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 QUE le second projet de règlement numéro 2025-185-34 contenait des dispositions qui pouvaient faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées des zones visées afin que le règlement soit soumis à leur approbation, conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*;

CONSIDÉRANT QU'un avis public donnant la possibilité aux personnes ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum a été publié et qu'aucune demande n'a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption du présent règlement d'urbanisme a été régulièrement suivie;

CONSIDÉRANT QU'une copie du 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 règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;

CONSIDÉRANT QUE la mairesse mentionne que ce 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, madame la conseillère Karine St-Germain propose et il est résolu :

QUE le règlement numéro 2025-185-34 modifiant le règlement numéro 2009-185 intitulé Zonage soit adopté et qu'il soit statué et ordonné par le présent règlement du Conseil 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 :

« 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;
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;
g) En zone agricole, l'unité d'habitation accessoire doit être implantée dans l'aire de droit acquis ou dans une superficie bénéficiant déjà d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du règlement.

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
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 • Mur sans ouverture ou avec fenêtre givrée • Mur avec ouverture	Selon les distances prescrites à la Grille des usages et des normes en vigueur pour le bâtiment principal 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.

Signé : Suzanne Boulais
Suzanne Boulais, mairesse

Signé : Manon Donais
Manon Donais, directrice générale
et greffière-trésorière

Adopté par le Conseil de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire le 2e jour du mois de juin 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 10 avril 2025
Assemblée publique de consultation tenue le 5 mai 2025
Adoption du second projet de règlement le 5 mai 2025
Avis public d'adoption du second projet de règlement donné le 20 mai 2025
Règlement adopté le 2 juin 2025
Avis d'adoption du règlement donné le 4 juin 2025
Certificat de conformité de la MRC émis le 12 juin 2025
Avis d'entrée en vigueur donné le 16 juin 2025
Règlement entré en vigueur le 12 juin 2025