

Assemblée publique de consultation

Ajout d'une unité d'habitation additionnelle à une maison unifamiliale isolée

Mardi 9 avril 2024



Sommaire de la présentation

- Mise en contexte
- Modifications réglementaires
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires

Mise en contexte

Mise en contexte

Crise du logement

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040



Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménage

Créer des milieux de vie inclusifs

(Taux d'inoccupation de 0,9 %*)

Mise en contexte

Quelques définitions pour aider à la compréhension

Habitation de 1 logement isolée

Bâtiment isolé d'un
logement (ex. : maison
unifamiliale)



Logement d'appoint

Logement à l'intérieur du
bâtiment principal **plus
petit que le logement
principal**



Habitation de 2 logements

Bâtiment de deux
logements (ex: duplex)



Maison de jardin

Bâtiment accessoire
détaché du bâtiment
principal dans lequel est
aménagé un logement



Mise en contexte

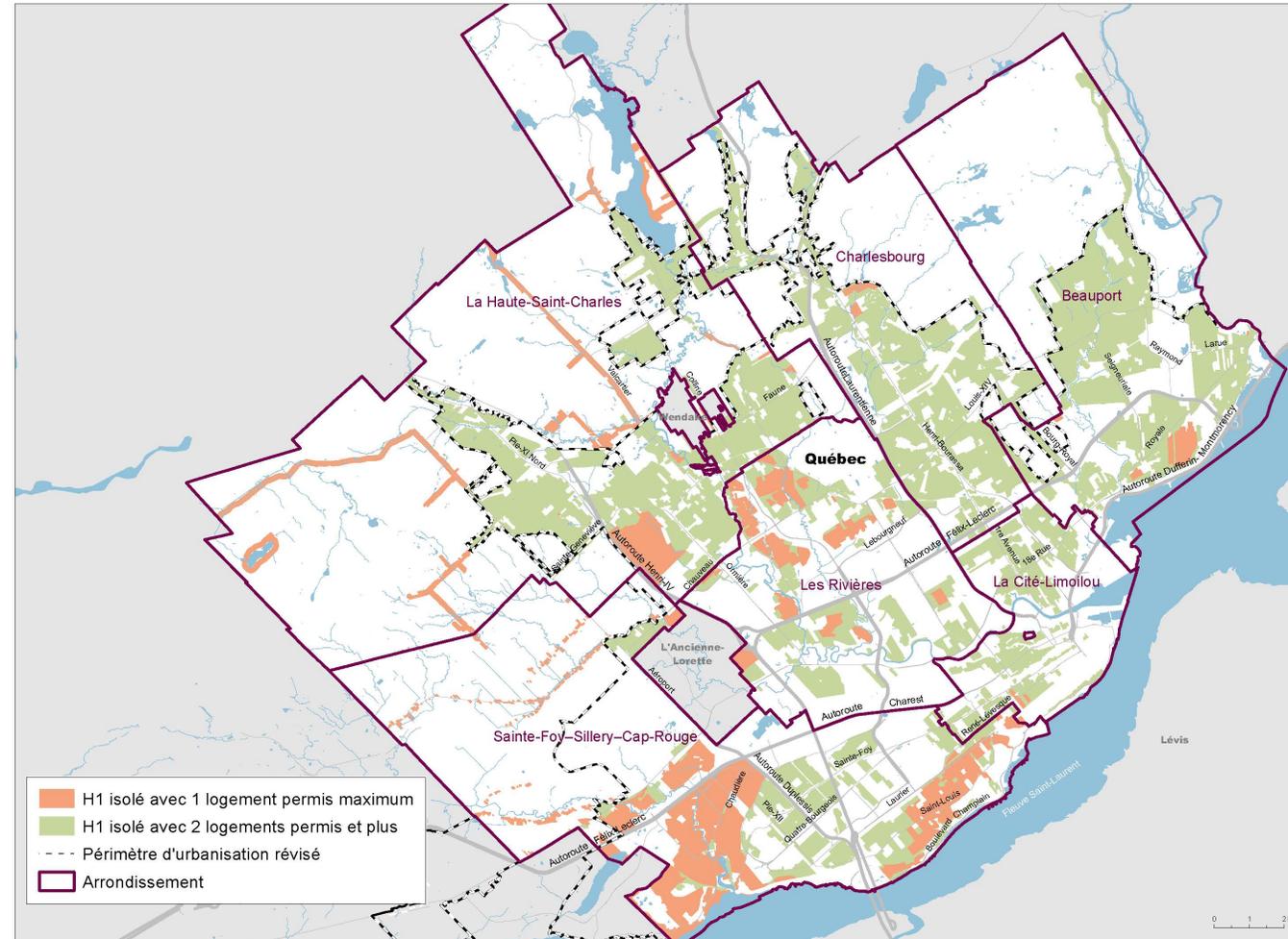
Ce qui est actuellement autorisé

Habitation de 1 logement max (ex. : unifamiliale)

- Principalement dans les arrondissements de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et Des Rivières
- Possibilité d'ajouter un logement bigénérationnel (nécessite un lien de parenté ou d'alliance entre les occupants et doit être accessible de l'intérieur)

Habitation 2 logements (ex. : duplex)

- Dans la plupart des zones résidentielles sur le territoire



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux unités d'habitation additionnelles, R.V.Q. 3294

Modifications réglementaires

- **Assouplir les dispositions relatives aux logements supplémentaires :**
 - Supprimer l'obligation du lien particulier entre les occupants
 - Supprimer l'obligation le lien physique intérieur entre les deux logements
- **Permettre l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle (soit un logement d'appoint ou une maison de jardin)**



Sellwood Home Addition - Photos & from Portland & Seattle
(hammerandhand.com)



Portland, Oregon :
<https://www.buildinganadu.com>



Portland, Oregon :
<https://www.buildinganadu.com/garage-conversions-photos>



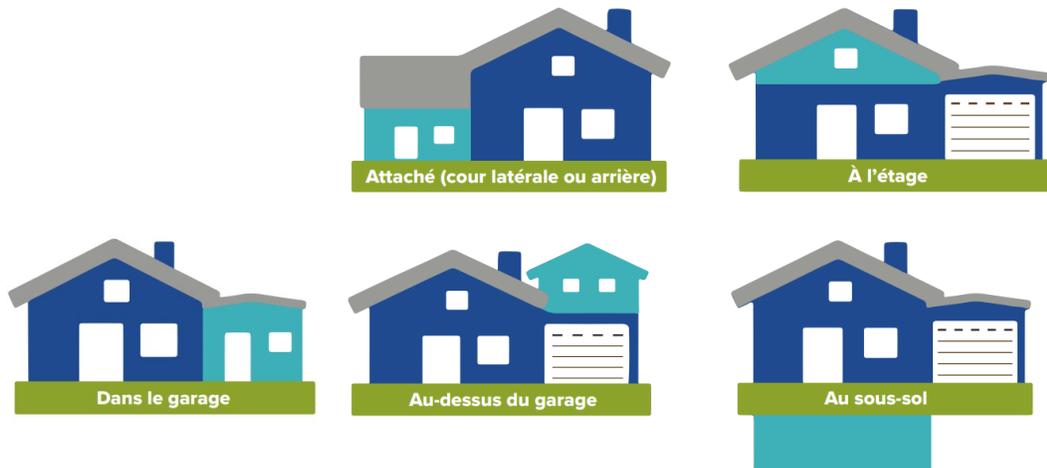
Maison Saint-Laurent - La Shed (lashedarchitecture.com)

Modifications réglementaires

Unité d'habitation additionnelle (art. 181)

Qu'est-ce qu'une unité d'habitation additionnelle?

Logement d'appoint



Maison de jardin



Modifications réglementaires

Unité d'habitation additionnelle (art. 181)

Conditions générales :

- Une unité d'habitation additionnelle est associée à un usage du groupe H1 logement
 - Le logement principal est dans un bâtiment isolé de 1 logement (unifamiliale isolée)
 - Le logement principal est dans une zone où la classe Habitation est autorisée comme usage principal
 - Une unité d'habitation additionnelle est un logement entier distinct du logement auquel il est associé
 - Une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par logement
 - Aucune case de stationnement supplémentaire n'est exigée pour l'unité d'habitation additionnelle
- Doit respecter le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec
 - Doit être desservi par l'aqueduc et l'égout, ou par un puits et des installations septiques conformes
 - Numéro civique distinct

Modifications réglementaires

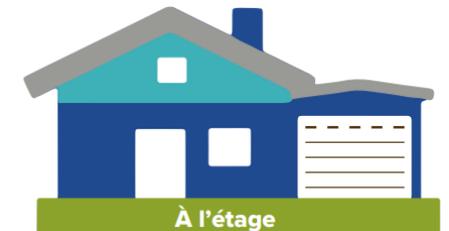
Logement d'appoint (art. 181.0.1)

Qu'est-ce qu'un logement d'appoint?

- Logement aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal

Le logement d'appoint doit :

- Avoir une superficie de plancher qui n'excède pas 75 % de la superficie de plancher du logement principal



Modifications réglementaires

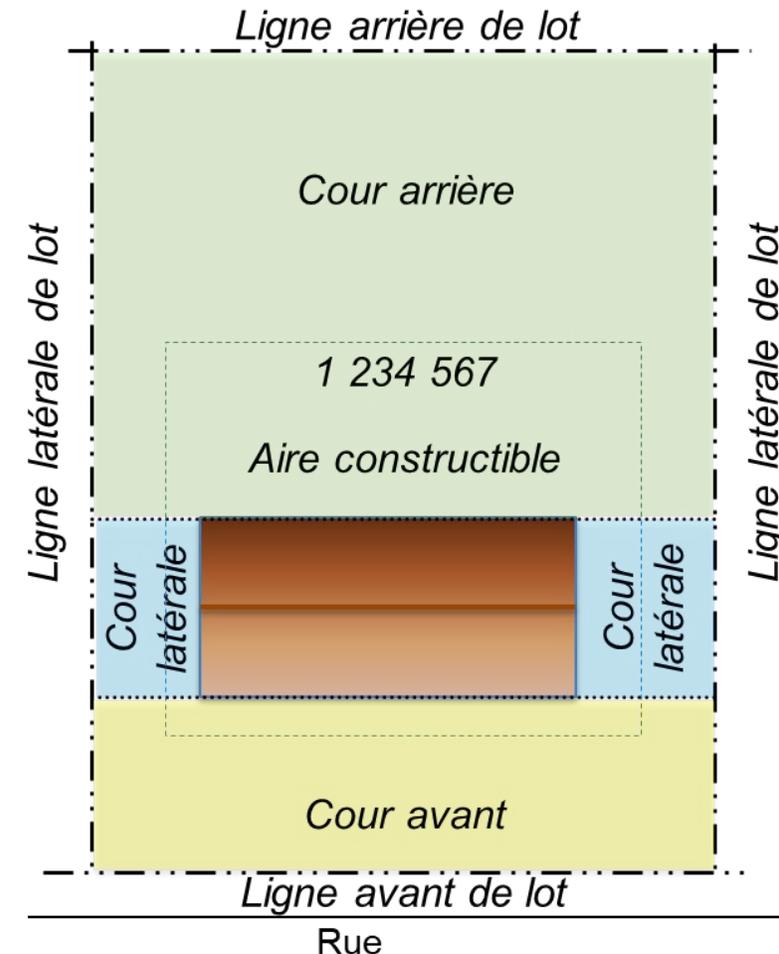
Maison de jardin (art. 181.0.2)

Qu'est-ce qu'une maison de jardin?

- Bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal dans lequel est aménagé un logement

La maison de jardin doit :

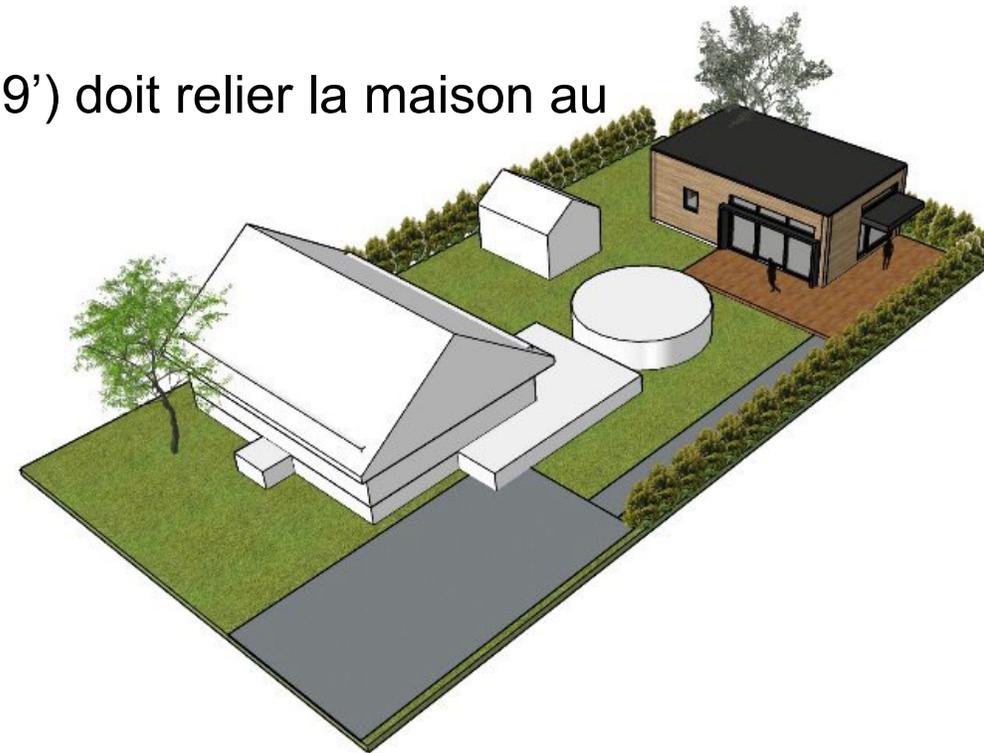
- Être dans une **cour latérale ou arrière**
- Être à au moins **2,4 m (8')** du bâtiment principal
- Être à au moins **1,5 m (5')** de toute ligne de lot
- Avoir une **projection au sol d'au plus 75 % de la projection au sol du bâtiment principal**, jusqu'à un maximum de 80 m² (861 pieds carrés)
- Être d'une **hauteur égale ou plus petite** à celle du bâtiment principal, jusqu'à un maximum de 5 m (16')
- Reposer sur une **fondation reliée au sol** (pieux, sonotubes, dalle de béton, etc.)



Modifications réglementaires

Maison de jardin (art. 181.0.2)

- Si la maison de jardin est implantée à moins de 2 m (6,5') d'une ligne de lot latérale ou arrière, une clôture opaque ou une haie dense à feuillage persistant le long des murs est requise
 - Ne s'applique pas si les lots voisins sont dans une zone où un usage de la classe Habitation n'est pas autorisé
- Une allée piétonne d'une largeur minimale de 1,2 m (3,9') doit relier la maison au stationnement, au trottoir ou à la rue



Modifications réglementaires

Condition d'usage associé à un logement (Art. 172)

- L'article 172 oblige qu'un usage associé (ex. : salon de coiffure associé à un logement) soit exercé par la personne qui habite le logement.
- L'article 172 devient incompatible avec l'article 181 modifié puisque les occupants du logement principal et de l'unité d'habitation additionnelle n'ont pas obligatoirement un lien de parenté ou d'alliance.

Article 172 actuel

*Un usage prévu aux articles 174 à **181** est associé à un logement pourvu que ce logement soit utilisé à une fin résidentielle et que l'usage associé soit exercé par l'occupant.*

Article 172 modifié

*Un usage prévu aux articles 174 à **179** est associé à un logement pourvu que ce logement soit utilisé à une fin résidentielle et que l'usage associé soit exercé par l'occupant.*

Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étapes	Échéance
Adoption du projet de règlement	19 mars 2024
Consultation publique	9 avril 2024
Adoption du règlement	21 mai 2024
Entrée en vigueur	Juin 2024