

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CONTRECŒUR

RÈGLEMENT 1326-2024

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 858-1-2009 AFIN D'AUTORISER LES UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES DÉTACHÉES SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE CONTRECOEUR

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Contrecoeur est régie par la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal de la Ville de Contrecoeur a le pouvoir, en vertu de l'article 113 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'amender son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Contrecoeur reconnaît la nécessité de diversifier son offre de logement et de répondre aux besoins variés de sa population ;

CONSIDÉRANT QUE les unités d'habitation accessoires détachées (UHAD) constituent une solution innovante permettant d'augmenter le parc immobilier résidentiel sans compromettre la qualité du paysage urbain ;

CONSIDÉRANT QU'autoriser les unités d'habitation accessoires détachées (UHAD) offrent une alternative de logement abordable et adaptable pour les citoyens, tout en respectant l'intégrité et le caractère du voisinage existant ;

CONSIDÉRANT QUE la mise en place d'unités d'habitations accessoires détachées s'inscrit dans une démarche de développement durable, favorisant une utilisation optimale des terrains urbains et des ressources bâties ;

CONSIDÉRANT QUE le zonage actuel doit être adapté pour intégrer les UHAD de manière cohérente et réglementée, assurant ainsi une planification urbaine ordonnée et réfléchie ;

CONSIDÉRANT les objectifs de la planification stratégique 2024-2028 de la Ville de Contrecoeur;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné et que le projet de règlement a été déposé lors de la séance ordinaire tenue le 19 mars 2024 ;

CONSIDÉRANT la tenue d'une assemblée publique de consultation le 9 avril 2024 ou aucune modification n'a été suggéré au règlement.

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète les modifications suivantes au règlement de zonage 858-1-2009 :

ARTICLE 1

L'article 32 de ce règlement est modifié par :

- Le retrait de la définition « LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE »;
- L'insertion de la définition suivante :

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Une ou plusieurs pièces formant un logement additionnel à l'intérieur d'une résidence unifamiliale ou à l'intérieur d'un autre bâtiment isolé sur le même lot

ARTICLE 2

L'article 136 de ce règlement est modifié par :

- Le retrait de l'alinéa 1;
- Par le remplacement de l'alinéa 2 par « une porte-patio est autorisée en façade seulement si elle donne accès à un patio ou une terrasse;
- Le retrait de l'image sous l'alinéa 2 intitulé « Entrée principale en façade principale ».

ARTICLE 3

L'article 170 de ce règlement est modifié par l'ajout, après le paragraphe 5, du paragraphe 5.1 :

5.1* Le paragraphe 5 ne s'applique pas à une unité d'habitation accessoire détachée

ARTICLE 4

L'article 276 de ce règlement est modifié :

- par le remplacement, au paragraphe 1, des termes « les logements supplémentaires » par « les unités d'habitations accessoires ».
- par l'ajout, au paragraphe 3, de « À l'exception d'une unité d'habitation accessoire détachée »

ARTICLE 5

Le titre de la sous-section 31 suivant l'article 291, est remplacé par « DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ATTACHÉES »

ARTICLE 6

L'article 292 de ce règlement est modifié par :

- Le remplacement, à l'alinéa 1, des termes « Les logements supplémentaires » par « Les unités d'habitations accessoires attachées »;
- Le remplacement, à l'alinéa 2, des termes « Un seul logement supplémentaire » par « Une seule unité d'habitation accessoire attachée »;
- Le retrait de l'alinéa 3
- Par le remplacement de l'alinéa 4 par « une porte-patio est autorisée en façade seulement si elle donne accès à un patio ou une terrasse;
- Le retrait de l'image sous l'alinéa 4 intitulé « Entrée principale en façade principale »

ARTICLE 7

L'article 293 de ce règlement est modifié par :

- Le remplacement, à l'alinéa 1, des termes « Un logement supplémentaire peut être localisé » par « Une unité d'habitation accessoire attachée peut être localisée » ;
- Le remplacement, à l'alinéa 2, des termes « d'un logement supplémentaire » par « d'une unité d'habitation accessoire attachée » ;
- Le remplacement, à l'alinéa 3, des termes « Un logement supplémentaire doit être distinct » par « Une unité d'habitation accessoire attachée doit être distincte »;

ARTICLE 8

L'article 294 de ce règlement est modifié par :

- Le remplacement, à l'alinéa 2, des termes « un logement supplémentaire » par « une unité d'habitation accessoire attachée » ;
- Le remplacement, à l'alinéa 3, des termes « du logement supplémentaire » par « de l'unité d'habitation accessoire attachée » ;
- Le remplacement, à l'alinéa 4, des termes « du logement supplémentaire » par « de l'unité d'habitation accessoire attachée » ;

ARTICLE 9

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 294, de la sous-section 31.1 suivante :

SOUS-SECTION § 31.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES DÉTACHÉES

ARTICLE 294.1 GÉNÉRALITÉ

Une unité d'habitation accessoire (UHA) détachée est permise uniquement sur un terrain comportant un bâtiment principal de type unifamilial isolé, jumelé ou contigu.

Une seule UHA détachée par résidence unifamiliale est autorisée.

ARTICLE 294.2 TAILLE MINIMALE DU TERRAIN

Une UHA détachée peut être implantée sur un lot dont les dimensions sont conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 294.3 DIMENSIONS DES UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES DÉTACHÉES

La superficie d'une unité d'habitation accessoire (UHA) détachée, calculée de mur fini à mur fini, ne doit pas dépasser 75 m² ou 50 % de la superficie habitable de la résidence principale, sans inclure un garage attenant ou détaché et autres structures détachées, selon la valeur la plus faible.

La superficie habitable minimale d'une unité d'habitation accessoire détachée est fixée à 25 m².

La superficie maximale au sol d'une unité d'habitation accessoire détachée ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la cour arrière.

ARTICLE 294.4 DENSITÉ

Les unités d'habitation accessoire détachée sont incluses dans les calculs de densité minimale et sont exclues des calculs de densité maximale.

ARTICLE 294.5 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur d'une unité d'habitation accessoire détachée est limitée à 3,6 mètres et ne doit pas surpasser celle du bâtiment principal. Les unités d'habitation accessoire détachée ne doivent pas excéder un étage à l'exception de l'ajout d'une unité d'habitation accessoire détaché à l'intérieur d'un garage détaché existant qui est structuré sur deux niveaux et sous réserve de l'article 294.11.

ARTICLE 294.6 LOCALISATION DE L'UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE

Une unité d'habitation accessoire détachée est prohibée en cours avant et en cours latérale.

Une unité d'habitation accessoire détachée peut être localisée en marge avant fixe à condition qu'elle soit située à l'intérieur d'un espace délimité par une clôture ou une haie et à l'extérieur du triangle de visibilité.

ARTICLE 294.7 DISTANCE MINIMALE DES LIMITES DE PROPRIÉTÉ

Une unité d'habitation accessoire détachée doit être située à au moins 1,2 mètre des limites de propriété.

Nonobstant toute disposition contraire, il est strictement interdit d'établir des ouvertures de quelque nature que ce soit sur les murs situés à une distance inférieure à 1,5 mètre de toute ligne délimitant une propriété adjacente.

La distance minimale entre une unité d'habitation accessoire détachée et un autre bâtiment accessoire ou le bâtiment principal est de 1 m.

ARTICLE 294.8 CONFORMITÉ ARCHITECTURALE

Les unités d'habitation accessoire détachée doivent correspondre au style architectural de la résidence principale et suivre les normes de revêtement établies par le règlement de zonage.

ARTICLE 294.9 NORMES DE CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT

La conception et la construction des unités d'habitation accessoire détachée doivent se conformer aux codes du bâtiment, de la plomberie, de l'électricité, de la mécanique, de la sécurité incendie et de la santé en vigueur.

Les unités d'habitation accessoire détachée ne peuvent posséder de sous-sol ou de cave.

Pour les maisons en rangée ou de marge latérale zéro, un accès piétonnier minéralisé de 1,2 m de largeur doit être relié à la voie publique et être exempt de tout obstacle.

ARTICLE 294.10 STATIONNEMENT

Tout ajout de stationnement doit être conforme à la réglementation de zonage en vigueur.

ARTICLE 294.11 SERVICES PUBLICS

Les unités d'habitation accessoire détachée doivent être correctement raccordées aux services publics existants, y compris l'eau, l'assainissement et l'électricité.

Tout raccordement aux conduites d'eau potable et d'eaux usées doit se faire par les conduites desservant l'habitation principale.

ARTICLE 294.12 CONSERVATION DES ARBRES

Dans le cas où la construction d'une unité d'habitation accessoire détachée nécessite l'abattage d'un arbre ou plus, ceux-ci doivent être remplacés selon la réglementation de zonage en vigueur.

ARTICLE 294.13 INDIVISIBILITÉ DU LOT

Un lot ne peut être subdivisé pour séparer l'unité d'habitation accessoire détachée de la résidence principale.

ARTICLE 294.14 CONVERSION DE BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Un garage ou autre structure existante peut être converti en unité d'habitation accessoire détachée si elle respecte les normes de dégagement prescrites à la section 2.

L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire détachée est permis au deuxième étage d'un garage détaché existant qui est structuré sur deux niveaux. Dans un tel cas, l'aménagement est assujéti aux conditions suivantes:

1. Le garage comportant l'unité d'habitation accessoire détachée doit être accessible par une allée piétonne minéralisée d'une largeur minimale de 1,2 m. Cette allée doit être reliée à la voie publique et être exempte de tout obstacle;
2. L'implantation du garage détaché doit être conforme aux dispositions du règlement de zonage applicable
3. La hauteur du garage comprenant l'unité d'habitation accessoire détachée ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE 294.15 ATTRIBUTION DE NUMÉRO CIVIQUE

Un numéro civique distinct est attribué à l'unité d'habitation accessoire détachée par la ville et doit être clairement visible depuis la voie publique.

ARTICLE 294.16 CONDITIONS D'UTILISATION DE CONTENEURS

L'utilisation de conteneurs à des fins d'unité d'habitation accessoire détachée est autorisée sous condition que ceux-ci soient enveloppés par une structure architecturale conforme et approuvée démontrée par des plans détaillés par un professionnel qualifié.

ARTICLE 10

L'article 310 de ce règlement est modifié par le remplacement, à la note (2) du tableau des entrées charretières et des allées d'accès, des termes « un logement supplémentaire » par « une unité d'habitation accessoire ».

ARTICLE 11

Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.

Me Magalie Hurteau,
Greffière