

Aide mémoire

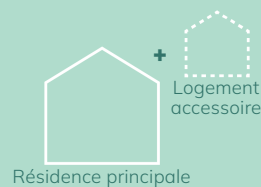
Pour l'encadrement des logements accessoires

Pourquoi encourager le logement accessoire sur votre territoire?¹

Dans un contexte de rareté des logements et d'augmentation du coût des propriétés, le logement accessoire à une résidence principale est une option pertinente pour la diversification de l'offre en habitation. Bien que la densification douce soit de plus en plus populaire, certaines municipalités sont hésitantes à autoriser les logements accessoires sur leur territoire. Depuis plusieurs années, de nombreuses villes utilisent l'autorisation de plein droit pour l'aménagement de logements accessoires. Dans une volonté de diversification de l'offre en habitation, le Gouvernement a récemment donné de nouveaux pouvoirs aux municipalités pour encourager la construction ou l'aménagement de logements accessoires. Cet aide-mémoire a pour but d'expliquer les nouveaux pouvoirs à ce sujet ainsi que la marche à suivre afin de les utiliser, **toutefois, celui-ci n'a aucune valeur légale et ne remplace pas les textes de loi.**

Qu'est-ce qu'un logement accessoire?

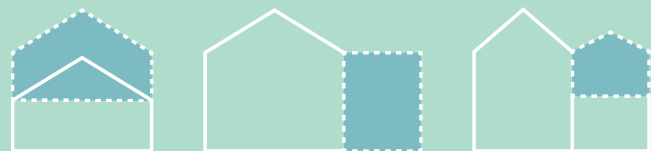
Un logement accessoire, aussi connu sous le nom d'unité d'habitation accessoire (UHA), est un logement additionnel à la résidence principale. Il s'agit d'un logement où la personne qui l'habite n'est pas limitée à un membre de la famille du propriétaire. Celui-ci peut prendre plusieurs formes, soit attaché, annexé ou détaché. C'est une option intéressante permettant d'offrir de nouveaux logements sur le territoire.



Logement accessoire attaché



Logement accessoire annexé



Logement accessoire détaché



Sources: illustration inspirée de Vivre en Ville

¹ MAMH (2024). Feuillet explicatif pour les municipalités : *Autorisation de plein droit pour les logements accessoires.*

Les trois cas de figure pour le logement accessoire

Cas 1 : les pouvoirs issus du projet de loi 31

- Autorisation de construire un logement accessoire **de plein droit** sous certaines conditions ;
- **Pouvoir temporaire** du 21 août 2024 au 21 août 2029 (5 ans).

Qu'est-ce que le plein droit?

- Permet au propriétaire d'aménager ou de construire un logement accessoire à sa résidence principale, **même si le règlement de zonage de la municipalité l'empêche** ;
- Le propriétaire **doit obtenir un permis de construction**.

Quelles sont les conditions à respecter pour le plein droit?

1. Le plein droit s'applique uniquement si le site d'implantation répond à **ces trois critères** :
 - Sur un lot occupé (ou destiné) par une **résidence unifamiliale détachée**. Par exemple, une maison unifamiliale jumelée ou en rangée n'est pas assujettie au plein droit ;
 - **À l'intérieur d'un périmètre urbain** ;
 - À l'extérieur d'une zone soumise à **des contraintes particulières** pour des raisons de sécurité publique.
2. **Un seul logement accessoire est permis** par résidence principale et celui-ci peut prendre l'une de ces deux formes :
 - Logement **intégré** au bâtiment principal ;
 - Logement **annexé** au bâtiment principal.
3. Le plein droit ne s'applique pas sur les immeubles ou les sites patrimoniaux.

Comment les encadrer sur mon territoire ?

- Malgré le plein droit, les normes générales d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains prévus dans un règlement d'urbanisme **s'appliquent au logement accessoire**. Les règles municipales spécifiques encadrant ou limitant le logement accessoire ne s'appliquent pas.
- Pour **encadrer davantage** l'aménagement ou la construction d'un logement accessoire sur votre territoire, vous pouvez prévoir, dans un règlement distinct de vos règlements d'urbanismes, des **normes spécifiques aux logements accessoires**. Par exemple, un règlement sur les usages conditionnels peut être utilisé pour encadrer les logements accessoires.
- Pour restreindre l'aménagement ou la construction de logements accessoires sur votre territoire, vous pouvez, par règlement², **soustraire une partie ou la totalité de votre territoire** à l'application du plein droit.
- Les règles liées à la consultation publique, à l'approbation référendaire et à la conformité au SAD, ne s'appliquent pas à ces règlements. L'adoption de ceux-ci n'est donc **pas assujettie aux personnes habiles à voter**.

Rappel

Le plein droit entre en vigueur le 21 août 2024. Si vous souhaitez encadrer l'aménagement ou la construction des logements accessoires sur votre territoire, nous vous recommandons d'adopter un règlement à cet effet avant cette date.

Les trois cas de figure pour le logement accessoire (suite)

Cas 2 : les pouvoirs issus du projet de loi 16

- Permet à une municipalité d'autoriser, par règlement, l'aménagement et l'occupation de logements accessoires dans **une zone où un usage résidentiel est permis** ;
- Ce pouvoir est donné aux municipalités **de manière permanente** ;
- Les règles liées à la consultation publique, à l'approbation référendaire et à la conformité au SAD, ne s'appliquent pas à ce règlement. L'adoption de ceux-ci n'est pas assujettie aux personnes habiles à voter.

Pourquoi utiliser ce pouvoir dans un périmètre urbain?

- Les logements accessoires détachés ne sont pas autorisés par le projet de loi 31 (cas 1) ;
- Le projet de loi 16 permet d'encadrer **tous les types de logements accessoires** sur toute partie du territoire d'une municipalité ;
- Ce pouvoir vous permet d'encadrer tous types de logements accessoires, dont les logements accessoires détachés, à l'intérieur du PU ;
- L'adoption d'un tel règlement vous permettra de continuer à encourager le logement accessoire sur votre territoire **après la fin du plein droit (21 août 2029)**.

Quoi faire en dehors du périmètre urbain?

- Le plein droit permis par le projet de loi 31 ne s'applique pas aux territoires à l'extérieur des périmètres urbains ;
- Pour encadrer les logements accessoires à l'extérieur de votre périmètre urbain, **le projet de loi 16 s'applique** ;
- Vous pouvez donc adopter un règlement qui encadre les logements accessoires à **l'extérieur de votre périmètre urbain** ;
- Les logements accessoires peuvent être permis dans **les zones où un usage résidentiel est permis**, sauf celles localisées en **zone agricole (voir cas 3)**.

Cas 3 : les pouvoirs qui s'appliquent en zone agricole

- Dans les zones agricoles, un logement accessoire peut être permis **sans autorisation** de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ), mais **uniquement si celui-ci est multigénérationnel** ;
- Vous pouvez **adopter un règlement pour l'encadrer**, en suivant les pouvoirs du projet de loi 16.

Qu'est-ce qu'un logement multigénérationnel?

- Le logement multigénérationnel doit respecter **trois critères** :
 1. Il doit avoir la **même adresse civique** que la résidence principale ;
 2. Il doit avoir le même accès au système d'approvisionnement électrique, d'eau potable et d'évacuation des eaux usées que la résidence principale ;
 3. Il doit être **lié par l'intérieur à la résidence principale**.

Références

Cet aide mémoire a été développé sur la base de plusieurs documents synthèses préparés par le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

1. CPTAQ (2024). Foire aux questions : section 4.13. <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/faq>
2. MAMH (2024). Bulletin Muni-Express : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/publications/bulletin-muni-express/2024/n-2-22-fevrier-2024>
3. MAMH (2023). Bulletin Muni-Express : *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*. <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/publications/bulletin-muni-express/2023/n-7-6-juillet-2023>
4. MAMH (2024). Feuillet explicatif pour les municipalités : *Autorisation de plein droit pour les logements accessoires*.
5. UMQ (2024). Conférence de Anne-Sophie Doré, 12 avril 2024 : *Compétence et pouvoirs municipaux en habitation*.

Pour en apprendre davantage, vous pouvez également **consulter les lois complètes** aux liens suivants :

1. Projet de loi 16 : Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions. https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2023/2023C12F.PDF
2. Projet de loi 31 : Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/Fichiers_client/lois_et_reglements/LoisAnnuelles/fr/2024/2024C2F.PDF
3. Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/P-41.1.%20r.%201.1%20/>

Ce document a été rédigé par JFLV Consultants pour le Service de l'aménagement du territoire de la MRC de Papineau.

Vous avez besoin de plus d'informations?

Contactez un membre de l'équipe de l'aménagement de la MRC de Papineau

Arnaud Holleville

Directeur du service de l'aménagement du territoire

Tel : 819 427-6243 poste 1324

Courriel : a.holleville@mrc-papineau.com

ou

Pierre Duchesne

Aménagiste

Tel : 819 427-6243 poste 1313

Courriel : p.duchesne@mrc-papineau.com