sauf en front de la résidence. Le stationnement est toutefois autorisé dans la partie avant pourvue d'un garage ou d'un abri d'auto attenant.
Dans le cas où la résidence est pourvue d'un garage ou d'un abri d'auto attenant, un empiètement maximal de trois (3) mètres en front de la résidence peut être autorisé pour le stationnement en plus de l'espace localisé en front du garage ou de l'abri d'auto attenant. Dans le cas où la résidence est dépourvue de garage ou abri d'auto attenant, un empiètement maximal de quatre (4) mètres peut être autorisé pour le stationnement.

Aménagement des espaces libres

Les paragraphes a) et b) de l'article 13.1 sont modifiés par le remplacement du mot « occupation » par les mots « l'émission du permis de construction ».

Murs de soutènement

Le paragraphe b) de l'article 13.2 est modifié et remplacé par ce qui suit :

Tout mur de soutènement doit être constitué de blocs-remblai décoratifs, de blocs de béton cellulaires recouverts d'un crépi ou de stuc, de poutres de bois équarries sur quatre faces, de pierre, de brique ou de béton avec des motifs architecturaux ou recouverts d'un crépi ou de stuc. L'emploi de pneus, de blocs de béton non architecturaux, de matériaux de rebuts ainsi que de pièces de bois huilées ou non équarries est prohibé pour la construction d'un mur de soutènement ou l'aménagement d'un talus.

Chapitre 4 : Modification au Règlement de construction numéro 162-2007

Matériaux prohibés

L'article 3.14 intitulé « matériaux prohibés » est modifié comme suit :

Sont prohibés comme recouvrement extérieur des murs et des toitures de tout bâtiment principal ou secondaire, les matériaux suivants :

- 1° Le papier, les cartons-planches imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou d'autres matériaux naturels;
- 2° Le papier goudronné ou minéralisé et autres matériaux de revêtement intermédiaire;
- 3° La tôle galvanisée, sauf pour les bâtiments agricoles;
- 4° La tôle sur les murs, sauf pour les bâtiments agricoles et les bâtiments secondaires à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- 5° Les blocs de béton sauf pour les bâtiments agricoles, commerciaux et industriels s'ils sont recouverts d'un matériau adéquat;
- 6° Les matériaux ou produits servant d'isolants;
- 7° Les panneaux de contreplaqué (veneer) et d'aggloméré (particules ou sciures de bois pressées) et non recouverts d'un matériau de finition;
- 8° Les panneaux de fibres de verre ondulés, sauf comme source de lumière pour les bâtiments agricoles et pour les auvents;
- 9° Les bardeaux d'asphalte sur les murs;
- 10° Les matériaux usagés de différents types, formes ou couleurs;
- 11° Les tissus ou toiles de polyéthylène, sauf pour les bâtiments agricoles, et les abris temporaires pour l'hiver;
- 12° Tout matériau de finition intérieur ou non conçu pour une utilisation extérieure.

Les matériaux en pièce sur pièce de billes de bois (bois rond) ou ayant l'apparence de billes de bois sont autorisés comme recouvrement extérieur d'une construction, sauf dans les zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Chapitre 5 : Disposition finale

Entrée en vigueur

Toutes les autres dispositions du plan d'urbanisme numéro 159-2007, du Règlement de zonage numéro 160-2007 et du Règlement de construction numéro 162-2007 de la Municipalité de Saint-Isidore demeurent et continuent de s'appliquer intégralement. De plus, la transition entre les dispositions qui seraient abrogées ou remplacées à l'entrée en vigueur du présent règlement, et les dispositions qui les abrogent ou remplacent sont effectuées conformément à la Loi. L'abrogation de tout ou partie du règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent faire l'objet de poursuites, les peines peuvent être imposées et les procédures continuées, et ce, malgré l'abrogation. Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution. Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Adopté ce _____ 2024.

Réal Turgeon,
Maire

Mireille Couture,
Directrice générale
Et greffière-trésorière

AVIS DE MOTION : _____

ADOPTÉ LE : _____

APPROBATION : _____

AVIS DE PULICATION : _____

ENTRÉE EN VIGUEUR : _____