

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**1^{ER} PROJET DE RÈGLEMENT
NO 483-30-U**

Règlement modifiant le règlement
de zonage no 483-U

ATTENDU que la Ville de Carignan a adopté le règlement de zonage no 483-U;

ATTENDU que la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son règlement de zonage;

ATTENDU que la Ville de Carignan désire procéder à un amendement afin d'autoriser, sous certaines conditions, les unités d'habitation accessoires détachées et par le fait-même modifier les normes existantes relativement aux « espaces habitables complémentaires » attachés à un bâtiment principal;

ATTENDU que la Ville de Carignan désire également procéder à divers ajustements de sa réglementation sur les superficies des garages, sur les largeurs d'entrées charretières et sur la disposition des unités des habitations jumelées;

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 août 2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

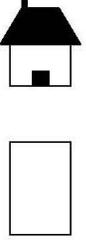
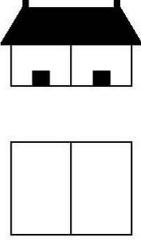
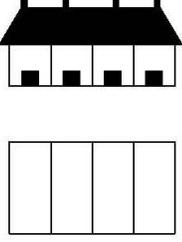
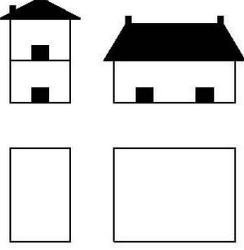
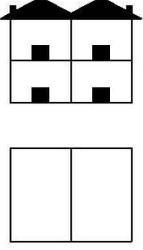
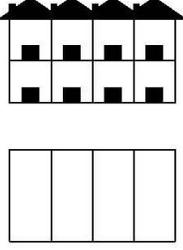
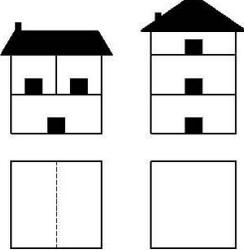
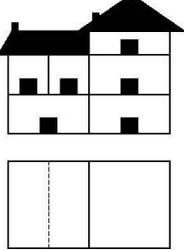
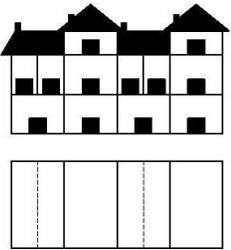
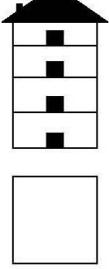
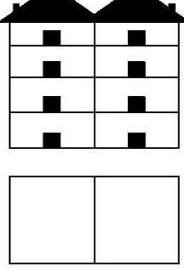
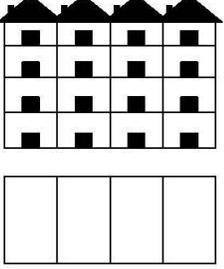
ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 2 intitulé « Dispositions générales relatives au zonage », par le remplacement de l'article 23 intitulé « STRUCTURE », par l'ajout à la suite du premier alinéa, des alinéas et du croquis suivants :

« Les types de structures autorisés pour un bâtiment ainsi que la disposition des unités de logements autorisés pour les habitations sont les suivants :

 <p>Unifamiliale isolée</p>	 <p>Unifamiliale jumelée</p>	 <p>Unifamiliale contiguë</p>
 <p>Bifamiliale isolée</p>	 <p>Bifamiliale jumelée</p>	 <p>Bifamiliale contiguë</p>
 <p>Trifamiliale isolée</p>	 <p>Trifamiliale jumelée</p>	 <p>Trifamiliale contiguë</p>
 <p>Multifamiliale isolée</p>	 <p>Multifamiliale jumelée</p>	 <p>Multifamiliale contiguë</p>

Dans le cas d'une habitation bifamiliale, les unités doivent être verticales, c'est-à-dire une au-dessus de l'autre.

Dans le cas d'une habitation trifamiliale ou multifamiliale, les unités peuvent être verticales ou horizontales, mais elles ne peuvent pas être toutes horizontales, c'est-à-dire une à côté de l'autre. ».

ARTICLE 3

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 5 intitulé « Dispositions générales applicables à tous les usages dans toutes les zones », à l'article 89 intitulé « DISPOSITIONS RELATIVES À UN ACCÈS À LA VOIE PUBLIQUE », dans le

tableau du premier alinéa intitulé « Terrain occupé par un usage du type « Habitation », par le remplacement du paragraphe 2° par le suivant :

<p>2° Largeur d'accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain d'une largeur de moins de 11 mètres : - Terrain d'une largeur entre 11 et 15 mètres : - Terrain d'une largeur de plus de 15 mètres : 	<p>Largeur minimale 2,5 mètres; largeur maximale 5 mètres.</p> <p>Largeur minimale 2,5 mètres; largeur maximale 50% de la largeur du terrain, sans excéder 6,5 mètres.</p> <p>Largeur minimale 2,5 mètres, largeur maximale 6,5 mètres.</p> <p>L'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur maximale de 7,5 mètres est autorisé si toutes les conditions suivantes sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Une largeur d'accès de 7,5 mètres est nécessaire afin d'aménager une 3^e case de stationnement hors-rue pour une unité d'habitation accessoire sur le terrain d'un bâtiment principal existant desservi par uniquement 2 cases de stationnement hors-rue; b) La marge avant du bâtiment est inférieure à 10 mètres et empêche donc d'aménager des cases de stationnement en tandem, c'est-à-dire les unes derrière les autres; c) L'agrandissement de l'aire de stationnement n'est pas possible en cour latérale du bâtiment du fait que la marge latérale du côté du stationnement est inférieure à 2,5 mètres; d) La 3^e case de stationnement est aménagée en pavé alvéolé gazonné afin de limiter son impact sur la superficie d'espaces verts et pour favoriser les rétentions des eaux de surface.
---	--

ARTICLE 4

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 157 intitulé « EXIGENCE GÉNÉRALE APPLICABLE À UN USAGE COMPLÉMENTAIRE », par le remplacement du paragraphe 1° par le suivant :

« 1° Sous réserve des dispositions applicables à une unité d'habitation accessoire détachée en vertu de la présente section, un usage complémentaire doit exclusivement être exercé à l'intérieur du bâtiment principal, en excluant le garage où il est interdit d'effectuer tout usage autre que celui auquel il est destiné.

Nonobstant ce qui précède, l'usage commercial complémentaire « Atelier d'artiste » est autorisé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire, en respectant les normes établies par la présente section. ».

ARTICLE 5

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 161 intitulé « USAGE COMMERCIAL COMPLÉMENTAIRE À UN USAGE HABITATION », par le remplacement du paragraphe 2° du deuxième alinéa par le suivant :

« 2° Dans le cas d'une habitation unifamiliale, un ou deux usages commerciaux complémentaires sont autorisés pour le logement principal. Toutefois, lorsqu'il y a deux usages commerciaux complémentaires, l'un des deux usages ne doit recevoir aucune clientèle ni générer de livraison ou de circulation indue.

Pour les unités d'habitation accessoires, un seul usage commercial complémentaire est autorisé par logement. Toutefois, dans le cas d'une unité d'habitation accessoire détachée, l'usage commercial complémentaire ne doit recevoir aucune clientèle ni générer de livraison ou de circulation indue.

Dans le cas d'une habitation bifamiliale ou trifamiliale, un seul usage commercial complémentaire est autorisé par logement. ».

ARTICLE 6

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 161 intitulé « USAGE COMMERCIAL COMPLÉMENTAIRE À UN USAGE HABITATION », par le remplacement du paragraphe 3° du deuxième alinéa par le suivant :

« 3° Les usages commerciaux complémentaires peuvent occuper une superficie maximale de 40 % de la superficie brute de plancher du logement dans lequel ils se trouvent,

incluant le sous-sol. Dans le cas d'un usage commercial complémentaire « Atelier d'artiste » se trouvant dans un bâtiment accessoire, celui-ci peut occuper l'entièreté du bâtiment accessoire. ».

ARTICLE 7

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », par le remplacement de l'article 162 par le suivant :

« 162. EXIGENCES GÉNÉRALES APPLICABLES À UN USAGE COMPLÉMENTAIRE « UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE »

Un usage complémentaire « unité d'habitation accessoire » doit respecter les exigences générales suivantes :

- 1° L'usage est autorisé uniquement pour un terrain occupé par une habitation unifamiliale isolée;
- 2° Une seule unité d'habitation accessoire est autorisée par terrain;
- 3° Un numéro civique distinct sera attribué à l'unité d'habitation accessoire par la ville de Carignan;
- 4° Une (1) seule case de stationnement hors-rue dédiée à l'unité d'habitation accessoire est permise et exigée sur le terrain.

Toutefois, dans le cas d'un terrain situé dans la zone agricole, l'usage complémentaire « unité d'habitation accessoire » doit respecter les exigences additionnelles suivantes :

- 1° Seule une unité d'habitation accessoire attachée de type « intergénérationnelle » peut être autorisée. Pour une unité d'habitation accessoire de type « studio » ou détachée du bâtiment principal, une autorisation de la CPTAQ est requise;
- 2° Malgré le premier alinéa, l'unité d'habitation accessoire doit partager la même adresse civique que le logement principal;
- 3° L'unité d'habitation accessoire doit partager le même accès au système d'approvisionnement électrique, d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées que le logement principal. ».

ARTICLE 8

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », par l'ajout de l'article 162.1 suivant :

« 162.1. EXIGENCES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UN USAGE COMPLÉMENTAIRE « UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE »

Une unité d'habitation accessoire attachée au logement principal doit respecter les exigences suivantes :

- 1° La superficie brute de plancher de l'unité d'habitation accessoire doit être d'un maximum de 45% de la superficie brute des planchers du bâtiment principal, excluant le garage et incluant le sous-sol, sans être supérieure à 120 mètres carrés;
- 2° L'unité d'habitation accessoire détachée peut comporter une porte d'entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur, et ce sur toute façade du bâtiment principal. Dans le cas d'une unité d'habitation accessoire attachée de type « studio », cette porte d'entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur est obligatoire;
- 3° L'unité d'habitation accessoire doit comporter ses propres commodités d'hygiène et de cuisson (cuisine, salle de bain et chambre à coucher). Toutefois, dans le cas d'une unité d'habitation accessoire de type « intergénérationnelle », certains espaces autres que ceux nommés précédemment peuvent être mis en commun (hall d'entrée, salle de jeux, salle de lavage, etc.);
- 4° Dans le cas d'une unité d'habitation accessoire de type « intergénérationnelle », un lien physique, minimalement une porte dans un mur intérieur mitoyen, doit être aménagé entre les deux logements;
- 5° L'unité d'habitation accessoire doit être distincte du logement principal. À cet effet, toute pièce dédiée à l'unité d'habitation accessoire doit être accessible de l'intérieur sans avoir à passer par un espace dédié au logement principal ou par un espace commun, et vice versa pour le logement principal. ».

ARTICLE 9

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », par l'ajout de l'article 162.2 suivant :

« 162.2. EXIGENCES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UN USAGE COMPLÉMENTAIRE « UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE »

Une unité d'habitation accessoire détachée du bâtiment principal doit respecter les exigences suivantes :

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE	
1° Type de bâtiment	L'unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée dans un bâtiment accessoire dédié à celle-ci ou dans un bâtiment intégrant l'unité d'habitation accessoire avec un garage détaché et/ou une remise.
2° Implantation	<p>Le bâtiment comprenant l'habitation accessoire détachée doit respecter les distances minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Distance d'une ligne latérale ou arrière de terrain : 1 mètre minimum (mur sans ouverture), marge latérale minimale prescrite à la grille des usages et normes de la zone (mur avec ouverture); b) Distance d'une ligne de rue : marge latérale sur rue prescrite à la grille des usages et normes de la zone c) Distance d'un autre bâtiment : 2 mètres minimum. <p>Le bâtiment ne peut être implanté sur une servitude.</p>
3° Hauteur	<p>Le bâtiment comprenant l'habitation accessoire détachée doit respecter les normes de hauteur suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Le bâtiment doit avoir une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée au faite du toit, sans excéder la hauteur du bâtiment principal; b) Le bâtiment peut comporter un maximum de 2 étages, sans excéder le nombre d'étage du bâtiment principal; c) Dans le cas d'un bâtiment comprenant une unité d'habitation accessoire détachée et un garage détaché, la hauteur maximale des murs exigée à l'article 166 n'est pas applicable.
4° Superficie d'implantation au sol	<p>La superficie d'implantation au sol du bâtiment comprenant l'habitation accessoire détachée ne doit d'aucune façon excéder la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal.</p> <p>Le bâtiment doit, dépendamment de l'emplacement du terrain, respecter les normes de superficie d'implantation au sol ci-dessous :</p>
À l'intérieur du périmètre urbain (zones de type H, C, P, MXT, MN2-U)	<p>Superficie d'implantation au sol maximale d'un bâtiment comprenant une unité d'habitation accessoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 70 m² pour tout terrain dont la superficie est de moins de 1160 m²; b) 80 m² pour tout terrain dont la superficie excède 1160 m².
À l'extérieur du périmètre urbain (zones de type A, IDR, IDC, MN2-A)	<p>Superficie d'implantation au sol maximale d'un bâtiment comprenant une unité d'habitation accessoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 70 m² pour tout terrain dont la superficie est moins de 1160 m²; b) 100 m² pour tout terrain dont la superficie est entre 1160 m² et 1858 m²; c) 140 m² pour tout terrain dont la superficie excède 1858 m².
5° Superficie brute de plancher	La superficie brute de plancher de l'unité d'habitation accessoire détachée, incluant le sous-sol, ne doit pas être supérieure à 120 m ² .
6° Construction	Le bâtiment comprenant une unité d'habitation accessoire doit respecter les normes applicables à un bâtiment principal en vertu du règlement de construction en vigueur.

».

ARTICLE 10

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 163 intitulé « USAGE, BÂTIMENT, CONSTRUCTION ET ÉQUIPEMENT ACCESSOIRES ET SAILLIE AU BÂTIMENT PRINCIPAL AUTORISÉS DANS LES COURS », par le remplacement de l'item « 16- Remise, garage ou abri d'auto détaché » du tableau par l'item suivant :

Construction ou aménagement	Cour avant	Cour latérale	Cour arrière
16- Remise, garage, abri d'auto ou unité d'habitation accessoire détaché(e) du bâtiment principal	non	oui	oui

ARTICLE 11

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 166 intitulé « GARAGE DÉTACHÉ OU ABRI D'AUTO DÉTACHÉ », par le remplacement de l'item « 5° Superficie » du tableau, par le suivant :

5° Superficie :	La superficie combinée du garage détaché, de l'abri d'auto et des remises ne doit d'aucune façon excéder la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal.
À l'intérieur du périmètre urbain (zones de type H, C, P, MXT, MN2-U)	La superficie maximale d'implantation au sol combinée d'un garage détaché et/ou d'une remise et/ou d'un abri d'auto détaché ne doit pas excéder : a) 70 m ² pour tout terrain dont la superficie est de moins de 1160 m ² ; b) 80 m ² pour tout terrain dont la superficie excède 1160 m ² .
À l'extérieur du périmètre urbain (zones de type A, IDR, IDC, MN2-A)	Superficie maximale combinée d'implantation au sol du garage détaché ou de l'abri d'auto et des remises : a) 70 m ² pour tout terrain dont la superficie est moins de 1160 m ² ; b) 100 m ² pour tout terrain dont la superficie est entre 1160 m ² et 1 858 m ² ; c) 140 m ² pour tout terrain dont la superficie excède 1 858 m ² .

ARTICLE 12

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 167 intitulé « REMISE OU

CABANON », par le remplacement de l'item « 5° Superficie » du tableau par le suivant :

5° Superficie :	<p>Unifamiliale et bi-familiale : max. 20 m²</p> <p>Triplex : max. 30 m²</p> <p>Toutefois, la superficie combinée du garage détaché, de l'abri d'auto et des remises ne doit d'aucune façon excéder la superficie d'implantation du bâtiment principal.</p>
À l'intérieur du périmètre urbain (zones de type H, C, P, MXT, MN2-U)	<p>La superficie maximale d'implantation au sol combinée d'un garage détaché et/ou d'une remise et/ou d'un abri d'auto détaché ne doit pas excéder :</p> <p>a) 70 m² pour tout terrain dont la superficie est de moins de 1160 m²;</p> <p>b) 80 m² pour tout terrain dont la superficie excède 1160 m².</p>
À l'extérieur du périmètre urbain (zones de type A, IDR, IDC, MN2-A)	<p>Superficie maximale combinée d'implantation au sol du garage détaché ou de l'abri d'auto et des remises :</p> <p>a) 70 m² pour tout terrain dont la superficie est moins de 1160 m²;</p> <p>b) 100 m² pour tout terrain dont la superficie est entre 1160 m² et 1 858 m²;</p> <p>c) 140 m² pour tout terrain dont la superficie excède 1 858 m².</p>

ARTICLE 13

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 6 intitulé « Dispositions spécifiques aux usages du groupe d'usages « Habitation (H) » », à l'article 175 intitulé « NORMES PARTICULIÈRES CONCERNANT LES HABITATIONS JUMELÉES ET CONTIGUËS », par le remplacement du paragraphe 1° du premier alinéa par le suivant :

« 1° L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire n'est pas autorisé. ».

ARTICLE 14

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », à la fin de la section « B », par le retrait du croquis intitulé « Types de bâtiment (habitation) » ainsi que du texte qui l'accompagne. La section « B » termine donc à la suite de la définition de « Bâtiment temporaire ».

ARTICLE 15

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Logement complémentaire à une habitation unifamiliale isolée. L'unité d'habitation accessoire peut être attachée au logement principal ou détachée du bâtiment principal, et peut être de type « intergénérationnelle » ou de type « studio ». ».

ARTICLE 16

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE

Unité d'habitation accessoire faisant partie intégrante du bâtiment principal, avec le logement principal. L'unité d'habitation accessoire attachée peut être aménagée de plusieurs façons : la rénovation, l'agrandissement ou la construction d'une habitation unifamiliale isolée. ».

ARTICLE 17

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE

Unité d'habitation accessoire aménagée dans un bâtiment accessoire isolé du bâtiment principal. L'unité d'habitation accessoire peut être aménagée de plusieurs façons : la rénovation, l'agrandissement ou la construction d'un bâtiment accessoire situé sur le terrain d'une habitation unifamiliale isolée.

ARTICLE 18

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par le remplacement de la terminologie « MAISON INTERGÉNÉRATIONNELLE » par la terminologie suivante :

« UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DE TYPE « INTERGÉNÉRATIONNELLE »

Unité d'habitation accessoire servant à loger un ou des membres de la famille immédiate du propriétaire (père, mère, grand-père, grand-mère, arrière-grand-père, arrière-grand-mère, oncle, tante, enfants (leur conjoint ainsi que les personnes à leur charge), frère et soeur). ».

ARTICLE 19

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DE TYPE « STUDIO »

Unité d'habitation accessoire généralement mise en location et servant à loger une ou plusieurs personnes n'ayant généralement pas de lien familial avec le propriétaire. ».

ARTICLE 20

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès
Maire

Ève Poulin
Greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION

<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	2 août 2023
<i>Adoption du 1^{er} projet de règlement :</i>	2 août 2023
<i>Avis public de consultation :</i>	2023
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	2023
<i>Adoption du second projet de règlement :</i>	2023
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	2023
<i>Adoption du règlement :</i>	2023
<i>Approbation MRC :</i>	2023
<i>Publication et entrée en vigueur :</i>	2023