

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT N° ____-24

RÈGLEMENT N° ____-24 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N°125-11 AFIN DE FIXER DE NOUVELLES MODALITÉS CONCERNANT LES BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES, LE REMISAGE EXTÉRIEUR DE VÉHICULES DE LOISIR AINSI QUE DE MODIFIER LE NOMBRE DE LOGEMENTS PERMIS EN ZONE AGRICOLE

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage N°125-11 est entré en vigueur le 14 décembre 2011 et que le conseil peut le modifier suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'apporter des ajustements au règlement de zonage pour préciser et bonifier certaines dispositions concernant les bâtiments complémentaires à l'habitation et le remisage extérieur de véhicules de loisir;

CONSIDÉRANT QU'il est également opportun d'intégrer de nouvelles modalités au règlement de zonage pour encadrer la construction de vérandas;

CONSIDÉRANT QUE la décision à portée collective rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en 2019 et qui est applicable sur le territoire de la municipalité ne permet pas l'ajout d'un logement supplémentaire dans les habitations localisées en zones agricoles dynamiques (A) et agroforestières (Af);

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements permis dans ces zones doit être révisé afin qu'il s'arrime avec les exigences prescrites dans cette décision;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du 11 mars 2024;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par
 Appuyé par
 Et adopté à l'unanimité des conseillers

QUE ce conseil adopte le règlement N° ____-24 et qu'il soit ordonné ce qui suit :

Article 1 : TITRE

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement N° ____-24 modifiant le règlement de zonage N°125-11 afin de fixer de nouvelles modalités concernant les bâtiments complémentaires, le remisage extérieur de véhicules de loisir ainsi que de modifier le nombre de logements permis en zone agricole* »

Article 2 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 3 : **BUT DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement vise à modifier le règlement de zonage N°125-11 comme suit :

- Permettre la possibilité d'annexer certains bâtiments complémentaires à l'habitation (serre privée, construction d'agrément et poulailler urbain) à un autre bâtiment complémentaire ou au bâtiment principal;
- Prévoir des modalités particulières pour l'implantation de bâtiments complémentaires à l'habitation sur les terrains détenus en copropriété divise situés dans les zones résidentielles Rb-204 et Rb-205 déterminées en bordure des rues Germain et des Conifères;
- Préciser certaines dispositions applicables aux constructions d'agrément;
- Prévoir des normes relatives aux vérandas;
- Modifier le nombre de véhicules de loisir pouvant être remisé sur son terrain et préciser les types de véhicules autorisés;
- Ne plus autoriser l'aménagement d'un logement supplémentaire à l'intérieur d'une habitation localisée dans une zone agricole dynamique ou agroforestière (A et Af) afin d'assurer une cohérence avec les conditions prescrites dans la décision à portée collective rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) en vertu de l'article 59 de la LPTAA.

Article 4 : **TERMINOLOGIE**

La définition du mot véranda apparaissant à la section 2.5 du règlement de zonage est remplacée par la définition suivante :

« Galerie, terrasse ou balcon couvert adossé à l'un des murs extérieurs du bâtiment principal et fermé avec des parois ajourées ou laissant filtrer la lumière (moustiquaires, vitres, plexiglas ou polymères). Conçue pour une utilisation saisonnière et n'étant pas pourvue d'isolation ni de chauffage, une véranda n'est pas utilisée comme pièce habitable à l'année. »

Article 5 : **MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À CERTAINS BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES**

La section 7.2 du règlement de zonage concernant les constructions complémentaires à l'habitation est modifiée des façons suivantes :

5.1 Serre privée

La sous-section 7.2.6 regroupant les normes particulières applicables aux serres privées est modifiée par l'insertion du paragraphe suivant :

En plus des normes générales édictées à la sous-section 7.2.2, les normes suivantes doivent être respectées lors de l'implantation d'une serre privée :

- 1° Une seule serre privée peut être érigée sur un terrain;*
- 2° La superficie au sol d'une serre privée ne doit pas excéder 20 mètres carrés et sa hauteur ne peut excéder 4 mètres (mesurée à la partir la plus élevée);*
- 3° Elle doit être implantée dans une cour latérale ou arrière à une distance minimale de 3 mètres des lignes latérales ou arrière;*
- 4° Elle peut être isolée sur le terrain, attenante au bâtiment principal ou à un bâtiment complémentaire (garage privé ou cabanon);*
- 5° Elle ne peut en aucun temps être utilisée comme cabanon aux fins d'y remiser des objets.*

5.2 Construction d’agrément

La sous-section 7.2.7 concernant les constructions d’agrément est modifiée comme suit :

Les constructions d’agrément de type gloriette (gazebo), kiosque ou pergola doivent respecter les normes suivantes :

- 1° Il doit y avoir une seule construction de type gloriette (gazebo) ou kiosque par terrain;*
- 2° Elles doivent être localisées dans les cours latérales ou arrière, à une distance minimale de 1,5 mètre des lignes du terrain. La projection verticale des avant-toits et de toute saillie de ces constructions doit être située à une distance minimale de 60 centimètres des lignes de terrain;*
- 3° Elles peuvent être isolées sur le terrain ou être attenantes au bâtiment principal ou à un bâtiment complémentaire isolé. Dans ce dernier cas, la construction doit s’harmoniser à l’architecture du bâtiment auquel elle est rattachée;*
- 4° La superficie au sol maximale d’un bâtiment d’agrément (gloriette ou kiosque) varie selon la superficie du terrain et est déterminée dans le tableau suivant :*

Superficie du terrain	Superficie maximale
<i>Moins de 1 000 m²</i>	<i>20 m²</i>
<i>1 000 à 1 500 m²</i>	<i>30 m²</i>
<i>1 500 à 3 000 m²</i>	<i>35 m²</i>
<i>Plus de 3 000 m²</i>	<i>40 m²</i>

Note : *Les bâtiments d’agrément ne doivent pas être considérés dans le calcul de la superficie totale prescrite pour les bâtiments complémentaires à la sous-section 7.2.2.*

- 5° La hauteur d’une construction d’agrément ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal. Dans le cas d’une construction d’agrément attenante à un bâtiment complémentaire, sa hauteur ne doit pas excéder la hauteur de celui-ci;*
- 6° Dans le cas d’un terrain adjacent à un lac ou un cours d’eau, les bâtiments ou constructions d’agrément doivent être localisés à l’extérieur de la rive;*
- 7° Elles doivent être de type ouvert et conçu pour une utilisation saisonnière (sans isolation et avec simple paroi). Les côtés d’un gazebo peuvent cependant être fermés pourvu qu’au moins 50% de la surface de tous les côtés du bâtiment soit composés de matériaux ajourés ou laissant filtrer la lumière, tels que moustiquaires, verre, polymère ou autre matériel similaire;*
- 8° Ces constructions ne peuvent servir au remisage d’objets matériels.*

5.3 Poulailler urbain

Le deuxième paragraphe de la sous-section 7.2.14 concernant l’implantation d’un poulailler urbain est modifié comme suit :

- 2° Il doit être localisé dans les cours latérales ou arrière à une distance minimale de 2 mètres des lignes latérales et arrière du terrain. Un poulailler résidentiel peut être isolé ou attenant à un bâtiment complémentaire isolé (garage privé, cabanon ou abri à bois);*

Article 6 : **AJOUT DE MODALITÉS PARTICULIÈRES APPLICABLES
AUX BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES À
L'HABITATION IMPLANTÉS SUR UN TERRAIN DÉTENU
EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET SITUÉ DANS LES ZONES
RB-204 ET RB-205**

La section 7.2 du règlement de zonage est modifiée par l'ajout d'une sous-section 7.2.15 intitulée « Normes particulières relatives à l'implantation de bâtiments complémentaires sur un terrain détenu en copropriété divise situé dans les zones Rb-204 et Rb-205 », laquelle se lira comme suit :

7.2.15 Normes particulières relatives à l'implantation de bâtiments complémentaires sur un terrain détenu en copropriétés divisées situés dans les zones Rb-204 et Rb-205

Les normes de la présente sous-section sont applicables seulement pour les terrains détenus en copropriétés divisées qui sont situés dans les zones résidentielles Rb-204 et Rb-205. Pour l'application des modalités apparaissant aux articles suivants, il faut considérer la superficie totale du terrain incluant les parties privatives.

En plus des normes générales édictées à la sous-section 7.2.2, les normes suivantes doivent être respectées lors de l'implantation des différents bâtiments complémentaires :

7.2.15.1 Normes particulières relatives à l'implantation d'un cabanon

- 1° Un maximum de deux (2) cabanons peut être érigé par logement, sauf si le propriétaire du logement a déjà érigé un garage privé isolé sur le terrain, auquel cas un seul cabanon pour ce logement est autorisé;*
- 2° La superficie au sol maximale permise pour un cabanon est de 20 mètres carrés, sous réserve de ne pas excéder la superficie totale autorisée pour l'ensemble des bâtiments complémentaires indiquée au paragraphe 2 de la sous-section 7.2.2;*
- 3° Toutes les dispositions de la sous-section 7.2.3 relatives aux cabanons doivent être respectées, à l'exception de celles relatives au nombre de cabanons pouvant être érigé sur un terrain et à la superficie maximale autorisée pour un cabanon.*

7.2.15.2 Normes particulières relatives à l'implantation d'un garage privé ou d'un abri d'auto

- 1° Un seul garage privé isolé, un seul garage privé attenant ou intégré ainsi qu'un seul abri d'auto peuvent être érigés par logement;*
- 2° La superficie au sol maximale permise pour un garage privé isolé, un garage attenant ou intégré, un abri d'auto ou la combinaison d'un garage privé et d'un abri d'auto est de 55 mètres carrés, sous réserve de ne pas excéder la superficie totale autorisée pour l'ensemble des bâtiments complémentaires indiquée au paragraphe 2 de la sous-section 7.2.2;*
- 3° Toutes les autres dispositions de la sous-section 7.2.4 doivent être respectées à l'exception de celles relatives au nombre de garage ou abri d'auto pouvant être érigé sur un terrain et à la superficie maximale autorisée pour ceux-ci.*

7.2.15.3 Normes particulières applicables aux abris à bois

- 1° Un seul abri à bois peut être érigé par logement;
- 2° La superficie maximale permise pour un abri à bois est de 15 mètres carrés, sous réserve de ne pas excéder la superficie totale autorisée pour l'ensemble des bâtiments complémentaires indiquée au paragraphe 2 de la sous-section 7.2.2;
- 3° Toutes les autres dispositions de la sous-section 7.2.5 doivent être respectées, à l'exception de celles relatives au nombre d'abris à bois pouvant être érigé sur un terrain et à la superficie maximale autorisée pour un abri à bois.

7.2.15.4 Normes particulières applicables à une serre privée

- 1° Une seule serre privée peut être érigée par logement;
- 2° La superficie maximale permise pour une serre privée est de 20 mètres carrés, sous réserve de ne pas excéder la superficie totale autorisée pour l'ensemble des bâtiments complémentaires indiquée au paragraphe 2 de la sous-section 7.2.2;
- 3° Toutes les autres dispositions de la sous-section 7.2.6 doivent être respectées, à l'exception de celles relatives au nombre de serres pouvant être érigé sur un terrain et à la superficie maximale autorisée pour une serre.

7.2.15.5 Normes particulières applicables aux constructions d'agrément

- 1° Une seule construction d'agrément de type gloriette (gazebo), kiosque ou pergola peut être érigée par logement;
- 2° La superficie au sol maximale permise pour une construction d'agrément est de 20 mètres carrés. Une telle construction n'est pas considérée dans le calcul de la superficie totale prescrite pour les bâtiments complémentaires indiquée à la sous-section 7.2.2;
- 3° Toutes les autres dispositions de la sous-section 7.2.7 doivent être respectées, à l'exception de celles relatives au nombre de constructions d'agrément pouvant être érigé sur un terrain et à la superficie maximale autorisée pour une telle construction.

TABLEAU SYNTHÈSE DES NORMES PRESCRITES RELATIVEMENT AU NOMBRE ET À LA SUPERFICIE MAXIMALE AUTORISÉ POUR LES BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES SUR UN TERRAIN DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE DANS LES ZONES Rb-204 et Rb-205

Éléments réglementaires	Cabanon	Garage privé et/ou abri d'auto	Abri à bois	Serre privée	Construction d'agrément
Nombre maximal	2 par logement <i>1 si un garage isolé est implanté en complément de ce logement sur le terrain</i>	1 par logement <i>Note : 1 garage isolé, 1 garage attenant ou intégré et un abri d'auto sont autorisés / logement</i>	1 par logement	1 par logement	1 par logement
Superficie maximale	20 m²	55 m² <i>Lorsqu'un garage et un abri d'auto sont combinés, la superficie combinée ne peut dépasser celle permise ici.</i>	15 m² <i>Lorsqu'un abri à bois est attenant à un cabanon ou à un garage privé isolé, la superficie combinée ne peut dépasser celle permise ici.</i>	20 m²	20 m²

Article 7 : AJOUT DE NORMES RELATIVES AUX VÉRANDAS

Le section 7.2 du règlement de zonage est modifiée par l’ajout d’une sous-section 7.2.16 intitulée « *Normes relatives aux vérandas* » se lisant ainsi:

7.2.16 Normes relatives aux vérandas

La construction d’une véranda doit respecter les conditions suivantes :

- 1° *La véranda doit être attenante à un mur extérieur existant du bâtiment principal muni d’une porte conçue pour l’extérieur et permettant d’accéder à la véranda depuis l’intérieur du bâtiment principal;*
- 2° *La véranda peut être localisée en cours avant, latérale ou arrière en respect avec les dispositions relatives aux empiétements permis dans les marges de recul apparaissant à la section 10.2 du présent règlement;*
- 3° *La structure de la véranda doit être conçue pour une utilisation saisonnière (sans isolation et avec simple paroi) et être de type ouvert. Au moins 60 % de la superficie des murs extérieurs de la véranda doivent être fermés avec des matériaux ajourés ou laissant filtrer la lumière, tels que moustiquaires, vitres, plexiglass, polymère ou autres matériaux rigides ou semi-rigides similaires;*
- 4° *L’utilisation de matériaux de revêtement extérieur sur les parois de la véranda est permise uniquement sur la portion des murs extérieurs de la véranda qui n’est pas fermée avec des matériaux ajourés ou laissant filtrer la lumière, tels que*

moustiquaires, vitres, plexiglass, polymère ou autres matériaux rigides ou semi-rigides similaires;

5° *La hauteur de la véranda ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal;*

6° *La véranda ne doit pas comporter de cave ou de sous-sol;*

7° *Aucun système de chauffage ou de climatisation ne peut être installé à l'intérieur de la véranda.*

Une partie saillante fermée attenante au bâtiment principal ne répondant pas à ces exigences est considérée comme un agrandissement du bâtiment principal et doit respecter toutes les prescriptions applicables aux bâtiments principaux.

Article 8 : **AJUSTEMENT DU TABLEAU SYNTHÈSE DES NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES À L'HABITATION**

Le tableau synthèse des normes applicables aux bâtiments complémentaires à l'habitation apparaissant à la fin du chapitre 7 est modifié de manière à s'arrimer avec les modifications apportées au règlement de zonage par le présent règlement. Le tableau ainsi modifié apparaît à l'annexe 1 du présent règlement.

Article 9 : **MODIFICATION DES NORMES RELATIVES AUX LOGEMENTS À USAGE FAMILIAL**

L'article 7.3.2.3 intitulé « *Logement supplémentaire à usage familial* » est modifié par l'ajout de l'alinéa et de l'encadré suivant à la suite du deuxième alinéa :

Lorsqu'un logement supplémentaire à usage familial est autorisé à l'intérieur d'une habitation, celui-ci n'est pas considéré dans le nombre total de logements maximum autorisé par bâtiment en vertu de l'article 6.3.4.2, tel que déterminé dans la grille des spécifications (feuillet des normes).

À l'intérieur du territoire assujéti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, il faut également se référer au Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (c. P-41.1, r.1.1).

Article 10 : **MODIFICATION DES NORMES RELATIVES AUX LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES**

L'article 7.3.2.4 intitulé « *Autre logement supplémentaire* » est modifié de façon à abroger son dernier alinéa se lisant comme suit :

« Dans une zone agricole (A) ou agroforestière (Af/a, Af/b et Af/c), en plus de respecter les normes énoncées aux alinéas précédents, l'ajout d'un logement additionnel est autorisé à la condition de ne requérir aucun agrandissement extérieur du bâtiment, sauf pour y aménager un ou des accès indépendants. »

Article 11 : **REMISAGE EXTÉRIEUR DE VÉHICULES DE LOISIR**

L'article 9.7.2.2 intitulé « *Remisage extérieur de véhicules de loisir* » est modifié comme suit :

Le remisage extérieur de véhicules de loisir (tels une roulotte motorisée ou une roulotte, un bateau, une motoneige, un véhicule tout terrain) est autorisé comme usage complémentaire à l'habitation, aux conditions suivantes :

- 1° *Le véhicule est localisé dans les cours arrière ou latérales, à une distance minimale de 2 mètres des lignes du terrain;*
- 2° *Dans le cas des roulottes motorisées et des roulottes, celles-ci ne doivent en aucun temps être utilisées aux fins d’y loger des personnes, sur une base temporaire ou permanente;*
- 3° *Il doit avoir un seul véhicule de chaque type remisé à cette fin sur le même terrain, sans toutefois excéder le nombre maximal de véhicules de loisirs pouvant être remisé sur un terrain qui est fixé à trois (3).*

Article 12 : **AJUSTEMENT DES MODALITÉS RELATIVES AUX EMPIÉTEMENTS PERMIS DANS LES COURS**

La sous-section 10.2.1 intitulée « Empiétements permis dans la marge de recul avant et la cour avant » est modifiée par l’ajout du terme véranda au paragraphe 1 °:

- 1 ° *Les galeries, les perrons, les balcons, les vérandas, les porches ainsi que les auvents, les marquises, les avant-toits et les corniches, pourvu que l’empiètement dans la cour avant n’excède pas 2,4 mètres ainsi que 1,2 mètre dans la marge de recul avant;*

Article 13 : **MODIFICATION DE LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS**

La grille des spécifications apparaissant à l’annexe I du règlement de zonage est modifiée des façons suivantes :

- 14.1 Les feuillets des normes suivants sont modifiés de manière à ne plus autoriser l’usage complémentaire à l’habitation « *Autre logement supplémentaire* » à l’intérieur des zones agricoles dynamiques (A) et agroforestières (Af/a et Af/b). Plus particulièrement, le point apparaissant à l’intersection de cet usage complémentaire à l’habitation et des zones indiquées dans le tableau suivant est retiré :

Section de la grille	Numéro de feuillet	Numéro de zone
III	B-8	A-201, A-202, A-203, A-204, A-205, A-206, A-207 A-208
	B-9	A-209, A-210, A-211, A-212, A-213, A-214, A-215, A-216
	B-10	A-217
	B-11	Af/b-201, Af/b-202, Af/b-204, Af/b-205, Af/b-206, Af/b-207, Af/b-208
	B-12	Af/b-209
IV	B-7	A-301, A-302, A-303, A-304, A-305, A-306, A-307, A-308
	B-8	A-309, A-310, A-311, A-312, A-313, A-314, A-315, A-316
	B-9	A-317, A-318, A-319, A-320, A-321, A-322, A-323
	B-10	Af/a-301, Af/a-302, Af/a-303, Af/a-304, Af/a-305, Af/a-306
	B-11	Af/b-301, Af/b-302

- 14.2 Tous les feuillets des normes des sections I, II, III et IV de la grille des spécifications sont modifiés de manière à corriger la référence au règlement associée à la disposition « *Nombre de logements maximum/ bâtiment* » qui doit référer à l’article 6.3.4.2 au lieu de 6.3.3.2.

14.3 Les feuillets des normes suivants sont modifiés de manière à indiquer qu’un (1) seul logement par bâtiment est permis à l’intérieur des zones agricoles dynamiques (A) et agroforestières (Af/a et Af/b). Le chiffre I est donc indiqué dans la case située à l’intersection de la norme « *Nombre de logements maximum / bâtiment* » et des zones énumérées dans le tableau ci-dessous :

Section de la grille	Numéro de feuillet	Numéro de zone
III	B-8	A-201, A-202, A-203, A-204, A-205, A-206, A-207, A-208
	B-9	A-209, A-210, A-211, A-212, A-213, A-214, A-215, A-216
	B-10	A-217
	B-11	Af/b-201, Af/b-202, Af/b-204, Af/b-205, Af/b-206, Af/b-207, Af/b-208
	B-12	Af/b-209
IV	B-7	A-301, A-302, A-303, A-304, A-305, A-306, A-307, A-308
	B-8	A-309, A-310, A-311, A-312, A-313, A-314, A-315, A-316
	B-9	A-317, A-318, A-319, A-320, A-321, A-322, A-323
	B-10	Af/a-301, Af/a-302, Af/a-303, Af/a-304, Af/a-305, Af/a-306
	B-11	Af/b-301, Af/b-302

14.4 Le feuillet des normes B-11 de la section III de la grille des spécifications est modifié de manière à ne rien inscrire dans la case située à l’intersection de la norme « *Nombre de logements maximum / bâtiment* » et de la zone Af/b-203 puisque les habitations ne sont pas permises à l’intérieur de celle-ci.

Article 14 : **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À DESCHAMBAULT-GRONDINES, CE ____^È JOUR DU MOIS DE _____ 2024.

Patrick Bouillé,
Maire

Karine St-Arnaud,
Directrice générale et
Greffière-trésorière

