



Résolution

Le Conseil de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix siège en **séance ce 11^e jour du mois de mars 2025, à 18 h 30**. Sont présents à cette séance et formant quorum sous la présidence de la Mairesse, Myriam Cabana ainsi que les Conseillers suivants : Guy Whissell, siège #1, Stéphane Drouin, siège #2, Johanne Larocque, siège #3, Maryse Cloutier, siège #4, François Gauthier siège #5 et Andrée-Anne Bock, siège #6

Madame Cathy Viens, Directrice générale et Greffière-trésorière, est aussi présente et agit comme secrétaire d'assemblée.

6.2.1 Projet de règlement 25-1062 – Règlement modifiant le règlement de zonage 1015 afin d'ajouter des dispositions relatives aux unités d'habitation accessoire

250311-05

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal a adopté le Règlement de zonage 1015 le 7 septembre 2021;

CONSIDÉRANT que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet de modifier le contenu d'un 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 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;

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par madame la conseillère Andrée-Anne Bock

QUE le projet de règlement suivant soit adopté :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'Article 4 du règlement de zonage 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. »

À partir de son entrée en vigueur, ces nouvelles définitions feront partie intégrante de l'article 12 du règlement sur les permis et certificats pour valoir comme si elles étaient au long récitées.

ARTICLE 3

L'Article 13.8 est ajouté au règlement de zonage comme suit :

Article 13.8 - Unité d'habitation accessoire (UHA)

Une unité d'habitation accessoire (UHA) doit respecter les dispositions suivantes :

1. Zones et usages autorisés :
 - a) Les unités d'habitation accessoires (UHA) sont autorisées sur l'ensemble du territoire de la Municipalité, uniquement sur un lot où est érigé un bâtiment principal dont l'usage fait partie du groupe « habitation » et dont la structure est de la catégorie isolée ou jumelée;
 - b) Malgré le sous-paragraphe a), une unité d'habitation accessoire ne peut être aménagée sur un lot dont l'usage principal est le suivant :
 - i. Habitation HAB5 – Maison mobile
 - ii. Habitation HAB4 – Habitation de 3 logements et plus
 - c) 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.
3. Taille des lots
 - a) Une unité d'habitation accessoire est autorisée sur un lot ayant une superficie minimale de 450 m² lorsqu'il est desservi par l'égout et l'aqueduc et est autorisée sur un lot ayant une superficie minimale de 1 500 m² lorsqu'il n'est pas desservi ou est partiellement desservi par l'égout et l'aqueduc.
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, 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;
5. Malgré les paragraphes précédents, les conditions suivantes s'appliquent quand l'unité d'habitation accessoire est aménagée à l'intérieur de la zone agricole permanente au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole du Québec* :
 - a) Elle doit avoir la même adresse civique que le logement principal;
 - b) Elle doit partager l'installation électrique, l'alimentation en eau potable et le rejet des eaux usées du logement principal;

- c) Elle est reliée au logement principal de façon à permettre la communication par l'intérieur.

Article 13.8.1 – Unité d'habitation accessoire attachée ou annexée (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 13.8 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 ;
 - 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 règlement de zonage 1015 ;
 - 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 de plancher minimale de l'UHAA est de 30 m² tandis que sa superficie maximale 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 règlement de zonage 1015, sans excéder la hauteur du bâtiment principal ;

Article 13.8.2 – Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)

Il est permis d'aménager une unité d'habitation accessoire détachée (UHAD), seulement si elle respecte les dispositions prévues à l'Article 13.8 en plus des dispositions spécifiques suivantes :

1. Implantation :
 - a) Une UHAD est seulement autorisée en cour latérale et arrière;
 - b) Les marges minimales d'une UHAD sont celles applicables à un bâtiment accessoire, 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 minimale au sol de l'UHAD est de 30 m² tandis que sa superficie maximale est de 80% 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.

Article 13.8.3 – Unité d'habitation accessoire aménagée au-dessus d'un garage

Il est permis d'aménager une UHA dans le comble ou le 2^e étage d'un garage, seulement si elle respecte les dispositions prévues aux Articles 13.8 et 13.8.2 en plus des dispositions spécifiques suivantes :

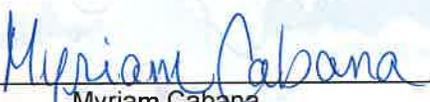
1. Généralités
 - a) La superficie minimale au sol de l'UHAD est de 30 m² tandis que sa superficie maximale est de 80 m²;
 - b) L'UHAD doit être accessible, de l'extérieur, par une entrée distincte de celle du bâtiment accessoire existant;
 - c) Aucun accès ou ouverture n'est permis entre l'UHAD et l'espace du bâtiment accessoire existant, qui n'est pas utilisé à des fins d'habitation. »

ARTICLE 3

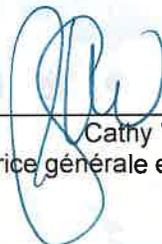
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à l'unanimité des conseillers présents

Copie conforme au livre des procès-verbaux, ce 12^e jour du mois de mars deux mille vingt-cinq.



Myriam Cabana
Mairesse



Cathy Viens
Directrice générale et greffière-trésorière

NOTRE-DAME-DE-LEST