



PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-16

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-04 DU PLAN D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE VISANT À AJOUTER DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRE

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a adopté le Règlement de zonage numéro # 2023-04 le 06 novembre 2023;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Duhamel est régie par le *Code municipal du Québec* et soumise à l'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT la Municipalité de Duhamel a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier le règlement de zonage ;

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

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à la réglementation permettront d'assurer une cohabitation harmonieuse des projets d'unités d'habitation accessoires avec le milieu environnant ;

CONSIDÉRANT QUE 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 d'unités d'habitation accessoire ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 445 du Code municipal du Québec, un avis de motion a été déposé le XX XXXXXXXX 2025, de même que le projet de règlement ;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil Municipal décrète ce qui suit :

Article 1

Le chapitre 5 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS** » est modifié à la section 2 intitulée « **USAGES ADDITIONNELS À UN USAGE DU GROUPE H – HABITATION** » par l'abrogation à l'article 67 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS AUTORISÉS** » du sous-paragraphe d) du deuxième paragraphe au premier alinéa.

Article 2

Le chapitre 5 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS** » est modifié à la section 2 intitulée « **USAGES ADDITIONNELS À UN USAGE DU GROUPE H – HABITATION** » par l'ajout au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 67 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS AUTORISÉS** » du sous-paragraphe suivant :

« h) une unité d'habitation accessoire. »

Article 3

Le chapitre 5 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS** » est modifié à la section 2 intitulée « **USAGES ADDITIONNELS À UN USAGE DU GROUPE H – HABITATION** » par l'abrogation à l'article 68 intitulé « **NORMES GÉNÉRALES À UN USAGE ADDITIONNEL À L'HABITATION** » du sous-paragraphe c) du douzième paragraphe au premier alinéa.

Article 4

Le chapitre 5 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS** » est modifié à la section 2 intitulée « **USAGES ADDITIONNELS À UN USAGE DU GROUPE H – HABITATION** » par l’abrogation de l’article 69.

Article 5

Le chapitre 5 intitulé « **USAGES ADDITIONNELS** » est modifié à la section 2 intitulée « **USAGES ADDITIONNELS À UN USAGE DU GROUPE H – HABITATION** » par l’ajout des articles suivant :

« 69.1 NORMES GÉNÉRALES AUX UNITÉS D’HABITATIONS ACCESSOIRES (UHA)

Les unités d’habitation accessoires (UHA) sont autorisées sur l’ensemble du territoire de la Municipalité et doivent respecter les dispositions suivantes :

1° Zones et usages autorisés :

- a) Les unités d’habitation accessoires (UHA) sont autorisées uniquement sur un lot où est érigé un bâtiment principal dont l’usage fait partie de la classe d’usage « H1 – Logement » ou lorsqu’il y a un usage mixte comprenant un logement conforme aux normes du présent règlement et dont la structure est de la catégorie isolée ou jumelée ;
- b) Une unité d’habitation accessoire ne peut être utilisée à des fins de résidence de tourisme et de location à court terme.

2° Nombre :

- a) Une seule unité d’habitation accessoire, comprenant un seul logement, peut être implantée par lot, et ce, malgré toutes dispositions contraires au présent règlement.

3° Taille des lots :

- a) Une unité d’habitation accessoire est autorisée sur un lot ayant une superficie qui respecte les dispositions de superficies minimales suivantes :

Infrastructures desservant l'immeuble	Superficies minimales
a) Égout et aqueduc (desservi)	450 m2
b) Égout ou aqueduc (partiellement desservi)	1500 m2
c) Aucun service (non desservi)	4000 m2

4° Généralités :

- a) L’unité d’habitation accessoire doit posséder une adresse distincte du logement principal ;
- b) Une allée piétonne doit permettre l’accès à l’unité d’habitation accessoire ;
- c) Une case de stationnement, existante ou aménagée conformément au présent règlement, doit être réservée pour l’UHA ;

- d) Pour les lots desservis ou partiellement desservis, l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées doivent se faire via le bâtiment principal ou par un raccordement distinct, si approuvé par la municipalité. Pour les lots non desservis, à l'égard des UHAA, l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées doivent se faire via le bâtiment principal. À l'égard des UHAD, cela doit se faire via un puits et un système distinct d'évacuation et de traitement des eaux usées conformes aux exigences en vertu de la réglementation provinciale applicable ;
- e) La hauteur du plancher fini au plafond fini de toute pièce habitable doit être d'au moins 2,3 mètres, sauf dans les cas où l'UHA est aménagée dans le comble ou le 2^e étage d'un bâtiment dont la toiture est mansardée ou à pignon.
- f) La superficie de plancher minimale de l'UHA est de 30 m² tandis que la superficie de plancher maximale est de 80 m².
- g) La surface vitrée de chacune des chambres à coucher de l'unité d'habitation accessoire doit avoir une surface minimale de 0,75 mètre carré. La surface vitrée minimale de la salle de séjour et de la salle à manger doit correspondre à 10% de la superficie de plancher de ces deux pièces. »

69.2 NORMES SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES ATTACHÉES OU ANNEXÉES (UHAA)

Il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire attachée ou annexée (UHAA), seulement si elle respecte les dispositions prévues à l'article 69.1 en plus des dispositions spécifiques suivantes :

1° Implantation :

- a) Une UHAA est seulement autorisée sur un lot dont l'usage est l'habitation unifamiliale isolée ou jumelée ou dans le cas de l'usage mixte accompagnant une habitation unifamiliale isolée ou jumelée ;
- b) Une UHAA doit être accessible via une entrée indépendante, qui peut être localisée en cours avant, latérale ou arrière ;
- c) Les normes d'implantation (ex. : marges, emprise au sol, espace vert, etc.) à respecter correspondent aux normes applicables au bâtiment principal prescrites au présent règlement ;
- d) Une UHAA doit être implantée à une distance d'au moins 2,0 m par rapport à tout autre bâtiment ou toute autre construction accessoire.

2° Superficie de l'unité :

- a) La superficie maximale de l'UHAA est de 80% de la superficie de plancher totale du logement principal, sans excéder 80 m² ;

3° Hauteur et gabarit :

- a) La hauteur maximale correspond à la norme applicable au bâtiment principal prescrite au présent règlement, sans excéder la hauteur du bâtiment principal ;

69.3 NORMES SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES DÉTACHÉES (UHAD)

Il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire détachée (UHAD), seulement si elle respecte les dispositions prévues à l'article 69.1 en plus des dispositions spécifiques suivantes :

1° Implantation :

- a) Une UHAD est seulement autorisée en cours latérale et arrière ;
- b) Les marges minimales d'une UHAD sont celles applicables à un bâtiment accessoire au présent règlement, sans être inférieures à 1,5 m ;
- c) Une unité d'habitation accessoire détachée doit être implantée à une distance d'au moins 2,0 m par rapport au bâtiment principal ou de tout autre bâtiment ;
- d) L'UHAD ne doit pas être prise en compte dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisés sur un lot ni dans les superficies maximales autorisées pour les bâtiments accessoires.

2° Superficie de l'unité :

- a) La superficie maximale de l'UHAA est de 80% de la superficie du bâtiment principal, sans excéder 80 m².

3° Hauteur et gabarit :

- a) Une UHAD doit posséder 1 seul étage et avoir une hauteur maximale de 5 m, sans excéder la hauteur en mètres de la résidence principale ;
- b) L'UHAD doit être construite sur une fondation en béton coulé sur place, sans cave ou sous-sol ;
- c) Un bâtiment accessoire existant répondant aux normes du présent article peut être converti en UHAD.

69.4 NORMES SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES AMÉNAGÉES AU-DESSUS D'UN GARAGE

Il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire dans le comble ou le 2^e étage d'un garage, seulement si elle respecte les dispositions prévues aux articles 69.1 et 69.3 en plus des dispositions spécifiques suivantes :

1° Généralités :

- a) L'UHAD doit être accessible, de l'extérieur, par une entrée distincte de celle du bâtiment accessoire existant;
- b) Aucun accès ou ouverture n'est permis entre l'UHAD et l'espace du bâtiment accessoire existant qui n'est pas utilisé à des fins d'habitation. »

entre l'article 69 et l'article 70.

Le chapitre 8 intitulé « **BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES ET SAILLIES AU BÂTIMENT PRINCIPAL** » est modifié à la section 1 intitulée « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** » par le remplacement à l'article 103 intitulé « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** » du huitième alinéa par le suivant :

« Un bâtiment accessoire ne peut en aucun cas être utilisé à des fins d'habitation sauf en cas d'ajout d'une unité d'habitation accessoire conforme aux normes applicables. »

Article 6

Le chapitre 18 intitulé « **INDEX TERMINOLOGIQUE** » est modifié par l'abrogation de la définition « **LOGEMENT ADDITIONNEL** » entre la définition de « **LOGEMENT** » et celle de « **LOT** ».

Article 7

Le chapitre 18 intitulé « **INDEX TERMINOLOGIQUE** » est modifié par l'ajout des définitions suivantes :

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

Une unité d'habitation accessoire (UHA) est un logement additionnel à la résidence principale. Celle-ci peut prendre plusieurs formes, soit attachée, annexée ou détachée. La personne qui habite une UHA n'est pas limitée à un membre de la famille du propriétaire.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE ATTACHÉE OU ANNEXÉE (UHAA)

Une unité d'habitation accessoire attachée ou annexée est un logement additionnel indépendant et intégré au bâtiment de la résidence principale.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE (UHAD)

Une unité d'habitation accessoire détachée est un logement accessoire aménagé sur le même lot que la résidence principale dans un bâtiment accessoire détaché. 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. »

entre les définitions de « **TRANSFORMATION** » et de « **USAGE ADDITIONNEL** ».

Article 8

Le présent règlement entre en vigueur après l’accomplissement des formalités prévues par la loi.

Liette Quenneville
Directrice générale

David Pharand
Maire

Avis de motion	
Projet de règlement	
Adopté le	
Entrée en vigueur	
Numéro de résolution	

PROJET