**PROVINCE DE QUÉBEC**

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ISIDORE**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Règlement no 394-2024 modifiant le règlement de zonage no 160-2007, le règlement sur les usages conditionnels no 312-2018, le règlement de construction no 162-2007 et le règlement sur les permis et certificats no 164-2007 concernant l’ajout de dispositions relatives aux unités d’habitation accessoires**

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Isidore a adopté le règlement de zonage no 160-2007, le règlement sur les usages conditionnels no 312-2018, le règlement de construction numéro 162-2008 et le règlement sur les permis et certificat numéro 164-2007 conformément à la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE dans un contexte global de pénurie de logements au Québec et de transformation des besoins de la population en matière de logement, la municipalité de Saint-Isidore souhaite participer à cet effort général en augmentant et en diversifiant son offre de logement sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QU’un avis de motion du présent règlement a été donné par \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, conseiller, lors de la séance du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_juillet 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 QUE tous les membres ont déclaré avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture ;

CONSIDÉRANT QU’une assemblée publique de consultation s’est tenu le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 avant l’adoption du présent règlement ;

CONSIDÉRANT QUE seules les dispositions du chapitre 3 du présent règlement sont soumises à l’approbation des personnes habiles à voter;

EN CONSÉQUENCE**,** IL EST PROPOSÉ PAR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ APPUYÉ PAR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ET RÉSOLU À L’UNANIMITÉ DES CONSEILLERS

QUE le règlement no 394-2024 modifiant le règlement de zonage no 160-2007, le règlement sur les usages conditionnels no 312-2018, le règlement de construction no 162-2007 et le règlement sur les permis et certificats no 164-2007 soit adopté comme suit :

**Chapitre 1 : Dispositions déclaratoires**

## **ARTICLE 1 : Préambule**

Le présent règlement modifie le Règlement de zonage no 160-2007, le règlement sur les usages conditionnels no 312-2018, le règlement de construction no 162-2007 et le règlement sur les permis et certificat no 164-2007de la municipalité de Saint-Isidore concernant l’ajout de dispositions relatives aux unités d’habitation accessoire.

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

## **ARTICLE 2 : Territoire touché par ce règlement**

Le présent règlement s’applique à tout le territoire soumis à la juridiction de Saint-Isidore.

## **ARTICLE 3 : But du règlement**

Le présent règlement s’inscrit dans un contexte global de pénurie de logements au Québec et de transformation des besoins de la population en matière de logement. La municipalité de Saint-Isidore souhaite participer à cet effort général en augmentant et en diversifiant son offre de logement sur son territoire.

**Chapitre 2 : Modifications au règlement de zonage no 160-2007**

## **ARTICLE 4 : Terminologie**

L’article 2.8 intitulé « terminologie », du règlement de zonage est en partie modifié par l’ajout des définitions suivantes :

Unité d’habitation accessoire (UHA) :

Habitation accessoire et secondaire, située sur le même lot que l’habitation principale et utilisée à des fins locatives et uniquement pour un usage résidentiel.

Une UHA se décline en deux (2) modèles :

1. **Logement accessoire intégré** : Logement intégré à l’habitation principale par un lien physique aménagé entre le logement principal et le logement accessoire intégré dans le même bâtiment.
2. **Logement accessoire détaché :** Logement isolé du bâtiment principal. Il peut aussi s’agir d’un bâtiment complémentaire isolé existant transformé, entièrement ou en partie, en unité d’habitation accessoire.

## **ARTICLE 5 : Dispositions relatives à certains usages et constructions spécifiques**

Le chapitre 8 du règlement de zonage no 160-2007 est en partie modifié par l’ajout d’un article 8.5 pouvant se lire comme suit :

**8.5 Logement accessoire intégré**

Un logement accessoire intégré dans une habitation unifamiliale isolée et jumelée est autorisé comme usage accessoire à l’habitation et aux conditions suivantes :

1. Le lot sur lequel est implanté le bâtiment est situé à l’extérieur de la zone agricole provinciale ;
2. Un logement accessoire intégré doit avoir une superficie minimale de 25 m2 ;
3. La superficie maximale de plancher du logement intégré est fixée à 45 % de la superficie brute de plancher de tout le bâtiment, excluant la superficie brute des bâtiments complémentaires de plancher des bâtiments secondaires intégré, sans excéder 85 m² ;
4. Au plus, une salle de bain, une cuisine ou cuisinette et au plus 2 chambres sont permises dans le logement intégré ;
5. Un seul numéro civique et une seule entrée en service d’utilités publiques et électriques (aqueduc et égout sanitaire) par bâtiment sont autorisés. Un suffixe alphabétique peut toutefois être autorisé pour identifier le logement intégré ;
6. L’aménagement d’un logement intégré ne doit pas engendrer de changements au niveau de l’architecture du bâtiment, sauf pour l’aménagement d’un accès supplémentaire ;
7. Le bâtiment principal ne doit comporter qu’une seule entrée sur la façade principale. Une entrée distincte peut toutefois être aménagée sur les parties du bâtiment ne donnant pas sur la façade ;

Nonobstant ce qui précède, une seconde entrée en façade principale existante à l’entrée en vigueur du présent règlement peut être utilisée pour desservir le logement intégré ;

1. Une seule unité d’habitation accessoire est autorisée par lot ;
2. Toute demande d’ajout d’un logement accessoire intégré doit être accompagnée des plans et esquisses prévus pour la construction d’un bâtiment principal au règlement sur les permis et certificats no 164-2007.

## **ARTICLE 6 : Dimensions des bâtiments secondaires aux usages résidentiels**

Le premier alinéa des articles 9.3.1.1 et 9.3.1.2 est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Dans les zones résidentielles (RA) et mixtes (M), un seul logement accessoire détaché, un seul garage privé et/ou remise est autorisé(e) par bâtiment principal. La superficie allouée ne devra pas excéder 70 mètres carrés, soit pour le logement accessoire détaché, soit pour le garage, soit pour la remise, ou soit pour la superficie totale des l’ensemble des deux selon le cas. »

## **ARTICLE 7 : Grille des usages permis et des normes**

L’annexe 1 intitulée « Grille des usages permis et de normes » est modifiée afin d’ajouter la note 26 comme suit :

26 - Certains usages de la classe peuvent être autorisés en vertu du règlement sur les usages conditionnels.

L’annexe 1 intitulée « Grille des usages permis et des normes » est modifiée afin d’ajouter la note 26 dans la classe « résidence unifamiliale isolée » et « résidence unifamiliale jumelée » pour l’ensemble des zones [M-2 à M-7, M-12, RA-1 à RA-6, RA-16 à RA-19, RA-29 à RA-43]

**Chapitre 3 : Modifications au règlement sur les usages conditionnels no 312-2018**

## **ARTICLE 8 : Usages conditionnels**

L’article 15.2 de ce Règlement est modifié et remplacé par ce qui suit :

« **15.2 Logements accessoires détachés**

**Les zones visées**

Toutes les zones résidentielles (RA) et les zones mixtes (M) à l’intérieur du périmètre d’urbanisation.

Les zones identifiées au tableau correspondent à celles apparaissant au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage numéro 160-2007. »

**L’usage conditionnel autorisé**

L’ajout d’un logement accessoire détaché pour la classe d’usage « résidence unifamiliale isolée et la classe « résidence unifamiliale jumelée ».

**Admissibilité de la demande**

1. Le logement accessoire détaché est autorisé seulement à des fins accessoires pour le groupe d’usage « Résidence », plus spécifiquement la classe d’usage « résidence unifamiliale isolée » et la classe d’usage « résidence unifamiliale jumelée » ;
2. La propriété doit être située à l’intérieur du périmètre d’urbanisation ;
3. La propriété doit être desservie par les réseaux d’aqueduc et d’égout sanitaire;
4. Pour autoriser l’ajout d’un logement accessoire détaché, il doit y avoir une résidence principale isolée ou jumelée sur le lot ;
5. La résidence principale ou le bâtiment accessoire détaché doit être occupé par le propriétaire ;
6. Une seule unité d’habitation accessoire est autorisée par lot.

**Contenu de la demande**

En sus des renseignements décrits au chapitre 2, toute demande d’usage conditionnel pour l’ajout d’un logement accessoire détaché doit être accompagnée des plans et esquisses prévus pour la construction d’un bâtiment principal aux règlements sur les permis et certificat numéro 164-2007.

* + - Dans le cas de la transformation d’un bâtiment complémentaire en logement accessoire détaché, la confirmation par un professionnel reconnu, que la structure et les fondations sont adéquate au nouvel usage. Si ce n’est pas le cas, le détail des interventions proposées afin de rendre le logement accessoire détaché conforme et sécuritaire;

**Les critères d’évaluation**

1. L’usage conditionnel aux règlements d’urbanisme doit respecter les objectifs du plan d’urbanisme;
2. L’usage proposé doit être compatible et complémentaire avec le milieu environnant;
3. Le projet doit s’intégrer au milieu environnant, notamment sur les plans :
   1. de l’implantation
   2. de la volumétrie
   3. de la densité
   4. de l’aménagement du terrain
4. L’usage conditionnel ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
5. Implantation :
6. Le logement accessoire détaché est autorisé en cour arrière ou latérale seulement;
7. Pour toute nouvelle construction, les marges de recul arrière et latérales sont de 0,60 m ou 1,5 m s’il y a une ouverture;
8. Dans le cas d’un terrain d’angle, un logement accessoire détaché peut être implanté dans la cour avant ne donnant pas sur la façade du bâtiment principal, à une distance égale ou supérieure à la marge de recul avant prescrite dans la zone.
9. Aucune construction ou agrandissement n’est autorisé sur une portion de terrain comportant une servitude publique ou privée;
10. Superficie :
11. Un logement accessoire détaché doit avoir une superficie minimale de 25 m²;
12. La superficie maximale de plancher du logement accessoire détachée est fixée à 45% de la superficie brute de plancher de tout le bâtiment principal, excluant la superficie brute de plancher des bâtiments secondaires intégré, sans excéder 70m²;
13. Le logement accessoire détaché est inclus dans le calcul du nombre maximal de bâtiments complémentaires autorisés dans la zone d’accueil, ainsi que dans la superficie totale autorisée par les bâtiments complémentaires.
14. Architecture et apparence extérieure :
15. La hauteur maximale d’un logement accessoire détaché ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal et le cas échéant, 75% de la hauteur du bâtiment principal dans le cas d’un bâtiment de deux étages ;
16. Le logement accessoire détaché ne peut pas comporter de sous-sol ;
17. Le logement accessoire détaché sur roues est interdit ;
18. Les matériaux prohibés sont les mêmes que ceux prévus au règlement de construction numéro 162-2007 ;
19. Lors de l’ajout d’un logement accessoire détaché, les matériaux doivent être de qualité et d’apparence similaire à ceux du bâtiment existant ; la forme, la couleur et la structure des matériaux utilisés doivent s’apparenter au bâtiment principal et s’agencer de façon esthétique à celui-ci.
20. La dimension de la façade d’un logement accessoire détaché ne peut dépasser 75% de la dimension de la façade du bâtiment principal.
21. Aménagement extérieur :
22. Le logement accessoire détaché doit avoir une entrée indépendante ;
23. Un espace de stationnement est aménagé pour le logement accessoire détaché, le tout conformément au règlement de zonage numéro 160-2007 ;
24. Le logement accessoire détaché doit disposer d’un espace d’agrément extérieur (ex. patio, terrasse) qu’il partage avec le propriétaire ou à ses fins seulement ;
25. Un seul appareil d’éclairage extérieur, à même le bâtiment, dont les faisceaux lumineux sont dirigés vers le sol, est autorisé et est installé afin d’éclairer l’accès au logement accessoire détaché.
26. Les arbres sur le terrain doivent être conservés ou remplacés dans un délai de 18 mois suivants l’émission du permis construction.
27. Services :
28. Les branchements du logement accessoire détaché aux réseaux municipaux (aqueduc et sanitaire) se font à partir de la résidence principale ;
29. L’aménagement des branchements des réseaux électriques et de télécommunication est privilégié en sous-terrain.

**Chapitre 4 : Modification au règlement de construction no 162-2007**

## **ARTICLE 9 : Logement accessoire intégré ou détaché**

Le chapitre 3 intitulé « Dispositions règlementaires » est modifié afin d’ajouter l’article suivant :

**3.21** **Aménagement d’un logement accessoire intégré ou détaché**

L’ajout d’un logement accessoire intégré ou détaché, selon les normes et conditions prévues aux règlements de zonage ou au règlement sur les usages conditionnels, doit également respecter les dispositions suivantes :

1. Les normes du règlement no 365-2022 concernant la prévention incendie doivent être respectées;
2. Toute pièce habitable, à l’exception d’une cuisine et d’une salle de bain, doit être pourvue d’un éclairage naturel.
3. Toute chambre doit avoir au moins une fenêtre pouvant s’ouvrir et permettre l’évacuation de l’occupant sauf si une porte s’ouvre directement sur l’extérieur.

**Chapitre 5 : Modifications au règlement sur les permis et certificats no 164-2007**

## Cout des permis et certificat

L’article 6.2.1 de ce règlement est modifié par l’ajout du point suivant :

* + - Logement accessoire intégré : 75,00 $

Le chapitre 6 de ce règlement est également modifié par l’ajout d’un article 6.4 comme suit :

**6.4** **Usages conditionnels**

Les frais exigibles pour toute étude d’une demande d’usage conditionnel sont de :

|  |  |
| --- | --- |
| **Demande d’usage conditionnel** | **TARIFS** |
| Logement accessoire détaché pour la classe d’usage « résidence unifamiliale isolée » et « résidence unifamiliale jumelée » | 200, 00$ |

**Chapitre 6 : Dispositions finales**

## **Entrée en vigueur**

Toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 160-2007, du Règlement sur les usages conditionnels numéro 312-2018, du règlement de construction numéro 162-2007 et du règlement sur les permis et certificat numéro 164-2007 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 règlementaires 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 règlementaires 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, Mireille Couture,

Maire Directrice générale

Et greffière-trésorière

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

AVIS DE MOTION : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ADOPTÉ LE : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

APPROBATION : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

AVIS DE PULICATION : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ENTRÉE EN VIGUEUR : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_