

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE NICOLET-YAMASKA
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-EULALIE

2^e PROJET DE RÈGLEMENT NO 536-26 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 410-15, TEL AMENDÉ, DE FAÇON À AJOUTER DES DISPOSITIONS SUR LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA) COMME USAGE ADDITIONNEL À UN USAGE PRINCIPAL DE LA CATÉGORIE D'USAGES « HABITATION UNIFAMILIALE (H1) »

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Sainte-Eulalie possède un règlement de zonage numéro 410-15 ;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 3.1 de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que pour toute zone où les seuls bâtiments partiellement ou totalement résidentiels permis sont ceux qui comportent un nombre précis de logements, ci-après qualifiés de « principaux », prévoir que peut être aménagé, dans un tel bâtiment et à raison de un par logement principal, un logement supplémentaire destiné à être occupé par des personnes appartenant à une catégorie établie en vertu du présent paragraphe; prévoir que le droit d'aménager un logement supplémentaire s'applique à l'égard d'une ou plus d'une catégorie de bâtiments; prévoir les conditions auxquelles est soumis l'aménagement ou l'occupation du logement supplémentaire, lesquelles peuvent varier d'une catégorie de bâtiments à l'autre;

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Sainte-Eulalie souhaite remplacer les dispositions relatives aux « logements d'appoints intergénérationnels » par celles relatives aux « unités d'habitations accessoires (UHA) »;

CONSIDÉRANT les nouvelles tendances en habitation de petite taille y compris les maisonnettes en arrière-cour, sous le vocable « *d'unité d'habitation accessoire* » qui gagnent en popularité auprès des municipalités du Québec ;

CONSIDÉRANT les orientations en aménagement du territoire confirmant la nécessité de densifier les périmètres urbains notamment pour contrer l'étalement urbain et réduire les impacts relatifs au réchauffement climatique ;

CONSIDÉRANT que la vision du Conseil est d'optimiser le développement du périmètre urbain dans une perspective d'aménagement et de développement durable du territoire ;

CONSIDÉRANT qu'AVIS DE MOTION du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du 6 juillet 2026;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique de consultation a eu lieu le 16 juillet 2026 et qu'un 2^e projet de règlement, sans modification apportée, a été déposé lors de la séance du conseil du 17 août 2026;

CONSIDÉRANT qu'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil au moins deux jours avant la tenue de la présente séance;

CONSIDÉRANT que par soucis de transparence, le projet de règlement a été rendu disponible tant au bureau municipal que sur le site Internet de la municipalité pour consultation du public et par la suite à chaque étape du processus de son adoption ;

CONSIDÉRANT que les avis publics ont été publiés sur le site Internet de la municipalité et sur les panneaux d'affichage invitant toute personne intéressée à se faire entendre relativement à ce projet de règlement ;

CONSIDÉRANT qu'aucune opposition n'a été manifestée à l'égard de ce règlement;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Municipalité de Sainte-Eulalie peut modifier son règlement de zonage numéro 410-15 tel qu'amendé.

EN CONSÉQUENCE ET POUR CES MOTIFS, le conseil municipal décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 AJOUT AUX DÉFINITIONS

Ajout de deux définitions au chapitre 10 « Index terminologique ». Soit :

LOGEMENT ACCESSOIRE

Situé à même la résidence principale. Ne modifie peu ou pas l'aspect général du bâtiment. Il peut s'agir d'un logement dans un sous-sol par exemple.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

Logement aménagé non attenant à la résidence principale. Souvent de petite taille, il se situe généralement dans la cour arrière de la propriété.

ARTICLE 3 AJOUT DE L'ARTICLE 5.1.3 AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Ajouter l'article « 5.1.3 Unité d'habitation accessoire (UHA) » au règlement de zonage #410-15. L'article se lit comme suit :

5.1.3 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

Une unité d'habitation accessoire (UHA) est autorisée uniquement pour les résidences unifamiliales isolées à titre d'usage complémentaire, aux conditions suivantes :

- a) Une unité d'habitation accessoire (UHA) doit être implantée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- b) Une seule unité d'habitation accessoire (UHA) est autorisée par résidence unifamiliale isolée;
- c) Une unité d'habitation accessoire (UHA) doit être implantée sur un terrain desservi;
- d) L'unité d'habitation accessoire (UHA) doit utiliser la même entrée de service pour les services d'égout sanitaire et d'aqueduc que le logement principal;
- e) Une unité d'habitation accessoire (UHA) doit être implantée dans la cour arrière ou latérale d'un terrain;
- f) La superficie maximale permise pour une unité d'habitation accessoire (UHA) ne peut être supérieure à 65 m² et ne peut excéder 40% de la superficie du bâtiment principal;
- g) L'implantation d'une unité d'habitation accessoire (UHA) doit se faire en conformité avec la marge avant prescrite pour un bâtiment principal à la grille des usages et normes pour la zone d'implantation. Les marges arrière et latérale à respecter sont établies à 2 mètres;
- h) Une unité d'habitation accessoire (UHA) doit être implantée à plus de 1,5 mètre de tout autre bâtiment;
- i) La hauteur de l'unité d'habitation accessoire (UHA) doit être conforme aux grilles des usages et des normes pour la zone d'implantation, mais ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal;
- j) Le terrain doit être conforme au règlement de lotissement en vigueur;
- k) Une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être disponible ou aménagée à même l'aire de stationnement de l'habitation principale;
- l) L'unité d'habitation accessoire (UHA) peut disposer d'un numéro civique distinct du logement principal;
- m) Les cours ne peuvent être aménagées de manière à restreindre l'accès aux espaces extérieurs à l'un ou à l'autre des occupants;
- n) Une unité d'habitation accessoire (UHA) est incluse dans le nombre de bâtiments accessoires ainsi que dans la proportion des bâtiments accessoires autorisés sur un terrain;
- o) L'implantation d'une unité d'habitation accessoire (UHA) est interdite si un logement accessoire ou un logement intergénérationnel est déjà aménagé dans le bâtiment principal.

ARTICLE 4

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Entrée en vigueur prévue le 14 septembre 2026.

Gilles Jr Bédard
Maire

Fabiola Aubry
Directrice générale greffière-trésorière

Avis de motion : 6 juillet 2026
Adoption du 1er projet : 6 juillet 2026
Transmission à la MRC : 8 juillet 2026
Avis de l'assemblée publique : 8 juillet 2026
Assemblée publique : 16 juillet 2026
Adoption du 2e projet : 17 août 2026
Transmission à la MRC : 18 août 2026
Avis demande d'approbation référendaire : 18 août 2026
Adoption règlement : à venir
Transmission à la MRC : à venir
Certificat délivré par la MRC : à venir
Avis public d'entrée en vigueur : à venir