



**RÈGLEMENT N° 77-108**

*Projet de règlement*

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE  
RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN  
D'AUTORISER LES LOGEMENTS  
ACCESSOIRES POUR LES HABITATIONS  
UNIFAMILIALES DESSERVIES PAR LE  
RÉSEAU D'AQUEDUC MUNICIPAL DANS  
LA ZONE AGRICOLE**

**5 novembre 2024**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 77-108 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN D'AUTORISER LES LOGEMENTS ACCESSOIRES POUR LES HABITATIONS UNIFAMILIALES DESSERVIES PAR LE RÉSEAU D'AQUEDUC MUNICIPAL DANS LA ZONE AGRICOLE**

- CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un logement accessoire, à même une habitation unifamiliale, constitue une forme de densification douce permettant la création de logements supplémentaires sur le territoire municipal;
- CONSIDÉRANT QUE les logements accessoires sont déjà autorisés dans les zones faisant partie du périmètre d'urbanisation;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal entend élargir cette mesure aux habitations unifamiliales desservies par le réseau d'aqueduc municipal dans la zone agricole;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 5 novembre 2024, conformément à la loi;

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète ce qui suit :

- QUE le conseil adopte, lors de la séance du 5 novembre 2024, le projet de règlement numéro 77-108 intitulé «*Règlement modifiant le règlement de zonage afin d'autoriser les logements accessoires pour les habitations unifamiliales desservies par le réseau d'aqueduc municipal dans la zone agricole* », tel qu'énoncé ci-dessous;
- QU' une assemblée de consultation soit tenue mardi, le 3 décembre 2024 à 18 h 45 h à la salle du conseil municipal située au 77, rue Saint-Pierre, afin d'expliquer le projet de règlement et d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

**ARTICLE 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

## ARTICLE 2

L'article 2.4 est modifié par l'ajout de la définition suivante:

« **Logement accessoire**

Logement autonome aménagé sur un lot occupé par une résidence principale. Un logement accessoire peut être intégré à la résidence principale, annexé à celle-ci ou bien entièrement détaché.»

**Commenté [AD1]:** Il s'agit de la définition générale. Dans les conditions identifiées à l'article suivant, il est précisé que seuls les logements accessoires intégrés ou annexés à la résidence principale sont autorisés sur le territoire de Saint-Pie.

## ARTICLE 3

Les dispositions de l'article 18.4.1, relatives aux logements accessoires, sont remplacées par les suivantes :

« 18.4.1.1 Zones où les logements accessoires sont autorisés

Les logements accessoires sont autorisés dans toutes les zones du territoire municipal, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- a) Le terrain doit être desservi par le réseau d'aqueduc **municipal**.
- b) L'usage «habitation unifamiliale isolée» doit être autorisé dans la zone.
- c) Le terrain doit être occupé par une habitation unifamiliale isolée, à l'exclusion d'une maison mobile.
- d) Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau d'égout, la demande de permis doit être accompagnée d'une attestation d'un professionnel, reconnu en vertu de la législation provinciale applicable à cet effet, que le dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées domestiques, des eaux ménagères ou des eaux de cabinet d'aisances est en mesure de traiter le volume **supplémentaire**.
- e) Dans la zone agricole, le projet doit être conforme aux dispositions applicables de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

**Commenté [AD2]:** Cette formulation permet d'englober les terrains situés dans le périmètre d'urbanisation ainsi que les terrains desservis par le réseau d'aqueduc municipal dans la zone agricole.

**Commenté [AD3]:** Condition ajoutée afin de tenir compte des terrains situés dans la zone agricole.

**Commenté [AD4]:** Idem AD3

18.4.1.2 Type de logement accessoire

Seuls les logements accessoires *intégrés* à la résidence principale ou *annexés* à celle-ci sont autorisés.

Un logement accessoire est dit *intégré* lorsque celui-ci est contenu dans l'enveloppe existante de la résidence et qu'il ne comporte pas ou peu de modification à l'aspect général du bâtiment.

C'est le cas, par exemple, d'un logement aménagé au sous-sol ou aménagé à même un garage annexe existant.

Un logement accessoire *annexé* est un logement aménagé dans un agrandissement du bâtiment principal.

#### 18.4.1.3 Nombre

Un seul logement accessoire ou logement intergénérationnel selon les dispositions de l'article 18.4.2, est autorisé par résidence principale.

**Commenté [AD5]:** Disposition déjà existante dans la réglementation actuelle.

#### 18.4.1.4 Superficie d'un logement accessoire

La superficie au sol du logement accessoire ne doit pas excéder la superficie au sol de la résidence principale.

**Commenté [AD6]:** Idem AD5

#### 18.4.1.5 Hauteur d'un logement accessoire annexé à la résidence principale

L'aménagement d'un logement accessoire annexé à la résidence principale ne doit donner lieu à aucune modification à la hauteur de l'habitation. Le logement accessoire doit respecter la norme maximale de hauteur prévue dans la zone concernée, sans excéder la hauteur de la résidence principale.

**Commenté [AD7]:** Idem AD5

#### 18.4.1.6 Normes relatives à l'implantation d'un logement accessoire annexé à la résidence principale

Un logement accessoire annexé à la résidence principale doit respecter les mêmes normes d'implantation que celles applicables à la résidence principale.

**Commenté [AD8]:** Idem AD5

#### 18.4.1.7 Normes relatives au stationnement

Une case de stationnement hors rue doit être prévue pour les fins spécifiques du logement accessoire, en plus des cases requises pour l'usage résidentiel principal.

L'espace occupé par les allées d'accès et aires de stationnement ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la cour avant.

**Commenté [AD9]:** Idem AD5

#### 18.4.1.8 Autres dispositions

- a) Le logement accessoire ne peut avoir de branchement aux réseaux publics (aqueduc, égout, électricité, gaz naturel) distinct des branchements du bâtiment principal. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'égout, le logement accessoire ne peut être raccordé à des installations de traitement des eaux usées distinctes de celles qui desservent la résidence principale.
- b) Le logement accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct de la résidence principale.
- c) Dans le cas d'un logement accessoire aménagé au sous-sol, la hauteur du plancher fini au plafond de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,25 mètres. Le logement doit être accessible sans avoir à passer par la résidence principale.»

Commenté [AD10]: Nouveau.

Commenté [AD11]: Nouveau.

Commenté [AD12]: Idem AD5

#### **ARTICLE 4**

Les grilles des usages et des normes, à l'annexe A du règlement de zonage, sont modifiées en abrogeant les notes et références en lien avec un logement accessoire.

#### **ARTICLE 5**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Mario St-Pierre, maire

---

Annick Lafontaine, Greffière

**VILLE DE SAINT-PIE**  
**Proposition d'échéancier pour l'adoption et l'entrée en vigueur du règlement 77-108**  
**modifiant le règlement de zonage**

1. Avis de motion et adoption du projet de règlement	5 novembre 2024
2. Transmission, à la MRC des Maskoutains, du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté	6 novembre 2024
3. Publication de l'avis pour annoncer la tenue de l'assemblée de consultation <sup>1</sup>	Au moins sept jours avant la séance du 3 décembre 2024
4. Assemblée publique de consultation	3 décembre 2024
5. Adoption du règlement	3 décembre 2024
6. Transmission, à la MRC des Maskoutains, du règlement et de la résolution par laquelle il est adopté	4 décembre 2024
7. Approbation du règlement par la MRC des Maskoutains et émission du certificat de conformité	décembre 2024
8. Publication de l'avis de l'entrée en vigueur du règlement <sup>1</sup>	le plus tôt possible après l'émission du certificat de conformité
13. Transmission, à la MRC des Maskoutains, d'une copie certifiée conforme du règlement, accompagnée d'un avis de la date de son entrée en vigueur	le plus tôt possible après l'entrée en vigueur du règlement

---

<sup>1</sup> L'avis doit être publié conformément à la loi régissant la municipalité ainsi qu'aux modalités fixées par règlement de la municipalité

**VILLE DE SAINT-PIE**  
**Province de Québec**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 77-108**

Avis de motion précédant l'adoption du règlement

Avis de motion est donné par \_\_\_\_\_, qu'il présentera pour adoption, lors d'une séance ultérieure du conseil, le règlement numéro 77-108 modifiant le règlement de zonage numéro 77.

L'objet de ce règlement est d'autoriser, dans la zone agricole, l'ajout d'un logement accessoire à une habitation unifamiliale isolée desservie par le réseau d'aqueduc municipal.

## VILLE DE SAINT-PIE

### AVIS PUBLIC

#### **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION LE MARDI 3 DÉCEMBRE 2024 SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 77-108 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN D'AUTORISER UN LOGEMENT ACCESSOIRE POUR LES HABITATIONS UNIFAMILIALES DESSERVIES PAR LE RÉSEAU D'AQUEDUC MUNICIPAL DANS LA ZONE AGRICOLE**

**Aux personnes susceptibles d'être intéressées par le projet de règlement ci-dessus mentionné, avis public est donné de ce qui suit :**

#### **1. Adoption du projet de règlement**

Lors de la séance du conseil municipal tenue le 5 novembre 2024, le conseil a adopté, par résolution, le projet de règlement numéro 77-108 intitulé «*Règlement modifiant le règlement de zonage afin d'autoriser les logements accessoires pour les habitations unifamiliales desservies par le réseau d'aqueduc municipal dans la zone agricole*».

#### **2. Assemblée publique de consultation**

Conformément à l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une assemblée publique de consultation aura lieu le **mardi, 3 décembre 2024 à 18 h 45 à la salle du conseil municipal située au 77, rue Saint-Pierre**, à Saint-Pie. Au cours de l'assemblée publique, on expliquera le projet de règlement et on entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

#### **3. Objet du projet de règlement**

Comme son titre l'indique, le projet de règlement numéro 77-108 a pour objet d'autoriser, dans la zone agricole, l'ajout d'un logement accessoire à une habitation unifamiliale isolée desservie par le réseau d'aqueduc municipal. Ce projet de règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

#### **4. Consultation du projet de règlement**

Le projet de règlement est disponible pour consultation au bureau municipal situé au 77, rue Saint-Pierre, à Saint-Pie, durant les heures régulières d'ouverture où tout intéressé peut en prendre connaissance ainsi que sur le site internet de la municipalité sous l'onglet Avis publics et règlements adoptés. Les personnes intéressées peuvent également appeler au numéro (450) 772-2488, poste 223 pour toute question ou information supplémentaire sur le projet de règlement.

DONNÉ à Saint-Pie, ce    <sup>e</sup> jour du mois de novembre 2024

**Annick Lafontaine**  
**Greffière**