

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT D'AMENDEMENT N° 23-399 MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 15-290 RELATIF À L'UNITÉ D'HABITATION
ACCESSOIRE, AUX CONTENEURS ET AUX DÔMES POUR USAGE AGRICOLE

Préambule

- CONSIDÉRANT QUE** la municipalité de Petit-Saguenay est régie par le Code municipal et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1);
- CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage numéro 15-290 de Petit-Saguenay est entré en vigueur le 25 novembre 2015;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Petit-Saguenay a le pouvoir, en vertu des articles 123 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1), d'amender son règlement de zonage;
- CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme de Petit-Saguenay énonce l'orientation générale de maintenir l'occupation du territoire et l'orientation spécifique en matière d'habitation de maintenir et développer la fonction résidentielle tout en préservant la qualité de vie au sein des quartiers;
- CONSIDÉRANT QUE** la diversification de l'offre en logement favorise durablement le maintien de l'occupation du territoire puisqu'elle vise à répondre aux différents besoins en fonction des caractéristiques socio-économiques de la population (âge, taille des ménages, statut, revenus, etc.);
- CONSIDÉRANT QUE** l'unité d'habitation accessoire permet d'offrir de nouvelles opportunités pour l'établissement sur le territoire dans les secteurs où les habitations unifamiliales jumelées et bifamiliales isolées sont déjà autorisées;
- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu, en conséquence, d'autoriser et d'encadrer l'implantation d'une unité d'habitation accessoire détachée située sur le même lot où prend place une résidence unifamiliale;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Petit-Saguenay souhaite autoriser l'utilisation de conteneurs maritimes dans les zones de villégiature sous certaines conditions permettant leur intégration au site et l'amélioration de leur aspect esthétique;
- CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité de Petit-Saguenay souhaite autoriser les toiles en polyuréthane ou autre matériau similaire pour les bâtiments d'utilisation à des fins agricoles ou agroforestières;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Petit-Saguenay tenue le 4 décembre 2023;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par **le(la) conseiller(ère), nom et prénom** et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 23-399 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.9 – TERMINOLOGIE

L'article 2.9 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié de la manière suivante :

- par l'ajout, après la définition de « Prescription sylvicole ou forestière », de la définition de « Prêt-à-camper » pour se lire comme suit :

« **Prêt-à-camper** : Établissement d'hébergement touristique devant être enregistré auprès de Camping Québec en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique* (H-1.01). La structure d'un prêt-à-camper est sous forme de petites unités d'hébergement touristique temporaires installées sur plateforme, sur roues ou directement au sol, et pourvue de l'équipement nécessaire pour y séjourner, incluant un service d'autocuisine tels que des *yourtes*, *Pods*, *huttopies* ou autre forme de prêt-à-camper. Le prêt-à-camper est autorisé uniquement sur un terrain de camping tel que défini dans ce chapitre et en application de la section 11.7 ou encore, dans certaines zones spécifiquement identifiées comme telles au cahier des spécifications. »

- par l'ajout, après la définition de "Unité d'élevage", de la définition de "Unité d'habitation accessoire", pour se lire comme suit :

« **Unité d'habitation accessoire** : Logement additionnel de petite superficie, construit et aménagé sur un lot occupé par une habitation unifamiliale (voir croquis 10). Un tel logement est détaché de l'habitation unifamiliale en ce sens qu'il constitue une unité d'habitation indépendante non attenante au bâtiment principal, mais partageant le même terrain. Lorsque le logement additionnel est attaché, qu'il s'agisse d'une annexe joutée à l'habitation existante ou d'un espace aménagé au-dessus d'une section de la maison ou d'un garage intégré, l'habitation unifamiliale devient alors une habitation bifamiliale (voir croquis 11). »

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 8.3.1 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONTENEURS MARITIMES

L'article 8.3.1 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié de la manière suivante afin d'autoriser l'utilisation de conteneurs maritimes dans les zones de villégiature à certaines conditions :

- par l'ajout, au sein du premier paragraphe, du terme « et V (villégiature) ». Le premier paragraphe se lira donc dorénavant comme suit :

« Nonobstant le paragraphe précédent, dans les zones à vocation dominante A (Agricole), AF (Agroforestière), Forestière (F), I (Industrielle), **P (Publique et Institutionnelle)** et **V (Villégiature)**, l'emploi de conteneur est autorisé strictement pour l'entreposage aux conditions suivantes : »

- par l'ajout, au sein du 1^{er} picot du paragraphe 2., du terme « et V (Villégiature) ». Le 1^{er} picot du paragraphe 2. se lira donc dorénavant comme suit :

«. Dans les zones à vocation dominante A (Agricole), AF (Agroforestière), F (Forestière) **P (Publique et Institutionnelle)** et **V (Villégiature)**, le conteneur doit être situé en cour arrière et à au moins 20 mètres de toute rue privée ou publique ; »

- par l'ajout, au sein du paragraphe 4., du terme « et V » et du terme « et du plan d'eau, le cas échéant. Au besoin, une plantation d'arbres et d'arbustes est faite pour mieux dissimuler le conteneur ». Le paragraphe 4. se lira donc dorénavant comme suit :

«4. En zone AF, A, **P et V**, le conteneur est dissimulé dans l'environnement par un emplacement qui lui permet de s'intégrer au paysage et de demeurer invisible de la rue et du plan d'eau, le cas échéant. **Au besoin, une plantation d'arbres et d'arbustes est faite pour mieux dissimuler le conteneur ;** »

ARTICLE 3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 8.4.3 – TYPE DE MATERIAUX PROHIBÉS

L'article 8.4.3 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié par l'ajout, au sein du paragraphe 13., du terme « , agroforestière ou agricole » et du terme « ou Agricole (A) ». Le paragraphe 13. se lira donc dorénavant comme suit :

«13. Les tissus et les toiles de polyuréthane, de polyéthylène ou tout autre matériau similaire, à l'exception des bâtiments complémentaires à un usage industriel ou pour fins d'utilité publique, **agroforestière ou agricole** situés dans une zone à vocation dominante Industrielle (I), Agroforestière (AF), Forestière (F) **ou Agricole (A).** »

ARTICLE 4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 8.4.4 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS AUTORISÉS VISÉS À L'ALINÉA 13

L'article 8.4.4 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié de la manière suivante afin de tenir compte de l'utilisation de toile pour les bâtiments agricoles ou d'usage agroforestier :

- par l'ajout, au sein du 1^{er} picot, du terme « ou encore, le bâtiment est associé à un usage principal agricole ou agroforestier ». Le 1^{er} picot se lira donc dorénavant comme suit :
 - «. Le bâtiment est un garage municipal ou un bâtiment complémentaire à un usage associé aux utilités publiques telles que l'entretien des infrastructures **ou encore, le bâtiment est associé à un usage principal agricole ou agroforestier ;** »
- par l'ajout, au sein du 2^{ème} picot, du terme « ou encore, le bâtiment est utilisé pour les fins des opérations agricoles ou d'agroforesterie et est situé sur le même lot que l'usage principal agricole ou agroforestier ». Le 2^{ème} picot se lira donc dorénavant comme suit :
 - «. Le bâtiment est strictement utilisé pour entreposer des matériaux en vrac tels que le sel de déglacage, le sable, le gravier ou la terre **ou encore, le bâtiment est utilisé pour les fins des opérations agricoles ou d'agroforesterie et est situé sur le même lot que l'usage principal agricole ou agroforestier ;** »

ARTICLE 5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 9.3 – UTILISATION DES COURS

L'article 9.3 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié par l'ajout, au sein du paragraphe 14., du terme « incluant une unité d'habitation accessoire ». Le paragraphe 14. se lira donc dorénavant comme suit :

«14. Les usages et bâtiments complémentaires **incluant une unité d'habitation accessoire**, selon les dispositions du présent règlement ; »

ARTICLE 6 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11.2.10 – NOMBRE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX PAR TERRAIN

L'article 11.2.10 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié par l'ajout, après le paragraphe 2., du paragraphe suivant qui se lit comme suit :

«Une unité d'habitation accessoire n'es pas considérée comme un bâtiment principal bien qu'elle soit une unité d'habitation indépendante non attenante à l'habitation principale. L'unité d'habitation accessoire demeure subordonnée à l'usage principal ; »

ARTICLE 7 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11.15 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

L'article 11.15 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié de la manière suivante afin de tenir compte d'une unité d'habitation accessoire et de respecter les nouvelles conditions relatives à la *Loi sur l'hébergement touristique* (H-1.01) :

- par l'ajout, au sein du premier paragraphe placé sous le titre de l'article, du terme « sous la classe d'usage Rc » et du terme « toutes ». Le premier paragraphe se lira donc dorénavant comme suit :

«Une résidence de tourisme est autorisée dans les zones identifiées comme tel au cahier des spécifications **sous la classe d'usage Rc**, à la condition de respecter **toutes** les exigences suivantes : »

- par l'ajout, au sein du paragraphe 4., du terme « sauf lorsqu'il s'agit d'une unité d'habitation accessoire ». Le paragraphe 4. se lira donc dorénavant comme suit :

«4. Un logement pour fins d'utilisation en résidence de tourisme ne doit pas être aménagé dans un bâtiment distinct de l'habitation **sauf lorsqu'il s'agit d'une unité d'habitation accessoire** ; »

- par le remplacement du paragraphe 7., lequel se lira dorénavant comme suit :

«7. L'usage est enregistré tel que prévu en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique* (H-1.01) et les conditions afférentes à cet enregistrement sont respectées. De plus, Le demandeur doit s'assurer de mettre à jour les renseignements et documents concernant son établissement et transmettre une demande de renouvellement de l'enregistrement à chaque année conformément à la Loi. »

ARTICLE 8 AJOUT DE L'ARTICLE 12.4.9 – UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Le règlement de zonage numéro 15-290 est modifié par l'ajout, après l'article 12.4.8, de l'article 12.4.9 pour se lire comme suit :

« 12.4.9 Unité d'habitation accessoire

Une unité d'habitation accessoire est autorisée pourvu que toutes les conditions suivantes soient respectées et qu'un permis ait été délivré :

1. La zone autorise, en vertu du cahier des spécifications, l'usage « Habitation unifamiliale isolée » appartenant à la classe d'usages Ha ainsi que les usages « Habitation unifamiliale jumelée » et « Habitation bifamiliale isolée » appartenant à la classe d'usages Hb. Une maison bigénérationnelle ne doit pas être considérée comme une habitation bifamiliale isolée;
2. L'unité d'habitation accessoire est subordonnée en tout temps à un usage principal résidentiel du lot ;
3. Une habitation unifamiliale isolée ou jumelée est présente sur le lot à titre de bâtiment principal;
4. L'unité d'habitation accessoire est détachée de l'habitation unifamiliale en ce sens, qu'elle forme une unité indépendante non attenante au bâtiment principal, mais partageant le même terrain tel que défini au chapitre 2;
5. Il ne doit pas y avoir plus d'une unité d'habitation accessoire sur un même lot;
6. L'unité d'habitation accessoire ne doit pas être une maison mobile, une roulotte de villégiature ou d'utilité ou de chantier ou autre bâtiment sur roue, ni être un prêt-à-camper;
7. L'unité d'habitation ne doit pas comporter de sous-sol;
8. Au sein du périmètre urbain, pas plus d'une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être ajoutée sur l'emplacement;

9. Dans les secteurs desservis, l'unité d'habitation accessoire doit utiliser la même entrée de service pour l'égout sanitaire et l'aqueduc que le logement principal. Dans les secteurs non desservis ou partiellement desservis, l'approvisionnement en eau et les installations septiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, le cas échéant ;
10. La même entrée des services publics tels que l'électricité et le gaz doit être utilisée pour l'unité d'habitation accessoire;
11. L'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct de l'habitation principale;
12. L'unité d'habitation accessoire ne doit pas être située à une distance de plus de 45 mètres par rapport à la rue;
13. Les dimensions et les normes d'implantation sont les suivantes :
 - Aire au sol minimale du bâtiment abritant une unité d'habitation accessoire de 31 mètres carrés sans jamais excéder 60 % de l'aire au sol du bâtiment principal calculée selon la définition du chapitre 2;
 - Hauteur maximale de 9 mètres sans jamais excéder la hauteur du bâtiment principal ;
 - L'unité d'habitation accessoire est autorisée dans la cour arrière ou dans la cour latérale sans jamais empiéter dans la cour avant à moins qu'il s'agisse d'un bâtiment complémentaire déjà existant. Dans ce cas, tout agrandissement au sol, s'il y a lieu, ne pourra se faire de manière à empiéter davantage dans la cour avant;
 - Une distance minimale de 4 mètres de l'habitation principale doit être respectée;
 - Une distance minimale de 2 mètres doit être respectée par rapport à un autre bâtiment complémentaire;
 - Les marges de recul par rapport à la ligne arrière et aux lignes latérales du terrain sont les suivantes :
 - 2 mètres dans le cas où la hauteur du bâtiment abritant l'unité d'habitation accessoire est de 4 mètres ou moins (1 étage);
 - 2,5 mètres lorsque la hauteur du bâtiment est de plus de 4 mètres et de moins de 6 mètres (1,5 étage);
 - 3 mètres dans le cas où la hauteur du bâtiment est de 6 à 9 mètres.

Dans tous les cas, une distance minimale de 6 mètres doit être respectée par rapport à une habitation située sur un terrain voisin;
14. L'architecture de l'unité d'habitation accessoire ainsi que l'aménagement du terrain doivent être approuvés en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. »

ARTICLE 9 MODIFICATION DE L'ARTICLE 12.5.3 – NOMBRE MAXIMUM

L'article 12.5.3 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié par l'ajout, après le dernier picot, du picot suivant, pour se lire comme suit :

«. Une unité d'habitation accessoire. »

ARTICLE 10 MODIFICATION DE L'ARTICLE 12.5.4 – AIRE AU SOL MAXIMUM DE BÂTIMENT

L'article 12.5.4 du règlement de zonage numéro 15-290 est modifié par l'ajout, au sein du premier paragraphe, du terme « excluant une unité d'habitation accessoire ». Le premier paragraphe de l'article 12.5.4. se lira donc dorénavant comme suit :

« L'aire au sol totale des bâtiments complémentaires **excluant une unité d'habitation accessoire**, ne doit pas excéder une fois et demie l'aire au sol totale du bâtiment principal soit (Aire totale au sol des bâtiments complémentaires permise = Aire au sol totale du bâtiment principal + Aire au sol totale du bâtiment principal * 50 %) ni excéder 25 % de la superficie totale du terrain. »

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement de modification entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion donné le :	4 ^e jour de décembre 2023
Adoption du premier projet de règlement :	XX ^e jour de XX 2023
Avis public sur l'assemblée de consultation :	XX ^e jour de XX 2023
Assemblée de consultation publique :	XX ^e jour de XX 2023
Adoption du second projet de règlement :	XX ^e jour de XX 2023
Avis public pour une demande de tenue d'un registre :	XX ^e jour de XX 2023
Adoption du règlement :	XX ^e jour de XX 2023
Certificat de conformité de la MRC :	XX ^e jour de XX 2023
Avis de promulgation :	XX ^e jour de XX 2023

Philôme La France, maire

Lisa Houde, directrice générale et greffière-trésorière