



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

PROJET
DE RÈGLEMENT N° 2383

Règlement modifiant le règlement de zonage n° 0651, et ses amendements, dans le but d'autoriser les unités d'habitation accessoires détachées et d'uniformiser les normes applicables aux usages additionnels de type logement.

CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement a été adopté par la résolution n° lors de la séance ordinaire tenue le 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la table du conseil lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 2025 ;

EN CONSÉQUENCE le conseil municipal décrète par le présent règlement, portant le n° 2383, ce qui suit, à savoir :

Règlement modifiant le règlement de zonage n° 0651, et ses amendements, dans le but d'autoriser les unités d'habitation accessoires détachées et d'uniformiser les normes applicables aux usages additionnels de type logement.

ARTICLE 1 :

L'article 81 du règlement de zonage n° 0651, et ses amendements, est modifié :

- 1 ° par l'insertion, au paragraphe 3° du premier alinéa, et après « ne peut comporter de logement », de « , à l'exception d'un bâtiment accessoire dans lequel est aménagé une unité d'habitation accessoire détachée conforme aux dispositions de la section XVII.I du présent chapitre »;
- 2 ° par l'insertion, à la fin du paragraphe 6° du premier alinéa, de « . Malgré ce qui précède, l'implantation en cour avant d'un bâtiment accessoire dans lequel est aménagé une unité d'habitation accessoire détachée est interdite ».

ARTICLE 2 :

La section XVII du chapitre V de ce règlement, comprenant les articles 128 et 129, est abrogée.

ARTICLE 3 :

La section XVII.I du chapitre V de ce règlement, comprenant les articles 129.1 et 129.2, est remplacée par la section et les articles suivants :

« Section XVII.I USAGE ADDITIONNEL DE TYPE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA) »

129.1 Domaine d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux usages additionnels de type unité d'habitation accessoire (UHA) exercés dans les zones dont l'affectation principale est le groupe habitation (H).

129.2 Unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée

Il est permis d'exercer un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée pour un bâtiment principal occupé par un usage de la classe « unifamiliale » dont le type d'implantation est « isolé », sous réserve de ce qui suit :

- 1 ° une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée doit être aménagée par l'agrandissement du bâtiment principal ou la subdivision du bâtiment principal;
- 2 ° un seul usage additionnel de type unité d'habitation accessoire, qu'elle soit attachée, intégrée ou détachée, est autorisé par bâtiment principal;

- 3 ° une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée ne peut être implantée dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique en vertu de paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- 4 ° une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée ne peut être aménagée dans un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c.A-19.1);
- 5 ° la personne qui exploite l'unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée doit avoir son domicile principal à même le bâtiment principal dans lequel l'usage est exercé;
- 6 ° un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée est autorisé uniquement si aucun autre usage additionnel visé par les sections XVIII et XVIII.I du chapitre V ou de type logement intergénérationnel, autorisé en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels*, n'est exercé;
- 7 ° l'aménagement d'une entrée sur une façade principale doit être réalisé conformément à ce qui suit :
 - a) dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, le nombre maximal d'entrées que doit comporter la façade principale est fixé à une entrée, à moins d'une deuxième entrée donnant accès à un garage attenant;
 - b) dans le cas d'un bâtiment principal existant, l'aménagement d'une nouvelle entrée sur la façade principale est prohibé, à moins que, dans le cas où le bâtiment ne comporte qu'une seule entrée, une deuxième entrée donne accès à un garage attenant;
- 8 ° l'aménagement d'un escalier extérieur autre que celui donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol d'un bâtiment principal est prohibé;
- 9 ° la superficie maximale d'un balcon communiquant avec une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée est fixée à 10 m²;
- 10 ° l'aire de stationnement desservant ou destinée à desservir le bâtiment principal doit comporter au moins deux cases de stationnement hors rue.

Aux fins d'interprétation du premier alinéa, un bâtiment principal qui rencontre la totalité des exigences ci-dessous énumérées n'est pas considéré comme un bâtiment principal où s'exerce un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée :

- 1 ° à l'intérieur du bâtiment, toutes les pièces habitables sont directement communicantes les unes avec les autres, soit par une libre circulation ou à l'aide d'une porte, mais autrement que par un vestibule commun, un corridor commun ou un garage;
- 2 ° le bâtiment ne comporte qu'une seule cuisine;
- 3 ° le bâtiment ne comporte qu'une seule adresse civique et une seule entrée de services (électricité, aqueduc, égouts, gaz naturel, etc.).

129.3 Unité d'habitation accessoire détachée

Il est permis d'exercer un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire détachée pour un bâtiment principal occupé par un usage de la classe « unifamiliale » dont le type d'implantation est « isolé », sous réserve de ce qui suit :

- 1 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée dans un bâtiment accessoire isolé de tout autre bâtiment accessoire;
- 2 ° un seul usage additionnel de type unité d'habitation accessoire, qu'elle soit attachée, intégrée ou détachée, est autorisé par terrain;
- 3 ° la personne qui exploite l'unité d'habitation accessoire détachée doit avoir son domicile principal à même l'immeuble où l'usage est exercé;
- 4 ° un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire détachée est autorisé uniquement si aucun autre usage additionnel visé par les sections XVIII et XVIII.I du présent chapitre ou de type logement intergénérationnel, autorisé en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels*, n'est exercé;
- 5 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être localisée sur le même terrain que celui sur lequel est implanté le bâtiment principal. Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée dans le but de dissocier l'unité d'habitation accessoire du bâtiment principal;
- 6 ° le bâtiment dans lequel est aménagé l'unité d'habitation accessoire détachée est comptabilisé dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisé par terrain;
- 7 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit comporter ses propres commodités d'hygiène et de cuisson (installations sanitaires et cuisine);
- 8 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être implantée :
 - a) dans la cour latérale, latérale adjacente à une rue, arrière ou arrière adjacente à une rue;
 - b) à plus de 1,5 m d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue;
 - c) à une distance de la ligne de rue correspondant à la marge avant minimale prescrite à la grille lorsqu'elle est implantée dans la cour latérale adjacente à une rue ou dans la cour arrière adjacente à une rue et ce, sauf dans le cas d'un terrain d'angle dos à dos;
 - d) à une distance de la ligne de rue correspondant à la marge avant secondaire prescrite à la grille lorsqu'elle est implantée dans la cour latérale adjacente à une rue ou dans la cour arrière adjacente à une rue et ce, dans le cas d'un terrain d'angle dos à dos;
 - e) à une distance maximale de 35 m d'une ligne de rue;
 - f) à plus de 3 m du bâtiment principal ou d'un autre bâtiment accessoire. Toutefois, cette distance peut être réduite jusqu'à un minimum de 1,5 m si la conception des deux bâtiments respecte les exigences du *Règlement de construction*;
- 9 ° la hauteur maximale du bâtiment accessoire dans lequel est aménagé l'unité d'habitation accessoire détachée ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, sans excéder :

- a) 5 m et un étage ;
 - b) 6 m pour un terrain d'une superficie de 929 m² et moins ou 7 m pour un terrain d'une superficie de plus de 929 m² et ce, seulement lorsque l'unité d'habitation accessoire détachée est aménagée au deuxième étage d'un garage isolé;
- 10 ° la superficie d'implantation au sol du bâtiment accessoire dans lequel est aménagée l'unité d'habitation accessoire détachée est limitée à :
- a) 9 % de la superficie du terrain;
 - b) 50 % de la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal;
 - c) 55 m² pour un terrain d'une superficie de 929 m² et moins;
 - d) 85 m² pour un terrain d'une superficie de plus de 929 m², mais de moins de 1 500 m²;
 - e) 115 m² pour un terrain d'une superficie de 1 500 m² ou plus;
- 11 ° seuls les matériaux des classes 1 à 4 sont autorisés comme matériaux de parement extérieur des murs;
- 12 ° l'aire de stationnement desservant ou destinée à desservir le bâtiment principal doit comporter au moins deux cases de stationnement hors rue;
- 13 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit reposer sur une fondation de béton conforme au *Règlement de construction*;
- 14 ° les sous-sol et les caves sont prohibées;
- 15 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être accessible par une allée piétonne recouverte d'asphalte, de béton, de pavé, de pavage poreux, de pavage constitué d'un liant d'origine végétale ou de pelouse renforcée d'une largeur minimale de 1,2 m. Cette allée doit être reliée à la voie publique, à un trottoir ou à une aire de stationnement et être libre d'entraves permanentes sur une largeur minimale de 2,1 m;
- 16 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être identifiée par un numéro civique distinct. Lorsque l'attribution d'un numéro civique distinct n'est pas possible, elle doit être identifiée par le même numéro civique que le bâtiment principal, auquel est ajouté un numéro de suite distinct. Ceux-ci doivent être visibles de la voie publique;
- 17 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit utiliser la même entrée de service pour les services d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial ou d'égout unitaire que celle du bâtiment principal. Dans les cas où les conduites du branchement riverain existantes sont insuffisantes ou inadéquates pour desservir l'unité d'habitation accessoire détachée, la Ville peut autoriser l'aménagement d'un branchement de services distinct, sous réserve des conditions prévues au *Règlement sur les branchements de services municipaux d'aqueduc et d'égout*.
- 18 ° dans les secteurs non pourvus d'un réseau d'égout ou d'aqueduc municipal, les installations en eau potable et en épuration des eaux usées doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c.Q- 2) et aux règlements édictés sous son empire;

19 ° il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire détachée au deuxième étage d'un garage isolé sous réserve des paragraphes précédents et des conditions suivantes :

- a) l'unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée distinctement du garage;
- b) une entrée menant à l'unité d'habitation accessoire détachée doit être distincte de celle utilisée pour accéder au garage;
- c) aucun escalier extérieur permettant l'accès au deuxième étage n'est autorisé;
- d) aucun balcon au deuxième étage n'est autorisé.

ARTICLE 4 :

La section XVIII.I du chapitre VI de ce règlement, comprenant les articles 222.1 et 222.2, est remplacée par la section et les articles suivants :

« Section XVIII.I USAGE ADDITIONNEL DE TYPE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

222.1 Domaine d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux usages additionnels de type unité d'habitation accessoire exercés dans les zones dont l'affectation principale est le groupe commerce et service (C) où un usage du groupe habitation (H) est permis.

222.2 Unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée

Il est permis d'exercer un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée pour un bâtiment principal occupé par un usage de la classe « unifamiliale » dont le type d'implantation est « isolé », sous réserve de ce qui suit :

- 1 ° une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée doit être aménagée par l'agrandissement du bâtiment principal ou la subdivision du bâtiment principal;
- 2 ° un seul usage additionnel de type unité d'habitation accessoire, qu'elle soit attachée, intégrée ou détachée, est autorisé par bâtiment principal;
- 8 ° une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée ne peut être implantée dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique en vertu de paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- 9 ° une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée ne peut être aménagée dans un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c.A-19.1);
- 10 ° la personne qui exploite l'unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée doit avoir son domicile principal à même le bâtiment principal dans lequel l'usage est exercé;
- 11 ° un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée est autorisé uniquement si aucun autre usage additionnel visé par les sections XVIII et XVIII.I du chapitre V ou de type logement intergénérationnel, autorisé en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels*, n'est exercé;

- 12 ° l'aménagement d'une entrée sur une façade principale doit être réalisé conformément à ce qui suit :
- a) dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, le nombre maximal d'entrées que doit comporter la façade principale est fixé à une entrée, à moins d'une deuxième entrée donnant accès à un garage attenant;
 - b) dans le cas d'un bâtiment principal existant, l'aménagement d'une nouvelle entrée sur la façade principale est prohibé, à moins que, dans le cas où le bâtiment ne comporte qu'une seule entrée, une deuxième entrée donne accès à un garage attenant;
- 11 ° l'aménagement d'un escalier extérieur autre que celui donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol d'un bâtiment principal est prohibé;
- 12 ° la superficie maximale d'un balcon communiquant avec une unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée est fixée à 10 m²;
- 13 ° l'aire de stationnement desservant ou destinée à desservir le bâtiment principal doit comporter au moins deux cases de stationnement hors rue.

Aux fins d'interprétation du premier alinéa, un bâtiment principal qui rencontre la totalité des exigences ci-dessous énumérées n'est pas considéré comme un bâtiment principal où s'exerce un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée :

- 1 ° à l'intérieur du bâtiment, toutes les pièces habitables sont directement communicantes les unes avec les autres, soit par une libre circulation ou à l'aide d'une porte, mais autrement que par un vestibule commun, un corridor commun ou un garage;
- 2 ° le bâtiment ne comporte qu'une seule cuisine;
- 3 ° le bâtiment ne comporte qu'une seule adresse civique et une seule entrée de services (électricité, aqueduc, égouts, gaz naturel, etc.).

222.3 Unité d'habitation accessoire détachée

Il est permis d'exercer un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire détachée pour un bâtiment principal occupé par un usage de la classe « unifamiliale » dont le type d'implantation est « isolé », sous réserve de ce qui suit :

Il est permis d'exercer un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire détachée pour un bâtiment principal occupé par un usage de la classe « unifamiliale » dont le type d'implantation est « isolé », sous réserve de ce qui suit :

- 1 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée dans un bâtiment accessoire isolé de tout autre bâtiment accessoire;
- 2 ° un seul usage additionnel de type unité d'habitation accessoire, qu'elle soit attachée, intégrée ou détachée, est autorisé par terrain;
- 3 ° la personne qui exploite l'unité d'habitation accessoire détachée doit avoir son domicile principal à même l'immeuble où l'usage est exercé;
- 4 ° un usage additionnel de type unité d'habitation accessoire détachée est autorisé uniquement si aucun autre usage additionnel visé par les sections XVIII et XVIII.I du

présent chapitre ou de type logement intergénérationnel, autorisé en vertu du *Règlement sur les usages conditionnels*, n'est exercé;

- 5 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être localisée sur le même terrain que celui sur lequel est implanté le bâtiment principal. Aucune opération cadastrale ne peut être effectuée dans le but de dissocier l'unité d'habitation accessoire du bâtiment principal;
- 6 ° le bâtiment dans lequel est aménagé l'unité d'habitation accessoire détachée est comptabilisé dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisé par terrain;
- 7 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit comporter ses propres commodités d'hygiène et de cuisson (installations sanitaires et cuisine);
- 8 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être implantée :
 - a) dans la cour latérale, latérale adjacente à une rue, arrière ou arrière adjacente à une rue;
 - b) à plus de 1,5 m d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue;
 - c) à une distance de la ligne de rue correspondant à la marge avant minimale prescrite à la grille lorsqu'elle est implantée dans la cour latérale adjacente à une rue ou dans la cour arrière adjacente à une rue et ce, sauf dans le cas d'un terrain d'angle dos à dos;
 - d) à une distance de la ligne de rue correspondant à la marge avant secondaire prescrite à la grille lorsqu'elle est implantée dans la cour latérale adjacente à une rue ou dans la cour arrière adjacente à une rue et ce, dans le cas d'un terrain d'angle dos à dos;
 - e) à une distance maximale de 35 m d'une ligne de rue;
 - f) à plus de 3 m du bâtiment principal ou d'un autre bâtiment accessoire. Toutefois, cette distance peut être réduite jusqu'à un minimum de 1,5 m si la conception des deux bâtiments respecte les exigences du *Règlement de construction*;
- 9 ° la hauteur maximale du bâtiment accessoire dans lequel est aménagé l'unité d'habitation accessoire détachée ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, sans excéder :
 - a) 5 m et un étage ;
 - b) 6 m pour un terrain d'une superficie de 929 m² et moins ou 7 m pour un terrain d'une superficie de plus de 929 m² et ce, seulement lorsque l'unité d'habitation accessoire détachée est aménagée au deuxième étage d'un garage isolé;
- 10 ° la superficie d'implantation au sol d'une unité d'habitation accessoire détachée est limitée à :
 - a) 9 % de la superficie du terrain;
 - b) 50 % de la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal;
 - c) 55 m² pour un terrain d'une superficie de 929 m² et moins;
 - d) 85 m² pour un terrain d'une superficie de plus de 929 m², mais de moins de 1 500 m²;
 - e) 115 m² pour un terrain d'une superficie de 1 500 m² ou plus;

- 11 ° seuls les matériaux des classes 1 à 4 sont autorisés comme matériaux de parement extérieur des murs;
- 12 ° l'aire de stationnement desservant ou destinée à desservir le bâtiment principal doit comporter au moins deux cases de stationnement hors rue;
- 13 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit reposer sur une fondation de béton conforme au *Règlement de construction*;
- 14 ° les sous-sol et les caves sont prohibées;
- 15 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être accessible par une allée piétonne recouverte d'asphalte, de béton, de pavé, de pavage poreux, de pavage constitué d'un liant d'origine végétale ou de pelouse renforcée d'une largeur minimale de 1,2 m. Cette allée doit être reliée à la voie publique, à un trottoir ou à une aire de stationnement et être libre d'entraves permanentes sur une largeur minimale de 2,1 m;
- 16 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit être identifiée par un numéro civique distinct. Lorsque l'attribution d'un numéro civique distinct n'est pas possible, elle doit être identifiée par le même numéro civique que le bâtiment principal, auquel est ajouté un numéro de suite distinct. Ceux-ci doivent être visibles de la voie publique;
- 17 ° une unité d'habitation accessoire détachée doit utiliser la même entrée de service pour les services d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial ou d'égout unitaire que celle du bâtiment principal. Dans les cas où les conduites du branchement riverain existantes sont insuffisantes ou inadéquates pour desservir l'unité d'habitation accessoire détachée, la Ville peut autoriser l'aménagement d'un branchement de services distinct, sous réserve des conditions prévues au *Règlement sur les branchements de services municipaux d'aqueduc et d'égout*.
- 18 ° dans les secteurs non pourvus d'un réseau d'égout ou d'aqueduc municipal, les installations en eau potable et en épuration des eaux usées doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c.Q- 2) et aux règlements édictés sous son empire ;
- 19 ° il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire détachée au deuxième étage d'un garage isolé sous réserve des paragraphes précédents et des conditions suivantes :
 - a) l'unité d'habitation accessoire détachée doit être aménagée distinctement du garage;
 - b) une entrée menant à l'unité d'habitation accessoire détachée doit être distincte de celle utilisée pour accéder au garage;
 - c) aucun escalier extérieur permettant l'accès au deuxième étage n'est autorisé;
 - d) aucun balcon au deuxième étage n'est autorisé.

ARTICLE 5 :

Les paragraphes 6° et 7° de l'article 298 de ce règlement sont abrogés.

1 ° par l'insertion, au paragraphe 3° du premier alinéa, et après « ne peut comporter de logement », de « , à l'exception d'un bâtiment accessoire dans lequel est aménagé une unité d'habitation accessoire détachée conforme aux dispositions de la section XVII.I du présent chapitre »;

ARTICLE 6 :

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.