

Projet de règlement 2024-1325

modifiant le règlement de zonage
N° 2015-844

Usages complémentaires :
Unités d'habitation accessoires isolées

Assemblée publique de consultation
23 septembre 2024



Contexte

La Ville de Rouyn-Noranda fait face à une pénurie de logements et, depuis quelques années, elle met en places différentes mesures pour y faire face, dont :

des modifications à la réglementation pour favoriser la densification douce

- a. Les résidences de 2 logements dans un bâtiment en périmètre urbain sont généralement autorisées (refonte du zonage de 2015)
- b. Logement additionnel (2021) – un 2^e logement à l'intérieur du bâtiment principal
- c. Logement intergénérationnel en milieu rural et riverain (2024)
- d. Les unités d'habitations accessoires isolées (UHAI, 2024) – bâtiment détaché de la résidence principale





Règlement de zonage

La modification vise à autoriser les **unités d'habitation accessoires isolées (UHAI)**, sous certaines conditions, sur les terrains résidentiels dans les périmètres urbains sur le territoire de la Ville de Rouyn-Noranda.

Le projet de règlement a pour objet de modifier les normes de zonage.

Un projet de règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sera également adopté simultanément.

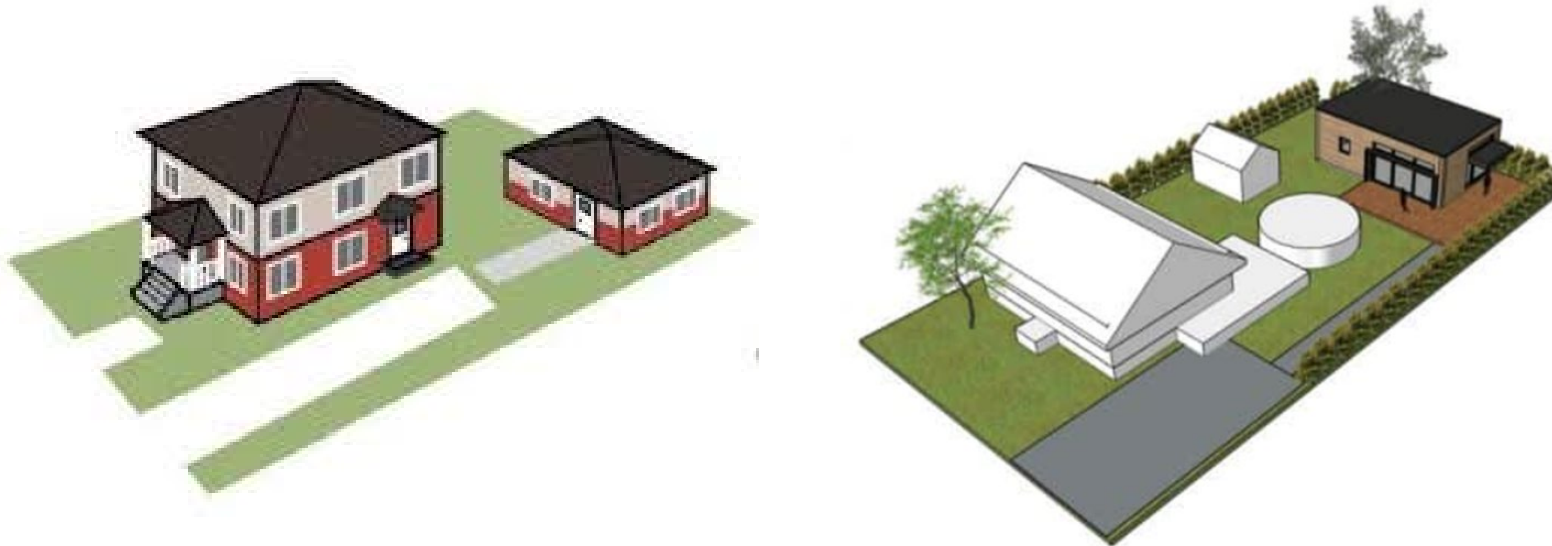
Ceci aura pour effet, qu'en plus de respecter les normes au niveau du règlement de zonage, une personne qui souhaite aménager une UHAI devra également respecter des critères d'intégration architecturale.

Règlement de zonage

Article 2 : Définitions

L'article 31 sur les définitions est modifié afin d'y ajouter le terme « Unité d'habitation accessoire isolée », qui est défini comme suit :

« *Logement situé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire isolé résidentiel* ».





Règlement de zonage

Article 3 : Logement à l'intérieur d'un bâtiment accessoire

L'article 119 est modifié afin d'autoriser l'aménagement d'un logement à l'intérieur d'un bâtiment accessoire isolé résidentiel.

Ancien libellé :

L'aménagement d'un logement est prohibé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire isolé, à l'exception des bâtiments accessoires dont l'usage principal est inclus dans le groupe d'usages « Récréation d'extérieur (R) ».

Nouveau libellé :

« L'aménagement d'un logement à l'intérieur d'un bâtiment accessoire isolé dont l'usage principal est inclus dans le groupe d'usages « Récréation d'extérieur (R) » est autorisé.

L'aménagement d'un logement à l'intérieur d'un bâtiment accessoire isolé résidentiel est permis sous réserve du respect des dispositions de l'article 187.4 du présent règlement.

L'aménagement d'un logement à l'intérieur de tout autre bâtiment accessoire est prohibé. »

Règlement de zonage

Article 4 : Usages complémentaires à l'habitation

L'article 185.1 est modifié afin de préciser dans quelles zones sont autorisées les UHA, soit les zones 1000 à 4999 :

« Les usages suivants sont autorisés comme usages complémentaires pour un usage du groupe « Habitation (H) » à l'intérieur des zones 7500 à 7999 :

1) un centre équestre.

Un logement additionnel peut être autorisé à l'intérieur des zones 1000 à 4999 sous respect des conditions prévues à l'article 187.2. Une unité d'habitation accessoire isolée peut être autorisée à l'intérieur des zones 1000 à 4999.

Les refuges, camps de chasse ou de pêche et abris forestiers sont autorisés comme usage complémentaire à l'habitation selon les dispositions prévues à l'article 187.1 du présent règlement.

Malgré les trois premiers alinéas, la grille des spécifications peut interdire spécifiquement un usage complémentaire à l'habitation. »

Règlement de zonage

Article 5 : Normes spécifiques aux UHAI (1/3)

L'article 187.4 est créé afin de spécifier les normes applicables aux UHAI :

« Un usage complémentaire d'unité d'habitation accessoire isolée est autorisé sous respect des conditions suivantes :

- 1) Seules les habitations unifamiliales de structure isolée peuvent comporter une unité d'habitation accessoire isolée;
- 2) Une seule unité d'habitation accessoire isolée est autorisée par propriété;
- 3) Le terrain où se situe l'unité d'habitation accessoire isolée doit être desservi par les réseaux d'égout et d'aqueduc, et son raccordement aux services doit être conforme au règlement N° 2013-775 concernant les branchements privés d'égout et d'eau potable;
- 4) Le propriétaire de l'immeuble doit avoir sa résidence principale à l'intérieur du bâtiment principal ou de l'unité d'habitation accessoire isolée;
- 5) Le bâtiment accessoire doit respecter le règlement de construction en vigueur pour l'aménagement d'un logement;



Règlement de zonage

Article 5 : Normes spécifiques aux UHA (2/3)

- 6) L'unité d'habitation accessoire isolée peut être localisée à l'intérieur d'un nouveau bâtiment ou peut résulter de la conversion d'un bâtiment accessoire existant;
- 7) La superficie minimale de l'unité d'habitation accessoire isolée doit être de 25 mètres carrés;
- 8) L'unité d'habitation accessoire isolée doit occuper un minimum de 50 % de la superficie du bâtiment accessoire dans lequel elle est située et peut être située sur plus d'un plancher;
- 9) Les normes d'implantation pour le bâtiment abritant l'unité d'habitation accessoire isolée sont celles prévues au chapitre 5 du présent règlement concernant un bâtiment accessoire, et le bâtiment est comptabilisé pour le calcul de la superficie et du nombre de bâtiments accessoires isolées;
- 10) L'unité d'habitation accessoire isolée peut comporter un maximum de deux chambres à coucher;
- 11) L'usage de résidence de tourisme est prohibé à l'intérieur d'une unité d'habitation accessoire isolée;



Règlement de zonage

Article 5 : Normes spécifiques aux UHAI (3/3)

- 12) Une case de stationnement additionnelle pour l'unité d'habitation accessoire isolée n'est pas requise;
- 13) Aucune conversion en copropriété divise n'est autorisée pour un lot comportant une unité d'habitation accessoire isolée;
- 14) Le numéro civique sera attribué selon les normes du règlement N° 2011-675 concernant les numéros civiques.

L'autorisation d'aménagement d'une unité d'habitation accessoire isolée ne peut être accordée qu'après l'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du règlement N° 2024-1326 ».



Calendrier d'adoption

- 12 août 2024 → Avis de motion
- 12 août 2024 → Adoption du premier projet de règlement
- 21 août 2024 → Avis public de consultation
- **23 septembre 2024** → **Assemblée publique de consultation**
- **23 septembre 2024** → **Adoption du second projet de règlement**
- 2 octobre 2024 → Avis public pour les personnes habiles à voter*
- 4 novembre 2024 → Adoption du règlement
- 13 décembre 2024 → Entrée en vigueur

*Le projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.



DES COMMENTAIRES?

Les citoyens peuvent formuler des commentaires à l'égard du projet de règlement, en personne, lors de l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le **23 septembre 2024, à 19 h 45**, à l'hôtel de ville de Rouyn-Noranda, situé au 100, rue Taschereau Est.

Les personnes qui souhaitent consulter le projet de règlement peuvent le faire de deux façons :

- En personne, aux heures et jours normaux d'ouverture, au bureau de la greffière, situé à l'hôtel de ville, au 100, rue Taschereau Est, à Rouyn-Noranda;

ou

- En visitant le site web de la Ville : rouyn-noranda.ca/consultations.



MERCI!