PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU HAUT-RICHELIEU
MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-GRÉGOIRE

---

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-185-34 MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 2009-185 INTITULÉ ZONAGE**

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil de la Municipalité désire modifier le règlement numéro 2009-185 intitulé Zonage présentement en vigueur en adoptant le règlement numéro 2025-185-34;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire tenue le 7 avril 2025;

**CONSIDÉRANT QU'**une copie du premier projet de règlement numéro 2025-185-34 a été remise aux membres du Conseil municipal selon les délais prescrits par la loi, que tous les membres présents déclarent avoir lu ledit projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;

**CONSIDÉRANT QUE** la mairesse mentionne que ce projet de règlement a pour objet de modifier la distance minimale de la marge de recul latérale à respecter pour la construction d'une unité d'habitation accessoire, apporter des précisions concernant les zones dans lesquelles les unités d'habitation accessoires sont permises et établir une grille tarifaire applicable aux projets visant une intensification des activités existantes;

**EN CONSÉQUENCE**, _____ propose et il est résolu :

**D'adopter** le premier projet de règlement numéro 2025-185-34 modifiant le règlement numéro 2009-185 intitulé Zonage, lequel stipule ce qui suit :

**PARTIE I, DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

1. Le présent règlement s'intitule Règlement numéro 2025-185-34, modifiant le règlement numéro 2009-185 intitulé ZONAGE.

2. Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.

**PARTIE II, DISPOSITIF DU RÈGLEMENT**

3. L'article 5.9 « **Contribution préalable à l'émission d'un permis de construction** » est ajouté à la section 5 « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES** » du règlement numéro 2009-185 et se lit comme suit :

1er projet

« Lorsqu'une demande de permis de construction visant l'une des intensifications d'activités existantes suivantes est déposée, elle est assujettie à la « Grille tarifaire reliée à l'ajout de porte(s) ou de local(aux) commercial(aux) » ci-bas :

a) La densification par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
b) L'ajout d'une ou de plusieurs porte(s) à une résidence existante, sauf pour un projet de maison intergénération;
c) L'ajout de locaux commerciaux en zone mixte (M) ou en zone commerciale (C);
d) La construction d'un immeuble de type UHA, bifamilial, trifamilial ou multifamilial;
e) La construction de maisons en rangée.

| **Grille tarifaire reliée à l'ajout de porte(s) ou de local(aux) commercial(aux)** | |
|---|---|
| **Nombre de porte(s) ajouté(e)s ou de local(aux) créé(s)** | **Montant** |
| 1ère porte (prix du permis de construction) | 100 $ |
| 2e porte | 1 000 $ |
| 3e porte | 1 000 $ |
| 4e porte | 2 000 $ |
| 5e porte et plus | 5 000 $ / porte |

»

4. L'article 10.19 « **Dispositions générales relatives aux unités d'habitation accessoires** » et l'article 10.19.1 « **Dispositions relatives aux unités d'habitation accessoires détachées** » du règlement numéro 2009-185 sont abrogés et sont remplacés par le texte suivant :

**« 10.19 Dispositions générales relatives aux unités d'habitation accessoires**

Pour la zone blanche de la Municipalité et selon les dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* en zone verte, une unité d'habitation accessoire (UHA) est autorisée comme usage accessoire à un usage résidentiel. L'unité d'habitation accessoire est assujettie aux conditions suivantes :

Dispositions générales :

a) Une seule habitation accessoire est autorisée par habitation principale;
b) Le terrain doit être conforme aux règles de lotissement de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire ou bénéficié d'un droit acquis sur un lot dérogatoire;

1er projet

c) Une case de stationnement hors rue doit être disponible ou aménagée à même l'aire de stationnement de l'habitation principale;
d) Toutes les constructions d'unité d'habitation accessoires doivent être soumises à un PIIA;
e) L'unité d'habitation accessoire doit utiliser la même entrée de service pour les égouts sanitaire et pluvial que l'habitation principale;
f) L'unité d'habitation accessoire ne peut, en aucun temps, être branchée sur la même installation septique que le bâtiment principal;
g) L'unité d'habitation accessoire doit disposer de son propre chauffe-eau;
h) L'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct du logement principal, attribué par la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire;
i) L'unité d'habitation accessoire doit posséder une entrée indépendante et au minimum 2 corridors de sortie vers l'extérieur.

### 10.19.1 Dispositions relatives aux unités d'habitation accessoires détachées

Une unité d'habitation accessoire détachée peut être sous forme d'appartement accessoire ou d'appartement intégré à un bâtiment accessoire. L'unité d'habitation accessoire détachée est assujettie aux conditions suivantes :

Dispositions pour les unités d'habitation accessoires détachées :

a) L'unité d'habitation accessoire doit se trouver en marge arrière ou latérale du terrain;
b) L'unité d'habitation accessoire doit être construite sur une fondation en béton ou sur pieux vissés et être certifiée par un professionnel, membre d'un ordre professionnel compétent en la matière;
c) L'unité d'habitation accessoire doit comporter un seul étage au-dessus du sous-sol, d'un garage ou de la fondation;
d) Une allée piétonne d'une largeur de 1,2 mètre doit être aménagée afin de relier l'aire de stationnement à l'unité d'habitation accessoire;
e) L'unité d'habitation accessoire doit être munie d'une isolation complète 4 saisons;
f) Si l'unité d'habitation accessoire est accessible par un escalier, celui-ci devra se trouver à l'arrière ou à l'intérieur même du bâtiment.

**Tableau des distances séparatrices et superficie d'une UHA**

| | |
|---|---|
| Hauteur maximale | La hauteur de l'UHA ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal |
| Superficie minimale | 30 m² |
| Superficie maximale | 50 % de la superficie de l'aire de plancher habitable du bâtiment principal, excluant le garage et le sous-sol |
| Distance minimale du bâtiment principal | 3 mètres |

Le projet

| | |
|---|---|
| Distance minimale d'un bâtiment accessoire | 3 mètres |
| Distance minimale de la fosse septique | 1,5 mètre |
| Distance minimale du champ d'épuration | 3 mètres |
| Distance minimale du puits ou d'une conduite de puits | 3 mètres |
| Distance minimale de la marge de recul latérale et arrière<br>• Mur sans ouverture ou avec fenêtre givrée<br>• Mur avec ouverture | Selon les distances prescrites à la Grille des usages et des normes en vigueur pour le bâtiment principal<br>3 mètres |

»

**PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES**

5. Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement de zonage.

6. Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Suzanne Boulais, mairesse

Manon Donais, directrice générale
et greffière-trésorière

Adopté par le Conseil de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire le X$^{e}$ jour du mois de X 2025.

---

Avis de motion donné le 7 avril 2025
Adoption du premier projet de règlement le 7 avril 2025
Avis public d'adoption du premier projet de règlement donné le
Assemblée publique de consultation tenue le
Adoption du second projet de règlement le
Avis public d'adoption du second projet de règlement donné le
Règlement adopté le
Avis d'adoption du règlement donné le
Certificat de conformité de la MRC émis le
Avis d'entrée en vigueur donné le
Règlement entré en vigueur le

1er projet