

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 489-24 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 382-19

- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil du 7 mai 2024 conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* ;
- CONSIDÉRANT QUE la Ville de Dunham reconnaît la nécessité de diversifier son offre de logement de manière cohérente afin d'augmenter le parc immobilier résidentiel sans compromettre la qualité du paysage urbain ;
- CONSIDÉRANT QUE les unités d'habitations accessoires constituent une solution innovante en proposant 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 s'inscrit dans une démarche de développement durable, favorisant une utilisation optimale des terrains urbains ainsi que des ressources existantes ;
- CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage actuel doit être modifié pour intégrer les unités d'habitation accessoires de manière cohérente ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le présent règlement modifie le Règlement de zonage n° 382-19 (ci-après le « Règlement »);
2. L'annexe A *Terminologies* de ce Règlement est modifiée par :

L'ajout des définitions suivantes :

- Unité d'habitation accessoire attachée : Une ou plusieurs pièces formant un logement additionnel à l'intérieur d'une résidence unifamiliale ;
- Unité d'habitation accessoire détachée : Une ou plusieurs pièces formant un logement additionnel à l'intérieur d'un autre bâtiment isolé sur le même lot.
- Usage accessoire de type commercial : Usage accessoire de type commercial regroupe les usages de bureaux de professionnels ainsi que les salons de coiffure, de beauté et de soins personnels

3. L'article 79 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« 79. Les usages complémentaires à l'usage résidentiel

Les usages accessoires suivants sont autorisés pour un usage résidentiel :

1. Usage accessoire de type commercial ;
2. Un atelier d'artisan ;
3. La location de chambres ;
4. Un service de garde en milieu familial ;
5. Logement intergénérationnel ;
6. Pavillon-jardin ;
7. Loft aménagé dans les combles d'un garage détaché ;
8. Résidence de tourisme. »

4. L'article 80 du Règlement est modifié comme suit :

« 80. Conditions générales pour un usage complémentaire à l'usage résidentiel

Les usages complémentaires à l'usage résidentiel sont autorisés aux conditions suivantes :

1. Un (1) seul usage complémentaire est autorisé par habitation unifamiliale isolée. Les usages complémentaires ne sont pas autorisés dans les habitations de deux (2) logements et plus ;
 2. L'usage complémentaire doit être exercé à l'intérieur du bâtiment principal et la superficie utilisée pour les seules fins de l'usage ne doit pas excéder 30 % de la superficie des planchers du bâtiment principal, sans excéder 40 m² ;
 3. L'usage ne cause en aucun temps de fumée, poussière, odeur, chaleur, gaz, éclat de lumière, vibration ou bruit continu perceptible de l'extérieur du bâtiment ;
 4. L'usage complémentaire ne doit pas constituer une nuisance pour le voisinage, notamment au niveau de la circulation ;
 5. L'usage complémentaire ne requiert aucun entreposage extérieur, aucun matériaux, marchandise ou objet ne peut être entreposé à l'extérieur ;
 6. Les activités de cet usage sont exercées exclusivement par l'occupant du logement, plus un autre employé ;
 7. L'usage complémentaire peut être identifié par une affiche, tel qu'indiqué à la section sur l'affichage du présent règlement ;
 8. Si l'usage complémentaire entraîne un débit d'eau supplémentaire, l'installation sanitaire doit être conforme aux dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements en découlant. »
5. L'ajout des articles 87.1., 87.2., et 87.3. suivants :

« 87.1. Dispositions supplémentaires relatives aux usages accessoires de type commercial

Les usages accessoires à un usage résidentiel de type commercial regroupent les usages de bureaux de professionnels ainsi que les salons de coiffure, de beauté et de soins personnels. En plus des conditions indiquées à l'article 80, les usages accessoires commerciaux doivent respecter les conditions suivantes :

1. Aucune modification à l'architecture du bâtiment n'est autorisée pour les seules fins de l'activité, à l'exception de l'ajout d'un accès au bâtiment. Cet accès ne doit pas avoir comme effet de rendre une partie du bâtiment indépendant de l'usage résidentiel ;
2. Aucune vitrine ou fenêtre de montre ne doit donner sur l'extérieur.

87.2. Dispositions supplémentaires relatives aux unités d'habitation accessoire (UHA) attachées

En plus des conditions indiquées à l'article 80, la construction et l'implantation d'une UHA attachée est autorisée sur tout le territoire, à l'exception des zones RR-1, RR-2, RC-1 et RC-2, et doit respecter les conditions suivantes :

1. L'UHA attachée doit être aménagée sur le même terrain que celui occupé par une habitation unifamiliale isolée;
2. L'usage « résidence de tourisme » est prohibée dans une UHA attachée;
3. L'UHA attachée doit respecter les normes applicables aux bâtiments principaux telles qu'indiquées dans les grilles de spécifications présentées à l'annexe B du présent Règlement, à l'exception de la superficie minimale au sol et des usages autorisés ;
4. En zone agricole, l'UHA attachée ne peut pas avoir d'adresse civique différente du logement principal;
5. Si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics, l'installation sanitaire doit être conforme aux dispositions sur la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements en découlant;
6. L'UHA attachée doit avoir une superficie habitable n'excédant pas 40 % de la superficie habitable du bâtiment principal;
7. L'entrée de l'UHA attachée ne peut être sur la façade principale du bâtiment principal;
8. En zone agricole, l'UHA attachée est relié au logement principal de manière à permettre la communication par l'intérieur.

87.3. Dispositions supplémentaires relatives aux unités d'habitation accessoire (UHA) détachées

En plus des conditions indiquées à l'article 80, la construction et l'implantation d'une UHA détachée est autorisée sur tout le territoire, à l'exception des zones RR-1, RR-2, RC-1 et RC-2, et doit respecter les

conditions suivantes :

1. L'UHA détachée doit être aménagée sur le même terrain que celui occupé par une habitation unifamiliale isolée;
 2. L'usage « résidence de tourisme » est prohibée dans une UHA détachée;
 3. L'UHA détachée doit respecter les normes applicables aux bâtiments principaux telles qu'indiquées dans les grilles de spécifications présentées à l'annexe B du présent Règlement, à l'exception de la superficie minimale au sol et des usages autorisés ;
 4. En zone agricole, l'UHA détachée ne peut pas avoir d'adresse civique différente du logement principal;
 5. Si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics, les installations sanitaires doivent être conformes aux dispositions sur la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements en découlant;
 6. L'UHA détachée doit occuper un terrain d'un minimum de 5 000 mètres carrés, si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics;
 7. L'UHA détachée doit occuper un terrain d'un minimum de 2000 mètres carrés, si le terrain est desservi par le d'égout sanitaire publics;
 8. L'UHA détachée doit occuper un bâtiment distinct et détaché de celui occupé par l'habitation principale et doit avoir une superficie au sol minimale de 25 mètres carrés sans excéder 70 % de la superficie au sol du bâtiment principal ;
 9. L'UHA détachée est autorisée dans la cour arrière seulement. Pour un lot transversal ou un lot de coin, la marge de recul avant est applicable;
 10. L'UHA détachée doit être à au moins 5 mètres du bâtiment principal;
 11. La hauteur d'une UHA détachée ne peut pas excéder la hauteur du bâtiment principal;
 12. L'UHA détachée doit occuper 100 % du bâtiment;
 13. La construction et l'implantation d'une UHA détachée doit faire l'objet des autorisations nécessaires d'autres paliers gouvernementaux, notamment de la part de la CPTAQ. »
7. L'article 90 est modifié par l'ajout du paragraphe 6 au premier alinéa, sous « bâtiments accessoires » :
- « 6. Unité d'habitation accessoire attachée ou détachée. »
8. Le libellé du paragraphe 5 du premier alinéa de l'article 91 est modifié par :
- « 5. À l'exception des unités d'habitation accessoire, les bâtiments et les constructions accessoires doivent respecter les conditions d'implantation suivantes : »
9. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Dunham (Québec), ce _____ 2024.

Pierre Janecek,
Maire

Jessica Tanguay,
Greffière

AVIS DE MOTION :

7 mai 2024

DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :

2 juillet 2024

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT :

2 juillet 2024

AVIS PUBLIC POUR LES FINS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE :

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :

ADOPTION DU RÈGLEMENT :

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC :

AVIS PUBLIC D'ENTRÉE EN VIGUEUR :

PROJET