



PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-15

1ER PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2023-04 AFIN D'AJOUTER LA CLASSE D'USAGE « HAMEAU D'HÉBERGEMENT LÉGER » À LA CLASSE D'USAGE C6 – HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET POUR MODIFIER LES LIMITES DES ZONES 024-V ET 020-F

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel est régie par le Code municipal du Québec (RLRQ, chapitre C-27.1) et soumise à l'application de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son règlement de zonage ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal juge opportun d'ajouter un nouvel usage à la classe « C6 – Hébergement touristique » afin d'encadrer la création de hameaux d'hébergement léger sur le territoire ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 445 du Code municipal du Québec, un avis de motion a été déposé le XX XXXXXXXX 2025, de même que le présent projet de règlement ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil de la Municipalité de Duhamel a adopté la résolution numéro 2025-XX-XXXXX ;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil de la Municipalité de Duhamel décrète ce qui suit :

Article 1

Le chapitre 3, intitulé « CLASSIFICATION DES USAGES », est modifié par l'ajout, au deuxième alinéa de l'article 31, intitulé « **CLASSE D'USAGES C6 – HÉBERGEMENT TOURISTIQUE** », du groupe d'usage suivant :

7° Hameau d'hébergement léger

Article 2

Le chapitre 18, intitulé « INDEX TERMINOLOGIQUE », est modifié par l'ajout, entre les définitions « HABITATION » et « HÉBERGEMENT TOURISTIQUE », de la définition suivante :

HAMEAU D'HÉBERGEMENT LÉGER

Ensemble de mini-chalets individuels, de construction légère et permanente, regroupés sur un même terrain et offerts en location pour de courts séjours. Chaque mini-chalet est conçu pour un usage touristique et peut comprendre des commodités de base telles qu'une kitchenette, une salle de bain privée et un espace de couchage.

Le hameau peut inclure des espaces communs tels qu'une aire de jeux, un espace de détente ou un stationnement. Cette forme d'hébergement se distingue des autres usages de la classe « Hébergement touristique » par la présence de plusieurs unités distinctes sur un même terrain, sans bâtiment principal prédominant.

Article 3

Le chapitre 16, intitulé « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINS USAGES ET À CERTAINES ZONES », est modifié par l'ajout, après l'article 258 intitulé « NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UNE RÉSIDENCE DE TOURISME », du nouvel article suivant :

258.1 — NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UN HAMEAU D'HÉBERGEMENT LÉGER

Lorsque permise à la grille des spécifications pour la zone concernée, l'exploitation ou la construction d'un hameau d'hébergement léger est assujettie au respect de toutes les normes suivantes :

1. Un maximum de cinq (5) mini-chalets peut être construit par terrain, et ce, malgré toute disposition générale contraire au présent règlement ;
2. Chaque mini-chalet ne peut faire qu'un seul étage, sans considérer toute mezzanine. Toutefois, la hauteur maximale ne peut excéder 4,15 mètres ;
3. La superficie minimale de chaque mini-chalet ne peut être inférieure à 30 m² d'emprise au sol ;
4. La superficie maximale de chaque mini-chalet ne peut dépasser 50 m² d'emprise au sol ;
5. Aucun mini-chalet ne peut posséder de structure jumelée ;
6. L'ensemble du projet doit être desservi par une ou plusieurs installations septiques adaptées à l'intensité de l'utilisation, déterminées par un ingénieur ou un technologue professionnel, selon les règles de l'art ;
7. La superficie maximale de tout bâtiment commun, s'il y en a, est établie comme suit :
 - a) 25 m², si aucune installation de cuisine commune s'y trouve ;
 - b) 40 m², si une installation de cuisine commune s'y trouve ;
 - c) 30 m², si une installation sanitaire s'y trouve ;
 - d) 50 m², si une installation sanitaire et une installation de cuisine commune s'y trouvent ;
8. Une aire de détente, une aire de jeu ou un stationnement commun doivent respecter les normes applicables au présent règlement, avec les adaptations nécessaires ;
9. Aucun bâtiment ne peut être construit à moins de 3 mètres de toute ligne de terrain ;
10. L'architecture des mini-chalets doit respecter les normes des articles 94 à 98 du chapitre 7 du présent règlement, avec les adaptations nécessaires ;
11. Aucune maison mobile ne peut être installée au sein d'un hameau d'hébergement léger.

La grille des spécifications peut prévoir un nombre maximal de hameaux d'hébergement léger par zone, de même qu'une distance minimale entre deux hameaux d'hébergement léger.

Article 4

Le chapitre 4 intitulé « usages et construction temporaires » est modifié par l'ajout à la suite de l'article 58 de l'article suivant :

58.1. MAINTIEN DE LA STRUCTURE DE L'ABRI HIVERNAL

Il est permis de maintenir érigée la structure d'un abri hivernal en dehors de la période du 1er octobre au 1er mai en respectant l'ensemble des conditions suivantes:

1. un maximum de deux structures d'abri hivernal par propriété peut rester érigé;
2. les structures d'abri hivernal des propriétés situées dans le périmètre urbain et qui sont implanté selon les dispositions concernant les marges avant du premier paragraphe du premier alinéa de l'article 58 ne peuvent rester érigées en dehors de la période prescrite;

- 3. l'implantation des structures d'abri hivernal restant érigées doit respecter la marge avant applicable au bâtiment principal tel que spécifié dans la grille des spécifications de la zone;
- 4. aucune structure d'abri hivernal ne peut rester érigé s'il empiète dans une bande riveraine;
- 5. en tout temps, la structure de l'abri hivernal restant érigée doit être maintenue en bon état, sans défectuosité, dommage ou usure majeure apparente. »

Article 5

L'annexe B intitulée « **PLAN DE ZONAGE** » du règlement de zonage numéro 2023-04 est **modifiée par le déplacement de la limite des zones 024-V et 020-F**, tel qu'illustré sur le plan annexé au présent règlement et identifié comme « **Annexe B – Zones 024-V et 020-F** », lequel fait partie intégrante du présent règlement.

Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1)

Liette Quenneville
Directrice générale

David Pharand
Maire

Avis de motion	
Projet de règlement	
Adopté le	
Entrée en vigueur	
Numéro de résolution	



ANNEXE J - GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

			Zone 024-V	
USAGES AUTORISÉS				
GROUPE D'USAGES / H - HABITATION		Isolé	Jumelé	En rangée
H1 Logement (art. 21)	Nombre minimal de logements	1	-	-
	Nombre maximal de logements	1	-	-
GROUPE D'USAGES / R - RÉCRÉATION D'EXTÉRIEUR				
R1 Activité récréative à faible impact (art. 45)				
GROUPE D'USAGES / F - FORÊT ET CONSERVATION				
F3 Conservation du milieu naturel (art. 52)				
USAGES PARTICULIERS				
Spécifiquement permis				
Acériculture de la classe d'usages "A1 - Agriculture sans élevage" (art. 48)				
Résidence de tourisme de la classe d'usages "C6 - Hébergement touristique" (art. 258)				
Hameau d'hébergement léger de la classe d'usage "C6 – Hébergement touristique" (art. 258.1)				
Spécifiquement interdit				
Logement additionnel à l'habitation (art. 69)				
Usage additionnel commercial à l'habitation (art. 67)				
Refuge, camp de chasse ou de pêche et abri forestier (art. 77)				
IMPLANTATION ET DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				
Implantation	Norme générale	Normes particulières		
Marge de recul avant minimale	7.5 m			
Marge de recul latérale minimale	5 m			
Marge de recul latérale combinée minimale	12 m			
Marge de recul arrière minimale	9 m			
Dimensions	Norme générale	Normes particulières		
Hauteur minimale	-			
Hauteur maximale	2 étages et 12 m			
AUTRES NORMES PARTICULIÈRES				
Affichage	Type de milieu 3 - Rural (art. 204)			
Normes de contingentement	Les résidences de tourisme sont limitées à deux pour l'ensemble de la zone et doivent être espacés d'une distance minimale de 350 mètres de rayon. Les terrains comprenant un hameau d'hébergement léger doivent être espacés d'une distance minimale de 350 mètres de rayon à partir de la limite du lot la plus proche du prochain hameau d'hébergement léger. Un seul hameau d'hébergement léger est permis par zone.			
RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-04 SUR LE ZONAGE DE LA MUNICIPALITÉ DE DUHAMEL			Zone 024-V	

Définitions des articles selon le règlement de zonage 2023-04

21. CLASSE D'USAGES H1 – LOGEMENT

La classe d'usages « H1 – Logement » comprend les habitations de toute typologie contenant au moins un logement principal. Le nombre de logements principaux et la typologie sont indiqués à la grille des spécifications.

La typologie d'un bâtiment peut être isolée, jumelée ou en rangée.

45. CLASSE D'USAGES R1 – ACTIVITÉ RÉCRÉATIVE EXTÉRIEURE À FAIBLE IMPACT

La classe d'usages « R1 – Activité récréative extérieure à faible impact » comprend les établissements offrant des activités de récréation extérieure répondant aux caractéristiques suivantes :

- 1° l'usage est principalement exercé dans un espace extérieur ;
- 2° l'usage est généralement exercé sur un espace confiné (moins de 1 hectare) ;
- 3° l'usage est généralement conçu pour desservir la population à l'échelle du voisinage jusqu'à l'ensemble de la municipalité ;
- 4° l'implantation ou la gestion de l'usage relève habituellement de l'autorité publique.

Cette classe d'usages comprend, par exemple, les usages ou groupes d'usages suivants :

- 1° un parc, un espace de jeux ou un espace vert avec un ou des bâtiments de services sur place, comprenant des équipements sanitaires, des vestiaires, des bureaux ou des espaces d'entreposage d'outils ou de matériel ;
- 2° un terrain de sport (soccer, baseball, football...) ;
- 3° une patinoire extérieure ;
- 4° une piscine extérieure ;
- 5° une piste de course à pieds ou d'athlétisme ;
- 6° une plage publique ;
- 7° un terrain de pétanque ;
- 8° un équipement pour planche à roulettes ou de patin à roulettes ;
- 9° un golf miniature ;
- 10° un réseau de sentiers récréatifs, de ski de fond, de raquette ou de vélo de montagne sans infrastructures autres qu'un bâtiment d'accueil, des toilettes sèches, un stationnement et des refuges ou un camping rustique sans services ;
- 11° une piste d'hébertisme ou un établissement de jeu aérien dans les arbres (parcours acrobatique en hauteur, tyrolienne, sentiers suspendus) ;

Les pistes de course, de karting ou de motos sont exclues de cette classe d'usages.

52.CLASSE D'USAGES F3 – CONSERVATION DU MILIEU NATUREL

La classe d'usages « F3 – Conservation du milieu naturel » comprend les usages qui visent la conservation et l'interprétation d'espaces reconnus pour leur rareté ou leur valeur naturelle ou écologique.

Cette classe d'usages permet, par exemple, les usages dédiés prioritairement à la préservation du milieu naturel, tels qu'une réserve faunique ou un parc national, régional ou municipal destiné à ces fins.

Les travaux et constructions autorisés sont les suivants :

- 1° une construction destinée uniquement à l'accueil de visiteurs ou destinée à l'entreposage des équipements ou du matériel nécessaire à l'entretien des lieux ;
- 2° l'aménagement d'un sentier, incluant la construction d'un belvédère, d'une passerelle, d'un point ou d'un ponceau;
- 3° des travaux de protection, de mise en valeur ou de restauration de l'environnement;
- 4° des travaux de stabilisation ou de renaturalisation d'une rive.

La récolte, la cueillette, la destruction ou la coupe de végétation est prohibée autrement que pour des travaux autorisés en vertu du présent règlement.

48.CLASSE D'USAGES A1 – AGRICULTURE SANS ÉLEVAGE

La classe d'usages « A1 – Agriculture sans élevage » comprend les établissements dont l'activité principale est la culture agricole.

Cette classe d'usages comprend, par exemple, les activités agricoles suivantes :

- 1° acériculture ;
- 2° culture maraîchère ;
- 3° culture céréalière.

69.NORMES SPÉCIFIQUES À UN LOGEMENT ADDITIONNEL À L'HABITATION

Un logement additionnel doit respecter les normes spécifiques suivantes :

- 1° un logement additionnel à l'habitation ne peut être aménagé que dans une habitation unifamiliale isolée ;
- 2° la superficie minimale d'un logement additionnel est de 36 mètres carrés et la superficie maximale correspond à 40% de la superficie du logement principal, sans compter les parties communes ;
- 3° l'accès au logement additionnel doit se faire par l'intérieur du logement principal, ou par une porte donnant sur l'extérieur et localisée en cour arrière ou latérale ;
- 4° la surface vitrée de chacune des chambres à coucher du logement additionnel doit avoir une surface minimale de 0,75 mètre carré. La surface vitrée minimale de la salle de séjour et de la salle à manger doit correspondre à 10% de la superficie de plancher de ces deux pièces ;
- 5° la hauteur du plancher fini au plafond fini de toute pièce habitable doit être d'au moins 2,3 mètres.

67.USAGES ADDITIONNELS AUTORISÉS

Seuls les usages suivants sont autorisés comme usages additionnels à un usage du groupe d'usages « H – Habitation » :

- 1° les usages additionnels commerciaux figurant ci-après :
 - a) un bureau d'affaires d'un service professionnel, scientifique ou technique;

- b) un service de soins de santé, de soins esthétiques ou un salon de coiffure;
- c) un bureau de vétérinaire, sans réception d'animaux sur place ;
- d) un bureau d'affaires de courtier en assurances, en prêt hypothécaire et autres activités d'investissement financier ;
- e) un service de couture, de réparation et de nettoyage de vêtements ;
- f) un atelier artisanal à l'exclusion de toute activité artisanale utilisant des outils mécaniques ou à moteur.

2° les autres usages additionnels suivants :

- a) un gîte touristique d'au plus 3 chambres ;
- b) une ressource de type familial ou intermédiaire au sens de la *Loi sur la santé et les services sociaux* ;
- c) un service de garde en milieu familial d'au plus 9 enfants ou poupons ;
- d) un logement additionnel ;
- e) une ferme ;
- f) une basse-cour ;
- g) la vente de bois de chauffage.

Malgré le premier alinéa, la grille des spécifications peut interdire spécifiquement un usage additionnel à l'habitation.

258. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES À UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

Lorsque permise à la grille des spécifications pour la zone concernée, l'exploitation ou la construction d'une résidence de tourisme est assujettie au respect de toutes les normes suivantes :

- 1° une seule résidence de tourisme est permise par terrain ;
- 2° dans une zone à dominante « V – Villégiature » une résidence de tourisme ne peut comprendre plus de quatre chambres;
- 3° une résidence de tourisme est autorisée uniquement dans un bâtiment principal unifamilial isolé (chalet ou résidence) conforme ou protégé par droits acquis;

La grille des spécifications peut prévoir un nombre maximal de résidences de tourisme par zone, de même qu'une distance minimale entre deux résidences de tourisme.

77. NORMES SPÉCIFIQUES AUX REFUGES, CAMPS DE CHASSE OU DE PÊCHE ET AUX ABRIS FORESTIERS

Les refuges, camps de chasse ou de pêche et les abris forestiers sont considérés comme bâtiments additionnels à un réseau de sentiers récréatifs ou un usage de la classe « F1 – Activités forestières » ou « F2 – Activités sportives de chasse, de pêche ou de piégeage », sous réserve du respect des normes suivantes :

- 1° un seul de ce type de bâtiment est construit par lot ;
- 2° le bâtiment est utilisé exclusivement aux fins d'abriter temporairement des gens, des outils ou de l'équipement ;
- 3° le bâtiment n'est jamais utilisé comme résidence secondaire (chalet) ou résidence permanente;
- 4° le bâtiment ne comporte pas de fondations permanentes, exception faite des piliers excavés ;

- 5° la hauteur du bâtiment n'excède pas 7 mètres à partir du sol ;
- 6° la superficie au sol du bâtiment n'excède pas 30 mètres carrés ;
- 7° le terrain n'est pas situé dans une zone à dominante « Cn – Conservation ».

La grille de spécification peut également prohiber ce type de bâtiment dans certaines zones.

204. TYPE DE MILIEU 3 – RURAL

Une enseigne doit respecter les dispositions spécifiques du tableau 9 suivant lorsque l'usage qu'elle dessert est situé dans une zone où le type de milieu « 4 – Rural » est identifié à la grille des spécifications correspondante.

Tableau 9 : Type de milieu « 3 – Rural »

	Enseigne sur bâtiment	Enseigne au sol
1° Mode d'installation permis :	À plat ou perpendiculaire.	Sur socle, sur potence ou bipode
2° Typologie permise :	Enseigne d'identification ou commerciale	
3° Mode d'éclairage permis :	illuminée par projection uniquement.	
4° Hauteur maximale :	Aucune	2,5 mètres ;
5° Superficie maximale	2,5 mètres carrés par enseigne ;	3,5 mètres carrés par enseigne;