VILLE DE DUNHAM

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

INTRODUCTION

C'est quoi une unité d'habitation accessoire?
Un logement secondaire aménagé sur un lot déjà occupé par une résidence principale.

Pourquoi?
Répondre aux recommandations de la Table de l'habitation pour contrer les enjeux d'accessibilité et d'abordabilité résidentielle dans un contexte de crise du logement et de rareté des terrains disponibles.

SITUATION ACTUELLE

Présentement, certaines variations de UHA sont déjà autorisées à Dunham :

- ✓ Logement au sous-sol (porte extérieure obligatoire et aucun numéro civique additionnel);
- ✓ Logement intergénérationnel (maximum de 65 m^2 et lien familial obligatoire);
- ✓ Maison d'invité (terrain d'un minimum de 3 ha et sans cuisine);
- ✓ Loft aménagé dans les combles d'un garage (porte extérieure obligatoire et pas plus d'une chambre).

Évidemment, plusieurs autres normes et conditions s'appliquent.

QUELQUES RECOMMANDATIONS DE LA TABLE DE L'HABITATION POUR LES UHA

- ✓ Autoriser la construction d'unité d'habitation accessoire en fonction de la superficie des terrains et des bâtiments principaux;
- ✓ Adopter une règlementation plus large et moins précise, afin de permettre divers projets répondant à des besoins variés (mini maison, loft dans les combles d'un garage, intergénérationnel, etc.);
- ✓ Autoriser la construction d'unités d'habitation accessoire détachées du bâtiment principal;
- ✓ Adopter une règlementation qui permet la construction d'un logement supplémentaire pas seulement pour un membre de la famille.

SOMMAIRE DE LA PROPOSITION

Trois types d'UHA seraient autorisés pour simplifier le tout :

- UHA attachée;
- UHA détachée;
- Loft dans les combles d'un garage (nous devons le garder séparé pour une raison d'accès sécuritaire au logement).

UHA ATTACHÉE

UHA DÉTACHÉE

Quelques propositions sont énoncées pour entamer les discussions dans le cadre d'une rencontre citoyenne :

UHA DÉTACHÉE
1. Il est interdit de construire une UHA détachée en zone verte.
2. Connecté aux égouts municipaux : les UHA détachées sont autorisées seulement sur les terrains de 2000 m^2 ou plus.
3. Connecté aux égouts municipaux : les UHA détachées doivent avoir le même branchement aux égouts que le bâtiment principal.
4. Il est impossible de diviser le terrain afin de vendre l'UHA détachée.
5. Non connecté aux égouts municipaux : les UHA détachées sont autorisées seulement sur les terrains de 5000 m^2 ou plus.
6. Les UHA détachées peuvent seulement être construites en cour arrière pour une intégration architecturale plus harmonieuse.
7. Les UHA détachées doivent être d'une superficie minimale de 25 m^2 avec une fondation continue en béton avec semelle appropriée, à l'épreuve des effets du gel.
8. Une UHA détachée ne peut pas être plus haute que le bâtiment principal.
9. L'implantation au sol d'une UHA détachée ne peut pas être plus grande que 70 % de la superficie au sol du bâtiment principal.
10. Une UHA détachée doit respecter la grille de spécifications de la zone dans laquelle elle est implantée.
11. Aucune case de stationnement supplémentaire n'est demandée.
12. Dans les zones patrimoniales, la construction d'une UHA détachée sera assujettie au règlement sur les PIIA.
13. La location à court terme d'une UHA détachée est interdite.

UHA ATTACHÉE
1. En zone agricole (verte), il y a des règles précises à respecter : a) Elle partage la même adresse civique que le logement principal; b) Elle partage le même accès au système d'approvisionnement électrique, d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées que le logement principal; c) Elle est reliée au logement principal de manière à permettre la communication par l'intérieur.
2. Dans la zone RR-1 (secteur du lac Selby), les UHA attachées sont autorisées seulement sur les terrains de 2000 m^2 ou plus. Pour toutes les autres zones, il n'y a pas de limite de grandeur de terrain.
3. Non connecté aux égouts municipaux : les UHA attachées peuvent être connectées à l'installation septique du bâtiment principal.
4. La superficie de l'aire des planchers d'un UHA attachée ne peut pas être plus grande que 40 % de la superficie de l'aire des planchers du bâtiment principal.
5. Il ne peut avoir qu'une seule porte d'entrée sur la façade principale pour une intégration architecturale plus harmonieuse avec le quartier.
6. Une UHA attachée doit respecter la grille de spécifications de la zone dans laquelle elle est implantée.
7. Aucune case de stationnement supplémentaire n'est demandée.
8. Dans les zones patrimoniales, la construction d'une UHA sera assujettie au règlement sur les PIIA.
9. La location à court terme d'une UHA attachée est interdite.