

VILLE DE RICHELIEU

RÈGLEMENT N^o 24-R-186-19

Projet de règlement

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

3 juin 2024

Alain Delorme, M. Urb.

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

CONSIDÉRANT QUE le concept de «logement accessoire» apparaît une avenue intéressante pour favoriser une densification douce et contribuer à l'utilisation optimale de l'espace sur les terrains résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à la réglementation permettront d'assurer une cohabitation harmonieuse des projets de logements accessoire avec le milieu environnant;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* exempte de l'approbation référendaire toute disposition d'un règlement de zonage qui, dans une zone où un usage résidentiel est permis, vise à permettre l'aménagement ou l'occupation de logements accessoires;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 3 juin 2024, conformément à la loi, par Jo-Ann Quérel, conseillère;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 24-R-186-19 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:

« Logement accessoire

Logement autonome aménagé sur un lot occupé par une résidence principale. Un logement accessoire peut être intégré à la résidence principale, annexé à celle-ci ou bien entièrement détaché.»

ARTICLE 3

Le chapitre 12, relatif aux bâtiments, constructions et équipements accessoires, est modifié comme suit :

1⁰ En remplaçant les dispositions de l'article 12.1.3 par les suivantes :

«À l'exception d'un logement accessoire, aménagé en conformité avec les dispositions applicables du présent règlement, aucun espace habitable ne peut être aménagé au-dessus ou à l'intérieur d'un bâtiment accessoire.»

2⁰ En remplaçant les dispositions de l'article 12.2.1 par les suivantes :

«La superficie totale de tous les bâtiments accessoires résidentiels ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain sur lesquels ils sont érigés, à l'exception des cas suivants :

- a) Un bâtiment utilisé exclusivement à des fins de logement accessoire n'est pas compté dans le calcul de la superficie maximale autorisée.
- b) Un bâtiment destiné exclusivement à abriter un spa n'est pas compté dans le calcul de la superficie maximale autorisée si sa superficie n'excède pas 10 mètres carrés.»

3⁰ En remplaçant les dispositions de l'article 12.2.5 par les suivantes :

«Les pergolas, pavillons de jardins, gazebos, abris pour spa et bâtiments utilisés exclusivement à des fins de logement accessoire font partie des autres bâtiments accessoires résidentiels.»

4⁰ Le deuxième alinéa de l'article 12.2.5.1 est remplacé par le suivant :

«Cependant, un bâtiment utilisé exclusivement à des fins de logement accessoire ainsi qu'un bâtiment destiné exclusivement à abriter un spa, dont la superficie n'excède pas 10 mètres carrés, n'est pas compté dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisés.»

ARTICLE 4

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

ARTICLE 5

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 ACCESSOIRE

21.3.1 Zones où les logements accessoires sont autorisés

Les logements accessoires sont autorisés dans toutes les zones du territoire municipal.

21.3.2 Type de logement accessoire

Un logement accessoire peut être *intégré* à la résidence principale, *annexé* à celle-ci ou bien entièrement *détaché*.

Un logement accessoire est dit *intégré* lorsque celui-ci est contenu dans l'enveloppe existante de la résidence et qu'il ne comporte pas ou peu de modification à l'aspect général du bâtiment. C'est le cas, par exemple, d'un logement aménagé au sous-sol ou aménagé à même un garage annexe existant.

Un logement accessoire *annexé* est un logement aménagé dans un agrandissement du bâtiment principal. Il peut s'agir d'un agrandissement au sol ou en hauteur (ajout d'un étage).

Un logement accessoire *détaché* est un logement aménagé dans un bâtiment séparé de la résidence principale. Il peut s'agir d'un bâtiment construit spécifiquement pour les fins du logement accessoire ou de la transformation, en tout ou en partie, d'un bâtiment accessoire existant.

21.3.3 Nombre

Un seul logement accessoire est autorisé par résidence principale.

21.3.4 Superficie d'un logement accessoire

La superficie minimale d'un logement accessoire est de 40 mètres carrés. La superficie maximale est de 75 mètres carrés.

Dans tous les cas, la superficie ne doit pas excéder 80 % de la superficie au sol de la résidence principale, sauf pour un logement accessoire aménagé au sous-sol, auquel cas le logement accessoire peut occuper tout le sous-sol.

21.3.5 Hauteur d'un logement accessoire

Les normes relatives à la hauteur d'un logement accessoire sont les suivantes :

	Hauteur
Logement accessoire intégré ou annexé	Norme maximale de hauteur prévue dans la zone concernée, sans excéder la hauteur de la résidence principale
Logement accessoire détaché	Un seul étage maximum Hauteur maximale de 6 mètres, sans excéder la hauteur de la résidence principale

21.3.6 Normes relatives à l'implantation

Les normes relatives à l'implantation d'un logement accessoire sont les suivantes :

	Implantation dans les cours	Distances minimales des lignes de propriété et des autres bâtiments
Logement accessoire intégré ou annexé	Selon les mêmes normes que celles applicables à la résidence principale	Selon les mêmes normes que celles applicables à la résidence principale
Logement accessoire détaché	Autorisé dans les cours latérales et arrière. Dans une cour latérale, le bâtiment destiné au logement accessoire doit être implanté à une distance minimale de 3,5 mètres au-delà de la façade de la résidence principale.	2 mètres d'une ligne latérale 3,5 mètres d'une ligne arrière 3 mètres de la résidence principale 2 mètres d'un bâtiment accessoire

21.3.7 Toit plat

Les toits plats (toit dont la pente est inférieure à 2:12) sont interdits, à l'exception des cas suivants :

- a) Le toit est végétalisé.
- b) Le bâtiment principal a un toit plat.

21.3.8 Autres dispositions générales

- a) Le logement accessoire doit être construit sur une fondation en béton coulé sur place.
- b) Le logement accessoire ne peut avoir de branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout distinct des branchements du bâtiment principal.
- c) Le logement accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct de la résidence principale.

21.3.9 Dispositions particulières

21.3.9.1 Dispositions particulières relatives à un logement accessoire aménagé au sous-sol

- a) La hauteur du plancher fini au plafond de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,10 mètres.
- b) Le logement accessoire doit être accessible sans avoir à passer par la résidence principale.
- c) Aucune entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur ne doit être aménagée en façade de la résidence principale.

21.3.9.2 Dispositions particulières relatives à un logement accessoire aménagé dans un bâtiment accessoire

- a) L'aménagement d'un logement accessoire, dans un bâtiment accessoire existant, n'est autorisé que si le bâtiment accessoire respecte les normes de superficie, de hauteur et d'implantation applicables à un logement accessoire.
- b) On doit pouvoir accéder au logement, de l'extérieur, par une entrée distincte de celle du bâtiment accessoire.
- c) Aucun accès ou ouverture n'est permis entre le logement accessoire et l'espace du bâtiment utilisé à des fins accessoires.
- d) Le logement accessoire doit être aménagé de manière à constituer une unité d'habitation distincte du reste du bâtiment accessoire.»

ARTICLE 6

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Claude Gauthier, maire

Roxanne Veilleux, greffière