

Règlement no 4-25 modifiant le règlement de zonage
No 4-17 afin d'autoriser et d'encadrer les logements
Additionnels et les unités d'habitations accessoires
(UHA) sur le territoire de La Bostonnais

MUNICIPALITÉ DE LA BOSTONNAIS

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la municipalité de La Bostonnaise tenue le 8 juillet 2025 à l'hôtel de ville situé au 15 rue de l'Église à 19 heures. La rencontre se déroulait sous la présidence de la mairesse Julie Gauvin, les conseillers et conseillères ; Leslie Aubin, Mathieu Pellerin, Geoffroy Gagnon, André Plamondon et Clermont Ricard.

Natalie Jalbert agit en tant que secrétaire.

Résolution 2025-07-02

RÈGLEMENT NUMÉRO 4-25 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 4-17 AFIN D'AUTORISER ET D'ENCADRER LES LOGEMENTS ADDITIONNELS ET LES UNITÉS D'HABITATIONS ACCESSOIRES (UHA) SUR LE TERRITOIRE DE LA BOSTONNAIS.

Les membres du conseil déclarent avoir lu ledit projet de règlement.

CONSIDÉRANT QUE les logements additionnels et les unités d'habitation accessoires (UHA) répondent à une variété de besoins en logement pour toutes les personnes, tout en préservant leur indépendance ;

CONSIDÉRANT QUE ces types de logements permettent une meilleure utilisation des terrains déjà urbanisés sans nécessiter de nouveaux développements ;

CONSIDÉRANT QUE les logements additionnels et les UHA favorisent une densification douce et réduisent l'empreinte écologique par rapport à des constructions de plus grande envergure ;

CONSIDÉRANT QU'IL est nécessaire de permettre et d'encadrer ces formes d'habitation sur le territoire de la municipalité de La Bostonnaise ;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande la modification des règlements d'urbanisme afin d'autoriser et d'encadrer ces logements ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal partage l'avis du comité consultatif d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le Conseil a le pouvoir de modifier ses règlements d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QU'UNE modification du règlement de zonage est requise afin d'autoriser et d'encadrer les logements additionnels et les unités d'habitations accessoires (UHA) ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité juge opportun de procéder à cette modification réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance ordinaire du 8 avril 2025 et qu'un premier projet de règlement a été adopté lors de cette même séance ;

CONSIDÉRANT QU'UNE assemblée publique de consultation a eu lieu le 13 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT QUE le second projet de règlement a été adopté lors de la séance tenue le 10 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT QUE le présent projet de règlement comprend des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, mais qu'aucune demande en ce sens n'a été formulée ;

CONSIDÉRANT QUE la copie du second projet de règlement a été remise aux membres du conseil dans les délais prévus par la loi et qu'ils déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par la conseillère Leslie Aubin appuyé par le conseiller Geoffroy Gagnon et résolu que le conseil adopte le de règlement numéro 4-25 modifiant le règlement de zonage numéro 4-17 afin d'autoriser et d'encadrer les logements additionnels et les unités d'habitations accessoires (UHA) sur le territoire de La Bostonnais, qui se lit comme suit :

ARTICLE 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule :

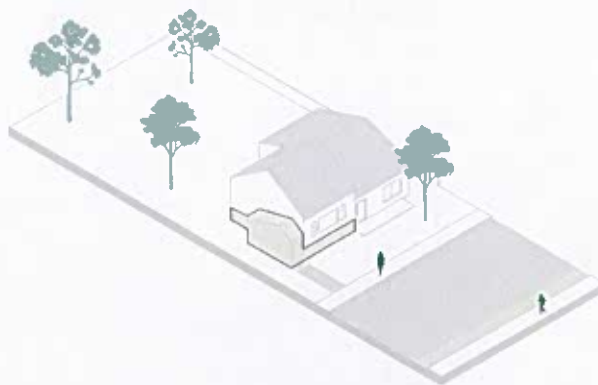
« Règlement n° 4-25 modifiant le Règlement de zonage numéro 4-17 afin d'autoriser et d'encadrer les logements additionnels et les unités d'habitations accessoires (UHA) sur le territoire de La Bostonnais ».

ARTICLE 3 Modification de l'article 2.8 « Interprétation des mots, termes ou expressions »

Dans le chapitre 2 « Dispositions interprétatives », l'article 2.8 intitulé « Interprétation des mots, termes ou expressions » est modifié afin de créer les définitions suivantes :

Logement additionnel¹

Unité d'habitation contenue au sein d'une résidence principale et ne modifiant pas ou peu l'aspect général du bâtiment.



Unité d'habitation accessoire (UHA)

Les UHA sont des logements ajoutés sur des terrains déjà bâtis dans le but de densifier les milieux de vie existants.

Unité d'habitation accessoire attachée (UHAA)

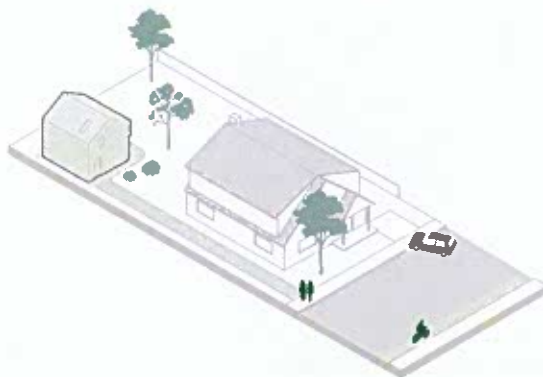
Logement aménagé dans une extension du bâtiment résidentiel principal.

¹ Croquis tirés du site : https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/e5d7876b781e8d8a5f770d6cd065c5c33642e73c/original/1695834223/a1d2e2e3b5ee389fdd74bd43f1a07deb_Boisbriand_FicheUHA.pdf?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIA4KKNQAKIFWFOUYFI%2F20250317%2Fca-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20250317T160713Z&X-Amz-Expires=300&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=850c1def03b56a29bb4ff2984e11070749c21c2b661353b8446d6f002c326f9f



Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)

Logement isolé du bâtiment résidentiel principal.



ARTICLE 4

Création de l'article 5.11 « Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires attachées (UHAA) »

Dans le chapitre 5 « Dispositions relatives aux usages résidentiels », l'article 5.11 intitulé « Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires attachées (UHAA) » est créé à la suite de l'article 5.10 « Dispositions relatives à un logement additionnel » de la façon suivante :

« 5,11 Logement additionnel

Un logement additionnel est autorisé en usage complémentaire à une habitation unifamiliale isolée aux conditions suivantes :

- 1° Le logement additionnel est situé à même le bâtiment principal (habitation unifamiliale isolée), ou dans un agrandissement de celui-ci.
- 2° Le logement additionnel a un accès privé et constitue un logement entier distinct du logement principal.
- 3° Un numéro civique distinct est attribué au logement.

- 4° Un seul logement additionnel est autorisé par habitation.
- 5° La superficie maximale d'un logement additionnel est de 75 % de la superficie de plancher du logement principal.
- 6° Les normes du code de construction de la régie du bâtiment du Québec doivent être respectées.

ARTICLE 4

Création de l'article 5.12 "Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires attachées (UHAA)"

Dans le chapitre 5 "Dispositions relatives aux usages résidentiels", l'article 5.12 intitulé "Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires attachées (UHAA)" est créé à la suite de l'article 5.11 "Dispositions particulières s'appliquant aux ensembles de villégiature collective" de la façon suivante :

"5.12 Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires attachées (UHAA)"

Une unité d'habitation accessoire attachée (UHAA) est autorisée comme un usage additionnel à un usage résidentiel sur tout le territoire de La Bostonnais, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- 1° L'usage 'résidence de tourisme' est strictement prohibé dans une UHAA.
- 2° Une seule unité d'habitation accessoire attachée est autorisée par terrain.
- 3° Un numéro civique distinct est attribué au logement.
- 4° L'UHAA doit respecter les normes applicables aux bâtiments principaux résidentiels comme indiqué dans les grilles de spécifications, à l'exception de la superficie minimale au sol et des usages autorisés.
- 5° La construction et l'implantation d'une UHAA doivent faire l'objet des autorisations nécessaires d'autres paliers gouvernementaux, notamment de la part de la CPTAQ.
- 6° Si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics, l'installation sanitaire doit être conforme aux dispositions sur la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements en découlant.
- 7° L'UHAA doit avoir une superficie habitable n'excédant pas 40 % de la superficie habitable du bâtiment principal.
- 8° Un bâtiment accessoire dérogatoire ne peut être transformé en UHAA.
- 9° L'entrée de l'UHAA ne peut être sur la façade principale du bâtiment principal.
- 10° L'aménagement de l'UHAA doit être conforme à toutes les normes applicables du Code national du bâtiment en vigueur, incluant les

exigences en matière de sécurité incendie, d'accessibilité, de ventilation et de toute autre disposition technique nécessaire à l'aménagement d'une unité d'habitation distincte."

ARTICLE 5 Création de l'article 5.13 "Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires détachées (UHAD)"

Dans le chapitre 5 "Dispositions relatives aux usages résidentiels", l'article 5.13 intitulé "Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires détachées (UHAD)" est créé à la suite de l'article 5.12 "Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires attachées (UHAA)" de la façon suivante :

"5.13 Dispositions relatives aux unités d'habitations accessoires détachées (UHAD)

Une unité d'habitation accessoire détachée (UHAD) est autorisée comme un usage additionnel à un usage résidentiel sur tout le territoire de La Bostonnais, à l'exception du périmètre urbain, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- 1° L'UHAD doit être aménagée sur le même terrain que celui occupé par une habitation unifamiliale isolée.
- 2° Un numéro civique distinct est attribué au logement.
- 3° L'usage 'résidence de tourisme' est prohibé dans une UHAD.
- 4° L'UHAD doit respecter les normes applicables aux bâtiments principaux comme indiqué dans les grilles de spécifications du présent Règlement, à l'exception de la superficie minimale au sol et des usages autorisés.
- 5° Si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics, les installations sanitaires doivent être conformes aux dispositions sur la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements en découlant.
- 6° L'UHAD doit occuper un terrain d'un minimum de 5 000 m², si le terrain est non desservi par les réseaux d'égout sanitaire publics.
- 7° L'UHAD doit occuper un bâtiment distinct et détaché de celui occupé par l'habitation principale et doit avoir une superficie au sol minimale de 25 m² sans excéder 70 % de la superficie au sol du bâtiment principal.
- 8° L'UHAD est autorisée dans la cour arrière seulement. Pour un lot transversal ou un lot de coin, la marge de recul avant est applicable.
- 9° L'UHAD doit être à au moins 5 m du bâtiment principal.
- 10° La hauteur d'une UHAD ne peut pas excéder la hauteur du bâtiment principal.
- 11° L'UHAD doit occuper 100 % du bâtiment.

12° La construction et l'implantation d'une UHAD doit faire l'objet des autorisations nécessaires d'autres paliers gouvernementaux, notamment de la part de la CPTAQ s'il y a lieu.

13° L'aménagement de l'UHAA doit être conforme à toutes les normes applicables du Code national du bâtiment en vigueur, incluant les exigences en matière de sécurité incendie, d'accessibilité, de ventilation et de toute autre disposition technique nécessaire à l'aménagement d'une unité d'habitation distincte.

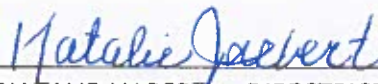
14° Un bâtiment accessoire dérogatoire ne peut être transformé en UHA."

ARTICLE 6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.



JULIE GAUVIN — MAIRESSE



NATALIE JALBERT — DIRECTRICE GÉNÉRALE

Date de l'avis de motion : **8 avril 2025**

Date d'adoption du premier projet de règlement : **8 avril 2025**

Date de la consultation publique : **13 mai 2025**

Date d'adoption du second projet de règlement : **10 juin 2025**

Date de l'adoption du règlement : **8 juillet 2025**

Date d'entrée en vigueur : **8 juillet 2025**