

RÈGLEMENT D'AMENDEMENT N° 356-2025 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 249-2015
RELATIF À UNE UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

Préambule

- CONSIDÉRANT QUE** la municipalité de Sainte-Rose-du-Nord est régie par le Code municipal et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1);
- CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage numéro 249-2015 de Sainte-Rose-du-Nord est entré en vigueur le 12 octobre 2016;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Sainte-Rose-du-Nord a le pouvoir, en vertu des articles 123 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chap. A-19.1), d'amender son règlement de zonage;
- CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme de Sainte-Rose-du-Nord énonce l'orientation générale de maintenir l'occupation du territoire par l'offre d'opportunités d'établissement et l'orientation spécifique en matière d'habitation de maintenir et développer la fonction résidentielle tout en préservant la qualité de vie au sein des quartiers;
- CONSIDÉRANT QUE** la diversification de l'offre en logement favorise durablement le maintien de l'occupation du territoire puisqu'elle vise à répondre aux différents besoins en fonction des caractéristiques socio-économiques de la population (âge, taille des ménages, statut, revenus, etc.);
- CONSIDÉRANT QUE** l'unité d'habitation accessoire permet d'offrir de nouvelles opportunités pour l'établissement sur le territoire;
- CONSIDÉRANT QU'** il y a lieu, en conséquence, d'autoriser et d'encadrer l'implantation d'une unité d'habitation accessoire (UHA) détachée située sur le même lot ;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de Sainte-Rose-du-Nord tenue le 7 juillet 2025;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Michel Blackburn, conseiller, appuyé par M. Gilles Tremblay, conseillère, et adopté à l'unanimité des conseillers présents :

Que le projet de règlement portant le numéro 356-2025 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

ARTICLE 1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.9 – TERMINOLOGIE

L'article 2.9 du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié de la manière suivante :

- Par l'ajout, après la définition de "Unité d'élevage", de la définition de "Unité d'habitation accessoire", pour se lire comme suit :

« **Unité d'habitation accessoire** : Logement additionnel, construit et aménagé sur un lot occupé par un bâtiment principal appartenant au groupe Habitation (H). Un tel logement est détaché du bâtiment principal, en ce sens qu'il constitue une unité d'habitation indépendante non attachée au bâtiment principal, mais partageant le même terrain. Lorsque le logement additionnel est attaché par un mur ou un plancher commun, qu'il s'agisse d'une annexe juxtée à l'habitation existante (mur mitoyen) ou d'un espace aménagé au-dessus d'une section de la maison ou d'un garage intégré, l'habitation devient alors une habitation de deux logements ou plus. »

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 9.3 – UTILISATION DES COURS LATÉRALES

L'article 9.3 du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par l'ajout, au sein du paragraphe 14., du terme « incluant une unité d'habitation accessoire ». Le paragraphe 14. se lira donc dorénavant comme suit :

«14. Les usages et bâtiments complémentaires **incluant une unité d'habitation accessoire**, selon les dispositions du présent règlement ; »

ARTICLE 3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11.2.10 – NOMBRE DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX PAR TERRAIN

L'article 11.2.10 du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par l'ajout, après le paragraphe 2., du paragraphe suivant qui se lit comme suit :

«Une unité d'habitation accessoire n'est pas considérée comme un bâtiment principal bien qu'elle soit une unité d'habitation indépendante non attenante à l'habitation principale. L'unité d'habitation accessoire demeure subordonnée à l'usage principal. »

ARTICLE 4 AJOUT DE L'ARTICLE 12.4.8 – UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Le règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par l'ajout, après l'article 12.4.7, de l'article 12.4.8 pour se lire comme suit :

« 12.4.8 Unité d'habitation accessoire

Une unité d'habitation accessoire est autorisée dans toutes les zones pourvues que toutes les conditions suivantes soient respectées et qu'un permis ait été délivré :

1. Dans les zones situées au sein du périmètre urbain principal, un bâtiment principal appartenant au groupe Habitation doit être présent sur l'emplacement où se trouve l'unité d'habitation accessoire;
2. Dans les zones situées à l'extérieur du périmètre urbain principal :
 - L'unité d'habitation accessoire se localise dans la zone V52 ou sinon, la zone autorise, en vertu du cahier des spécifications, l'usage « Habitation unifamiliale jumelée » ou « Habitation bifamiliale isolée »

appartenant à la classe d'usages Hb. Une maison bigénérationnelle ne doit pas être considérée comme une habitation bifamiliale isolée;

- Une habitation unifamiliale isolée est présente sur le lot à titre de bâtiment principal;
3. L'unité d'habitation accessoire est subordonnée en tout temps à un usage principal résidentiel du lot ;
 4. L'unité d'habitation accessoire est détachée du bâtiment principal en ce sens, qu'elle forme une unité indépendante non attenante au bâtiment principal par un mur mitoyen ou partie de mur mitoyen ou par un plancher commun, et partageant le même terrain tel que défini au chapitre 2;
 5. Il ne doit pas y avoir plus d'une unité d'habitation accessoire sur un même lot;
 6. L'unité d'habitation accessoire ne doit pas être une maison mobile, une roulotte de villégiature ou d'utilité ou de chantier ou autre bâtiment sur roue, ni être un prêt-à-camper;
 7. L'unité d'habitation ne doit pas comporter de sous-sol;
 8. Au sein des périmètres urbains, pas plus d'une case de stationnement hors rue supplémentaire ne doit être ajoutée sur l'emplacement;
 9. Dans les secteurs desservis, l'unité d'habitation accessoire doit utiliser la même entrée de service pour l'égout sanitaire et/ou l'aqueduc que le bâtiment principal. Dans les secteurs non desservis ou partiellement desservis, l'approvisionnement en eau et les installations septiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur, le cas échéant ;
 10. La même entrée des services publics tels que l'électricité et le gaz doit être utilisée pour l'unité d'habitation accessoire;
 11. L'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct de l'habitation principale;
 12. L'unité d'habitation accessoire ne doit pas être située à une distance de plus de 45 mètres par rapport à la rue;
 13. Les dimensions et les normes d'implantation sont les suivantes :
 - Aire au sol minimale du bâtiment abritant une unité d'habitation accessoire de 30 mètres carrés sans jamais excéder l'aire au sol du bâtiment principal calculée selon la définition du chapitre 2 (voir « Aire au sol d'un bâtiment principal »);
 - Hauteur maximale de 9 mètres sans jamais excéder la hauteur du bâtiment principal ;
 - L'unité d'habitation accessoire est autorisée dans la cour arrière ou dans la cour latérale sans jamais empiéter dans la cour avant à moins qu'il s'agisse d'un bâtiment complémentaire déjà existant. Dans ce cas, tout agrandissement au sol, s'il y a lieu, ne pourra se faire de manière à empiéter davantage dans la cour avant;
 - Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée par rapport à une habitation située sur un terrain voisin;
 - Une distance minimale de 2 mètres de l'habitation principale doit être respectée;
 - Une distance minimale de 2 mètres doit être respectée par rapport à un autre bâtiment complémentaire;

- Les marges de recul par rapport à la ligne arrière et aux lignes latérales du terrain sont les suivantes lorsque l’UHA se localise au sein du périmètre urbain principal :
 - 1 mètre dans le cas où la hauteur du bâtiment abritant l’unité d’habitation accessoire est de 4 mètres ou moins;
 - 1,5 mètres lorsque la hauteur du bâtiment est de plus de 4 mètres et de moins de 6 mètres;
 - 2 mètres dans le cas où la hauteur du bâtiment est de 6 à 9 mètres.
- Les marges de recul par rapport à la ligne arrière et aux lignes latérales du terrain sont les suivantes lorsque l’UHA se localise à l’extérieur des limites du périmètre urbain principal :
 - 2 mètres dans le cas où la hauteur du bâtiment abritant l’unité d’habitation accessoire est de 4 mètres ou moins;
 - 2,5 mètres lorsque la hauteur du bâtiment est de plus de 4 mètres et de moins de 6 mètres ;
 - 3 mètres dans le cas où la hauteur du bâtiment est de 6 à 9 mètres.

14. L’architecture de l’unité d’habitation accessoire ainsi que l’aménagement du terrain doivent être approuvés en vertu du règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale. »

ARTICLE 5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 12.5.3 – NOMBRE MAXIMUM

L'article 12.5.3 du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par l'ajout, après le dernier picot, du picot suivant, pour se lire comme suit :

«. Une unité d’habitation accessoire. »

ARTICLE 6 MODIFICATION DE L'ARTICLE 12.5.4 – AIRE AU SOL MAXIMUM DE BÂTIMENT

L'article 12.5.4 du règlement de zonage numéro 249-2015 est modifié par l'ajout, à la fin du premier paragraphe, de la phrase en gras suivante. Le premier paragraphe de l'article 12.5.4. se lira donc dorénavant comme suit :

«L'aire au sol totale des bâtiments complémentaires ne doit pas excéder l'aire au sol totale du bâtiment principal. Toutefois, à l'extérieur du périmètre urbain et dans une zone autre que celles à dominance Villégiature, l'aire au sol totale maximum des bâtiments complémentaires est de 150 mètres carrés ou 10 % la superficie totale d'un terrain ayant une superficie de 1500 mètres carrés ou plus. Pour un emplacement situé à l'extérieur du périmètre urbain ou d'une zone à vocation dominante Villégiature possédant une superficie de moins de 1 500 mètres carrés, l'aire au sol totale maximale des bâtiments complémentaires est de 100 mètres carrés. **Dans tous les cas, le calcul de l’aire au sol totale des bâtiments complémentaires ne doit pas inclure une unité d’habitation accessoire.**»

ARTICLE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement de modification entrera en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion donné le :	5 ^e jour de mai 2025
Adoption du premier projet de règlement :	7 ^e jour de juillet 2025
Avis public sur l'assemblée de consultation :	24 ^e jour de juillet 2025
Assemblée de consultation publique :	4 ^e jour d'août 2025
Adoption du second projet de règlement :	4 ^e jour d'août 2025
Avis public pour une demande de tenue d'un registre :	6 ^e jour d'août 2025
Adoption du règlement :	2 ^e jour de septembre 2025
Certificat de conformité de la MRC :	15 ^e jour d'octobre 2025
Avis de promulgation :	4 ^e jour de novembre 2025

Claude Riverin, maire

Éric Émond, directeur général et greffier-trésorier