

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAULIN**

**PROJET DU RÈGLEMENT NUMÉRO TROIS CENT ONZE (311) POUR
L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE DANS UN BÂTIMENT
PRINCIPAL RÉSIDENTIEL**

ATTENDU que la Municipalité de Saint-Paulin peut, en vertu du projet de loi 31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024 c.2)*, adopté le 21 février 2024, adopter un règlement pour soustraire toute partie du territoire ou fixer des normes concernant le logement accessoire dans un bâtiment principal résidentiel, tout en suivant la procédure prévue à l'article 94 cette Loi;

ATTENDU que cette procédure de l'article 94 cité ne suit pas les dispositions de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (LAU)* mais celle du *Code municipal du Québec*;

ATTENDU que l'article 94 *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024 c.2)*, implique qu'aucun règlement d'urbanisme d'une municipalité ne peut interdire l'aménagement d'un logement accessoire lorsque les conditions suivantes sont respectées : 1) le site d'implantation est un lot occupé ou destiné à être occupé par un bâtiment principal totalement résidentiel, séparé de tout autre bâtiment principal par des espaces libres et comportant 1 seul logement outre le logement accessoire aménagé (ce qui correspond à une habitation unifamiliale isolée), compris dans un périmètre urbain délimité dans un schéma d'aménagement en vigueur, pas soumis à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, 2) Le logement accessoire est aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal, 3) un seul logement accessoire est aménagé dans le bâtiment principal et 4) le bâtiment principal n'est pas un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1^o de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU que les normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains prévues aux règlements d'urbanisme demeurent applicables à l'aménagement du logement accessoire;

ATTENDU que le Conseil de la Municipalité de Saint-Paulin ne désire pas soustraire une partie de son territoire à l'application de la possibilité de l'aménagement d'un logement accessoire dans un bâtiment principal résidentiel (habitation unifamiliale isolée);

ATTENDU que par cette position, l'aménagement de logement accessoire dans une habitation unifamiliale isolée par subdivision ou par agrandissement est possible dans les diverses zones ou l'habitation unifamiliale isolée est permise dans les 2 périmètres urbains;

ATTENDU qu'il y a lieu d'encadrer l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans le cas de l'aménagement d'un logement accessoire, même si cet agrandissement se doit de respecter les diverses marges de recul du règlement de zonage numéro 252;

ATTENDU que l'article 94 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024 c.2)* cesse d'avoir effet le 21 août 2029, soit l'arrêt du régime de plein droit permettant un logement accessoire malgré la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion a régulièrement été donné lors de la séance ordinaire du 3 juillet 2024 par monsieur le conseiller Martin Dupuis et qu'un projet de règlement y a aussi été déposé;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par _____, appuyé par _____, et il est résolu d'adopter le règlement numéro trois cent onze (311), intitulé : « POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT ACCESSOIRE DANS UN BÂTIMENT PRINCIPAL RÉSIDENTIEL ». Le présent règlement statue et décrète ce qui suit, savoir :

ARTICLE 1

Le présent règlement porte le numéro trois cent onze (311) et il est intitulé : « Pour l'aménagement d'un logement accessoire dans un bâtiment principal résidentiel ».

ARTICLE 2

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme s'il était ici au long récité.

ARTICLE 3

DÉFINITIONS :

LOGEMENT :

Une ou plusieurs pièces contenant des installations d'hygiène, de chauffage et de cuisson et servant de domicile à une (1) ou plusieurs personnes. N'inclus pas motel, hôtel et maison de chambres, même ceux incluant les commodités susdites. Les unités de logement du type studio (bachelor) sont considérées comme un logement au sens du présent règlement.

LOGEMENT ACCESSOIRE

Logement autorisé dans une habitation en surplus du logement principal. N'est pas compris dans le calcul du nombre de logements par bâtiment tel qu'apparaissant à la grille des usages et normes du règlement de zonage numéro 252.

ARTICLE 4

Le présent règlement s'applique dans les diverses zones des 2 périmètres urbains (périmètre urbain du Village et périmètre urbain du Canton d'Hunterstown) où les habitations unifamiliales isolées (Habitation I) est permise.

Soit, selon les grilles des spécifications du Règlement de zonage numéro 252, tout en tenant compte des modifications apportées par le règlement de modification numéro 309, les zones suivantes :

101-Ra, 102-Ra, 103-Ra, 104-Ra, 105-Ra, 106-Ra, 107-Ra, 108-Ra, 109-Ra, 110-Ra, 111-Ra, 112-Ra, 113-Ra, 114-Ra, 115-Ra, 116-Ra, 117-Ra, 118-Ra, 119-Ra, 120-Ra, 121-Ra, 122-Ra, 123-Ra, 124-Ra, 125-Ra, 126-Ra, 127-Ra, 128-Ra, 101-Rb, 102-Rb, 103-Rb, 301-Ca, 302-Ca, 303-Ca, 304-Ca, 305-Ca, 306-Ca, 307-Ca, 308-Ca, 309-Ca, 310-Ca, 311-Ca, 312-Ca, 313-Ca, 314-Ca, 315-Ca, 501-Rar, 502-Rar, 503-Rar, 504-Rar, 505-Rar et 506-Rar.

ARTICLE 5

Bâtiment principal totalement résidentiel, séparé de tout autre bâtiment principal par des espaces libres, qui ne comporte qu'un seul logement, outre un logement accessoire aménagé, tel que stipulé à l'article 94 *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024 c.2)*, correspond au Règlement de zonage numéro 252 au Groupe Habitation I, soit une habitation unifamiliale isolée.

Pour l'application du présent règlement, il est possible d'aménager un logement accessoire uniquement dans une habitation unifamiliale isolée. Le logement accessoire peut être aménagé autant dans une habitation unifamiliale isolée existante que projetée.

Dans tous les autres types d'habitation, il est impossible d'aménager un logement accessoire.

ARTICLE 6

Des habitations existantes de la zone 118-Ra (périmètre urbain du Canton d'Hunterstown) sont en zones inondables, dans leur cas, tel que stipulé au point C) de l'article 94 *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024 c.2)*, l'aménagement de logement accessoire n'est pas possible.

De plus, selon le cadre légal, il est impossible de construire de nouvelle habitation est zone inondable sous les cotes d'inondation 0-20 ans, dans un tel cas l'aménagement de logement accessoire est également impossible.

Les autres zones visées ne sont pas en zones de contraintes, tel que les zones inondables ou les zones de glissement de terrain.

ARTICLE 7

L'aménagement d'un logement accessoire ne peut être réalisé dans un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 8

Dans une habitation unifamiliale isolée, il est possible d'aménager un seul logement accessoire.

Il est possible d'aménager le logement accessoire par la subdivision de l'habitation unifamiliale isolée.

La superficie du logement accessoire ne doit pas excéder de plus de 50% de la superficie du plancher du rez-de-chaussée. Cependant, logement accessoire peut occuper la totalité du sous-sol.

Le logement accessoire doit être pourvu d'au moins une entrée indépendante.

Dans le cas où le logement serait situé au sous-sol, la hauteur du plancher fini au plafond fini de toutes les pièces habitables doit être au moins 2,10 mètres.

ARTICLE 9

Il est possible d'agrandir une habitation unifamiliale isolée pour y aménager un logement accessoire.

L'agrandissement ne doit pas excéder de 50% la superficie d'occupation au sol de la partie habitable du bâtiment principal existant ou projeté.

Le logement accessoire doit être pourvu d'au moins une entrée indépendante.

L'agrandissement doit respecter les marges de recul des grilles des spécifications du règlement de zonage numéro 252.

ARTICLE 10

Les conditions d'aménagement d'un logement accessoire, tant par subdivisions que par agrandissement, de l'habitation unifamiliale isolée sont :

- Une case de stationnement hors-rue doit être prévue pour le logement aménagé, tout en respectant les normes des entrées charretières et des aires stationnement du règlement de zonage no 252;
- L'apparence extérieure d'une habitation avec un logement accessoire doit posséder les caractéristiques architecturales d'une habitation unifamiliales isolée;
- Tout logement aménagé dans un sous-sol doit comporter un système de ventilation mécanique capable d'extraire l'air intérieur ou d'introduire l'air extérieur à raison d'au moins 0,3 renouvellement d'air par heure en moyenne sur n'importe quelle période de 24 heures;
- Le logement accessoire peut être situé en partie au rez-de-chaussée, à l'étage au-dessus du rez-de-chaussée ou au sous-sol. Cependant celui-ci doit être aménagé sur un maximum de deux (2) niveaux de plancher;

- Lorsqu'un logement accessoire est aménagé au niveau du rez-de-chaussée et/ou à l'étage au-dessus du rez-de-chaussée, il ne peut occuper plus de 50 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée et/ou de l'étage au-dessus du rez-de-chaussée;
- La porte desservant le logement accessoire ne peut être située sur un mur dont la façade principale avant du bâtiment est parallèle à la voie publique. La porte du logement accessoire doit être située sur le côté ou à l'arrière du bâtiment;
- Aucun balcon desservant un logement accessoire ne peut être aménagé à l'étage au-dessus du rez-de-chaussée;

ARTICLE 11

Un numéro civique distinct est attribué au logement accessoire par la Municipalité, tant pour un logement accessoire par subdivision ou par agrandissement.

Le numéro civique doit être clairement visible depuis la voie publique.

ARTICLE 12

Le présent règlement cesse d'avoir effet le 21 août 2029, sauf à l'égard de l'aménagement d'un logement accessoire visé par le présent règlement :

1. Qui a fait l'objet, avant cette date, d'une demande d'autorisation substantiellement complète et conformes aux normes municipales qui demeurent applicables;
2. Dont les travaux ont débuté avant cette date, lorsque les normes municipales qui demeurent applicables ne prévoient aucune autorisation.

ARTICLE 13

Le présent règlement entrera en force et en vigueur après l'accomplissement des formalités édictées par le *Code municipal du Québec*.