

RÈGLEMENT NUMÉRO 370-2025

**AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 286-2021 CONCERNANT LES UNITÉS
D'HABITATION ACCESSOIRE**

Ville de Cookshire-Eaton

Entrée en vigueur le ... 2025

Version officielle

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR

Le Service de l'urbanisme et de l'environnement

EN COLLABORATION AVEC

Le Service du greffe

RÈGLEMENT NUMÉRO 370-2025

**AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 286-2021
CONCERNANT LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRE**

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cookshire-Eaton a adopté le *Règlement de zonage numéro 286-2021*;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite répondre aux manques de logements sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite encadrer les habitations accessoires;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption a été régulièrement suivie;

PAR CONSÉQUENT, il est ordonné et statué par le présent règlement du Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton et ledit conseil ordonne et statue comme suit :

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1	PRÉAMBULE	4
ARTICLE 2	LOGEMENT MULTIGÉNÉRATIONNEL	4
ARTICLE 3	UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA).....	4
ARTICLE 4	LOGEMENT D'APPOINT	4
ARTICLE 5	MAISON DE JARDIN	4
ARTICLE 6	LOGEMENT MULTIGÉNÉRATIONNEL	5
ARTICLE 7	UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE	5
ARTICLE 8	NUMÉROTATION	7
ARTICLE 9	ENTRÉE EN VIGUEUR	7

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 LOGEMENT MULTIGÉNÉRATIONNEL

L'article 2.9 intitulé « Définitions » voit la définition de « Logement multigénérationnel » être créée comme suit :

« Logement multigénérationnel

Logement supplémentaire à une habitation qui est situé à l'extérieur du périmètre urbain. Voir unité d'habitation accessoire (UHA) pour un logement supplémentaire ou multigénérationnel en périmètre urbain. ».

ARTICLE 3 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

L'article 2.9 intitulé « Définitions » voit la définition de « Unité d'habitation accessoire (UHA) » être créée comme suit :

« Unité d'habitation accessoire (UHA)

Unité d'habitation accessoire à un logement principal construite sur le même lot que ce dernier, elle peut être intégré/attaché ou détaché du bâtiment principal. L'emploi de l'abréviation UHA correspond à une unité d'habitation accessoire. Ce type de logement comprend un logement d'appoint ou une maison de jardin. ».

ARTICLE 4 LOGEMENT D'APPOINT

L'article 2.9 intitulé « Définitions » voit la définition de « Logement d'appoint » être créée comme suit :

« Logement d'appoint

Logement supplémentaire à un logement principal construit sur le même lot que ce dernier, à même le bâtiment principal, il peut être intégré ou attaché en tout ou en partie. L'emploi des mots Unité d'habitation accessoire attaché avec son abréviation UHAA correspond à un logement d'appoint. ».

ARTICLE 5 MAISON DE JARDIN

L'article 2.9 intitulé « Définitions » voit la définition de « Maison de jardin » être créée comme suit :

« Maison de jardin

Logement supplémentaire représenté par un petit bâtiment résidentiel autonome sans sous-sol qui est accessoire à un logement principal. Elle est construite sur le même terrain que le bâtiment principal. L'emploi des mots Unité d'habitation accessoire détachée avec son abréviation UHAD correspond à une maison de jardin. ».

ARTICLE 6 LOGEMENT MULTIGÉNÉRATIONNEL

Le titre et le texte de l'article 7.1 intitulé « Logement complémentaire » sont modifiés par le titre « Logement multigénérationnel » et le texte créé comme suit :

« Section I Groupe d'usage « Habitation » Dispositions particulières

7.1 Logement multigénérationnel

Un logement multigénérationnel est autorisé dans une habitation unifamiliale isolée en zone verte aux conditions suivantes :

- 1° La configuration ou reconfiguration du bâtiment n'altère pas l'apparence extérieure de l'habitation unifamiliale isolée;
- 2° Le logement multigénérationnel partage le même accès au système de chauffage, d'alimentation électrique, d'approvisionnement d'eau potable et d'évacuation d'eaux usées que le logement principal;
- 3° Le logement multigénérationnel partage la même adresse civique (une seule boîte aux lettres) que le logement principal ainsi que la même entrée principale donnant accès à la totalité de l'habitation à tous les occupants. Cette porte d'entrée ne doit pas donner dans un vestibule fermé comprenant des accès distincts à chacun des logements;
- 4° Le logement multigénérationnel est relié au logement principal de façon à permettre la communication par l'intérieur en tout temps.
- 5° Le logement multigénérationnel ne peut accueillir qu'un ménage de la même famille que le ménage du logement principal. ».

ARTICLE 7 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

L'article 7.1.1 intitulé « Unité d'habitation accessoire » est créé comme suit :

« 7.1.1 Unité d'habitation accessoire

Une unité d'habitation accessoire (UHA) est autorisée comme un usage complémentaire à un usage principal de la classe d'usage H-1, habitation unifamiliale isolée en respectant les conditions du présent article.

- 1° Une seule unité d'habitation accessoire (UHA) est autorisée par terrain;
- 2° L'usage « résidence de tourisme » est prohibé dans une UHA ainsi que toute location court terme;
- 3° Le terrain doit être conforme au règlement de lotissement en vigueur de la Ville de

Cookshire-Eaton pour une habitation unifamiliale isolée (H-1);

- 4° Une UHA est permise seulement en périmètre urbain, une exception est possible dans un ilot déstructuré avec morcellement;
- 5° Une UHA peut avoir un numéro civique distinct;
- 6° Une (1) case de stationnement supplémentaire doit être prévue sur le terrain;
- 7° Si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics, l'installation sanitaire doit être conforme aux dispositions de la la *Loi sur la qualité de l'environnement* et des règlements en découlant;
- 8° Une UHA doit avoir les mêmes branchements aux réseaux d'égout et d'aqueduc municipales que le bâtiment principal;
- 9° Une allée piétonne minéralisée de 1,2 mètre de large doit être aménagée afin de relier l'aire de stationnement à l'unité d'habitation accessoire;
- 10° Une UHA doit être conforme aux codes du bâtiment, de la plomberie, de l'électricité, de la mécanique et de la sécurité incendie en vigueur;
- 11° Les cours ne peuvent être aménagés de manière à restreindre l'accès aux espaces extérieurs à l'un ou à l'autre des occupants. ».

Tableau 6 : Caractéristiques des UHA

	Logement d'appoint	Maison de jardin
Superficie	Dois avoir une superficie minimale de 30 m ² sans jamais être plus grande que 50% de la superficie de l'aire des planchers du bâtiment principal (incluant le sous-sol, excluant un garage attaché).	Ce bâtiment doit avoir une superficie minimale de 30 m ² , maximale de 85 m ² , sans jamais être plus grande que 70% de la superficie de l'implantation au sol du bâtiment principal ¹ .
Implantation	Dois respecter la grille de spécifications de la zone en question.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Autorisée en cours arrière et latérale seulement; 2. Minimum de 2 mètres par rapport à toute ligne de terrain; 3. Minimum de distance de 2 mètres avec le bâtiment principal; 4. Minimum de 1 mètre de tout bâtiment complémentaire;

		5. Le coefficient d'occupation du sol (COS) du bâtiment principal doit inclure la superficie de la maison de jardin;
Hauteur	Dois respecter la grille de spécifications de la zone.	La hauteur ne peut pas excéder la hauteur du bâtiment principal. La hauteur est mesurée à partir du sol adjacent au bâtiment.
Architecture		Les matériaux de revêtement extérieur et les couleurs d'une nouvelle maison de jardin doivent s'harmoniser à ceux du bâtiment principal.
Fondation	La fondation doit être conforme avec le paragraphe 1 de l'article 18 du règlement de construction 322-2023.	La fondation doit être conforme avec le paragraphe 1 ou 2 de l'article 18 du règlement de construction 322-2023.
Autres spécifications	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lorsqu'une le logement d'appoint est réparti sur plus d'un étage, ces étages doivent être liés par l'intérieur du bâtiment; 2. Un logement d'appoint peut être relié à l'unité d'habitation principale par un passage ou un espace commun. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aucun service professionnel ou commercial, même si autorisé dans la zone, ne peut être pratiqué dans une maison de jardin; 2. Aucun sous-sol n'est autorisé pour ce bâtiment; 3. Un lot ne peut être subdivisé pour séparer la maison de jardin de la résidence principale.

1. Une maison de jardin peut être aménagée dans un étage supérieur d'un garage détaché ou la conversion en totalité de ce bâtiment complémentaire en maison de jardin. L'accès à ce logement devra se faire uniquement par l'extérieur et le bâtiment devra être conforme à l'ensemble des normes d'une maison de jardin. ».

ARTICLE 8 NUMÉROTATION

- 1° La numérotation du tableau 6 et de ceux suivants sont modifiés conséquemment au présent règlement.
- 2° Le numéro 14 de la figure de l'article 14.7 est créé et la numérotation de la figure 14 et de celles suivantes est modifiée conséquemment.
- 3° La numérotation des articles 7.25.7 à 7.25.12 est modifiée par 7.24.7 à 7.24.12.

ARTICLE 9 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et signé à Cookshire-Eaton, ce 3 février 2025.

Mario Gendron
Maire

Françoise Ruel
Greffière