



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1874-25

À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1874-25 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17, AFIN DE PERMETTRE LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 15 avril 2025, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté le **projet de règlement numéro 1874-25 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17, afin de permettre les unités d'habitation accessoires.**

Ce projet de règlement a notamment pour objet :

- D'abroger la sous-section traitant des logements additionnels;
- De permettre les unités d'habitation accessoires et à cet effet, ajouter une section traitant des unités d'habitations accessoires dont la définition est « Une ou plusieurs pièces formant un logement accessoire à l'intérieur d'une résidence unifamiliale ou à l'intérieur d'un autre bâtiment isolé sur le même lot »;
- De modifier les définitions du chapitre 2 « Terminologie » du règlement de zonage numéro 1528-17, par l'abrogation des définitions « Habitation intergénérationnelle » et « Logement additionnel (habitation intergénérationnelle) » et par l'ajout de la définition « Unité d'habitation accessoire ».

Ce présent projet de règlement concerne l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Constant.

Ce projet de règlement, conformément à la Loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue le mardi, 29 avril 2025 à 18h30, au Pavillon de la biodiversité, 66, rue du Maçon à Saint-Constant.

Au cours de cette assemblée publique, le maire ou une personne désignée expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption ou de son entrée en vigueur et entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

Ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de règlement peut être consulté au bureau de la soussignée, à l'hôtel de ville, sise au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures habituels d'ouverture.

Ce projet de règlement est également disponible pour consultation sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant au www.saint-constant.ca dans la section « Avis publics » et fait suite au présent avis.

Seule la date de publication sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant servira, le cas échéant, pour la computation des délais prévus par la Loi.

Donné à Saint-Constant, ce 17 avril 2025.

Me Sophie Laflamme greffière
Directrice des affaires juridiques



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1874-25

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 1528-17, AFIN DE PERMETTRE LES
UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

PROPOSÉ PAR : MONSIEUR MARIO PERRON
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION : 15 AVRIL 2025
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT : 15 AVRIL 2025
CONSULTATION PUBLIQUE :
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
PAR LA MRC DE ROUSSILLON :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement de zonage numéro 1528-17;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 15 avril 2025 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la même séance;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 La section 2.1 « **DÉFINITIONS** » du chapitre 2 « **TERMINOLOGIE** » du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par :

- a) l'abrogation de la définition « **Habitation intergénérationnelle** »;
- b) l'abrogation de la définition « **Logement additionnel (habitation intergénérationnelle)** »;
- c) l'ajout de la définition « **Unité d'habitation accessoire** », tel que libellé ci-dessous :

« **Unité d'habitation accessoire**
Une ou plusieurs pièces formant un logement accessoire à l'intérieur d'une résidence unifamiliale ou à l'intérieur d'un autre bâtiment isolé sur le même lot. »

ARTICLE 2 Le troisième paragraphe de l'article 50 « **USAGES ADDITIONNELS (H-1)** » de la section 3.3. « **GROUPE « HABITATION » (H)** » du chapitre 3 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le paragraphe suivant :

« 3. Les unités d'habitation accessoire sont autorisées à titre d'usage additionnel dans le cas exclusif d'une habitation de la classe d'usages unifamiliale (H-1) isolée. »

ARTICLE 3 Le tableau 1 de l'article 206 « **USAGES, BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES AUTORISÉS DANS LES COURS ET LES MARGES** » de la section 5.2 du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifié par l'ajout de la ligne 13.1 suivante sous la ligne « **LES CONSTRUCTIONS ET LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES** » :

«

13.1 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE	Non	Non	Non	Oui
a) Autres dispositions applicables	SOUS-SECTION 5.7.3.1			

»

ARTICLE 4 L'article 346 « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES ADDITIONNELS À L'USAGE RÉSIDENTIEL** » de la section 5.7 « **LES USAGES ADDITIONNELS AUX USAGES DU GROUPE HABITATION (H)** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 346 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES ADDITIONNELS À L'USAGE RÉSIDENTIEL

Les usages additionnels à un usage résidentiel sont assujettis aux dispositions générales suivantes :

1. Seuls sont autorisés à titre d'usage additionnel à l'usage résidentiel, les bureaux d'affaires, la location de chambres, les unités d'habitation accessoires, les services de garde en milieu familial, les résidences d'accueil.
2. Dans tous les cas, il doit y avoir un usage principal résidentiel pour se prévaloir du droit à un usage additionnel.
3. Tout usage additionnel à l'usage résidentiel doit s'exercer à l'intérieur d'un bâtiment principal, sauf pour une unité d'habitation accessoire détachée, et ne donner lieu à aucun entreposage extérieur, à moins d'indication contraire à la grille des spécifications.
4. Un seul usage additionnel est autorisé par usage principal, à l'exception d'un service de garde qui peut être jumelé à une habitation comportant une unité d'habitation accessoire.
5. Aucune fenêtre ou vitrine ne peut être aménagée pour indiquer ou démontrer la présence d'un usage additionnel et aucun étalage ne doit être visible de l'extérieur.
6. L'usage additionnel doit communiquer directement avec l'usage principal résidentiel et ne peut être séparé de l'habitation par un bâtiment ou une construction accessoire, sauf dans le cas d'une unité d'habitation accessoire.
7. À l'exception de l'usage unité d'habitation accessoire, aucune modification de l'architecture du bâtiment n'est visible de l'extérieur sauf pour certaines résidences d'accueil ou privées d'hébergement.
8. Aucun produit provenant de l'extérieur de l'habitation n'est vendu ou offert en vente sur place.
9. Aucun usage additionnel ne doit être pratiqué dans un garage ou dans tout autre bâtiment accessoire, sauf dans le cas d'une unité d'habitation accessoire.
10. L'usage additionnel n'entraîne pas l'utilisation de camions ou d'un véhicule lourd.

11. À l'exception de l'usage unité d'habitation accessoire, tout usage additionnel à l'usage résidentiel doit être exercé par l'occupant principal du bâtiment principal et au plus une personne de l'extérieur peut y travailler. »

ARTICLE 5 La section 5.7 « **LES USAGES ADDITIONNELS AUX USAGES DU GROUPE HABITATION (H)** » est modifiée par l'abrogation de la sous-section 5.7.3 « **LOGEMENTS ADDITIONNELS** », et par conséquent, des articles 355 et 357.

ARTICLE 6 La section 5.7 « **LES USAGES ADDITIONNELS AUX USAGES DU GROUPE HABITATION (H)** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par l'ajout de la sous-section 5.7.3.1 « **UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE** », le tout est libellé comme suit :

« SOUS-SECTION 5.7.3.1 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

ARTICLE 358.1

GÉNÉRALITÉS

Une unité d'habitation accessoire est autorisée comme un usage additionnel à un usage principal de la classe d'usage « HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE (H1) ».

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

- a) Une seule unité d'habitation accessoire est autorisée par propriété.
- b) Le propriétaire doit occuper le logement principal.
- c) Un accès minéralisé d'une largeur de 3 mètres menant à l'unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagé.
- d) Une case de stationnement hors rue doit être aménagée, pour une nouvelle unité d'habitation accessoire.
- e) La même entrée des services publics comme l'électricité, l'aqueduc, l'égout et le gaz doit être utilisée pour l'unité d'habitation accessoire.
- f) Dans le cas d'une unité d'habitation accessoire isolée, une entrée indépendante électrique est autorisée.
- g) Un nouveau numéro civique doit être établi par la Ville pour le nouveau logement.

ARTICLE 358.2

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ATTACHÉES

1. Implantation

- a) Les marges à respecter, dans le cadre d'un agrandissement, correspondent aux marges du bâtiment principal prescrites à la grille des spécifications de la zone visée.

2. Exigences de conception intérieure

- a) La superficie de l'unité d'habitation accessoire attachée ne peut pas excéder 80 % de la superficie de plancher du bâtiment principal;
- b) La superficie nette de plancher de l'unité d'habitation accessoire ne doit pas excéder celle du logement principal. Dans le calcul de la superficie nette de plancher, sont exclus :

- i. l'escalier d'issue de l'unité d'habitation accessoire, commun;
- ii. le hall d'entrée, s'il ne comporte aucun espace de rangement;
- iii. tout local technique comportant les équipements de plomberie, de chauffage et/ou de ventilation.

- c) L'unité d'habitation accessoire doit avoir une hauteur minimale de 2,30 mètres et doit être exempte de toute obstruction du plancher au plafond fini.
- d) L'unité d'habitation accessoire doit être distincte du logement principal. Toutefois, une porte percée dans un mur intérieur conduisant du logement principal à l'unité d'habitation accessoire est autorisée.

3. Exigences de conception et d'aménagement extérieur

- a) Au moins une porte donnant accès depuis l'extérieur à l'unité d'habitation accessoire doit offrir une ouverture libre d'au moins 810 mm;
- b) L'accès à l'unité d'habitation accessoire est permis sur tous les murs.

ARTICLE 358.3

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES

1. Implantation

- a) L'unité d'habitation accessoire doit se situer sur le même lot que le bâtiment principal;
- b) L'unité d'habitation accessoire doit se situer dans la cour arrière;
- c) L'unité d'habitation accessoire doit être construite sur une fondation en béton coulé sur place;
- d) La localisation d'un bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire détachée est fixée à :
 - i. Marge latérale minimale : 1,5 mètre;
 - ii. Marge arrière minimale : 3 mètres ;
 - iii. Distance minimale avec le bâtiment principal : 2 mètres;
 - iv. Distance minimale avec toute autre construction ou équipement accessoire, à l'exclusion d'un perron, d'une galerie, d'un balcon, d'une plate-forme pour piscine ou d'un patio : 1,2 mètre.

2. Superficie

- a) La superficie minimale et maximale d'une unité d'habitation accessoire est fixée selon la superficie de l'emplacement sur lequel elle est projetée, tel qu'indiqué au tableau suivant :

Tableau 2.1 - Superficie bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire

Superficie de l'emplacement	Superficie minimale et maximale au sol
600 m ² à 950 m ²	45 m ² à 60 m ²
951 m ² et plus	61 m ² à 75 m ²

- b) La superficie au sol de l'unité d'habitation accessoire ne peut dépasser celle du logement principal.

3. Hauteur

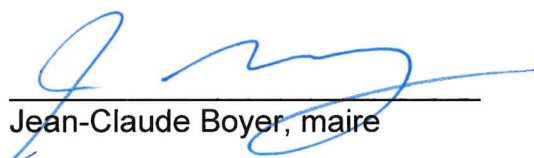
- a) Le nombre d'étages maximal de l'unité d'habitation accessoire est d'un (1).
- b) La hauteur maximale d'un bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire est de 5 mètres, sans dépasser la hauteur du bâtiment principal.

4. Matériaux

- a) La sous-section 4.5.2 s'applique pour le bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire. Il est considéré comme un bâtiment principal pour l'application de ces articles. »

ARTICLE 7 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la séance ordinaire du 15 avril 2025.


Jean-Claude Boyer, maire


Me Sophie Laflamme, greffière