



N° 2 – 22 février 2024

## *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*

La [Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation](#) (294 Ko) (2024, chapitre à venir; projet de loi n° 31, ci-après « la Loi ») a été sanctionnée le 21 février 2024. Elle s'inscrit dans un **contexte de pénurie de logements au Québec**.

La Loi poursuit les objectifs suivants :

- Mieux protéger les locataires et faire connaître leurs droits;
- Contrer les hausses de loyer abusives grâce à plus de transparence;
- Rendre plus flexible la cession de bail;
- Optimiser l'intervention du Tribunal administratif du logement (TAL) et offrir une meilleure accessibilité à la justice;
- Augmenter et préserver l'offre de logements sociaux, abordables et étudiants en assurant une meilleure gestion du parc de logements;
- **Instaurer des règles temporaires pour accélérer la réalisation de projets d'habitation;**
- Renforcer l'accès aux logements étudiants;
- Donner à la Société d'habitation du Québec (SHQ) de nouveaux outils pour financer du logement;
- Moduler certaines règles concernant la copropriété divise.

Ce Muni-Express a pour objectif de présenter les principales mesures de la Loi qui concernent les municipalités ou qui pourraient avoir des incidences sur le milieu municipal. Il est toutefois possible d'obtenir de l'information à l'égard des mesures relatives aux locataires et aux locateurs ainsi qu'au Tribunal administratif du logement en consultant son [site Web](#).

## **1. Augmenter et préserver l'offre de logements sociaux, abordables et étudiants**

### **1.1. Permettre à un organisme d'habitation ou à une municipalité, avec l'accord de la SHQ, d'utiliser le prix de vente d'une habitation à loyer modique (HLM) pour rénover ou reconstruire une HLM ou réaliser un nouveau projet de logements abordables (art. 57)**

---

L'article 62 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (LSHQ) prévoit qu'une municipalité ou un office municipal ou régional d'habitation qui aliène un immeuble doit rembourser les emprunts contractés pour réaliser un programme d'habitation ou pour acquérir un immeuble, de même que les subventions reçues pour assumer le coût d'exploitation de l'immeuble.

La Loi permet à une municipalité ou à un office, avec l'autorisation de la SHQ, d'utiliser plutôt le prix de vente d'une HLM pour rénover ou reconstruire une HLM dont il est propriétaire ou de réaliser un nouveau projet de logements abordables, par exemple, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ou du Programme d'habitation abordable Québec.

### **1.2. Permettre le remboursement par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) à une municipalité de son territoire de toute contribution versée par cette dernière pour un projet d'habitation (art. 31 à 34 et 56)**

---

La Loi prévoit l'ajout du logement abordable et étudiant à la compétence de la CMM en matière de logement social.

En modifiant l'appellation « fonds sur le logement social » par « fonds sur le logement » dans la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la Loi permet également à la CMM d'utiliser ce fonds pour soutenir la réalisation de tout projet d'habitation qui comprend des logements sociaux, abordables ou étudiants. La Loi ajoute aussi la possibilité pour la CMM de rembourser, avec ce fonds, toute contribution qu'une municipalité située sur son territoire verse pour un projet d'habitation qui comprend de tels logements.

La Loi retire l'obligation pour le fonds sur le logement de la CMM d'être affecté à la réalisation de projets conformes à un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la LSHQ (art. 56.3). Ce retrait permettra à la CMM, par exemple, de rembourser à même son fonds sur le logement des contributions additionnelles à des projets de logement social, abordable ou étudiant faites par des municipalités situées sur son territoire.

## **2. Instauration des règles temporaires pour accélérer la réalisation de projets d'habitation**

### **2.1. Accorder aux ministères et à certains organismes publics un pouvoir temporaire d'aliéner des immeubles afin qu'ils soient utilisés à des fins de logements sociaux, abordables ou étudiants en dérogation aux règles usuelles d'aliénation (art. 92 et 95)**

---

La Loi accorde aux ministres et aux organismes publics des réseaux de la santé, de l'éducation primaire, secondaire et de l'enseignement collégial le pouvoir d'aliéner tout immeuble excédentaire dont ils sont propriétaires, à titre gratuit ou onéreux, à une coopérative d'habitation, un organisme à but non lucratif ou un office d'habitation, afin qu'il soit utilisé à des fins de logements sociaux, abordables ou étudiants.

Une municipalité ayant la gestion d'une partie des territoires du domaine de l'État en vertu d'une entente de délégation en la matière peut également, avec l'autorisation du ministre ayant l'autorité sur l'immeuble, et malgré toute disposition de l'entente, aliéner un immeuble dont elle a la gestion selon ces mêmes modalités.

Ce pouvoir exceptionnel d'une durée de cinq ans permet de déroger, sauf exception, aux règles usuelles d'aliénation des immeubles gouvernementaux. Toutefois, une telle aliénation pourrait être assujettie à d'autres conditions qui seront prévues par règlement gouvernemental.

La période d'application de ce pouvoir, laquelle est de cinq ans, commencera à courir à compter de l'entrée en vigueur du premier règlement gouvernemental établissant les conditions d'aliénation.

### **2.2. Accorder aux municipalités un pouvoir temporaire d'autoriser des projets d'habitation de trois logements ou plus de manière dérogatoire à leur réglementation d'urbanisme (art. 93)**

---

La Loi accorde aux municipalités locales un pouvoir temporaire d'autoriser, par résolution, des projets d'habitation d'au moins trois logements, malgré la réglementation d'urbanisme en vigueur. Ce pouvoir exceptionnel est applicable jusqu'au 21 février 2027. La ministre responsable de l'Habitation peut toutefois en prolonger la durée pour une période de deux ans.

Ce pouvoir se décline en deux volets : le premier vise les logements sociaux, abordables ou étudiants et le second, tout autre projet d'habitation, mais est accessible seulement à certaines municipalités.

## **i) Projets de logements sociaux, abordables ou étudiants**

Toute municipalité locale peut autoriser, malgré ses règlements d'urbanisme, un projet d'habitation d'au moins trois logements qui est majoritairement composé de logements sociaux, abordables ou étudiants.

La composition majoritaire d'un projet peut notamment s'évaluer en fonction du nombre total de logements ou de la superficie totale de plancher du projet.

La Loi ne définit pas les notions de logement social ou abordable, ce qui offre une flexibilité aux municipalités dans les projets qu'elles souhaitent autoriser. Il importe néanmoins de respecter le sens commun et général de ces termes. La définition de logement étudiant se trouve à l'article 1979 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et elle inclut le logement offert par un propriétaire reconnu (voir la section 3.1 du présent Muni-Express).

## **ii) Autres projets de logement**

Tout autre projet d'habitation d'au moins trois logements peut être autorisé en dérogation aux règles d'urbanisme applicables dans les municipalités locales de 10 000 habitants et plus :

- dont le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL est inférieur à 3 % à tout moment à compter du 21 février 2024, ou;
- situées sur le territoire d'une région métropolitaine de recensement dont le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL est inférieur à 3 % à tout moment à compter du 21 février 2024.

Une municipalité qui entre dans l'une ou l'autre de ces catégories à un moment ou à un autre durant la période d'application du pouvoir bénéficie ensuite de celui-ci durant toute cette période, incluant lorsque cette période est prolongée par la ministre.

## **iii) Autorisation accessoire de démolir un bâtiment**

Une autorisation accordée en vertu de ce pouvoir peut également comprendre l'autorisation de démolir un bâtiment situé sur le site d'implantation du projet, et ce, malgré toute disposition d'un règlement municipal relatif à la démolition.

Il n'est toutefois pas possible d'accorder ainsi une autorisation de démolition à l'égard d'un immeuble comprenant des logements ou inscrit dans l'inventaire patrimonial d'une MRC ou encore cité ou situé dans un site patrimonial cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

#### **iv) Conditions associées à l'autorisation**

La résolution par laquelle un projet est autorisé peut prévoir les conditions devant être respectées dans le cadre de la réalisation du projet. Elle peut notamment prévoir que l'autorisation est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et une municipalité afin d'établir des règles permettant d'assurer le caractère social, abordable ou étudiant des logements.

#### **v) Balises à l'utilisation du pouvoir**

Ce pouvoir exceptionnel ne peut pas être utilisé :

- à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement (SAD);
- dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- dans une zone où aucun usage résidentiel n'est autorisé.

Par ailleurs, la résolution d'autorisation doit :

- être précédée d'un projet de résolution soumis à une assemblée publique;
  - un avis d'assemblée doit être publié au moins sept jours avant;
- pour entrer en vigueur, faire l'objet d'un avis de conformité au SAD;
  - la MRC dispose de 30 jours pour se prononcer. À défaut de le faire dans ce délai, la résolution est réputée conforme au SAD;
  - le mécanisme de suspension des avis de conformité ne s'applique pas. Autrement dit, la MRC ne peut refuser de se prononcer même si une municipalité est en défaut d'apporter une modification de concordance à son plan d'urbanisme ou à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;
  - dans le cas d'une ville exerçant des compétences de MRC hors agglomération, le recours citoyen devant la Commission municipale du Québec (CMQ) pour établir la conformité au SAD est applicable à la résolution d'autorisation, avec certaines adaptations :
    - les personnes habiles à voter disposent de 15 jours à compter de la publication de l'avis public pour formuler une demande à la CMQ;
    - la CMQ doit donner son avis dans un délai de 30 jours.

## **vi) Reddition de comptes**

Une municipalité doit produire un rapport de reddition de comptes pour chaque année civile au cours de laquelle elle accorde une ou des autorisations en vertu de ce pouvoir.

Ce rapport doit :

- faire état des autorisations accordées et décrire sommairement la nature des dérogations accordées;
- indiquer le nombre de logements construits ou aménagés grâce à l'autorisation, incluant ceux qui auraient pu être réalisés sur le site malgré les dérogations accordées;
- mentionner toute demande d'exercer ce pouvoir exceptionnel qui a été refusée par une municipalité.

Le rapport doit être déposé au conseil municipal au plus tard le 1<sup>er</sup> avril de l'année suivant celle sur laquelle il porte. Son contenu doit être expliqué lors de la séance.

Le rapport est transmis à la ministre responsable de l'Habitation et est publié sur le site Internet de la municipalité.

## **vii) Délégation aux arrondissements dans certaines villes**

Le conseil de la Ville de Montréal, de la Ville de Québec ou de la Ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice du pouvoir présenté ci-dessus.

## **2.3. Autoriser de plein droit les logements accessoires (art. 94)**

---

La Loi autorise, à certaines conditions, l'aménagement d'un logement accessoire, et ce, malgré la réglementation d'urbanisme applicable. Ce régime d'autorisation de plein droit sera en vigueur pour une période de cinq ans à compter du 21 août 2024.

Le plein droit s'applique uniquement :

- à un logement accessoire aménagé par agrandissement ou par subdivision d'une résidence unifamiliale isolée (il ne s'applique donc pas, par exemple, à un logement accessoire détaché comme un pavillon dans la cour arrière);
- à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation;
- à l'extérieur d'un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Le plein droit permet un seul logement accessoire par résidence. Un logement accessoire supplémentaire ne peut donc être aménagé que si la réglementation municipale le permet. Un

logement accessoire non visé par le plein droit (ex. détaché de la résidence) n'est également possible que si la réglementation municipale le permet.

Le plein droit ne s'applique pas lorsque le bâtiment principal est un immeuble cité, situé dans un site patrimonial cité ou est inscrit dans l'inventaire patrimonial d'une MRC.

Malgré le plein droit, les normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains prévues dans un règlement d'urbanisme demeurent applicables à l'aménagement d'un logement accessoire.

De plus, une municipalité peut prévoir de telles normes spécifiques au logement accessoire de plein droit dans un règlement distinct de ses règlements d'urbanisme. Les règles procédurales de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) (ex. consultation publique, approbation référendaire, conformité au SAD) ne s'appliquent pas à un tel règlement.

Enfin, il est possible pour une municipalité de soustraire une partie ou la totalité de son territoire à l'application du plein droit pour le logement accessoire par l'adoption d'un règlement à cet effet. Les règles procédurales de la LAU ne s'appliquent pas non plus à un tel règlement.

Le conseil de la Ville de Montréal, de la Ville de Québec ou de la Ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice des pouvoirs réglementaires particuliers évoqués ci-dessus.

### **3. Renforcer l'accès aux logements étudiants**

#### **3.1. Déterminer, par règlement gouvernemental, les modalités selon lesquelles un propriétaire peut être reconnu pour l'application des dispositions particulières au bail dans un établissement d'enseignement (art. 17 à 23)**

---

L'application des dispositions particulières du C.c.Q concernant le bail d'un logement étudiant situé dans un établissement d'enseignement est élargie à des logements détenus par une personne reconnue conformément à un règlement du gouvernement. Autrement dit, ce règlement permettra, sous réserve de son adoption, que des logements étudiants hors campus puissent appliquer des règles de louage similaires à celles applicables aux résidences étudiantes gérées par une université ou un collège (ex. certaines exceptions au droit au maintien dans les lieux).

L'application de ces dispositions particulières par un propriétaire ne pourra se faire qu'une fois qu'il aura obtenu sa reconnaissance en vertu du règlement à venir.

## **3.2. Réviser les exemptions de taxes foncières applicables aux résidences étudiantes (art. 44 à 49, 88, 89 et 96)**

---

La *Loi sur la fiscalité municipale* est modifiée de manière à exclure de la définition d'un établissement universitaire exempté de taxes foncières et d'affaires toute personne morale dont l'objet est de construire et d'administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire. Ce faisant, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les immeubles appartenant à une telle personne morale sont devenus totalement imposables et aucune compensation tenant lieu de taxes n'est versée à leur égard par le gouvernement.

Par ailleurs, la Loi prévoit que les personnes morales à but non lucratif détenant des immeubles offrant des logements étudiants de tous les niveaux postsecondaires et qui sont autorisées à appliquer les dispositions particulières relatives au bail dans un établissement d'enseignement pourront être exemptées de taxes foncières et d'affaires sur reconnaissance de la CMQ. Une telle reconnaissance ne pourra être obtenue que lorsqu'un premier règlement sera pris par le gouvernement qui établira les modalités et les critères pour être autorisé à conclure un tel bail (le règlement dont il est question à la section 3.1).

Comme ce règlement n'est pas encore en vigueur, la Loi prévoit de façon transitoire que les immeubles appartenant à une personne morale à but non lucratif dont l'objet est de construire et d'administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire demeurent exemptés de taxes foncières et d'affaires pour une période de cinq ans à compter du 21 février 2024.

## **4. Donner à la SHQ de nouveaux outils pour financer du logement**

### **4.1. Permettre à la SHQ d'aliéner des immeubles sous la juste valeur marchande (art. 55)**

---

Dans un contexte de raréfaction des immeubles disponibles et de surenchère immobilière, l'une des principales difficultés associées à la réalisation de projets de logements sociaux et abordables est l'identification et l'acquisition d'un terrain.

Dans ce contexte, la Loi accorde à la SHQ le pouvoir d'aliéner des immeubles qu'elle détient sous leur valeur marchande, voire à titre gratuit, sous réserve de l'autorisation préalable du ministre des Finances. La SHQ pourrait par exemple utiliser cette possibilité pour aliéner des immeubles à des municipalités, des offices municipaux ou régionaux d'habitation ou des organismes à but non lucratif.

## 4.2. Accorder un droit de préemption à la SHQ (art. 58)

---

Afin de permettre à la SHQ d'intervenir plus efficacement sur le marché immobilier à des fins de logements sociaux et abordables, la Loi lui accorde un droit de préemption. Ce droit lui permet d'acquérir en priorité sur tout autre acheteur des immeubles à l'égard desquels un avis d'assujettissement a préalablement été inscrit au registre foncier.

La SHQ ne peut exercer son droit de préemption à l'égard d'un immeuble :

- qui est la propriété d'un organisme public, ce qui inclut les organismes municipaux;
- pour lequel un organisme municipal a déjà inscrit un avis d'assujettissement dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption;
- dont l'aliénation est faite au bénéfice d'un organisme public.

La SHQ peut, dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal pouvant lui-même exercer un tel droit, mais uniquement à des fins d'habitation cohérentes avec sa mission. Ainsi, si la SHQ ne souhaite pas acquérir l'immeuble pour elle-même, elle pourra l'acquérir pour le compte de l'organisme municipal.

Un organisme municipal peut également choisir d'inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui a déjà fait l'objet d'un avis par la SHQ, en lui remboursant les dépenses qu'elle a engagées.

## 5. Entrée en vigueur (art. 92, 96 et 97)

La plupart des mesures de la Loi sont entrées en vigueur le 21 février 2024, soit à sa sanction, à l'exception de celles qui concernent les articles mentionnés ci-dessous :

Mesure	Article(s) visé(s)	Entrée en vigueur
Accorder aux ministères et à certains organismes publics un pouvoir temporaire d'aliéner des immeubles afin qu'ils soient utilisés à des fins de logements sociaux, abordables ou étudiants en dérogation aux règles usuelles d'aliénation (section 2.1)	92	Au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement établissant les conditions d'aliénation
Autoriser de plein droit les logements accessoires (section 2.3)	94	21 août 2024
Rendre totalement imposables les immeubles appartenant à toute personne morale dont l'objet est de construire et d'administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire (section 3.2)	44, 45 et 49	1 <sup>er</sup> janvier 2024
Exempter de taxes foncières et d'affaires les personnes morales à but non lucratif détenant des immeubles offrant des logements étudiants de tous les niveaux postsecondaires et qui sont autorisées à appliquer les dispositions particulières relatives au bail dans un établissement d'enseignement sur reconnaissance de la CMQ (section 3.2)	46 à 48	Au moment de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1979 du C.c.Q, tel que modifié par l'article 18 de la Loi

Par ailleurs, la section 3.1 fournit plus de détails sur la prise d'effet des dispositions concernant la reconnaissance de propriétaires pour l'application des dispositions particulières au bail dans un établissement d'enseignement.

---

### Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

10, rue Pierre-Olivier-Chauveau

Québec (Québec) G1R 4J3

Téléphone : 418 691-2015

## Annick Lafontaine

---

**De:** Greffe Ville de Saint-Pie  
**Objet:** TR: INFO PUITES ET INSTALLATIONS SEPTIQUES

---

**De :** Sophie Boilard <[s.boilard@villest-pie.ca](mailto:s.boilard@villest-pie.ca)>  
**Envoyé :** 18 avril 2023 15:09  
**À :** Dominique St-Pierre <[d.st-pierre@villest-pie.ca](mailto:d.st-pierre@villest-pie.ca)>  
**Cc :** Alain Delorme <[adelorme@contact.net](mailto:adelorme@contact.net)>  
**Objet :** INFO PUITES ET INSTALLATIONS SEPTIQUES

Bonjour à vous 2,

J'ai placé un appel chez un puisatier. Pour tester la capacité d'un puits, ils font un test de débitage d'eau au coût de 325\$ + taxes (incluant 30km de déplacement, 2 hres de pompage et un rapport). Ils calculent le débit à l'heure et voir si cela peut fournir 2 familles.

Charles Caron & Fils Inc  
4,4(41) · Entrepreneur spécialisé en forage de puits  
En activité depuis plus de 95 ans · Granby, QC · +1 888-378-2919

Pour les installations septiques, tout d'abord, la réglementation est claire, si on ajoute une chambre à coucher, on doit s'assurer que l'installation est conforme au règlement .... Ça enlève bcp de résidences qui devront changer leurs installations.

J'ai appelé Samuel Gagnon de AGS Environnement. Il me dit aussi que les gens devront se conformer au règlement et ceux dont les installations sont plus récentes qui ont un système classique ce n'est pas un problème mais pour ceux qui sont sur des technologies (Écoflo, Bionest ...) le calcul du débit d'eau (selon la réglementation) n'est pas le même lorsqu'il s'agit de l'ajout d'une chambre. Le calcul se fait différemment si on compte exemple 3 chambres dans la résidence + l'ajout d'un logement avec 1 chambre.

Extrait du règlement Q2, r22

Un tel permis est également requis préalablement:

a) à la construction d'une chambre à coucher supplémentaire dans une résidence isolée ou au changement de sa vocation;

Sophie

# VILLE DE SAINT-PIE

## Unités d'habitation accessoire – Suivi de la rencontre de travail du 18 avril 2023

---

Suite aux orientations formulées par le conseil municipal, lors de la réunion de travail du 18 avril dernier, la réglementation d'urbanisme pourrait être modifiée comme suit concernant les unités d'habitation accessoire.

### LOCALISATION SUR LE TERRITOIRE MUNICIPAL

L'ajout d'une unité d'habitation accessoire serait permise dans toutes les zones du territoire municipal.<sup>1</sup>

### AMÉNAGEMENT D'UNE UHA

L'unité d'habitation accessoire peut prendre la forme d'une annexe à l'habitation principale ou d'une unité d'habitation aménagée au sous-sol.

Une seule unité d'habitation accessoire est autorisée par habitation principale.

Aux fins de l'application du règlement de zonage, l'unité d'habitation accessoire n'est pas comptabilisée dans le nombre de logements autorisé.

### CONDITIONS GÉNÉRALES

L'aménagement de toute unité d'habitation accessoire doit respecter les conditions générales suivantes :

- a) L'habitation principale doit être une habitation unifamiliale isolée. (*Remarque : il serait aussi possible d'autoriser l'aménagement d'une UHA dans le cas d'une habitation bifamiliale dans les zones desservies par les infrastructures d'aqueduc et d'égout*).
- b) Les dimensions du terrain doivent être conformes aux normes minimales prévues aux dispositions sur le lotissement.
- c) La superficie minimale d'une unité d'habitation accessoire annexée à l'habitation principale est de 30 mètres carrés. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol.

---

<sup>1</sup> Évaluer la possibilité d'exclure les zones du Domaine Joyeux compte tenu de la densité d'occupation actuelle de ce secteur non desservi sur des terrains de faible superficie.

- d) La superficie maximale au sol d'une unité d'habitation accessoire annexée à l'habitation principale est de 50 % de la superficie au sol de l'habitation principale. Cette norme ne s'applique pas dans le cas d'une unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol.
- e) La hauteur maximale d'une unité d'habitation accessoire doit respecter la norme de hauteur prévue dans la zone concernée, sans excéder la hauteur de l'habitation principale.
- f) Une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être disponible ou aménagée sur le terrain.
- g) À l'extérieur de la zone agricole, l'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct du logement principal. Dans la zone agricole, l'unité d'habitation accessoire doit avoir la même adresse que le logement principal.<sup>2</sup>

## **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol**

Dans le cas d'une unité d'habitation accessoire aménagée au sous-sol, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- i. La hauteur du plancher fini au plafond de toutes les pièces habitables doit être d'au moins 2,25 mètres.
- ii. L'unité d'habitation doit être accessible sans avoir à passer par le logement principal.
- iii. Aucune entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur ne doit être aménagée en façade de l'habitation principale.

### **Systèmes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées**

L'unité d'habitation accessoire ne peut avoir de branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout distinct des branchements du logement principal, ni avoir des systèmes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées distincts de ceux du logement principal.

Dans le cas d'un terrain non desservi (sans aqueduc ni égout) ou partiellement desservi (aqueduc seulement) le demandeur doit démontrer que les systèmes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées sont conformes à la législation en vigueur. À cet effet, la demande devra être accompagnée des documents suivants :

- Test effectué par un puisatier<sup>3</sup> démontrant que le débit du puits est suffisant pour desservir les occupants du logement principal et de l'unité d'habitation accessoire.
- Avis d'un ingénieur attestant de la conformité des installations de traitement des eaux usées.

---

<sup>2</sup> Condition exigée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

<sup>3</sup> Coût d'environ 350 \$

## **Système d’approvisionnement électrique**

Dans la zone agricole, il est interdit d’installer une entrée électrique autonome pour l’unité d’habitation accessoire. Cette dernière doit être alimentée à partir de l’entrée électrique du logement principal.<sup>4</sup>

## **Accès intérieur**

Dans la zone agricole, l’unité d’habitation accessoire doit être reliée au logement principal de façon à permettre la communication par l’intérieur.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Condition exigée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*

## Annick Lafontaine

---

**De:** Greffe Ville de Saint-Pie  
**Objet:** TR: pour caucus

---

**De :** Sophie Boilard <s.boilard@villest-pie.ca>  
**Envoyé :** 26 mai 2023 12:41  
**À :** Greffe Ville de Saint-Pie <greffe@villest-pie.ca>  
**Objet :** pour caucus

Dominique m'a demandé de te faire part de ce que Pascal Simard m'a dit tantôt.

Pour les logements bigénérationnels dans les résidences, même en zone agricole, c'est permis dans le schéma et rien nous empêcherait non plus d'avoir des logements en zone agricole qui ne seraient pas bigénérationnel mais là, faudrait peut-être passer par la CPTAQ.



*Sophie Boilard, OMBE*

Inspectrice en bâtiment et en environnement  
Ville de Saint-Pie  
450 772-2488 poste 223  
urbanisme@villest-pie.ca

*Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons à l'environnement!*

**AVIS IMPORTANT :** Ce courriel est à usage restreint. S'il ne vous est pas destiné, veuillez le détruire immédiatement et en informer l'expéditeur.

## Annick Lafontaine

---

**De:** Greffe Ville de Saint-Pie  
**Objet:** TR:

---

**De :** Sophie Boilard <[s.boilard@villest-pie.ca](mailto:s.boilard@villest-pie.ca)>  
**Envoyé :** 26 mai 2023 11:49  
**À :** Dominique St-Pierre <[d.st-pierre@villest-pie.ca](mailto:d.st-pierre@villest-pie.ca)>  
**Objet :**

### 4.12 Puis-je transformer ou reconstruire ma maison pour y inclure un logement multigénérationnel?

**Oui**, aux conditions suivantes :

- Le logement doit avoir la même adresse municipale que le logement principal;
- Le logement principal et le logement multigénérationnel doivent partager l'accès aux systèmes d'approvisionnement électrique, d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- Le logement doit être relié au logement principal de façon à permettre la communication par l'intérieur.



*Sophie Boilard, OMBE*

Inspectrice en bâtiment et en environnement  
Ville de Saint-Pie  
450 772-2488 poste 223  
[urbanisme@villest-pie.ca](mailto:urbanisme@villest-pie.ca)

*Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons à l'environnement!*

**AVIS IMPORTANT :** Ce courriel est à usage restreint. S'il ne vous est pas destiné, veuillez le détruire immédiatement et en informer l'expéditeur.

## Annick Lafontaine

---

**De:** Greffe Ville de Saint-Pie  
**Objet:** TR:

---

**De :** Sophie Boilard <[s.boilard@villest-pie.ca](mailto:s.boilard@villest-pie.ca)>  
**Envoyé :** 26 mai 2023 11:46  
**À :** Dominique St-Pierre <[d.st-pierre@villest-pie.ca](mailto:d.st-pierre@villest-pie.ca)>  
**Objet :**

### 4.14 Est-ce que je peux construire plus d'une résidence sur un lot bénéficiant de droits acquis?

Oui, sous réserve de l'application des règlements municipaux. Depuis la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Boerboom, l'article 101.1 de la Loi ne peut empêcher une personne d'ajouter plus d'une résidence sur un même lot bénéficiant de droits acquis.



*Sophie Boilard, OMBE*

Inspectrice en bâtiment et en environnement  
Ville de Saint-Pie  
450 772-2488 poste 223  
[urbanisme@villest-pie.ca](mailto:urbanisme@villest-pie.ca)

*Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons à l'environnement!*

**AVIS IMPORTANT :** Ce courriel est à usage restreint. S'il ne vous est pas destiné, veuillez le détruire immédiatement et en informer l'expéditeur.

## **Annick Lafontaine**

---

**De:** Greffe Ville de Saint-Pie  
**Objet:** TR: «Ça changerait tout»: un projet pilote pour faciliter la vie des agriculteurs | TVA Nouvelles

---

**De :** Pascale Pinette <[pascale.pinette@gmail.com](mailto:pascale.pinette@gmail.com)>

**Envoyé :** 23 mai 2023 13:54

**À :** Dominique St-Pierre <[d.st-pierre@villest-pie.ca](mailto:d.st-pierre@villest-pie.ca)>

**Objet :** «Ça changerait tout»: un projet pilote pour faciliter la vie des agriculteurs | TVA Nouvelles

Bonjour,

Puisque nous discutons d'alternatives de logement et des besoins des Saint-Piens à ce sujet, je propose la lecture de ce court article à propos d'un projet pilote permettant aux agriculteurs d'une MRC en Beauce d'avoir des mini maisons ou des roulottes pour leurs travailleurs estivaux.

<https://www.tvanouvelles.ca/2023/05/21/un-projet-pilote-pour-faciliter-la-vie-des-agriculteurs>

Merci,

Pascale Pinette

# VILLE DE SAINT-PIE

## Unités d’habitation accessoire – Document pour fins de discussion

---

### DÉFINITION

Une unité d’habitation accessoire (UHA) est une unité d’habitation construite sur un lot déjà occupé par une résidence principale.

Une unité d’habitation accessoire peut notamment prendre la forme d’une maison de fond de cour, d’un garage réaménagé en logement ou d’une annexe au bâtiment principal.

L’autorisation, sous certaines conditions, d’unités d’habitation accessoires s’inscrit dans le mouvement dit de «densification douce». Ce dernier regroupe l’ensemble des opérations discrètes d’ajout de logements qui ont lieu dans un tissu urbain existant. La densification douce permet l’accueil de nouveaux ménages dans un milieu, sans changement significatif des caractéristiques de son cadre bâti.

### AVANTAGES

- Répondre à des besoins diversifiés en logement. Dans un contexte de vieillissement démographique et de difficulté d’accès à la propriété pour les jeunes ménages, le développement des UHA peut répondre aux besoins de plusieurs populations. Elles facilitent notamment le maintien à domicile des aînés s ainsi que l’accès à la propriété et au logement abordable pour les ménages à faible revenu.
- Rentabilité accrue et ajout probable de services grâce à l’arrivée de nouveaux ménages.
- Optimisation des infrastructures existantes et élargissement de l’assiette fiscale de la municipalité.
- Discrétion des interventions pour les résidents actuels : le fait de préserver les bâtiments et de ne pas modifier fondamentalement le paysage bâti favorise l’acceptabilité sociale de ces interventions.

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

L'autorisation des unités d'habitation accessoires nécessite des modifications à la réglementation d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les sujets suivants.

### **Autorisation de plus d'un bâtiment d'habitation sur un lot**

La règle actuelle est qu'un lot ne peut être occupé que par un seul bâtiment d'habitation. Cette disposition doit être modifiée afin de permettre l'ajout d'une deuxième unité d'habitation.

### **Identification des terrains admissibles**

- Le terrain devrait être situé dans le périmètre d'urbanisation (desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égout).

En effet, l'ajout d'une unité d'habitation en zone agricole nécessiterait une autorisation de la CPTAQ. De plus, une telle intervention n'est pas prévue au schéma d'aménagement de la MRC. Une modification au schéma serait sans doute requise.

De même, les terrains en zone blanche où il n'y a pas de services d'aqueduc et d'égout (Domaine Bousquet, Domaine Joyeux) ne devraient pas être admissibles puisque les installations de traitement des eaux usées n'ont pas été prévues pour desservir une deuxième habitation.

- Règle générale, seuls les terrains occupés par une habitation unifamiliale sont admissibles à l'ajout d'une unité d'habitation accessoire.

Cependant, la ville de Granby autorise également l'ajout d'une unité d'habitation accessoire pour les terrains occupés par une habitation bifamiliale.

Cet aspect est laissé au choix de la municipalité. Par contre, dans tous les cas, la réglementation ne doit permettre que l'ajout d'une seule unité d'habitation supplémentaire. Ainsi, s'il existe déjà un logement intergénérationnel ou un logement au sous-sol, la propriété ne devrait pas être admissible.

- Les dimensions du terrain doivent être conformes aux normes minimales prévues aux dispositions sur le lotissement.

### **Superficie et hauteur de l'unité d'habitation accessoire**

À la base, une unité d'habitation accessoire doit être proportionnellement plus petite que l'habitation principale. Les règles suivantes pourraient être inscrites dans la réglementation.

- Superficie maximale : 50 % de la superficie du bâtiment principal.
- Superficie minimale : 30 mètres carrés (320 pieds carrés).
- Hauteur maximale : selon la norme de hauteur prévue dans la zone, sans excéder la hauteur du bâtiment principal.

### **Accès et stationnement**

- Une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être disponible ou aménagée à même l'aire de stationnement de l'habitation principale.
- L'unité d'habitation accessoire doit être reliée à l'aire de stationnement ou à la voie publique par une allée piétonne de 1,2 mètre de large.

### **Divers**

- L'unité d'habitation accessoire ne peut avoir de branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout distinct des branchements du bâtiment principal.
- L'unité d'habitation accessoire doit disposer d'un numéro civique distinct du logement principal.

### **INSERTION HARMONIEUSE**

Outre les aspects normatifs il est essentiel, pour la municipalité, de se réserver un droit de regard sur les projets d'ajout d'unités d'habitation accessoires afin de s'assurer de leur insertion harmonieuse par rapport au bâtiment existant et au milieu avoisinant.

Le recours au règlement sur les PIIA est l'outil le plus approprié pour s'assurer de cet objectif. Les critères d'évaluation des projets devraient, minimalement, aborder les sujets suivants :

- Qualité de la construction (matériaux, architecture).
- Respect du gabarit et de l'implantation des autres bâtiments sur le terrain.
- Intimité et maintien de la vie privée des occupants et des voisins.
- Protection des arbres matures présents sur le terrain ainsi que des surfaces végétalisées.

**47.1 UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (ACCESSOIRE À UN USAGE RÉSIDENTIEL)**

<b>NOMBRE MAXIMAL AUTORISÉ PAR BÂTIMENT PRINCIPAL</b>	1
<b>SUPERFICIE MAXIMALE</b>	50 % de la superficie du <i>bâtiment principal</i>
<b>HAUTEUR MAXIMALE</b>	Selon les grilles des usages et des normes d'implantation par zone à l'annexe B du présent règlement. Toutefois, la hauteur de l'unité d'habitation accessoire ne doit pas dépasser la hauteur du <i>bâtiment principal</i> .
<b>IMPLANTATION AUTORISÉE</b>	1° <i>Cour arrière</i> ou <i>latérale</i> ;
<b>DISTANCE MINIMALE DES LIGNES DE TERRAIN</b>	1° <i>Marge avant</i> du <i>bâtiment principal</i> ; 2° <i>Lignes latérales</i> et <i>arrière</i> : 2 m.
<b>DISTANCE MINIMALE D'UN AUTRE BÂTIMENT PRINCIPAL OU ACCESSOIRE</b>	1,2 m
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>	<p>1° Les unités d'habitation accessoires sont autorisées uniquement comme usage accessoire à un usage unifamilial ou bifamilial;</p> <p>2° L'unité d'habitation accessoire doit être desservie par le réseau d'égout sanitaire;</p> <p>3° Une allée piétonne de 1,2 m de large doit être aménagée afin de relier l'<i>aire de stationnement</i> à l'unité d'habitation accessoire;</p> <p>4° Une (1) case de stationnement supplémentaire doit être aménagée;</p> <p>5° L'unité d'habitation accessoire doit être dans un <i>bâtiment</i> distinct de tout <i>bâtiment accessoire</i> autre qu'un garage;</p> <p>6° L'unité d'habitation accessoire ne peut pas avoir de branchement aux réseaux d'égout et d'aqueduc distinct des branchements du <i>bâtiment principal</i>;</p> <p>7° Les unités d'habitation accessoires sont interdites si un logement secondaire (S2<sup>e</sup>log) est aménagé dans le <i>bâtiment principal</i>;</p> <p>8° L'unité d'habitation accessoire est incluse dans le nombre de <i>bâtiments accessoires</i> ainsi que dans la proportion des <i>bâtiments accessoires</i> autorisés par <i>bâtiments principaux</i>.</p>

(régl. n° 1061-2021 art. 2)

# Dépôt du projet de loi 16 - Renouveler le régime d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins des Québécoises et des Québécois

---

NOUVELLES FOURNIES PAR

**Cabinet de la ministre des Affaires municipales →**

Mars 21, 2023, 16:01 ET

---

QUÉBEC, le 21 mars 2023 /CNW/ - Dans la foulée de la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire : mieux habiter et bâtir notre territoire*, la ministre des Affaires municipales, M<sup>me</sup> Andrée Laforest, a présenté à l'Assemblée nationale le projet de loi 16, *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*. Les mesures proposées permettraient de moderniser le cadre législatif en aménagement du territoire afin qu'il puisse mieux répondre aux défis, aux réalités et aux besoins des collectivités d'aujourd'hui et de demain.

Certaines de ces mesures prévoient notamment une bonification des pouvoirs des municipalités pour l'aménagement de leur territoire, ainsi qu'une mise en œuvre accélérée des orientations gouvernementale en aménagement du territoire. Un système de suivi en aménagement sera également mis en place au moyen d'indicateurs nationaux et régionaux.

Plus précisément, les dispositions sont principalement regroupées sous neuf grands thèmes (voir détails en annexe) :

1. Moderniser la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et les planifications territoriales;
2. Accélérer l'application sur le terrain;
3. Simplifier les procédures, notamment en matière de révision des documents d'aménagement;
4. Optimiser le territoire urbanisé;
5. Protéger l'eau et les milieux naturels;
6. Accroître l'offre de logements;
7. Protéger les biens et les personnes;
8. Alléger les processus de consultation publique;
9. Faciliter les projets d'intérêt public et renforcer l'exemplarité de l'État.

## Citation

« Notre gouvernement a la volonté d'assumer son rôle de leader en matière d'aménagement du territoire afin que toutes les collectivités soient fières d'habiter des milieux de vie de qualité, complets et conviviaux. Le cadre d'aménagement actuel n'apporte pas toujours des solutions aux enjeux contemporains. Un virage majeur s'impose donc; il est temps de faire preuve d'audace et de créativité dans la poursuite du développement de nos milieux de vie! »

*Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales*

## Fait saillant

- Rappelons que la Politique a été dévoilée le 6 juin 2022. Fruit d'une conversation nationale, ce chantier collectif historique permettra notamment de moderniser les pratiques, les orientations et le cadre législatif en aménagement du territoire afin de mieux les adapter aux défis, aux réalités et aux besoins des collectivités d'aujourd'hui, en considérant davantage les particularités territoriales et régionales. Le plan de mise en œuvre des mesures de la Politique sera présenté au printemps 2023.

## Liens connexes

Pour en savoir plus sur les activités du MAMH, suivez-nous dans les médias sociaux :

[facebook.com/AffairesMunicipalesHabitation](https://facebook.com/AffairesMunicipalesHabitation)

[twitter.com/MAMHqc](https://twitter.com/MAMHqc)



## Dépôt du projet de loi 16

### **Renouveler le régime d'aménagement pour mieux répondre aux besoins des Québécoises et des Québécois**

Les dispositions proposées touchent à plusieurs aspects du régime d'aménagement du territoire et sont regroupées sous neuf grands thèmes.

#### **1. Moderniser la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* et les planifications territoriales**

afin de permettre d'énoncer clairement les fondements du régime d'aménagement et les finalités des documents de planification. Le contenu de ces documents serait modernisé afin de répondre plus adéquatement aux défis contemporains de l'aménagement. Un système de monitoring, permettant le suivi de l'état de l'aménagement à l'aide d'indicateurs, de cibles et de bilans périodiques, serait mis en place aux niveaux national, régional et métropolitain.

**2. Accélérer l'application des orientations gouvernementales en aménagement du territoire sur le terrain** par le biais de différentes mesures. Par exemple, lors de la publication de nouvelles orientations, la ministre serait habilitée à demander la modification ou la révision des documents de planification afin qu'ils y soient conformes et ce, dans des délais prescrits.

**3. Simplifier les procédures** prévues à la LAU en misant sur un régime axé sur les résultats en aménagement du territoire. La pertinence de réviser un document de planification découlerait désormais d'un bilan quant à l'atteinte des cibles (système de monitoring). L'obligation de révision périodique des documents de planification serait donc abrogée.

**4. Optimiser le territoire urbanisé** en bonifiant les pouvoirs d'urbanisme des municipalités locales. Par exemple, un nouveau pouvoir de zonage incitatif leur permettrait de négocier une marge excédentaire de développement (ex. : des étages supplémentaires d'un bâtiment) en contrepartie de certains engagements d'intérêt public.

**5. Protéger l'eau et les milieux naturels** en accroissant la capacité des organismes municipaux à cet égard. Par exemple, un pouvoir de contrôle temporaire du développement pour des motifs liés à l'approvisionnement en eau potable ou au traitement des eaux usées serait accordé aux municipalités locales.

**6. Accroître l'offre de logement**, par exemple, en exemptant de l'approbation référendaire certaines modifications aux règlements d'urbanisme visant à bonifier la capacité résidentielle des quartiers existants.

**7. Protéger les biens et les personnes** en bonifiant les pouvoirs des municipalités pour qu'elles disposent davantage de connaissances techniques ainsi que de la latitude requise pour encadrer ou pour atténuer adéquatement les risques connus.

**8. Alléger les processus de consultation publique** en permettant des modalités de consultation plus flexibles, tant pour les municipalités que pour les citoyennes et citoyens.

**9. Faciliter les projets d'intérêt public et renforcer l'exemplarité de l'État** en proposant notamment que les ministres et les mandataires de l'État justifient toute modification exigée à un schéma d'aménagement et de développement afin de permettre une intervention gouvernementale sur le territoire, lorsque cette modification serait jugée non conforme aux orientations gouvernementales.

SOURCE Cabinet de la ministre des Affaires municipales

Renseignements: Source : Léonie Bernard-Abel, Attachée de presse, Cabinet de la ministre des Affaires municipales, 418 999-1939, Leonie.Bernard-Abel@mam.gouv.qc.ca; Information : Équipe des relations de presse, Direction des communications du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 418 691-2015, poste 83746