

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINTE-CATHERINE

RÈGLEMENT NUMÉRO 2009-Z-73

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2009-Z-00, TEL QU'AMENDÉ, DE FAÇON À :

- AJOUTER DES DISPOSITIONS SUR LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA) COMME USAGE ADDITIONNEL À UN USAGE PRINCIPAL DE LA CATÉGORIE D'USAGES « HABITATION UNIFAMILIALE (H1) » ET AJOUT DE TERMINOLOGIES AFFÉRENTES.
-

PROPOSÉ PAR :

APPUYÉ PAR :

ET RÉSOLU :

Avis de motion : 5 octobre 2021

Adoption :

Entrée en vigueur :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINTE-CATHERINE, ET IL EST, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, STATUÉ ET ORDONNÉ, COMME SUIIT :

CONSIDÉRANT que la Ville de Sainte-Catherine possède un règlement de zonage numéro 2009-Z-00, adopté le 13 novembre 2009, tel qu'amendé;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 3.1 de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que pour toute zone où les seuls bâtiments partiellement ou totalement résidentiels permis sont ceux qui comportent un nombre précis de logements, ci-après qualifiés de « principaux », prévoir que peut être aménagé, dans un tel bâtiment et à raison de un par logement principal, un logement supplémentaire destiné à être occupé par des personnes appartenant à une catégorie établie en vertu du présent paragraphe; prévoir que le droit d'aménager un logement supplémentaire s'applique à l'égard d'une ou plus d'une catégorie de bâtiments; prévoir les conditions auxquelles est soumis l'aménagement ou l'occupation du logement supplémentaire, lesquelles peuvent varier d'une catégorie de bâtiments à l'autre;

CONSIDÉRANT que la Ville de Sainte-Catherine souhaite remplacer les dispositions relatives aux « logements d'appoints intergénérationnels » par celles relatives aux « unités d'habitation accessoires (UHA) »;

CONSIDÉRANT la vision du Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) d'optimiser le développement urbain dans une perspective d'aménagement et de développement durable du territoire métropolitain;

CONSIDÉRANT que la Ville de Sainte-Catherine fait partie de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM);

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville de Sainte-Catherine peut modifier son règlement de zonage numéro 2009-Z-00 tel qu'amendé.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 **MODIFICATION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2009-Z-00 INTITULÉ « RÈGLEMENT DE ZONAGE »**

Le présent règlement modifie le règlement numéro 2009-Z-00, intitulé « *Règlement de zonage de la Ville de Sainte-Catherine* » tel qu'amendé.

ARTICLE 2 **REPLACEMENT DU LIBELLÉ DU DEUXIÈME ALINÉA DU PARAGRAPHE 5.1 DE L'ARTICLE 20.**

Le libellé du deuxième alinéa du paragraphe 5.1 de l'article 20 est aboli et remplacé par le libellé suivant :

« Un projet de développement, redéveloppement ou requalification correspond à tout projet qui a comme résultante de créer au moins une nouvelle unité de logement sur un terrain, à l'exception d'une unité d'habitation accessoire pour les habitations unifamiliales comprenant 1 logement. La construction d'un nouveau bâtiment à des fins commerciales ou de bureaux sans unité de logement est également considérée comme du développement, redéveloppement ou de la requalification. Ces dispositions s'appliquent à ce type de projet ».

ARTICLE 3 **MODIFICATION DU TABLEAU 61 DE L'ARTICLE 61**

La ligne « logement d'appoint intergénérationnel » est remplacée par la ligne « une unité d'habitation accessoire et par l'ajout d'une ligne « établissement de résidence principale » pour se lire comme suit :

Tableau 61
Usages additionnels aux usages du groupe habitation (H)

Usage principal	Usages additionnels autorisés	Dispositions spécifiques
Pour tous les usages de la catégorie «Habitation unifamiliale (h1)»	Une unité d'habitation accessoire	Se référer à l'article 62
	La location de chambres	La location d'au plus 2 chambres en pension à l'intérieur d'un logement. Se référer à l'article 226.
	Une famille ou une résidence d'accueil	Les dispositions prévues à la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c.S-4.2) doivent être respectées.
	Un service de garde en milieu familial	Se référer à l'article 63.
	Une ressource intermédiaire de type familial.	Se référer à l'article 63.1.
Uniquement pour les usages de la catégorie «Habitation unifamiliale (h1) », dans les zones autorisant les usages de la catégorie « Vente au détail et service (c1) »	Un gîte touristique	La personne qui exerce l'usage additionnel doit avoir son domicile principal dans le logement dans lequel cet usage est exercé et être propriétaire du bâtiment. L'usage doit être conforme aux normes provinciales inscrites au Règlement sur les établissements touristiques. (E-14.2, r.1).
	Établissement d'hébergement touristique (Établissement de résidence principale)	L'usage doit être conforme aux normes provinciales inscrites au Règlement sur les établissements d'hébergement touristique. (E-14.2, r.1).

ARTICLE 4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 62 « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À L'USAGE ADDITIONNEL « MAISON INTERGÉNÉRATIONNELLE »

Le libellé de l'article 62 est aboli et remplacé par le libellé suivant :

« 62. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À L'USAGE « UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE »

Pour toutes les zones n'étant pas désignées comme un secteur à développer, redévelopper et requalifier, tel que figuré au plan 4 du Plan d'urbanisme, une unité d'habitation accessoire (UHA) est autorisée comme un usage additionnel à un usage principal de la catégorie d'usages « Habitation unifamiliale (h1).

L'usage additionnel « unité d'habitation accessoire » est assujéti aux conditions suivantes :

1° Normes générales :

- a) Une seule unité d'habitation accessoire est autorisée par habitation principale;

- b) Le terrain doit être conforme au règlement de lotissement de la Ville de Sainte-Catherine;
- c) Une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être disponible ou aménagée à même l'aire de stationnement de l'habitation principale;
- d) Un sous-sol peut être aménagé en espace habitable jusqu'à un maximum de 50% de la superficie brute de plancher de l'unité d'habitation accessoire.

2° Architecture :

- a) Aucun escalier extérieur permettant l'accès à l'étage n'est autorisé;
- b) Les cours ne peuvent être aménagées de manière à restreindre l'accès aux espaces extérieurs à l'un ou à l'autre des occupants;
- c) Les unités d'habitation accessoires ne doivent pas être limitées ni visées par des mesures de contrôle de la densité, notamment celles qui concernent le nombre de logements et le nombre de logements par hectare.

3° Services :

- a) L'unité d'habitation accessoire doit utiliser la même entrée de service pour les services d'égout sanitaire et d'aqueduc que le logement principal;
- b) L'unité d'habitation accessoire doit disposer de son propre chauffe-eau;
- c) L'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct du logement principal, attribué par la ville de Sainte-Catherine.

ARTICLE 5 CRÉATION DE L'ARTICLE 62.1 « DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ATTACHÉES » :

Suite à l'article 62, créer l'article 62.1 lequel est libellé comme suit:

« 62.1 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ATTACHÉES

- a) Lorsqu'une unité d'habitation accessoire attachée est répartie sur plus d'un étage, ces étages doivent être liés par l'intérieur du bâtiment;
- b) Une unité d'habitation accessoire attachée peut être reliée à l'unité d'habitation principale par un passage ou un espace commun;
- c) Une unité d'habitation accessoire attachée ne peut occuper plus de 50% du rez-de-chaussée du bâtiment principal;
- d) La conception d'une unité d'habitation accessoire attachée doit être adaptable quant à l'accessibilité universelle du bâtiment ».

ARTICLE 6 CRÉATION DE L'ARTICLE 62.2 « DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES » :

Suite à l'article 62.1, créer l'article 62.2 lequel est libellé comme suit:

« 62.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES

- a) Les unités d'habitation accessoires détachées doivent être accessibles 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.
- b) La conception du bâtiment ainsi que les accès d'une unité d'habitation accessoire détachée doivent être accessibles universellement ».

ARTICLE 7 CRÉATION DE LA LIGNE 51 AU TABLEAU 79 À L'ARTICLE 79 « DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES DU GROUPE « HABITATION (H) »

Suite à la ligne 50, créer la ligne 51 laquelle est libellée comme suit:

Usage, bâtiment, construction ou équipement accessoire et saillie au bâtiment principal	Cour avant Excluant l'emprise municipale	Cour latérale non adjacente à une rue	Cour latérale adjacente à une rue Excluant l'emprise municipale	Cour arrière non adjacente à une rue	Cour arrière adjacente à une rue Excluant l'emprise municipale
51. Unité d'habitation accessoire attachée	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
a) Superficie minimum	30 m ²				
b) Superficie Maximum	60 % de la superficie de plancher brute du bâtiment principal				
c) Distance minimale des lignes de terrain	Les marges minimales prescrites à la grille des usages et normes pour le bâtiment principal s'appliquent.				
d) Hauteur maximum	La hauteur maximale prescrite à la grille des usages et normes applicable au bâtiment principal.				

ARTICLE 8 AJOUT DE LA LIGNE 52 AU TABLEAU 79 À L'ARTICLE 79 « DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES DU GROUPE « HABITATION (H) » AFIN D'INTRODUIRE DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES

Suite à la ligne 51, créer la ligne 52 laquelle est libellée comme suit:

Usage, bâtiment, construction ou équipement accessoire et saillie au bâtiment principal	Cour avant Excluant l'emprise municipale	Cour latérale non adjacente à une rue	Cour latérale adjacente à une rue Excluant l'emprise municipale	Cour arrière non adjacente à une rue	Cour arrière adjacente à une rue Excluant l'emprise municipale
52. Unité d'habitation accessoire détachée	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
a) Superficie minimum	30 m ²				
b) Superficie maximum	40 % de la superficie de la cour arrière				

c) Superficie de plancher brute maximum	40 % de la superficie de plancher brute de l'unité d'habitation principale				
d) Hauteur maximum	1 étage				
e) Distance minimale du bâtiment principal	6 m (voir note 1)				
f) Distance minimale d'un bâtiment accessoire	0,9 m				
g) Distance minimale d'une ligne latérale					
- mur sans ouverture	-	-	-	0,9 m	3,65 m
- mur avec ouverture	-	-	-	1,5 m	3,65 m
h) - sur rue	-	-	-	3,65 m	3,65 m
i) Distance minimale d'une ligne arrière					
- mur sans ouverture	-	-	-	0,9 m	3,65 m
- mur avec ouverture	-	-	-	1,5 m	3,65 m
j) - sur rue	-	-	-	-	3,65 m
k) Note spéciale	Note 1 : cette distance peut être réduite jusqu'à un minimum de 4 m si la conception des 2 bâtiments respecte les recommandations du Code national du bâtiment sur les types de parement et les façades de rayonnement.				

ARTICLE 9 MODIFICATION DU PARAGRAPHE 90.1 DE L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »:

Le libellé du paragraphe 90.1° est aboli et remplacé par le libellé suivant :

« 90.1° DÉVELOPPEMENT, REDÉVELOPPEMENT OU
REQUALIFICATION

Projet qui a comme résultante de créer au moins une nouvelle unité de logement sur un terrain, à l'exception d'une unité d'habitation accessoire pour les habitations unifamiliales comprenant 1 logement. La construction d'un nouveau bâtiment à des fins commerciales ou de bureaux sans unité de logement est également considérée comme du développement, redéveloppement ou requalification ».

ARTICLE 10 CRÉATION DU PARAGRAPHE 166.1 À L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »:

Suite au paragraphe 166°, créer l'article 166.1° lequel est libellé comme suit:

166.1° ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE
(ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE)

Établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place, au sens du règlement sur les établissements d'hébergement touristique (E-14.2, r.1).

**ARTICLE 11 ABROGATION DU PARAGRAPHE 187.1 DE L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »**

Le paragraphe 187.1° de l'article 267 est aboli.

~~187.1° — LOGEMENT D'APPOINT~~

~~Logement supplémentaire servant de résidence à des personnes autres que les propriétaires ou les occupants du logement principal autorisé comme usage additionnel au logement principal d'une maison intergénérationnelle. Le logement d'appoint est régi par les dispositions présentes au règlement de zonage et ne doit pas voir pour effet de transformer une habitation de type « Habitation unifamiliale (h1) » en une habitation de type « Habitation bifamiliale (h2) » en fonction de ces dispositions.~~

**ARTICLE 12 ABROGATION DU PARAGRAPHE 201 DE L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »**

Le paragraphe 201° de l'article 267 est aboli.

~~201° — MAISON INTERGÉNÉRATIONNELLE~~

~~Habitation unifamiliale isolée à laquelle est greffé une unité d'habitation accessoire dont la présence ne se manifeste pas dans la composition architecturale extérieure du bâtiment.~~

**ARTICLE 13 MODIFICATION DU PARAGRAPHE 244 DE L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »:**

Le libellé du paragraphe 244° de l'article 267 est aboli et remplacé par le libellé suivant :

« 244° RAPPORT LOGEMENT/BÂTIMENT

« Nombre de logement(s) qui peuvent être aménagés dans un bâtiment. Une unité d'habitation accessoire autorisée comme un usage additionnel ne doit pas être pris en compte dans le calcul du rapport logement/bâtiment. »

**ARTICLE 14 CRÉATION DU PARAGRAPHE 307.1 À L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »:**

Suite au paragraphe 307° de l'article 267, créer l'article 307.1° lequel est libellé comme suit:

« 307.1° UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

Unité d'habitation accessoire à un logement principal construite sur un même lot, à même le bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire en cour arrière. Pour toutes les zones n'étant pas désignées comme un secteur à développer, redévelopper et requalifier, tel que figuré au plan 4 du plan d'urbanisme, une unité d'habitation accessoire (uha) est autorisée comme un usage additionnel à un usage principal de la catégorie d'usages « habitation unifamiliale (h1) ».

ARTICLE 15 CRÉATION DU PARAGRAPHE 307.2 À L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »:

**Suite au paragraphe 307.1° de l'article 267, créer l'article 307.2°
lequel est libellé comme suit:**

« 307.2° UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE (UHAA)

Unité d'habitation accessoire à un logement principal construite
sur le même lot que ce dernier, à même le bâtiment principal,
en tout ou en partie, ou jouxtant son enveloppe extérieure ».

ARTICLE 16 CRÉATION DU PARAGRAPHE 307.3° À L'ARTICLE 267
« TERMINOLOGIE »:

**Suite au paragraphe 307.2° de l'article 267, créer l'article 307.3°
lequel est libellé comme suit:**

« 307.3° UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE (UHAD)

Unité d'habitation accessoire à un logement principal construite
sur le même lot que ce dernier, dans un bâtiment accessoire
détaché conforme au présent règlement. »

ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

(Signé) Jocelyne Bates
MME JOCELYNE BATES
MAIRESSE

(Signé) _____
ME PASCALIE TANGUAY
GREFFIÈRE