



VARENNES

AVIS PUBLIC

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

Règlement 707-158 modifiant le règlement de zonage 707 afin d'encadrer les unités d'habitation accessoire

AVIS PUBLIC EST DONNÉ :

1. Objet du projet et demande de participation à un référendum

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 juin 2025 sur le premier projet de règlement numéro 707-158, le conseil municipal a adopté un second projet de règlement le 7 juillet 2025, lequel porte le numéro 707-158 et le même titre que celui mentionné en rubrique.

Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone visée et des zones contiguës à celle-ci, afin que telles dispositions contenues au règlement soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Chacune de ces dispositions est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone.

2. Objet et secteur visé par ce projet de règlement

Encadrer les unités d'habitation accessoire.

Article 1 :

- Ajouter la définition du terme « Unité d'habitation accessoire » à la terminologie du règlement.

Zones concernées : Tout le territoire.

Article 2 :

- Remplacer le titre « Usage additionnel de type logement complémentaire » par le titre « Unité d'habitation accessoire ».

ET

Article 3 :

- Remplacer le terme « logement complémentaire » par le terme « unité d'habitation accessoire ».

ET

Article 4 :

- Prescrire les dispositions encadrant l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire comprise dans un bâtiment principal.

ET

Article 5 :

- Autoriser l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire isolée, soit une unité d'habitation accessoire détachée du bâtiment principal;
- Prescrire les normes d'aménagement d'une unité d'habitation accessoire isolée;

- Exiger le raccordement de l'unité d'habitation accessoire isolée aux réseaux d'aqueduc et d'égout de la Ville, lorsque ceux-ci sont disponibles. Pour les secteurs non desservis, un branchement à la fosse septique et au puits de captage des eaux sera nécessaire.

Zones concernées : A-101; A-102; A-103; A-104; A-106; A-107; A-201; A-202; A-203; A-204; A-205; A-206; A-210; A-211; A-212; A-213; A-214; A-215; A-225; A-301; A-302; A-304; A-305; A-306; A-313; A-314; A-315; A-316; A-317; H-403; H-405; H-407; H-408; H-409; H-410; H-412; H-413; H-415; H-416; M-417; M-418; H-419; H-422; H-423; H-424; H-425; H-426; H-428; H-429; H-431; H-432; H-435; H-436; H-437; H-439; H-440; H-441; H-442; H-445; H-446; H-448; H-450; H-454; M-457; H-459; H-460; H-461; H-462; H-463; H-464; H-465; M-467; M-468; H-473; H-474; H-477; H-478; H-481; H-482; H-483; H-486; H-487; H-488; H-489; H-490; A-501; H-503; H-504; M-505; H-507; H-508; H-510; H-511; H-513; H-515; H-517; H-518; H-519; H-520; A-521; H-528; H-529; H-531; H-532; H-534; H-535; H-536; H-537; H-539; H-541; H-552; H-555; H-556; H-557; H-558; H-560; H-561; H-562; H-563; H-565; H-566; H-567; H-568; H-569; H-570; H-571; H-572; H-573; M-575; H-577; H-579; H-580; H-606; H-608; H-609; H-611; H-613; H-614; H-615; H-616; H-617; H-618; H-619; H-621; H-622; H-623; H-630; H-631; H-632; H-633; H-634; H-638; H-639; H-640; H-641; H-642; H-643; H-644; H-645; H-646; H-647; H-648; H-649.

Zones contiguës : I-105; I-207; I-208; C-209; C-220; I-221; I-223; C-226; I-227; C-228; C-229; A-230; I-231; P-308; A-309; I-311; I-312; P-318; I-319; M-401; M-402; P-404; P-406; M-411; P-414; P-420; P-421; P-427; P-430; C-433; C-434; P-438; P-443; C-444; P-447; P-449; P-452; P-453; C-455; C-458; M-466; P-471; C-475; C-476; C-480; P-484; P-485; C-502; P-506; P-509; C-512; P-514; M-516; P-522; P-523; P-526; C-527; P-530; P-533; C-540; P-550; C-564; M-574; P-578; P-582; C-601; C-602; C-603; C-604; C-605; P-607; P-610; C-612; P-620; P-624; P-625; P-626; A-627; C-628; P-635; P-636; P-637; C-650.

3. **Conditions de validité d'une demande**

Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être reçue au bureau de la greffière de la Ville au plus tard le **17 juillet 2025**;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. **Conditions pour être une personne intéressée**

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 7 juillet 2025 :

- Être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- Être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 7 juillet 2025 :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 45 jours;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant l'inscription sur la liste référendaire le cas échéant.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 7 juillet 2025 :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 45 jours;
- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 45 jours comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne physique, il faut qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

Avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 7 juillet 2025 :

- Est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est pas frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

5. **Absence de demande**

Toutes les dispositions du second projet de règlement qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. **Consultation du projet**

Le second projet peut être consulté à la suite du présent avis.

Donné à Varennes, ce 9 juillet 2025.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,


Mylène Rioux, OMA

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, certifie par la présente que j'ai publié l'avis public ci-haut mentionné sur le site Internet de la Ville de Varennes en date du 9 juillet 2025 et en l'affichant à la réception de l'hôtel de ville, conformément aux dispositions du règlement 874 relatif aux modes de publications des avis publics de la Ville de Varennes.

En foi de quoi je délivre le présent certificat à Varennes ce 9 juillet 2025.

La directrice adjointe des Services juridiques et greffière,


Mylène Rioux, OMA

RÈGLEMENT 707-158 **Règlement 707-158 modifiant le règlement de zonage 707 afin d'encadrer les unités d'habitation accessoire**

CONSIDÉRANT que tous les membres du conseil ont reçu une copie du règlement dans les délais;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 2 juin 2025;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal adopte le règlement 707-158 et décrète les modifications suivantes au règlement 707 :

Article 1 L'article 24 est modifié en ajoutant la définition de « Unité d'habitation accessoire » à la suite de la définition de « Unité d'élevage » :

« Unité d'habitation accessoire

Logement accessoire au logement principal, situé sur le même terrain, dont la superficie de plancher est inférieure à celle du logement principal. Ce type de logement comprend un espace de cuisson, un lieu de couchage ainsi que des équipements de chauffage. »

Article 2 Le titre de la section XVII du chapitre V est remplacé par le nouveau titre suivant :

« **SECTION XVII UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE** »

Article 3 L'article 130 est modifié en remplaçant l'expression « d'un logement complémentaire » par l'expression « d'une unité d'habitation accessoire ».

Article 4 L'article 131 est remplacé par le nouvel article 131 suivant :

« **131. Dispositions relatives à une unité d'habitation accessoire comprise dans un bâtiment principal**

Il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire comprise dans un bâtiment principal aux conditions suivantes :

- 1° L'usage du bâtiment principal doit être résidentiel unifamilial;
- 2° Une seule unité d'habitation accessoire peut être aménagée par terrain;
- 3° Une unité d'habitation accessoire peut être aménagée sur un terrain pour lequel aucun autre usage additionnel visé par les sections XVI et XVIII du présent chapitre n'est exercé;
- 4° Une case de stationnement par unité d'habitation doit être prévue sur le terrain occupé par l'unité d'habitation accessoire;
- 5° Au moins un des propriétaires doit habiter une unité d'habitation;
- 6° La superficie de plancher du bâtiment dans lequel l'unité d'habitation accessoire est aménagée ne doit pas être inférieure à 90 m²;
- 7° La superficie de l'unité d'habitation accessoire ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de plancher, incluant le sous-sol;
- 8° L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire comprise dans un bâtiment principal est assujéti au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur lorsqu'il nécessite l'agrandissement du bâtiment principal ou l'ajout d'une porte située sur la façade principale du bâtiment principal. »

Article 5

L'article 131.1 suivant est ajouté à la suite de l'article 131 :

« 131.1 Dispositions relatives à une unité d'habitation accessoire isolée

Il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire isolée du bâtiment principal aux conditions suivantes :

- 1° L'usage du bâtiment principal doit être résidentiel unifamilial;
- 2° Une seule unité d'habitation accessoire peut être aménagée par terrain;
- 3° Une unité d'habitation accessoire peut être aménagée sur un terrain pour lequel aucun autre usage additionnel visé par les sections XVI et XVIII du présent chapitre n'est exercé;
- 4° Une case de stationnement par unité d'habitation doit être prévue sur le terrain occupé par l'unité d'habitation accessoire;
- 5° Au moins un des propriétaires doit habiter une unité d'habitation;
- 6° Le bâtiment accessoire dans lequel est aménagée l'unité d'habitation accessoire doit respecter les conditions suivantes :
 - a) le bâtiment accessoire doit être raccordé au réseau municipal d'aqueduc et d'égout sanitaire, lorsque le terrain est desservi;
 - b) l'implantation du bâtiment accessoire est interdite dans la cour avant;
 - c) le bâtiment accessoire doit être implanté à plus de 1,2 mètre d'une ligne latérale, 1,5 mètre d'une ligne arrière et 3 mètres du bâtiment principal;
 - d) la superficie maximale d'implantation au sol du bâtiment accessoire est de 45 m² dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment accessoire;
 - e) la hauteur du bâtiment accessoire ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal;
 - f) seuls les matériaux des classes 1 à 4 sont autorisés comme matériaux de parement extérieur des murs du bâtiment accessoire;
 - g) un lien piéton doit relier le bâtiment accessoire à la voie publique ou à une aire de stationnement;
- 7° L'aménagement d'une unité d'habitation accessoire isolée est assujéti au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur. »

Article 6

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Martin Damphousse, maire

Mylène Rioux, OMA, greffière

Adoption d'un premier projet de règlement : 02-06-2025
Assemblée publique de consultation : 16-06-2025
Adoption d'un second projet de règlement : 07-07-2025
Adoption du règlement : 18-08-2025
Certificat de conformité MRC Marguerite-D'Youville :
Avis public d'entrée en vigueur :