



RÈGLEMENT NUMÉRO 115-17-2023 INTITULÉ « RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 115-2, TEL QU'AMENDÉ, AFIN D'Y INTÉGRER DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRE ET AUX ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT EN RÉSIDENCE PRINCIPALE ET EN RÉSIDENCE DE TOURISME »

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 115-2 a été adopté à la séance du 4 novembre 2010, et ce, conformément à la résolution numéro 2010-11-528;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement a pour objet :

1. l'intégration de normes quant aux unités d'habitation accessoire;
2. l'intégration de normes quant aux établissements d'hébergement en résidence principale et en résidence de tourisme;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement est un règlement de concordance, conformément aux modifications effectuées au plan d'urbanisme par les règlements numéro 114-4-2023 et 114-5-2023, et qu'il ne nécessite pas l'approbation des personnes habiles à voter, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du 6 septembre 2023, sous la résolution numéro 2023-09-336;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé et adopté lors de la séance ordinaire du 6 septembre 2023, et ce, conformément à la résolution numéro 2023-07-337;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique a eu lieu le 27 septembre 2023, conformément à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, et ce, en même temps que la consultation publique sur les règlements 114-4-2023, 114-5-2023, 188-2-2023 et 251-6-2023 qui portent sur l'hébergement en résidence de tourisme et principale et/ou les unités d'habitation accessoire;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge qu'il est d'intérêt public d'adopter le présent règlement;

POUR CES MOTIFS ET EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.2 DU CHAPITRE 1

L'article 3.2 du chapitre 1 du *Règlement de zonage numéro 115-2*, tel qu'amendé, est modifié par l'ajout à l'article 3.2 des termes et définitions suivants :

« ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE :

Établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

La résidence principale correspond à la résidence où l'exploitant, personne physique, demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités

familiales et sociales, notamment lorsqu'elle n'est pas utilisée à titre d'établissement de résidence principale, et dont l'adresse correspond à celle que l'exploitant indique aux ministères et organismes du gouvernement.

ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE DE TOURISME :

Établissement, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE :

Logement autonome accessoire à un logement principal, aménagé à l'intérieur d'un bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire localisé en cours latérales ou arrière d'un bâtiment principal.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE :

Unité d'habitation accessoire construite dans un bâtiment accessoire, sur le même lot qu'un bâtiment principal, détaché et distinct de celui-ci.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE INTÉGRÉE :

Unité d'habitation accessoire aménagée à l'intérieur d'un bâtiment principal, destinée ou non aux membres d'une même famille, pouvant être relié en permanence avec le logement principal. »

**ARTICLE 3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.6 DU
 CHAPITRE 2**

L'article 2.6 du chapitre 2 du *Règlement de zonage numéro 115-2*, tel qu'amendé, est modifié en ajoutant un nouvel article 2.6 et en renumérotant l'article 2.6 actuel, le tout comme suit :

« 2.6 : Classe d'usage « H6

Font partie de la classe « H6 » les établissements de résidence de tourisme à titre d'usage accessoire.

Les nouveaux établissements de résidence de tourisme sont autorisés en vertu du règlement sur les usages conditionnels, sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones incluses en tout ou en partie dans le Périmètre d'urbanisation – secteur Centre-ville, identifié au plan d'urbanisme et des zones Conservation (CONS).

Nonobstant le paragraphe précédent, une activité de location court terme dans un établissement de résidence de tourisme autorisée sous l'application de la Politique relative à la location court terme, valide au 6 avril 2022, n'ayant pas cessé ses activités et exercée par le même exploitant, détenant un enregistrement valide de la CITO et conforme aux normes de sécurité, de salubrité et de nuisances en vigueur, est régie par les dispositions du règlement de zonage et n'est pas assujettis à l'application du règlement sur les usages conditionnels.

2.7 : Service professionnel ou commercial pratiqué à domicile »

**ARTICLE 4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1.3 DU
 CHAPITRE 3**



L'article 1.3 du chapitre 3 du *Règlement de zonage numéro 115-2*, tel qu'amendé, est modifié en remplaçant les termes :

« un logement supplémentaire (en sous-sol ou intergénérationnel) dans une habitation unifamiliale n'est pas calculé »

par les termes suivants :

« une unité d'habitation accessoire n'est pas calculée »

ARTICLE 5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1.7 DU CHAPITRE 3

L'article 1.7 du chapitre 3 du *Règlement de zonage numéro 115-2*, tel qu'amendé, est modifié par l'ajout de l'alinéa suivant :

« g) les établissements de résidence principale. »

ARTICLE 6 MODIFICATION DE L'ARTICLE 5.8 DU CHAPITRE 3

L'article 5.8 du chapitre 3 du *Règlement de zonage numéro 115-2*, tel qu'amendé, est modifié en le remplaçant par l'article suivant :

« 5.8 : Dispositions particulières pour les établissements de résidence principale comme usage accessoire à l'usage habitation

- Les établissements de résidence principale sont autorisés sur l'ensemble du territoire et sont permis uniquement dans un logement principal localisé dans un bâtiment principal;*
- Avant d'effectuer une demande d'enregistrement pour un établissement de résidence de tourisme auprès de la CITQ, le propriétaire doit obtenir un avis de conformité réglementaire de la municipalité;*
- Un rapport de conformité aux normes en vigueur en matière de sécurité incendie réalisé par le Service de sécurité incendie, suite à une visite du site visé par la demande, doit être soumis à la municipalité;*
- Le propriétaire doit obtenir un enregistrement à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., chapitre E-14.2) ou son équivalent, en vertu de la réglementation en vigueur;*
- Une copie de l'enregistrement annuel de résidence principale auprès de la CITQ doit être transmise annuellement à la municipalité;*
- L'exploitant doit exposer à l'intérieur de l'établissement de résidence principale, à la vue de tous, un document présentant la réglementation municipale applicable en matière de résidence de tourisme ainsi qu'en matière de sécurité, salubrité et nuisances;*
- L'exploitant, le répondant de location et les locataires doivent respecter, entre autres, les normes de sécurité, de salubrité et de nuisances en vigueur et sont solidairement responsables de toute contravention à la réglementation municipale;*

- Une enseigne d'une superficie n'excédant pas 0,2 m² (± 2 pi²) indiquant le numéro d'enregistrement, l'adresse civique et, le cas échéant, le nom de l'établissement, doit être affichée à la vue de la clientèle, à plat, sur un mur extérieur près de l'entrée principale. Aucun autre affichage extérieur n'est autorisé;
- L'exploitant doit tenir un registre de location contenant, au minimum, les informations suivantes:
 - Le nom et l'adresse de chacun des locataires;
 - La date et la durée du séjour;

À la demande de la Ville, l'exploitant doit lui fournir une copie du registre afin de permettre le suivi et l'application de la réglementation municipale;

- Il est obligatoire pour tout exploitant de désigner, pour chaque location, un répondant de location. L'exploitant ou le répondant de location doit être facile à rejoindre en tout temps et être disponible en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. Les coordonnées de l'exploitant et de son répondant de location doivent être maintenues à jour en tout temps et transmises à la municipalité;
- Une personne physique ne peut exploiter, en tout ou en partie, plus d'un établissement de résidence principale comme usage accessoire sur le territoire de la municipalité;
- Une personne morale ne peut exploiter un établissement de résidence principale comme usage accessoire;
- La capacité d'accueil maximale d'un établissement de résidence principale est établie à deux (2) voyageurs par chambre à coucher sans excéder la capacité des installations septiques ni un maximum de 8 personnes;
- Un minimum d'une (1) case de stationnement par chambre à coucher, additionné d'une (1), doit être aménagé sur le terrain de l'établissement de résidence principale. Aucun stationnement n'est autorisé dans une allée d'accès ou de circulation ni à l'extérieur des limites de la propriété;
- Si l'allée d'accès véhiculaire n'est pas à l'usage exclusif de l'établissement de résidence principale, une autorisation d'exploiter l'établissement de résidence principale doit être obtenue de tous les usagers de l'accès véhiculaire définis par servitude ou autrement ou, selon le cas, de la part du syndicat de copropriété. »

ARTICLE 7 AJOUT DE L'ARTICLE 5.9 AU CHAPITRE 3

Le chapitre 3 du Règlement de zonage numéro 115-2, tel qu'amendé, est modifié par l'ajout de l'article 5.9 suivant :

« 5.9 : Dispositions particulières pour les établissements de résidence de tourisme comme usage accessoire à l'usage habitation (Classe d'usage « H6 ») non soumis à l'application du règlement sur les usages conditionnels

- Avant d'effectuer une demande d'enregistrement pour un établissement de résidence de tourisme auprès de la CITO, l'exploitant doit obtenir un avis de conformité réglementaire de la municipalité;
- Un rapport de conformité aux normes en vigueur en matière de sécurité incendie réalisé par le Service de sécurité incendie, suite à une visite du site visé par la demande, doit être soumis à la municipalité;
- L'exploitant doit obtenir un enregistrement à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITO) au sens de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q., chapitre E-14.2) ou son équivalent, en vertu de la réglementation en vigueur et, lorsque requise, une autorisation de la CPTAQ pour utiliser un lot à une fin autre que l'agriculture;
- Une copie de l'enregistrement annuel d'établissement de résidence de tourisme auprès de la CITO doit être transmise annuellement à la municipalité;
- L'exploitant doit exposer à l'intérieur de l'établissement de résidence principale, à la vue de tous, un document présentant la réglementation municipale applicable en matière de résidence de tourisme ainsi qu'en matière de sécurité, salubrité et nuisances;
- Il est obligatoire pour tout exploitant de désigner, pour chaque location, un répondant de location. L'exploitant ou le répondant de location doit être facile à rejoindre en tout temps et être disponible en cas de besoin dans un délai de 24 heures maximum. Les coordonnées de l'exploitant et de son répondant de location doivent être maintenues à jour en tout temps et transmises à la municipalité;
- L'exploitant, le répondant de location et les locataires doivent respecter, entre autres, les normes de sécurité, de salubrité et de nuisances en vigueur et sont solidairement responsables de toute contravention à la réglementation municipale;
- Une enseigne d'une superficie n'excédant pas 0,2 m² (± 2 pi²) indiquant le numéro d'enregistrement, l'adresse civique et, le cas échéant, le nom de l'établissement, doit être affichée à la vue de la clientèle, à plat, sur un mur extérieur près de l'entrée principale. Aucun autre affichage extérieur n'est autorisé;
- L'exploitant doit tenir un registre de location contenant, au minimum, les informations suivantes:
 - o Le nom et l'adresse de chacun des locataires;
 - o La date et la durée du séjour;

À la demande de la Ville, l'exploitant doit lui fournir une copie du registre afin de permettre le suivi et l'application de la réglementation municipale;

- Une personne physique ou morale ou un bénéficiaire ultime d'une personne morale ne peut être propriétaire, en tout ou en partie, de plus d'un immeuble où un établissement de résidence de tourisme est autorisé comme usage accessoire;

- Un locataire ne peut exploiter un établissement de résidence de tourisme;
- Aucun usage accessoire ou complémentaire additionnel n'est autorisé dans le logement où l'exploitation d'un établissement de résidence de tourisme est autorisée;
- La capacité d'accueil maximale d'un établissement de résidence de tourisme est établie à deux (2) voyageurs par chambre à coucher sans excéder la capacité des installations septiques ni un maximum de 8 personnes;
- Un minimum d'une (1) case de stationnement par chambre à coucher, additionné d'une (1), doit être aménagé sur le terrain de l'établissement de résidence de tourisme. Aucun stationnement n'est autorisé dans une allée d'accès ou de circulation ni à l'extérieur des limites de la propriété;
- Si l'allée d'accès véhiculaire n'est pas à l'usage exclusif de l'établissement de résidence de tourisme, une autorisation d'exploiter l'établissement de résidence de tourisme doit être obtenue de tous les usagers de l'accès véhiculaire définis par servitude ou autrement ou, selon le cas, de la part du syndicat de copropriété;
- L'utilisation ou l'installation de tentes ou de véhicules récréatifs de type motorisés, roulottes, tentes-roulottes, cabines ou plateformes flottantes, bateaux, embarcations et autres dispositifs similaires est interdite aux fins d'exploitation d'un établissement de résidence de tourisme;
- L'utilisation d'un bâtiment accessoire à des fins d'hébergement en résidence de tourisme est interdite.
- L'exploitant doit mettre suffisamment de bacs pour récupérer les matières résiduelles à la disposition des locataires. De plus, l'exploitant doit fournir des instructions concernant la gestion des matières recyclables et il doit s'assurer qu'elles soient respectées. »

ARTICLE 8 MODIFICATION DE LA SECTION 1 DU CHAPITRE 11

La section 1 du chapitre 11 du *Règlement de zonage numéro 115-2*, tel qu'amendé, est modifiée en la remplaçant par la section suivante :

« Section 1 : Unité d'habitation accessoire

Une (1) seule unité d'habitation accessoire est autorisée par habitation unifamiliale isolée de la classe « H1 ».

1.1 : Unité d'habitation accessoire intégrée

Une unité d'habitation accessoire intégrée à une habitation unifamiliale isolée de la classe « H1 » est autorisée sur tout le territoire. Les dispositions suivantes s'appliquent à l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire intégrée au bâtiment principal :

- a) Aucun établissement de résidence principale ou de tourisme n'est autorisé dans une unité d'habitation accessoire intégrée;

- b) Aucun service professionnel ou commercial, même s'il est autorisé dans la zone, ne peut être pratiqué dans le bâtiment principal;
- c) La superficie maximale de l'unité d'habitation accessoire intégrée est de soixante-quinze (75) mètres carrés sans toutefois être inférieure à trente (30) mètres carrés, ni excéder 40 % de la superficie de plancher totale du bâtiment principal;
- d) L'unité d'habitation accessoire intégrée peut être située au rez-de-chaussée, ou à l'étage et, de façon complémentaire, au sous-sol. Un maximum de 50% de la superficie de l'unité d'habitation accessoire intégrée peut se trouver au niveau du sous-sol;
- e) L'unité d'habitation accessoire intégrée doit avoir un (1) numéro civique distinct;
- f) L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire attachée doit s'intégrer à l'architecture de l'habitation unifamiliale de façon à conserver l'aspect général d'une habitation unifamiliale isolée;
- g) L'unité d'habitation accessoire intégrée doit être accessible directement par l'extérieur ou par un vestibule commun au logement principal. Toute entrée de l'unité d'habitation accessoire intégrée ne peut être localisée sur la façade avant à moins d'être commune à l'entrée du logement principal et aucun escalier extérieur permettant l'accès à l'étage n'est autorisé en cour avant;
- h) Une (1) case de stationnement hors-rue supplémentaire aux exigences minimales doit être aménagée pour l'unité d'habitation accessoire intégrée, à même l'aire de stationnement de l'habitation principale;
- i) L'unité d'habitation accessoire intégrée doit être muni d'un extincteur et d'un détecteur de fumée.

1.2 : Unité d'habitation accessoire détachée

Une unité d'habitation accessoire détachée d'une habitation unifamiliale isolée de la classe « H1 » est autorisée sur tout le territoire à l'exception des zones Conservation (CONS). Les dispositions suivantes s'appliquent à l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire détachée du bâtiment principal :

- a) Aucun établissement de résidence principale ou de tourisme n'est autorisé dans une unité d'habitation accessoire détachée;
- b) Aucun service professionnel ou commercial, même s'il est autorisé dans la zone, ne peut être pratiqué dans le bâtiment principal ni dans l'unité d'habitation accessoire détachée;
- c) Une unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée sur le même lot que celui occupé par une habitation unifamiliale isolée;
- d) Une unité d'habitation accessoire détachée est interdite en cour avant;
- e) Les marges prescrites pour un bâtiment principal prévues à la grille des spécifications s'appliquent à l'unité d'habitation

accessoire détachée et une distance minimale de cinq (5) mètres doit être respectée entre l'unité d'habitation accessoire détaché et le bâtiment principal;

- f) À l'intérieur des zones incluses dans le Périmètre d'urbanisation - secteur Centre-ville, identifié au plan d'urbanisme, la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications pour le bâtiment principal s'applique pour une unité d'habitation accessoire détachée. Les marges latérales et arrière peuvent être réduites de moitié et une distance minimale de cinq (5) mètres doit être respectée entre l'unité d'habitation accessoire détaché et le bâtiment principal;
- g) La hauteur d'une unité d'habitation accessoire détachée ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal;
- h) Une unité d'habitation accessoire détachée doit être un bâtiment distinct du bâtiment principal ou être aménagé à l'étage d'un garage détaché et uniquement accessible par l'extérieur;
- i) La superficie maximale de l'unité d'habitation accessoire détachée est de soixante-quinze (75) mètres carrés sans toutefois être inférieure à trente (30) mètres carrés ni excéder 50% de la superficie du bâtiment principal;
- j) L'unité d'habitation accessoire détachée doit avoir un (1) numéro civique distinct;
- k) L'unité d'habitation accessoire détachée doit, lorsqu'autorisé en vertu des lois et règlements applicables, utiliser les mêmes utilités publiques, raccordements aux infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire ou les mêmes installations d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées que ceux du bâtiment principal;
- l) Une (1) case de stationnement hors-rue supplémentaire aux exigences minimales doit être aménagée pour l'unité d'habitation accessoire détachée, à même l'aire de stationnement de l'habitation principale;
- m) Aucun escalier extérieur permettant l'accès à l'étage n'est autorisé en cour avant;
- n) L'unité d'habitation accessoire détachée est incluse dans le calcul du nombre et de la superficie occupée par les bâtiments accessoires ainsi que dans le rapport espace bâti/terrain;
- o) L'unité d'habitation accessoire détachée doit être muni d'un extincteur et d'un détecteur de fumée. »

ARTICLE 9 MODIFICATION DE L'ANNEXE 2 : GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

L'Annexe 2 : Grilles des spécifications du Règlement de zonage numéro 115-2, tel qu'amendé, est modifié en retirant à chacune des grilles de spécifications les lignes suivantes et toute inscription présente aux lignes « *Logement suppl. au sous-sol* » et « *Logement intergénérationnel* ».



ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Robert Benoît
Maire

Jonathan Fortin, LL.B., OMA
Directeur général adjoint |
Greffier et directeur des affaires
juridiques

Avis de motion :	6 septembre 2023
Adoption du projet :	6 septembre 2023
Adoption :	1^{er} novembre 2023
Entrée en vigueur :	22 novembre 2023