

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE LA DORÉ**

RÈGLEMENT N°2024-007

**AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 2018-002 DE MANIÈRE À AUTORISER LES UNITÉS D'HABITATION
ACCESSOIRES SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE LA
PAROISSE DE LA DORÉ ET PRÉVOIR LEUR CADRE NORMATIF**

ATTENDU QUE la Municipalité de la Paroisse de La Doré a adopté en date du 5 mars 2018 le règlement n° 2018-002 portant sur le règlement de zonage de la Municipalité de la Paroisse de La Doré, le tout en conformité aux dispositions connues au chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU QU'en date du 23 avril 2018, le règlement de zonage n° 2018-002 de la Municipalité de la Paroisse de La Doré est entré en vigueur suite à l'émission du certificat de conformité n°91050-RZ-01-02-2018 par la MRC du Domaine-du-Roy;

ATTENDU QUE la MRC du Domaine-du-Roy a mandaté le Centre d'Étude des conditions de vie et des besoins de la population (ÉCOBES) du Cégep de Jonquière dans l'élaboration d'un portrait du logement à l'échelle du territoire municipalisé de la MRC;

ATTENDU QUE les données recueillies dans le portrait d'ÉCOBES témoignent que la Municipalité de la Paroisse de La Doré est concernée par la crise du logement;

ATTENDU QUE la Municipalité de la Paroisse de La Doré est sensible quant aux conséquences de la crise du logement et qu'elle a évalué certaines pistes de solutions pour amoindrir les impacts négatifs en découlant;

ATTENDU QUE les unités d'habitation accessoires facilitent l'accès à la propriété en offrant un projet de construction minimaliste à moindre coût;

ATTENDU QUE les unités d'habitation accessoires favorisent la densité d'occupation du territoire en rentabilisant les infrastructures publiques;

ATTENDU QUE l'une des solutions proposées par ÉCOBES pour lutter contre la crise du logement est d'autoriser les unités d'habitation accessoires en territoire municipalisé;

ATTENDU QUE pour ces motifs, la Municipalité de la Paroisse de La Doré souhaite autoriser les unités d'habitation accessoires sur son territoire et prévoir leur cadre normatif;

ATTENDU QUE la section V du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permet à la Municipalité de la Paroisse de La Doré de modifier son règlement de zonage;

ATTENDU QUE conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le processus de modification du règlement de zonage débute par l'adoption, par le Conseil de la Municipalité de la Paroisse de La Doré, d'un deuxième projet de règlement;

ATTENDU QUE le deuxième projet d'amendement au règlement de zonage a été soumis à la consultation publique le 8 janvier 2025 à 9h00 à la salle du Conseil municipal;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du Conseil de la Municipalité de la Paroisse de La Doré du 2 décembre 2024 ;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par France Chapdelaine et résolu à l'unanimité des Conseillers présents que le Conseil municipal de la Municipalité de la Paroisse de La Doré adopte le règlement n° 2024-007 et décrète ce qui suit :

Article 1 Préambule

Le préambule ci-haut fait partie intégrante du présent règlement comme si au long reproduit.

Article 2 Modifications règlement de zonage

Le règlement de zonage est modifié de manière à :

1. À l'article 12 « *Terminologie* » du chapitre II « *Dispositions interprétatives* », ajouter la définition de « *logement additionnel* » qui se libelle comme suit :

« Logement additionnel » : unité d'habitation aménagée à même une résidence unifamiliale isolée ou bifamiliale isolée ou jumelée ne modifiant peu ou pas l'aspect général du bâtiment.

2. À l'article 12 « *Terminologie* » du chapitre II « *Dispositions interprétatives* », ajouter la définition de « *unité d'habitation accessoire* » qui se libelle comme suit :

« Unité d'habitation accessoire » : unité d'habitation accessoire à une résidence unifamiliale isolée ou bifamiliale isolée ou jumelée construite sur un même terrain, à même le bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire.

3. À l'article 12 « *Terminologie* » du chapitre II « *Dispositions interprétatives* », ajouter la définition de « *unité d'habitation accessoire attachée* » qui se libelle comme suit :

« Unité d'habitation accessoire attachée » : unité d'habitation aménagée en mitoyenneté avec une résidence unifamiliale ou bifamiliale isolée par l'ajout d'une annexe ou d'un nouvel étage.

4. À l'article 12 « *Terminologie* » du chapitre II « *Dispositions interprétatives* », ajouter la définition de « *unité d'habitation accessoire détachée* » qui se libelle comme suit :

« Unité d'habitation accessoire détachée » : unité d'habitation aménagée de manière non attenante sur un emplacement déjà occupé par une résidence unifamiliale isolée ou bifamiliale isolée ou jumelée.

5. Au chapitre V « *Dispositions particulières applicables aux zones résidentielles* », ajouter l'article 46.1 « *Dispositions applicables aux unités d'habitation accessoires* » qui se libelle comme suit :

Il existe trois types d'unités d'habitation accessoire (UHA), soit les logements additionnels, les unités d'habitation accessoires attachées et les unités d'habitations accessoires détachées. Pour être aménagée, une UHA doit respecter les critères d'aménagement particuliers suivants :

- *L'UHA est aménagée sur un emplacement occupé par une résidence unifamiliale isolée ou bifamiliale isolée ou jumelée et occupée de manière permanente;*
- *L'UHA est aménagée à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation connu au plan d'urbanisme;*
- *L'UHA est localisée à l'intérieur d'une zone où les résidences unifamiliales isolées ou bifamiliales isolées ou jumelées sont autorisées par le règlement de zonage;*
- *Une seule UHA est autorisée par propriété;*
- *L'UHA n'est pas offerte en location de courte durée (moins de 60 jours);*
- *L'UHA est occupée par un usage résidentiel seulement;*
- *Aucun usage secondaire n'est autorisé à l'intérieur de l'UHA;*
- *Un arbre abattu pour l'aménagement de l'UHA est remplacé;*

- *Un nouveau numéro civique est établi par la municipalité pour l’UHA.*

A. Dispositions spécifiques applicables aux logements additionnels

1. Normes d’implantation

- a) *Le logement additionnel peut être aménagé à tout étage de la résidence principale;*
- b) *Le logement additionnel n’augmente pas la superficie, les dimensions, ni le nombre d’étages de la résidence;*
- c) *Le logement additionnel ne modifie pas l’apparence extérieure du bâtiment;*

2. Normes de conception

- a) *La superficie totale de plancher du logement additionnel peut occuper jusqu’à 45 % de la superficie totale de plancher de la résidence dans laquelle il est implanté;*
- b) *Le logement additionnel est muni d’une entrée indépendante;*
- c) *Tout accès au logement additionnel n’est permis qu’en cour latérale ou arrière;*

B. Dispositions spécifiques applicables aux unités d’habitation accessoires attachées

1. Normes d’implantation

- a) *L’UHA attachée est implantée en cour latérale ou arrière;*
- b) *Les marges à respecter correspondent aux marges applicables au type d’usage existant de la résidence à laquelle l’UHA attachée est annexée;*

2. Normes de conception

- a) *La superficie totale de plancher de l’UHA attachée peut occuper jusqu’à 45 % de la superficie totale de plancher de la résidence à laquelle elle est annexée;*
- b) *L’UHA attachée est munie d’une entrée indépendante. Toutefois, une porte aménagée dans un mur intérieur mitoyen avec la résidence à laquelle est annexée l’UHA attachée est autorisée;*
- c) *La hauteur de l’UHA attachée n’excède jamais la hauteur maximale d’un bâtiment principal permise dans la zone;*

C. Dispositions spécifiques applicables aux unités d’habitation accessoires détachées

1. Normes d’implantation

- a) *L’UHA détachée est située sur le même terrain que le bâtiment principal;*
- b) *L’UHA détachée est implantée en cour latérale ou arrière;*
- c) *L’UHA détachée est construite sur des fondations permanentes sans sous-sol;*
- d) *Les marges applicables à l’UHA détachée sont établies en fonction des critères suivants :*

<i>Marge</i>	<i>Distance minimale</i>
<i>Marge latérale sans ouverture</i>	<i>1,0 m</i>
<i>Marge latérale avec ouverture</i>	<i>1,5 m</i>
<i>Marge arrière</i>	<i>1,0 m</i>

- e) *Les superficies minimale et maximale de l'UHA détachée sont établies selon la superficie du terrain sur lequel elle est projetée :*

<i>Superficie de l'emplacement</i>	<i>Superficie de l'UHA détachée</i>
<i>Moins de 450 m²</i>	<i>De 35 m² à 45 m²</i>
<i>De 450 m² à 950 m²</i>	<i>De 35 m² à 60 m²</i>
<i>950 m² et plus</i>	<i>De 35 m² à 75 m²</i>

Il est à noter que la superficie au sol de l'UHA détachée ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

L'UHA détachée fait partie du calcul du nombre et de la superficie des bâtiments accessoires.

Par ailleurs, l'UHA détachée ne peut être attenante à un bâtiment accessoire.

2. Normes de conception

- a) *L'UHA détachée ne peut être pourvue d'un sous-sol;*
- b) *La hauteur de l'UHA attachée n'excède jamais la hauteur maximale d'un bâtiment principal permise dans la zone;*
- c) *Les toits plats sont prohibés, à l'exception des cas suivants :*
 - *Le toit est végétalisé;*
 - *Le toit du bâtiment principal est plat.*
- d) *La finition extérieure de l'UHA détachée doit s'harmoniser avec celle du bâtiment principal;*

Article 3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant la loi.

Ghislain Laprise,
Maire

Stéphanie Gagnon, CPA
Directrice générale

Copie certifiée conforme le _____

Stéphanie Gagnon, CPA
Directrice générale

Avis de motion : 2 décembre 2024

Adoption du premier projet de règlement : 2 décembre 2024

Avis public d'adoption du premier projet : 3 décembre 2024

Transmission à la MRC et aux municipalités limitrophes : 17 décembre 2024

Assemblée publique de consultation : 8 janvier 2025

Adoption du second projet de règlement : 20 janvier 2025

Avis public d'adoption du second projet de règlement : 21 janvier 2025

Transmission à la MRC : 22 janvier 2025

Avis public registre référendaire : 21 janvier 2025

Tenue du registre référendaire : 27 janvier 2025

Adoption du règlement : 10 février 2025

Transmission à la MRC : 12 février 2025

Certificat de conformité :

Avis public d'entrée en vigueur :