



UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

APPLICABLE POUR : L'ajout d'une unité d'habitation accessoire intégrée ou détachée du bâtiment principal.

FRAIS : Des frais sont applicables pour ce type de demande. Veuillez consulter le règlement sur les tarifs en vigueur sur notre site Internet ou communiquez avec le Service de l'urbanisme.

DOCUMENTS REQUIS AU DÉPÔT D'UNE DEMANDE

- Un **certificat ou plan d'implantation** exécuté à l'échelle et effectué par un arpenteur-géomètre (veuillez vous informer auprès du Service de l'urbanisme afin de vous assurer de fournir le document approprié) illustrant notamment :
 - La localisation de tous les bâtiments, constructions et équipements existants ou projetés sur le terrain (ex. : balcon, clôture, muret, etc.);
 - Les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain et les constructions existantes;
 - L'emplacement des contraintes naturelles (lacs, cours d'eau, milieux humides, zones inondables, bande de protection riveraine, etc.);
 - La pente moyenne du terrain, de l'allée d'accès, de la partie à construire ainsi que toute pente supérieure à 25 %;
 - La localisation et les dimensions des espaces de stationnement et allées d'accès par rapport aux lignes de terrain et au bâtiment principal;
 - Toute servitude existante ou prévue sur le terrain.
- Pour tout bâtiment ou pour l'ajout d'un logement, des **plans de construction**, exécutés à l'échelle signés et scellés par un **professionnel compétent en la matière**, illustrant notamment :
 - Les plans de tous les étages démontrant leur périmètre, les ouvertures et l'aménagement intérieur;
 - Les élévations de toutes les façades extérieures ainsi que le type et la couleur des revêtements extérieurs;
 - Des précisions relatives aux composantes suivantes : fondation, murs, structure du plancher, hauteur de la construction, toiture (revêtement et pente), ventilation de salle de bain, avertisseur de fumée et de monoxyde de carbone, construction de foyer/cheminée, séparations coupe-feu, saillies, etc.;
- Des plans d'ingénierie, signés et scellés par un **professionnel compétent en la matière**, peuvent être nécessaires, selon le projet;
- Un plan précis, à l'échelle, du déboisement nécessaire à la construction ainsi que l'emplacement des zones boisées et des espaces paysagers;
- Un rapport de caractérisation environnementale pour un bâtiment principal situé à moins de 30 mètres d'un lac, d'un cours d'eau, d'un milieu humide ou d'une plaine inondable, préparé par un professionnel compétent en la matière. Ce rapport doit dater de moins de deux ans.

Pour une UHA intégrée au bâtiment principal et desservie par un système septique :

Démontrer via une attestation d'un professionnel ou via les données d'archives de la propriété que le système septique en place à une capacité qui permet l'ajout de l'UHA.

Pour une UHA détachée du bâtiment principal et desservie par un système septique :

Il est obligatoire de mettre en place une nouvelle fosse septique destinée à l'UHA uniquement (via une demande de permis).

IMPORTANT : Lors de l'analyse de votre dossier, il est possible que d'autres documents ou renseignements supplémentaires soient exigés.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

L'ajout d'une UHA est possible lorsqu'autorisé à la grille des usages et normes applicable et est possible à titre d'usage complémentaire pour un usage principal faisant partie de la catégorie d'usage « Habitation unifamiliale (h1) », de structure détachée ou juxtaposée.

- **Nombre :** Un maximum d'une UHA (intégrée ou détachée) est autorisée par terrain.
- **Case de stationnement :** Une case de stationnement est requise pour l'UHA en plus des cases minimales exigées par l'usage principal.

UHA INTÉGRÉE AU BÂTIMENT PRINCIPAL :

- **Superficie de plancher :** La superficie d'occupation maximale d'une UHA intégrée au bâtiment principal équivaut à 40 % de la superficie de plancher du logement principal. Dans le cas d'une UHA aménagée entièrement au sous-sol du bâtiment, il est permis d'occuper jusqu'à un maximum de 60 % de la superficie de plancher du logement principal.

BÂTIMENT ACCESSOIRE DÉTACHÉ OCCUPÉ ENTIÈREMENT PAR UNE UHA :

- Les dispositions générales applicables aux bâtiments accessoires, du Règlement de zonage en vigueur, s'appliquent;
- La hauteur maximale est de 7 m, mesurée entre le plancher et le faite du toit, sans jamais dépasser celle du bâtiment principal;
- La superficie au sol maximale est de 55 m². Toutefois, pour un terrain situé dans une zone « HV », la superficie maximale autorisée est de 87 m². En aucun cas, la superficie au sol du bâtiment occupé par l'UHA ne doit excéder celle du bâtiment principal;
- Le bâtiment accessoire détaché occupé par une UHA doit être situé à une distance minimale de 1,5 m par rapport à toute ligne de terrain et être conforme aux normes d'implantation d'un garage détaché;
- Les matériaux de revêtement doivent respecter les dispositions du présent règlement ainsi que les dispositions applicables aux fondations d'un garage détaché dans le règlement de construction en vigueur;
- L'UHA doit comprendre minimalement une cuisine, une salle de bain et une chambre privée;
- Tout raccordement aux réseaux d'égouts et d'aqueduc doit se faire par les conduites desservant le bâtiment principal. Lorsque l'unité est desservie par une installation sanitaire privée et qu'elle est alimentée en eau potable par un ouvrage de captage des eaux souterraines, le raccordement doit être fait conformément aux règlements provinciaux à cet effet;
- Le bâtiment accessoire doit être chauffé, éclairé, desservi par l'électricité et des équipements d'alimentation en eau potable et sanitaire fonctionnel;
- Dans le cas où l'usage d'UHA est retiré, le bâtiment accessoire détaché doit être transformé en garage détaché ou atelier domestique conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UHA AMÉNAGÉ DANS UN GARAGE DÉTACHÉ :

Un garage détaché peut être converti, en tout ou en partie, en unité d'habitation accessoire détachée, si les dispositions réglementaires sont respectées. Consulter le Service de l'urbanisme afin d'obtenir les normes applicables à cet effet. Lorsqu'un garage détaché est occupé entièrement ou partiellement par une UHA, aucun autre garage détaché ne peut être autorisé sur le même terrain.

Unité d'habitation accessoire (UHA)

POUR JOINDRE LE SERVICE DE L'URBANISME

Nos bureaux sont situés au 2^e étage de l'hôtel de ville au :

1, place de la Mairie
Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R6



Téléphone : 450-227-0000 poste 2500
Courriel : urbanisme@vss.ca

Heures d'ouverture
Lundi au jeudi : 8 h à 12 h / 13 h à 16 h 30
Vendredi : 8 h à 12 h