

VILLE DE RICHELIEU

RÈGLEMENT N^o 23-R-186-17

Premier projet de règlement

RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT D'URBANISME 14-R-186

1^{er} mai 2023

Alain Delorme, M. Urb.

Services conseils en urbanisme et en aménagement
3210, rue Meilleur, Brossard (Québec) J4Y 2M6
Téléphone: (450) 462-0071 Télécopieur: (450) 462-3966

- CONSIDÉRANT QUE la Ville de Richelieu a adopté un règlement d'urbanisme afin de gérer les usages et l'aménagement de son territoire;
- CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1) permet à une municipalité de modifier ce règlement;
- CONSIDÉRANT QUE le concept d'«unités d'habitation accessoires» apparaît une avenue intéressante pour favoriser une densification douce du périmètre d'urbanisation ;
- CONSIDÉRANT QU' il y a lieu de réviser les usages permis dans les zones numéros 142 et 143, situées à l'extrémité sud-est du périmètre d'urbanisation, dans le but d'encadrer les projets d'expansion urbaine dans ce secteur ;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 3 avril 2023, conformément à la loi, par Jacques Darche;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 23-R-186-17 décrété et statué ce qui suit:

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'article 2.4 est modifié par l'ajout de la définition suivante :

« Unité d'habitation accessoire (UHA)

Unité d'habitation construite sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Cette unité peut être annexée à la résidence principale ou être détachée de celle-ci.»

ARTICLE 3

Les dispositions de l'article 17.3, relatives aux résidences deux générations, sont abrogées.

ARTICLE 4

Le titre et les dispositions de l'article 21.3 «Logement au sous-sol d'une habitation unifamiliale» sont abrogés et remplacés comme suit :

« 21.3 LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE

Lorsqu'autorisé par le présent règlement, un seul logement supplémentaire de type «logement intergénérationnel» ou «unité d'habitation accessoire» est autorisé par habitation principale.

Aux fins de l'application du présent règlement, un logement supplémentaire n'est pas comptabilisé dans le nombre de logements autorisé.

Une unité d'habitation accessoire est comptabilisée dans le nombre de constructions accessoires autorisé ainsi que dans le calcul du ratio espace bâti / terrain.

21.3.1 Logement intergénérationnel

Dans toutes les zones de la municipalité où l'habitation unifamiliale est autorisée, il est permis de réaliser des aménagements destinés à loger un membre de sa famille sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes:

- a) Il doit s'agir d'une habitation unifamiliale.
- b) Le logement ne peut être occupé que par des personnes ayant un lien familial avec le propriétaire de la résidence principale (personnes liées entre elles par le mariage, y compris un conjoint de fait, par la filiation ou par l'adoption).
- c) On doit pouvoir accéder au logement à partir de l'intérieur de la résidence.
- d) Si une issue distincte est aménagée pour le logement, celle-ci devra être localisée dans la cour latérale ou arrière.
- e) Il est interdit d'installer une entrée électrique autonome pour le logement. Les installations du logement doivent être alimentées à partir de l'entrée électrique de la résidence principale.
- f) Les occupants du logement doivent utiliser l'adresse de la résidence principale. Un numéro civique distinct ne peut être attribué au logement.

En plus du permis exigible pour l'exécution des travaux visant à construire ou à aménager une résidence deux générations, tout propriétaire de ce type de résidence doit se procurer auprès de la municipalité une autorisation écrite, renouvelable chaque année au premier janvier. Lors de sa demande d'autorisation, il doit fournir la preuve que toutes les exigences prévues au règlement concernant la résidence deux générations sont maintenues.

21.3.2 Unité d'habitation accessoire

Dans les zones comprises dans le périmètre d'urbanisation, il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire qui peut prendre la forme d'une annexe à l'habitation principale, d'un bâtiment détaché de l'habitation principale ou d'une unité d'habitation aménagée au sous-sol. Les conditions suivantes doivent être respectées:

- a) L'habitation principale doit être une habitation unifamiliale isolée.
- b) Les dimensions du terrain doivent être conformes aux normes minimales prévues aux dispositions sur le lotissement.
- c) La superficie minimale d'une unité d'habitation accessoire annexée à l'habitation principale ou détachée de l'habitation principale est de 30 mètres carrés. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol.
- d) La superficie maximale d'une unité d'habitation accessoire annexée à l'habitation principale ou détachée de l'habitation principale est de 50 % de la superficie au sol de l'habitation principale. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol.
- e) La hauteur maximale d'une unité d'habitation accessoire doit respecter la norme de hauteur prévue dans la zone concernée, sans excéder la hauteur de l'habitation principale.
- f) Une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être disponible ou aménagée sur le terrain.
- g) Une unité d'habitation accessoire détachée doit être reliée à l'aire de stationnement ou à la voie publique par une allée piétonne d'une largeur minimale de 1,2 mètre et maximale de 1,5 mètre.
- h) Une unité d'habitation accessoire ne peut avoir de branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout distinct des branchements du bâtiment principal.
- i) L'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct du logement principal.
- j) Dans le cas d'une unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :
 - i. La hauteur du plancher fini au plafond de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,10 mètres.
 - ii. L'unité d'habitation doit être accessible sans avoir à passer par le logement principal.
 - iii. Aucune entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur ne doit être aménagée en façade de l'habitation principale.»

ARTICLE 5

L'article suivant est ajouté à l'article 24.6.4 :

« 24.6.4.1 Prise en compte des contributions antérieures

Dans le cas où le terrain a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure, un crédit est accordé au propriétaire au moment d'une nouvelle demande de permis pour laquelle une contribution est exigée. Ce crédit est calculé comme suit :

- toute partie du site visé qui a déjà fait l'objet d'une contribution antérieure sous forme de cession de terrain est exclue du calcul de la superficie ou de la valeur actuelle du terrain ;
- toute somme versée à titre de contribution antérieure à l'égard d'une partie du terrain visé est déduite de la valeur de la contribution exigée ;
- lorsqu'une contribution antérieure a pris la forme d'une cession de terrain et du versement d'une somme, l'exclusion et la déduction sont calculées proportionnellement.»

ARTICLE 6

Les grilles des usages et des normes, à l'annexe A du règlement d'urbanisme, sont modifiées comme suit :

1⁰ En retirant les projets intégrés comme usage autorisé dans la zone numéro 142.

2⁰ Dans la colonne correspondante à la zone numéro 143 :

- En ajoutant la note suivante vis-à-vis la classe d'usage D-2 multifamiliale isolée (9 log. et plus)
«Limité aux habitations multifamiliales comportant un maximum de 12 logements»
- En retirant, de la liste des usages autorisés, la classe D-3 multifamiliale jumelée et en rangée.
- En retirant les projets intégrés comme usage autorisé.
- En indiquant une marge latérale minimale de 3 mètres et une somme des marges de recul latérales minimale de 6 mètres en remplacement de la note [c].

La grille corrigée, pour la zone numéro 143, est jointe en annexe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

3⁰ En indiquant, pour toutes les zones comprises dans le périmètre d'urbanisation, qu'un logement supplémentaire peut être aménagé au sous-sol d'une habitation unifamiliale.

ARTICLE 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Claude Gauthier, maire

Roxanne Veilleux, greffière

ANNEXE

GRILLE DES USAGES PRINCIPAUX ET DES NORMES DE LA ZONE 143

INSÉRER GRILLE DES USAGES PRINCIPAUX ET DES NORMES DE LA ZONE 143

Ville de Richelieu

grille annexe au règlement
23-R-186-17

grille des usages principaux et des normes

USAGES	Usage dominant	Classes d'usages	Article de zonage	Zones				
				143				
HABITATION		classe A-1 unifamiliale isolée						
		classe A-2 unifamiliale jumelée						
		classe A-3 unifamiliale en rangée						
		classe B-1 bifamiliale isolée						
		classe B-2 bifamiliale jumelée						
		classe B-3 bifamiliale en rangée						
		classe C-1 trifamiliale isolée						
		classe C-2 trifamiliale jumelée						
		classe C-3 trifamiliale en rangée						
		classe D-1 multifamiliale isolée (4 à 8 log.)		•				
		classe D-2 multifamiliale isolée (9 log. et plus)		• [1]				
		classe D-3 multifamiliale jumelée et en rangée						
		classe E - habitation communautaire						
		classe F résidence personnes âgées						
	classe G - maison mobile							
COMMERCE		classe A-1 bureaux						
		classe A-2 services						
		classe A-3 vente au détail						
		classe B-1 clubs sociaux						
		classe B-2 spectacles, salles de réunion						
		classe B-3 bars, discothèques						
		classe B-4 récréation intérieure						
		classe B-5 commerces érotiques						
		classe B-6 salles jeux électroniques						
		classe B-7 récréation ext. intensive						
		classe B-8 récréation ext. extensive						
		classe B-9 observation nature						
		classe C-1 hébergement						
		classe C-2 gîte touristique						
		classe C-3 restauration						
		classe C-4 cantines						
		classe C-5 table gourmande						
		classe C-6 résidence de tourisme						
		classe D-1 poste d'essence						
		classe D-2 lave-autos						
		classe D-3 vente de véhicules						
		classe D-4 ateliers d'entretien						
		classe D-5 carrosserie, peinture						
		classe E-1 construction, terrassement						
	classe E-2 vente en gros, transport							
	classe E-3 para-agricole							
	classe E-4 autres usages commerciaux							
INDUSTRIE		classe A						
		classe B						
		classe C						
		classe D extraction						
		classe E récupération, recyclage						
		classe F traitement boues, lisiers						
PUBLIC ET		classe A-1 services gouvernementaux						
		classe A-2 santé, éducation						
		classe A-3 centres d'accueil						
INSTITUTIONNEL		classe A-4 services culturels et communautaires						
		classe A-5 sécurité publique, voirie						
		classe A-6 lieux de culte						
		classe B parcs, équipements récréatifs		•	•			
		classe C équip. publics						
		classe D infras. publiques		•	•			
AGRICOLE		classe A agriculture et forêt						
		classe B élevage						
		classe C activités complémentaires						
		classe D activités agrotouristiques						
		classe E animaux domestiques						

Notes particulières:

[1] limité aux habitations multifamiliales comportant un maximum de 12 logements

Ville de Richelieu

grille annexe au règlement
23-R-186-17

grille des usages principaux et des normes

--	--

Ville de Richelieu

grille annexe au règlement
23-R-186-17

grille des usages principaux et des normes

		Article de zonage	Zones					
			143					
NORMES	IMPLANTATION	marge de recul avant min. (m)	6					
		marge de recul latérale min. (m)	3					
		somme des marges de recul latérales min. (m)	6					
		marge de recul arrière min. (m)	7					
	BÂTIMENT	hauteur maximale (étage)	3					
		hauteur maximale (m)	13,5					
		façade minimale (m)	—					
		profondeur minimale (m)	—					
		superficie min. au sol (m ca)	—					
		superficie max. au sol (m ca)	—					
	RAPPORTS	espace bâti/terrain max., bâtiment principal (%)	30					
		espace bâti/terrain max. bâtiment accessoire (%)	10					
	AUTRES NORMES	logement au sous-sol						
projet intégré								
DIVERS	AMENDEMENT							
	Notes particulières:							