

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**SECOND PROJET DE
RÈGLEMENT NUMÉRO 483-36-U**

Règlement modifiant le règlement
de zonage numéro 483-U

ATTENDU que la Ville de Carignan a adopté le règlement de zonage numéro 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 »;

ATTENDU que la Ville de Carignan désire par la même occasion procéder à diverses modifications et divers correctifs à sa réglementation, notamment en ce qui a trait aux habitations jumelées et contiguës, aux enseignes temporaires pour projets immobiliers, ainsi qu'aux dimensions autorisées pour un lot situé dans les zones H-021 ou H-022;

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 7 août 2024;

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 », au troisième alinéa de l'article 23 intitulé « Structure », par l'ajout de l'expression « jumelée ou contiguë » à la suite de l'expression « Dans le cas d'une habitation bifamiliale ».

ARTICLE 3

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 2 intitulé « Dispositions générales relatives au zonage », au quatrième alinéa de l'article 24 intitulé « Construction », par le

retrait de l'expression « Cette superficie n'inclut pas les bâtiments accessoires, sauf s'il s'agit d'un garage intégré ou attenant au bâtiment principal. ».

ARTICLE 4

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 2 intitulé « Dispositions générales relatives au zonage », à la suite du cinquième alinéa de l'article 24 intitulé « Construction », par l'ajout de l'expression « Dans le cas d'un bâtiment à usage mixte, la superficie minimale applicable est celle qui est la plus grande parmi les superficies minimales exigées pour les différents usages dans le bâtiment. ».

ARTICLE 5

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 5 intitulé « Dispositions générales applicables à tous les usages dans toutes les zones », par l'abrogation de l'article 75 intitulé « Dimensions d'un bâtiment principal ».

ARTICLE 6

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 120 intitulé « Traitement des façades d'un bâtiment principal », après le quatrième alinéa, par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Le présent article ne s'applique pas pour des travaux assujettis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) en vigueur. ».

ARTICLE 7

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 132 intitulé « Enseignes autorisées dans toutes les zones », par le remplacement du sous-alinéa e) du paragraphe 9° par le sous-alinéa suivant :

« e) l'enseigne est posée à la fin des travaux de construction, pour une période n'excédant pas 15 jours; ».

ARTICLE 8

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 132 intitulé « Enseignes autorisées dans toutes les zones », par le remplacement du sous-alinéa a) du paragraphe 10° par le sous-alinéa suivant :

« a) une seule enseigne soit érigée par projet immobilier, sur un terrain faisant partie du projet immobilier; ».

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 le remplacement de l'article 157 intitulé « Exigence générale applicable à un usage complémentaire », par le suivant :

« 157. EXIGENCE GÉNÉRALE APPLICABLE À UN USAGE COMPLÉMENTAIRE

Les dispositions suivantes s'appliquent à un usage complémentaire à un usage habitation :

1° Un usage complémentaire doit exclusivement être exercé à l'intérieur du bâtiment principal, en excluant le garage attenant ou intégré où il est interdit d'effectuer tout usage autre que celui auquel il est destiné, ou à l'intérieur d'une unité d'habitation accessoire détachée.

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;

2° Un usage complémentaire ne doit donner lieu à aucun entreposage extérieur;

3° Toute autorisation ou toute norme prescrite par une loi ou un règlement émanant d'un organisme ou d'un ministère provincial ou fédéral doit être obtenue et respectée. ».

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 161 intitulé « usage commercial complémentaire à un usage habitation », par le remplacement du paragraphe 1° du deuxième alinéa par le suivant :

« 1° Un usage commercial complémentaire est autorisé uniquement pour les usages Habitation unifamiliale (H-1), Habitation bifamiliale (H-2) ou Habitation trifamiliale (H-3); ».

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 161 intitulé « usage commercial complémentaire à un usage habitation », par le remplacement du paragraphe 2° du deuxième alinéa par le suivant :

« 2° Un maximum de deux usages commerciaux complémentaires est autorisé par logement principal. De plus, un seul usage commercial complémentaire est autorisé par unité d'habitation accessoire. Toutefois, un seul de ces usages commerciaux complémentaires peut recevoir une clientèle ou générer des livraisons ou toute circulation induite.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'une unité d'habitation accessoire détachée, d'une habitation bifamiliale ou d'une habitation trifamiliale, aucun usage commercial complémentaire ne peut recevoir une clientèle ou générer des livraisons ou toute circulation induite; ».

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) » », 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 habitation unifamiliale isolée;
- 3° Une (1) seule case de stationnement hors-rue dédiée à l'unité d'habitation accessoire est permise et exigée sur le terrain.
- 4° Un numéro civique distinct sera attribué à l'unité d'habitation accessoire par la Ville de Carignan;

Toutefois, dans le cas d'un terrain situé dans la zone agricole, l'usage complémentaire « unité d'habitation accessoire » doit, sauf si une autorisation de la CPTAQ est obtenue à cet égard, respecter les exigences additionnelles suivantes :

- 1° Seule une unité d'habitation accessoire attachée de type « intergénérationnelle » peut être autorisée;
- 2° Nonobstant le paragraphe 4° du 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 13

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 planchers de l'unité d'habitation accessoire attachée doit être d'un maximum de 45% de la superficie brute de 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 attachée 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 attachée doit comporter ses propres commodités d'hygiène et de cuisson (cuisine, salle de bain et chambre à coucher). Toutefois, seulement dans le cas d'une unité d'habitation accessoire attachée 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 14

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 et utilisation	L'unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée dans un bâtiment accessoire dédié uniquement à celle-ci.
2° Implantation	Le bâtiment comprenant l'habitation accessoire détachée doit respecter les distances minimales suivantes : a) Les marges prescrites pour un bâtiment principal à la grille des usages et normes de la zone, à l'exception de la marge arrière qui est remplacée par la marge latérale minimale; b) Distance d'un autre bâtiment : 2 mètres minimum. Le bâtiment ne peut être implanté sur une servitude.
3° Hauteur et nombre d'étage	Le bâtiment comprenant l'habitation accessoire détachée doit respecter les normes de hauteur suivantes : a) Le bâtiment doit avoir une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée au faite du toit, sans excéder la hauteur du bâtiment principal; b) La hauteur de la structure des murs du bâtiment ne peut excéder 3,20 mètres; c) Le bâtiment peut comporter un maximum de 1 étage. Toutefois, le comble du toit (entretoit) peut être aménagé et servir à l'unité d'habitation accessoire détachée pourvu que cet espace n'excède pas 40% de la superficie d'implantation de l'unité d'habitation accessoire détachée.
4° Superficie d'implantation au sol	La superficie d'implantation au sol du bâtiment comprenant l'habitation accessoire détachée ne doit pas être supérieure à 90 m ² .
5° Superficie brute de plancher	La superficie brute de plancher de l'unité d'habitation accessoire détachée, incluant le cas échéant le comble du toit aménagé, ne doit pas être supérieure à 120 m ² .
6° Construction	Le bâtiment comprenant une unité d'habitation accessoire détachée doit respecter les normes de construction suivantes : a) Le bâtiment est réputé être un bâtiment principal au sens du règlement de construction en vigueur; b) Les sous-sols sont prohibés pour toute unité d'habitation accessoire détachée; c) L'unité d'habitation accessoire détachée doit comporter ses propres commodités d'hygiène et de cuisson (cuisine, salle de bain et chambre à coucher).

».

ARTICLE 15

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 détaché, abri d'auto détaché, unité d'habitation accessoire détachée	non	oui	oui

ARTICLE 16

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 du libellé du titre de la section 3 intitulée « Bâtiments accessoires » par le libellé « Garages et remises ».

ARTICLE 17

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 165 intitulé « Garage attenant ou intégré ou abri d'auto » :

1. par le remplacement du libellé du titre de l'article par le libellé « Garage attenant ou intégré ou abri d'auto attenant ou intégré »;
2. par l'ajout, au premier alinéa, à la suite de l'expression « et à un abri d'auto », de l'expression « attenant ou intégré »;
3. par le retrait, au paragraphe 5° du tableau, de l'expression « occupé à des fins résidentielles ».

ARTICLE 18

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'agrandissement d'une habitation jumelée ou contiguë est interdit, sauf si l'agrandissement est effectué entièrement en cour latérale. ».

ARTICLE 19

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », à la terminologie intitulée « Abri d'auto », par le retrait du mot « privé » à la suite du mot « garage ».

ARTICLE 20

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

« GARAGE

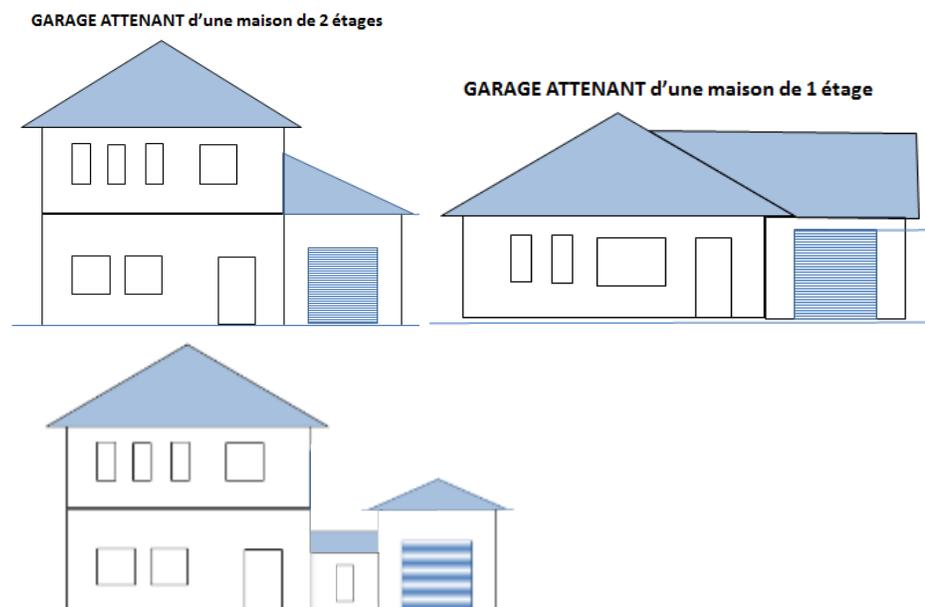
Bâtiment ou partie de bâtiment servant principalement au stationnement ou à l'entreposage du ou des véhicules de promenade de l'occupant du bâtiment principal. Un garage est utilisé accessoirement à un usage résidentiel et ne peut, à moins d'indications contraires, être utilisé à d'autres fins telles qu'à des fins commerciales. Un garage peut faire partie du bâtiment principal en y étant attenant ou intégré, ou peut être un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal. ».

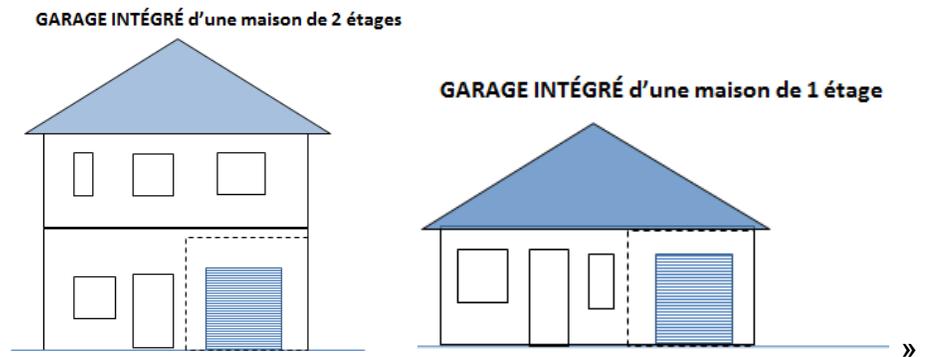
ARTICLE 21

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par le remplacement des terminologies intitulées « Garage attenant (ou annexé) » et « Garage intégré (ou incorporé) » par la terminologie suivante :

« GARAGE ATTENANT OU INTÉGRÉ

Garage formant une partie du bâtiment principal. Un garage attenant ou intégré comporte un mur mitoyen avec le reste du bâtiment principal ou communique avec ce dernier au moyen d'un passage fermé, isolé et chauffé faisant également partie du bâtiment principal.





ARTICLE 22

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

« GARAGE DÉTACHÉ

Garage formant un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal. Le garage détaché peut toutefois être relié avec le bâtiment principal au moyen d'un passage fermé, pourvu que ce passage soit sans isolation ni moyen de chauffage. Le cas échéant, la superficie du passage est comptabilisée dans la superficie du garage détaché. ».

ARTICLE 23

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

« GARAGE EN PLONGÉE

Garage intégré dont le plancher est situé sous le niveau du rez-de-chaussée et sous le niveau moyen du sol adjacent, généralement au niveau du sous-sol du bâtiment principal. ».

ARTICLE 24

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'abrogation de la terminologie intitulée « Garage de stationnement ».

ARTICLE 25

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

« LOGEMENT PRINCIPAL

Logement généré par un usage de la classe d'usages « Habitation (H) ». Un logement principal est habité par le propriétaire-occupant ou par un autre occupant tel qu'un locataire effectuant l'usage « Habitation (H) ». Le terme « logement principal » est opposé aux termes « logement complémentaire », « logement secondaire », « logement accessoire » ou « unité d'habitation accessoire » qui désignent tous un logement généré par un usage complémentaire de type « unité d'habitation accessoire ». ».

ARTICLE 26

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

« PROJET IMMOBILIER

Projet entrepris par un promoteur immobilier impliquant la création ou le prolongement d'une ou plusieurs rues afin d'y construire plusieurs bâtiments principaux. Un projet immobilier peut également désigner un projet de construction ponctuel sur un seul terrain lorsque ce projet implique la construction d'une habitation multifamiliale, d'un immeuble commercial ou industriel, ou d'un projet intégré. ».

ARTICLE 27

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », à la terminologie intitulée « Superficie d'implantation au sol d'un bâtiment », par l'ajout de l'expression « ainsi que la superficie d'un garage attenant ou intégré » à la suite de l'expression « incluant les superficies en porte-à-faux, ».

ARTICLE 28

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 ». Dans tous les cas, une unité d'habitation accessoire dépend du logement principal, c'est-à-dire qu'elle appartient au propriétaire du logement principal, qui loue ou prête le logement accessoire à l'occupant de ce dernier. Les termes « logement complémentaire », « logement secondaire » et « logement accessoire » sont des synonymes.

ARTICLE 29

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 30

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 31

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 une ou des personnes ayant un lien de parenté en ligne directe avec le propriétaire du logement principal ou avec son (sa) conjoint(e) (mère, père, grand-mère, grand-père, enfants, petits-enfants, etc.) ou en ligne collatérale de 2e degré (frères et soeurs) ou de 3e degré (oncles, tantes, neveux, nièces). Le (la) conjoint(e) d'un occupant autorisé d'une unité d'habitation accessoire ainsi que leurs personnes à charge sont également autorisés à occuper la dite unité d'habitation accessoire ».

ARTICLE 32

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 33

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, à l'annexe « B », intitulée « Les grilles des usages et normes », par la modification des grilles des zones H-021 et H-022, le tout tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE 34

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès
Maire

Vincent Tanguay
Directeur général et
greffier par intérim

CERTIFICAT D'AUTORISATION

<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	<i>7 août 2024</i>
<i>Adoption du 1^{er} projet de règlement :</i>	<i>7 août 2024</i>
<i>Avis public de consultation :</i>	<i>12 août 2024</i>
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	<i>4 septembre 2024</i>
<i>Adoption du second projet de règlement :</i>	<i>4 septembre 2024</i>
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	<i>9 septembre 2024</i>
<i>Adoption du règlement :</i>	<i>2024</i>
<i>Approbation MRC :</i>	<i>2024</i>
<i>Publication et entrée en vigueur :</i>	<i>2024</i>

