



Municipalité de Verchères

581, route Marie-Victorin, Verchères (Québec) J0L 2R0
450 583-3307 | télécopieur 450 583-3637
ville.vercheres.qc.ca | mairie@ville.vercheres.qc.ca

AVIS PUBLIC CONSULTATION PUBLIQUE DU PROJET DE RÈGLEMENT NO 592-2024

Aux personnes intéressées par la modification du règlement de zonage No 443-2010 par le projet de règlement No 592-2024 relatif aux unités d'habitations accessoires

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Que le conseil municipal lors d'une séance ordinaire tenue le 2 avril 2024 a adopté le projet de règlement No 592-2024 qui porte le titre mentionné ci-dessus.
2. Qu'une assemblée publique de consultation aura lieu le 6 mai 2024 à compter de 20 heures, dans la salle du Conseil située au 581 route Marie-Victorin, Verchères. Au cours de cette assemblée publique, le maire et le directeur de l'urbanisme expliqueront ce projet de règlement énonceront les conséquences de son adoption et entendront les personnes désirant s'exprimer sur le sujet.

Le projet de règlement est accessible sur le site web de la Municipalité www.ville.vercheres.qc.ca suite à cet avis sous la rubrique « Avis publics ». Une copie peut également être obtenue en faisant la demande à la mairie par téléphone 450 583-3307 ou par courriel à l'adresse mairie@ville.vercheres.qc.ca

Donné à Verchères, ce 4 avril 2024

Me Jean-Marc Simard
Directeur des affaires juridiques et greffier-trésorier



PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 592-2024

RÈGLEMENT 592-2024 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 443-2010 AFIN D'AJOUTER DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES (UHA)

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 443-2010 est en vigueur depuis le 6 avril 2010;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné et qu'un premier projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 avril 2024;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge opportun de modifier de nouveau ledit règlement;

QU'À SA SÉANCE DU _____ 2024, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 3.1.1 du Règlement de zonage 443-2010 est modifié par le remplacement de la définition « Logement accessoire » :

« **LOGEMENT ACCESSOIRE**

Unité d'habitation accessoire contenue au sein d'un bâtiment principal et ne modifiant peu ou pas l'aspect général du bâtiment ».

2. L'article 3.1.1 du Règlement de zonage 443-2010 est modifié en ajoutant les définitions suivantes:

« **UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)**

Une unité d'habitation accessoire est autorisée comme usage additionnel à un usage principal de la classe d'usage Habitation unifamiliale. Une unité d'habitation accessoire peut prendre l'une des formes suivantes : logement accessoire, unité d'habitation accessoire attachée ou une unité d'habitation accessoire détachée. »

« **UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE (UHAA)**

Unité d'habitation aménagée dans un bâtiment attaché au bâtiment principal et généralement conçue de façon autonome. »

« **UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE (UHAD)**

Unité d'habitation accessoire au bâtiment principal construite sur le même lot que ce dernier, dans un bâtiment accessoire détaché conforme au présent règlement ».

3. La sous-section 4 du règlement de zonage 443-2010 intitulée « DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS ACCESSOIRES » est remplacée par ce qui suit :

SOUS-SECTION 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA)

ARTICLE 6.6.4.1 LOGEMENT ACCESSOIRE

Il est permis d'exercer un usage complémentaire « logement accessoire » dans un bâtiment principal occupé par un usage de la classe d'usages *habitation unifamiliale*, sous réserve des dispositions suivantes :

- a) Le propriétaire du bâtiment principal doit avoir sa résidence principale au même immeuble;
- b) Un seul logement accessoire est permis par résidence et il peut être au sous-sol, au rez-de-chaussée ou à l'étage;
- c) Seules les habitations unifamiliales à structure isolée ou jumelée peuvent inclure un logement accessoire;
- d) La superficie du logement accessoire ne doit pas être supérieure à 65,0 m²;
- e) Le logement accessoire doit avoir une superficie maximale correspondant à 75 % de la surface habitable de l'étage où le logement est aménagé sauf pour les habitations jumelées;
- f) Le logement accessoire peut occuper 100 % de la superficie du sous-sol;
- g) Le logement accessoire doit être intégré au bâtiment principal et l'apparence extérieure doit être celle d'une habitation unifamiliale dont on ne peut distinguer la présence de deux unités de logement;
- h) Une seule entrée principale en façade est autorisée par bâtiment principal. Facultativement, l'accès au logement accessoire peut se faire par l'entrée principale en façade du bâtiment, si un vestibule séparant les deux logements s'y trouve;
- i) Le logement accessoire doit être relié et pouvoir communiquer de l'intérieur avec le logement principal sans contrainte;
- j) Une case de stationnement aménagée conformément doit être réservée pour le logement accessoire. L'aménagement des stationnements ne doit pas prendre plus de 50% de la largeur et de la superficie du terrain en avant de la maison;
- k) Une allée piétonne minéralisée d'une largeur minimale de 1,2 m doit permettre l'accès à l'unité d'habitation accessoire attachée. Cette allée doit être reliée à la voie publique et être exempte de tout obstacle;
- l) La conception et la construction d'un logement accessoire doivent se conformer aux codes du bâtiment, de la plomberie, de l'électricité, de la mécanique, de la sécurité incendie et de la santé en vigueur;
- m) Aucun branchement supplémentaire aux réseaux d'aqueduc et d'égouts n'est autorisé pour le logement accessoire;
- n) Le logement accessoire peut avoir une entrée électrique et un numéro civique indépendant;
- o) L'aménagement d'un logement accessoire doit se réaliser de manière à assurer la remise en état de la vocation unifamiliale advenant la fermeture de ce logement. Le cas échéant, le propriétaire doit en informer par écrit le Service de l'urbanisme;
- p) Advenant la fermeture du logement accessoire, les installations de la cuisine doivent être enlevées (alimentation électrique de la cuisinière et hotte) et un formulaire de déclaration de démantèlement du logement accessoire doit être complété, signé et remis au Service de l'urbanisme;
- q) Le propriétaire doit s'engager à dévoiler à tout tiers acquéreur les dispositions relatives aux logements accessoires applicables.
- r) Aucun logement accessoire n'est autorisé à l'intérieur d'une maison mobile ou d'une habitation unimodulaire.

Les conditions suivantes s'ajoutent quand le logement accessoire est aménagé à l'intérieur de la zone agricole permanente au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole du Québec*:

- Même adresse civique que le logement principal;
- Partage de l'installation électrique, de l'alimentation en eau potable et du rejet des eaux usées du logement principal.

ARTICLE 6.6.4.2 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE (UHAA)

Il est permis d'exercer un usage complémentaire « unité d'habitation accessoire attachée » uniquement sur un terrain comportant un bâtiment

principal à la classe d'usage *Habitation unifamiliale isolée*, sous réserve des dispositions suivantes :

- a) Le propriétaire du bâtiment principal doit avoir sa résidence principale au même immeuble;
- b) Une unité d'habitation accessoire attachée est autorisée sur un lot ayant une superficie minimale de 450 m²;
- c) La superficie du logement accessoire ne doit pas être supérieure à 65,0 m²;
- d) La superficie maximale ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de plancher du bâtiment principal;
- e) Une unité d'habitation accessoire attachée doit être implantée en cour latérale ou arrière, à condition de respecter les marges minimales requises prévues à la grille des usages et normes applicables à la zone;
- f) Une unité d'habitation accessoire attachée est incluse dans les calculs de densité maximale;
- g) Le nombre d'étages est déterminé à la grille des usages et normes applicables à la zone;
- h) Une unité d'habitation accessoire attachée doit être implantée à une distance d'au moins 2 m par rapport à tout autre bâtiment ou toute autre construction accessoire;
- i) Une unité d'habitation accessoire attachée doit correspondre au style architectural et reprendre les matériaux de revêtements extérieurs de la résidence principale;
- j) Une seule entrée principale en façade est autorisée au bâtiment principal. Facultativement, l'accès peut se faire par l'entrée principale en façade du bâtiment, si un vestibule séparant les deux logements s'y trouve;
- k) La conception et la construction d'une unité d'habitation accessoire attachée doivent se conformer aux codes du bâtiment, de la plomberie, de l'électricité, de la mécanique, de la sécurité incendie et de la santé en vigueur;
- l) Une case de stationnement aménagée conformément doit être réservée pour l'unité d'habitation accessoire attachée. L'aménagement des stationnements ne doit pas prendre plus de 50% de la largeur et de la superficie du terrain en avant de la maison;
- m) Une allée piétonne minéralisée d'une largeur minimale de 1,2 m doit permettre l'accès à l'unité d'habitation accessoire attachée. Cette allée doit être reliée à la voie publique et être exempte de tout obstacle;
- n) Tout raccordement aux réseaux d'égouts et d'aqueduc doit se faire par les conduites desservant le bâtiment principal;
- o) La création d'une unité d'habitation accessoire attachée impliquant l'abattage de plus un (1) arbre est interdite. L'arbre doit être remplacé dans un délai maximum de douze (12) mois suivant l'abattage d'arbre en respectant le principe du bon arbre au bon endroit;
- p) Un numéro civique distinct est attribué à l'unité d'habitation accessoire détachée par la ville et doit être clairement visible depuis la voie publique.

Les conditions suivantes s'ajoutent quand l'unité d'habitation accessoire attachée est aménagée à l'intérieur de la zone agricole permanente au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole du Québec*:

- Même adresse civique que le logement principal;
- Partage de l'installation électrique, de l'alimentation en eau potable et du rejet des eaux usées du logement principal.
- Communication par l'intérieur avec le logement principal.

ARTICLE 6.6.4.3 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE (UHAD)

Il est permis d'exercer un usage additionnel « unité d'habitation accessoire détachée », situé en cour arrière, uniquement sur un terrain comportant un bâtiment principal à la classe d'usage *Habitation unifamiliale* isolée, sous réserve des dispositions suivantes :

- a) Le propriétaire du bâtiment principal doit avoir sa résidence principale au même immeuble;
- b) Une unité d'habitation accessoire détachée est autorisée sur un lot ayant une superficie minimale de 450 m²;
- c) La superficie maximale ne doit pas dépasser 75 m² ou 50 % de la superficie de plancher de la résidence principale;
- d) La superficie habitable minimale d'une unité d'habitation accessoire détachée est fixée à 50 m²;
- e) Une unité d'habitation accessoire attachée doit être implantée en cour arrière;
- f) La superficie maximale au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de la cour arrière;
- g) Une unité d'habitation accessoire détachée est incluse dans les calculs de densité maximale;
- h) La hauteur est limitée à 5 mètres et ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal. Une unité d'habitation accessoire détachée ne doit pas excéder un étage à l'exception de l'ajout d'une unité d'habitation accessoire détaché à l'intérieur d'un garage détaché existant qui est structuré sur deux niveaux;
- i) Une unité d'habitation accessoire détachée doit être située une distance minimale de 1,5 mètre par rapport à toute ligne de terrain;
- j) Une unité d'habitation accessoire détachée doit être implantée à une distance d'au moins 3,0 m par rapport au bâtiment principal et d'au moins 2,0 m par rapport à tout autre bâtiment ou toute autre construction accessoire ;
- k) Une unité d'habitation accessoire détachée doit correspondre au style architectural et reprendre les matériaux de revêtements extérieurs de la résidence principale;
- l) La conception et la construction d'une unité d'habitation accessoire détachée doivent se conformer aux codes du bâtiment, de la plomberie, de l'électricité, de la mécanique, de la sécurité incendie et de la santé en vigueur;
- m) Aucun sous-sol ou cave n'est autorisé;
- n) Une case de stationnement aménagée conformément doit être réservée pour l'unité d'habitation accessoire détachée. L'aménagement des stationnements ne doit pas prendre plus de 50% de la largeur et de la superficie du terrain en avant de la maison;
- o) Une allée piétonne minéralisée d'une largeur minimale de 1,2 m doit permettre l'accès à l'unité d'habitation accessoire détachée. Cette allée doit être reliée à la voie publique et être exempte de tout obstacle;
- p) Tout raccordement aux réseaux d'égouts et d'aqueduc doit se faire par les conduites desservant le bâtiment principal;
- q) La création d'une unité d'habitation accessoire détachée impliquant l'abattage de plus un (1) arbre est interdite. L'arbre doit être remplacé dans un délai maximum de douze (12) mois suivant l'abattage d'arbre en respectant le principe du bon arbre au bon endroit;
- r) Un lot ne peut être subdivisé pour séparer l'unité d'habitation accessoire détachée de la résidence principale;
- s) Un numéro civique distinct est attribué à l'unité d'habitation accessoire détachée par la ville et doit être clairement visible depuis la voie publique.

**ARTICLE 6.6.4.4 CONVERSION D'UN GARAGE DÉTACHÉ EXISTANT AFIN D'Y
AMÉNAGER UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE
DÉTACHÉE (UHAD)**

Un garage peut être converti en unité d'habitation accessoire détachée si elle respecte les normes de dégagement prescrites à l'article 6.3.2.3 et les normes prévues à l'article 6.6.4.3.

L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire détachée est permis au deuxième étage d'un garage détaché existant qui est structuré sur deux niveaux. Dans un tel cas, l'aménagement est assujetti aux conditions suivantes:

- a) Le garage comportant l'unité d'habitation accessoire détachée doit être accessible par une allée piétonne minéralisée d'une largeur minimale de 1,2 m. Cette allée doit être reliée à la voie publique et être exempte de tout obstacle;
- b) L'implantation du garage détaché doit être conforme aux normes de dégagement prescrites à l'article 6.3.2.3;
- c) La hauteur du garage comprenant l'unité d'habitation accessoire détachée ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.
- d) Il est strictement interdit d'établir des ouvertures de quelque nature que ce soit sur les murs situés à une distance inférieure à 1,5 mètre de toute ligne délimitant une propriété adjacente.

Avis de motion :

Adoption du projet de règlement :

Avis public de l'assemblée de consultation :

Assemblée publique de consultation :

Adoption finale

Approbation de la MRC Marguerite-D'Youville :

Avis public d'entrée en vigueur