

Consultation sur l'ajout d'une unité d'habitation additionnelle à une maison unifamiliale isolée

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

Activité de participation publique



Séance d'information et d'échanges

Date et heure

9 avril 2024, à 19 h

Lieu

Édifice Andrée P. Boucher
1130, route de l'Église
Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery-Cap-Rouge, salle du conseil

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Mot de bienvenue de M^{me} Marie-Pier Boucher;
4. Présentation sur les modifications réglementaires amenées par le Règlement R.V.Q.3294
5. Période de questions et commentaires du public;
6. Mot de la fin et clôture de la séance.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Toute la ville

Description du projet

La Ville de Québec souhaite offrir plus de possibilités d'aménager une unité d'habitation additionnelle dans tous les secteurs résidentiels sur son territoire. Cette mesure vise à accélérer la création d'habitations en permettant, entre autres, l'ajout d'un logement d'appoint ou d'une maison de jardin à un bâtiment isolé comprenant un seul logement.

À titre d'exemple, un propriétaire d'une maison unifamiliale pourrait convertir un sous-sol en logement locatif, ou encore envisager de construire une maison de jardin dans sa cour arrière afin d'y accueillir des locataires ou d'y loger un proche.

Cette mesure figure également parmi les 20 actions phares identifiées au [Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec \(PDF : 1 Mo\)](#), dont l'objectif est d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles sur le territoire de la ville.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Ajout d'une unité d'habitation additionnelle à une maison unifamiliale isolée \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/Participation_citoyenne_-_Ajout_d'une_unite_d'habitation_additionnelle_a_une_maison_unifamiliale_isolee)

Participation

Conseillers municipaux

- M^{me} Marie-Pier Boucher, membre du comité exécutif responsable des dossiers de planification de l'aménagement du territoire et du logement, conseillère municipale du district électoral Louis-XIV

Personnes-ressources

- M. Bernard Bourgeois, directeur au service de l'administration des permis à la gestion du cadre bâti, Service de la Gestion territoriale
- M^{me} Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la Planification et de l'environnement
- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Service de la Gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne et des communications
- M. Dave Gagnon-Pelletier (en ligne), conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne et des communications

Nombre de participants

155 participants (30 en salle et 125 en ligne)

Commentaires et questions du public

Voici la liste des interventions faites par les participants en salle et en ligne, exprimés au micro ou lus verbalement, puisque la séance en ligne était un webinaire.

- **Citoyen 1**
Si l'on fait un logement au-dessus d'un garage, les marges latérales sont-elles les mêmes?
Réponse de la Ville : Dans le cas d'un garage attaché, il s'agit d'un agrandissement du bâtiment et les marges latérales de la zone qui doivent être respectées. Donc ça dépend de votre secteur, de l'endroit où se trouve le bâtiment. C'est la norme du bâtiment principal qui doit être respectée.

Un garage attaché peut être un peu plus près de la ligne de lot qu'une habitation, c'est pourquoi c'est du cas par cas. Il faudrait regarder votre situation de façon plus précise (dimension, implantation, etc.).

Est-ce que le délai d'obtention des permis sera accéléré?

Réponse de la Ville : *Cela suivra le processus de demande de permis habituel, soit autour de 30 jours. Dans les secteurs qui relèvent de la commission d'urbanisme, le délai est alors de 60 jours.*

Comment sont transmis les permis?

Réponse de la Ville : *Toute la démarche peut se faire en ligne. Généralement le permis est transmis par courriel à moins que le citoyen ait demandé que le permis soit envoyé par la poste.*

- **Citoyen 2**

Considérant le fait que le règlement sera adopté au mois de mai, est-il possible de présenter dès maintenant une demande de permis, même si le règlement ne sera applicable qu'en juin?

Réponse de la Ville : *La modification réglementaire n'est pas encore en vigueur. Il faut attendre que le règlement soit en vigueur pour présenter votre demande de permis (le règlement n'est pas applicable avant son entrée en vigueur).*

Relativement au projet de plan d'habitation, si l'on est en dessous du 2 mètres, quels seraient les délais supplémentaires?

Réponse de la Ville : *Si vous souhaitez implanter un bâtiment au plus près autorisé des lignes de lot, vous avez besoin des services d'un arpenteur pour la préparation du plan d'implantation. Les délais sont associés au service de l'arpenteur.*

- **Citoyen 3**

J'ai un duplex dans Saint-Jean-Baptiste, un des meilleurs secteurs pour densifier avec un bâtiment accessoire qui présente toutes les caractéristiques pour l'implantation d'une mini maison.

Toutefois, parce que le bâtiment principal est un duplex, il faudrait alors que je transforme le duplex en unifamiliale. Dans ce cas, je ne crois pas que cette mesure permette réellement de densifier dans Saint-Jean-Baptiste.

Dans Saint-Jean-Baptiste on permet une implantation sans marge mais le projet de règlement mentionne une marge de 2 mètres. Est-ce que la contrainte des marges pourrait être modifiée?

Réponse de la Ville : *Il s'agit d'un élément nouveau qui favorise la densification douce du territoire, c'est pourquoi on vise spécifiquement, dans un premier temps, les résidences unifamiliales isolées.*

Donc on ne pourra jamais appliquer ce règlement dans des secteurs comme Montcalm, Saint-Jean-Baptiste, Vieux-Québec qui sont pourtant les secteurs le plus favorables à la densification!

Réponse de la Ville : *On a choisi de faire ce processus réglementaire par étapes. Les consultations nous permettent d'entendre vos commentaires et éventuellement, lorsque vous êtes plusieurs à soumettre un commentaire, à le considérer pour d'autres secteurs du territoire. Dans un deuxième temps, nous pourrions permettre l'ajout d'unité d'habitation additionnelle dans des secteurs où l'on trouve des duplex et des triplex. Nous avons la perception que les citoyens n'étaient, peut-être, pas prêts à des mesures de densification mais au contraire, ce soir, vous nous exprimez que vous souhaitez qu'on en fasse davantage.*

- **Citoyenne 4**

Je suis très intéressée par ce projet et le considère comme une bonne nouvelle. Il est attendu de longue date.

Il faut aller plus loin et considérer l'espace disponible plutôt que le fait que la résidence principale soit une résidence unifamiliale isolée.

Dans les secteurs mentionnés de Saint-Sacrement, Sainte-Foy, Les Rivières et Sillery, les résidences unifamiliales ont subi beaucoup de transformation au fil du temps. Beaucoup d'entre elles ont été subdivisées pour créer un logement supplémentaire. Par ailleurs, dans ces secteurs il y a aussi de grands terrains avec un seul bungalow. Il faudrait donc assouplir ce critère (résidence unifamiliale isolée) pour prendre en considération l'espace disponible et les conditions réelles de chaque propriété car il y a un potentiel énorme.

- **Citoyen 5 —résidant du quartier de Saint-Louis depuis 5 générations**

Commentaire : Je félicite la Ville qui s'adapte à l'évolution des besoins.

Ici, dans le quartier, les terrains ne sont pas si grands et les maisons sont construites en plein milieu du terrain. Lorsque l'on veut agrandir sa résidence, la marge actuelle est de 5.5 mètres mais pour une maison de jardin on parle d'une marge 1.5 mètres. Donc serait-il envisageable de réduire la marge de 5.5 mètres. Ceci permettrait, dans certains cas, de construire des unités d'habitation plus confortables (en termes d'espace habitable).

Réponse de la Ville : *Comme le disait madame Boucher, nous avons adopté la règle des petits pas. Considérant que nous faisons régulièrement des modifications réglementaires, ceci pourrait tout à fait être envisagé si on constate qu'il y a vraiment une demande ou que l'on constate que les marges limitent le développement des unités additionnelles d'habitation. Habituellement, les citoyens ne veulent pas que l'on réduise les marges ou que l'on densifie donc nous sommes surpris de constater, qu'au contraire, vous souhaitez qu'on fasse davantage en ce sens.*

- **Citoyenne 6 —résidente de l'arrondissement Les Rivières**

Commentaire : Je félicite les protagonistes du changement qui ont abolit l'exigence du lien intergénérationnel qui était très limitatif considérant que les familles sont de plus en plus petites. Je considère que c'est un progrès et j'invite la Ville à en faire plus pour considérer les grands terrains, les plex, etc.

Relativement au logement d'appoint qui doit être à l'intérieur du bâtiment principal, je comprends que l'extension n'a pas à être contiguë ou au-dessus du bâtiment principal, elle peut-être un peu en retrait. C'est bien ça?

Réponse de la Ville : *Il faut que cela fasse partie du bâtiment principal, donc ça peut-être un agrandissement du bâtiment existant.*

Je comprends qu'il s'agirait du même lot avec une adresse civique qui pourrait inclure un A et un B par exemple. Alors, ces deux habitations feront-elles l'objet d'un ou de deux comptes de taxation?

Réponse de la Ville : *Comme il s'agit d'une seule propriété, ce sera un seul compte de taxes.*

- **Citoyen 7 —résidant de la Haute-Saint-Charles**

Question 1 : Je possède une maison patrimoniale avec environ 100 000 pieds carrés de terrain.

Qu'est-ce qui limite la taille du bâtiment que je pourrais construire en arrière de ma maison?

Réponse de la Ville: *Si vous faite référence à la maison de jardin c'est la projection au sol qui va limiter sa taille.*

Pourquoi limiter la grandeur alors que la superficie du terrain permet la construction d'un grand bâtiment, même en respectant les marges de recul? À chaque fois que je fais des demandes à la Ville pour subdiviser le terrain, c'est toujours refusé. Est-ce lié au fait que la maison est patrimoniale?

Réponse de la Ville: *Le refus est peut-être lié au fait que vous être situé dans le bassin versant de la prise d'eau. Êtes-vous sur l'avenue du Lac Saint-Charles?*

Réponse du citoyen : Non, de la Montagne Ouest

Question de la Ville : *Êtes-vous desservi par le réseau d'aqueduc et d'égouts?*

Réponse du citoyen : Oui

Réponse de la Ville : *Il s'agit là d'un cas particulier (qui nécessite d'être analysé en détail en dehors de la séance de consultation).*

Commentaire du citoyen : Mon voisin a pu subdiviser son terrain et construire un jumelé sur une partie du terrain divisé.

Réponse de la Ville : *Je vous invite à communiquer avec nous pour qu'on analyse votre situation. Pour répondre à la question de la limitation de la taille du bâtiment malgré le fait que vous ayez la superficie de terrain permettant l'ajout d'un gros bâtiment, cela relève du fait qu'un règlement doit intégrer des normes qui s'appliquent dans la majorité des cas. Effectivement, il y aura toujours des exceptions, mais un règlement ne peut pas prévoir tous les cas de figure. Ceci pourra être évalué, éventuellement, dans un 2^e temps.*

Question 3 du citoyen : Peut-on construire sur un vrai solage de fondation ou est-ce que ça doit être uniquement sur des techno-pieux ou dalle de béton?

Réponse de la Ville : *Ça peut être un vrai solage, des sonotubes, une fondation en béton, etc. Mais ça ne peut pas être une maison mobile sur roues.*

- **Citoyen 8 — résidant de Sainte-Foy**

Question : Avez-vous réfléchi au stationnement?

Si je comprends bien, actuellement, on a droit à 3 mètres de façade. Dans le cas où les marges latérales ne permettraient pas d'atteindre le 3 mètres, pourrait-on augmenter la largeur en façade pour ajouter un 2^e stationnement?

Réponse de la Ville : *Ce n'est pas considéré actuellement dans le règlement mais on se questionne beaucoup sur le stationnement et les normes de stationnement. Donc, ça fait partie de la réflexion.*

- **Citoyen 9**

Les maisons de jardin seront-elles branchées sur les conduites de la Ville ou est-ce que ce serait par un réseau privé raccordé au bâtiment principal?

Réponse de la Ville : *Les deux cas de figure sont possibles.*

Comme la maison de jardin doit être sur le même lot, donc sur la même unité d'évaluation, est-ce que les maisons de jardins pourraient être cadastrées comme un condo, par exemple?

Réponse de la Ville : *Dans le cas d'une copropriété divise, on a plusieurs lots, alors le règlement n'est pas applicable. Si vous faites référence à une copropriété indivise, il n'y a actuellement pas d'outil pour l'empêcher.*

- **Citoyen 10**

Quelles seront les marges à considérer pour le garage d'une maison de jardin? Est-ce que ce sont les mêmes marges que celles du garage du bâtiment principal qui seront applicables?

Réponse de la Ville : *C'est une bonne question. Pour ce qui est des garages attachés, actuellement les dispositions sont prévues en fonction du bâtiment principal. La maison de jardin est considérée comme un bâtiment accessoire, auquel, ici, on viendrait ajouter un autre bâtiment accessoire (le garage). Il faudrait, dans un premier temps, vérifier s'il reste suffisamment d'espace disponible au sol pour permettre la construction d'un bâtiment accessoire supplémentaire. Il s'agit d'un cas particulier qui mérite une analyse plus détaillée.*

- **Citoyen 11 —résidant du quartier de Cité-Universitaire**

Dans le cas où le logement est situé en zone agricole, j'imagine qu'il faut faire une demande auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)?

Réponses de la Ville : *Dans le cas d'un terrain situé en zone agricole, il faudrait effectivement demander une autorisation à la CPTAQ. Par ailleurs, il faudrait également que l'usage résidentiel soit permis.*

Vous avez mentionné le cas où le terrain voisin en arrière-lot serait zoné industriel ou commercial. Considérant que le zonage pourrait changer, quel serait l'impact sur la maison de jardin construite dans la cour arrière? Faudra-t-il installer une haie?

Réponses de la Ville : *La haie est prévue comme mesure de mitigation pour des voisins qui verraient leur environnement changer par la construction de la maison de jardin. Donc, dans le cas où la maison de jardin serait déjà construite lorsque le terrain voisin passe du zonage commercial ou industriel au zonage résidentiel, les voisins à venir n'auront pas de surprise ou de modification à leur environnement puisque la maison existe avant leur arrivée.*

Y a-t-il un enjeu sanitaire (monoxyde de carbone) dans le cas d'un logement construit au-dessus des garages?

Réponses de la Ville : *Le Code de la construction requiert des barrière étanches aux vapeurs de gaz pour éviter que ceux-ci ne rentrent dans la maison (portes étanches à fermeture automatique, couche étanche en polythène, etc.). Donc c'est prévu dans le Code du bâtiment et c'est aussi validé dans le cadre de la demande de permis pour agrandissement.*

- **Citoyenne 12 —résidente de Haute-Saint-Charles**

Merci pour ce projet de règlement. Ça fait plusieurs années que nous essayons de construire en avant-lot mais la superficie de terrain n'est pas suffisante pour construire une maison pour ma fille et sa famille. Notre maison, comme celle de mes voisins, est construite en arrière-lot. Du fait des marges latérales, il nous est aussi impossible de construire sur le côté. Notre seule option est l'avant-lot.

Je suis consciente qu'il s'agit d'un cas particulier et je ferai une demande en bonne et due forme. Mais est-ce qu'il serait possible de considérer la nouvelle maison comme habitation principale et ma maison (construite en arrière-lot) comme l'habitation additionnelle. Ce pourrait être un moyen de permettre la construction en avant-lot.

Réponse de la Ville : *Nous prenons bonne note de votre commentaire. Comme mentionné plus tôt, il est impossible d'envisager tous les cas de figure et un règlement ne pourrait pas répondre à toutes les situations. Nous allons analyser ce qui pourrait être fait.*

- **Citoyenne 13**

Nous avons construit un appartement au-dessus de notre garage avec une marge de 1,2 m acceptée et validée par la Ville. Nous avons été avisés, il y a 2 semaines, que cette marge n'aurait pas dû être approuvée. Cet appartement est destiné à ma belle-mère de 87 ans qui ne peut pas vivre seule et les loyers sont trop élevés pour ses moyens. La Ville a demandé à mon mari de détruire l'appartement.

Question : Serait-il possible de conserver les marges actuelles (pour ne pas avoir à détruire le logement)?

Réponse de la Ville : *Nous allons voir ce qui est envisageable. Il s'agit d'un cas particulier nous en parlerons après la séance.*

- **Citoyen 14, résident de Charlesbourg**

Félicitations, je trouve ça vraiment bien et je vous encourage à considérer les plex quand le terrain le permet.

Relativement aux délais, est-ce que tous les projets seront soumis au CCU? Si c'est le cas, on aurait 30 jours pour l'obtention du permis, 30 jours pour la CCU et 30 jours pour le conseil d'arrondissement. Le CCU alourdit le processus.

Réponse de la Ville : *Le CCU est le Comité consultatif d'urbanisme. C'est un peu l'équivalent de la CUCQ pour les arrondissements (et en dehors des bâtiments patrimoniaux). Le CCU est composé de citoyens qui regardent les Plans d'implantation et d'intégration architecturale*

(PIIA) et font des recommandations en vue de l'émission des permis de construction. Ces recommandations peuvent s'appliquer à l'architecture, à la hauteur des rez-de-chaussée, à l'implantation sur le terrain, etc. Ensuite, en conseil d'arrondissement, les élus peuvent accepter ou refuser les recommandations émises par le CCU.

Réponse de la Ville : Pas nécessairement. Le processus du CCU ne s'applique que lorsque la construction est gérée par un PIIA (et cela dépend du secteur).

Est-ce que la CUCQ va également avoir un rôle à jouer? Ils disent tout le temps non à tout, même si tout est conforme.

Réponse de la Ville : Si la construction est sous la juridiction de la CUCQ, elle pourrait intervenir.

Les avez-vous consultés dans le cadre de ce projet de règlement?

Réponse de la Ville : Oui. Dans les cas où la construction se trouve dans un secteur couvert par la CUCQ, ils analyseront le projet et pourront, l'autoriser ou le refuser.

Vous savez qu'une demande à la CUCQ c'est en mois que ça se compte? On parle de quasiment 6 mois de délais. Vous êtes conscients de ça?

Réponse de la Ville : Notre objectif c'est de délivrer un permis à l'intérieur de 30 jours pour obtenir une première réponse. Lorsque la construction fait l'objet d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et que le dossier passe en commission d'urbanisme, à ce moment-là le délai passe à 60 jours pour obtenir une première réponse. Je conseille toujours de présenter des documents qui soient les plus complets et les plus détaillés possible, incluant les matériaux prévus afin qu'on comprenne au mieux le projet. Lorsqu'il y a beaucoup d'allers-retours, c'est soit parce que des informations sont manquantes, soit, dans le cas de la CCU, parce que la construction ne s'intègre pas assez bien et qu'il y a des éléments à améliorer (cela engendre beaucoup d'allers-retours). C'est pourquoi, pour réduire les délais, il est conseillé de transmettre des informations complètes et détaillées afin que les analystes puissent bien comprendre l'ampleur du projet ainsi que tous les détails.

En termes de raccordement aux services, si je souhaite en ajouter (en faisant une ligne dédiée pour la maison en cours arrière), doit-on s'attendre au coût habituel ou est-ce que ça pourrait être moins cher?

Réponse de la Ville : C'est à vérifier mais le prix risque d'être le même.

- **Citoyen 15**

Question : Vous faites souvent référence au Code du bâtiment canadien alors que ça ne s'applique pas aux maisons dont la superficie est inférieure à 275 pieds carrés.

Pourquoi vous appuyez-vous sur ce code si ce n'est pas applicable?

Réponse de la Ville : Des vérifications doivent être faites mais c'est ce qui est prévu.

- **Citoyen 16 —résidant de la Haute-Saint-Charles**

Je demeure dans une zone humide. Serait-il possible d'agrandir ma maison pour faire un logement pour ma fille? Je suis à l'intérieur de la zone de 25 mètres.

Réponse de la Ville : Le règlement de contrôle intérimaire continue de s'appliquer de la même façon. Donc, ça ne devrait pas être possible.

Et si je construis en hauteur (sur des pieux)?

Réponse de la Ville : Il s'agit d'un cas particulier, c'est difficile d'y répondre dans le cadre de la séance de ce soir. Il faudrait prendre plus de temps et avoir plus de détails pour bien vous répondre.

- **Citoyen 17**

Question : Pour quelles raisons ne permet-on pas aux propriétaires de multiplex d'installer des maisons de jardin?

Commentaire : La limitation aux résidences unifamiliales isolées risque de favoriser la densification de secteurs qui sont mal desservis en services publics. Il serait donc pertinent de considérer les plex.

- **Citoyen 18**

Question : Est-il possible d'ajouter un garage à une maison de jardin, si la superficie est inférieure à 80 mètres carrés et que la hauteur respecte la réglementation?

Réponse de la Ville : Un bâtiment accessoire ne doit pas occuper plus de 10 % de la superficie du terrain, donc c'est à évaluer au cas par cas. Mais si les différentes normes sont respectées, cela pourrait être envisageable.

- **Citoyen 19**

Question : Comment avez-vous prévu l'ajout de ces unités et la compatibilité avec le réseau d'égout déjà mis en place? Il y a-t-il possibilité que le réseau soit saturé?

Réponse de la Ville : De manière générale, les réseaux peuvent accueillir la charge additionnelle. Les demandes de permis sont également transmises au service de l'ingénierie, ce qui permettrait d'anticiper un enjeu. Ça ne devrait pas poser de problème.

- **Citoyen 20**

Question : Est-ce que le terrain d'une coopérative pourrait accueillir une unité d'habitation additionnelle ou une maison de jardin?

Réponse de la Ville : Actuellement le règlement ne permet l'ajout d'unité d'habitation que sur les terrains de maisons unifamiliales isolées. Toutefois, cette mesure pourrait éventuellement être étendue à d'autres types de propriétés.

- **Citoyen 21**

Question : Est-ce que la pression supplémentaire engendrée par ces habitations supplémentaires sur le réseau d'alimentation en eau potable a été évaluée?

Réponse de la Ville : L'impact sur les réseaux d'aqueducs et d'égouts est analysée au moment de la demande de permis par le service de l'ingénierie. Ce ne sont pas des projets d'ampleur suffisante pour impacter les réseaux.

- **Citoyen 22**

Question : Quelle est la taille minimale autorisée pour l'aménagement d'une maison de jardin sur une fondation fixe (en respectant les marges mentionnées lors de la présentation)?

Réponse de la Ville : Ça dépend de ce à quoi on fait référence. Si on fait référence à la profondeur de la fondation pour protéger du gel, le code de construction prescrit la profondeur à respecter. Si l'on réfère à la superficie, il n'y a pas de superficie minimale mais le l'aménagement des pièces doit être conforme au code de construction.

- **Citoyenne 23**

Question : Peut-on s'attendre à voir une augmentation du nombre de Airbnb plutôt que de nouveaux logements?

Réponse de la Ville : L'usage d'hébergement touristique commercial (classe C10) ne sera pas autorisé, toutefois l'hébergement touristique collaboratif sera autorisé. Donc, il sera permis de louer la maison de jardin, pour un maximum de 90 jours/an, si celle-ci est votre lieu de résidence principal. Si vous habitez dans le bâtiment principal, il n'est pas permis de louer, à court terme (au titre de l'hébergement touristique collaboratif) la maison de jardin.

- **Citoyen 24**

Question : Quelle flexibilité peut-on envisager relativement à la marge de 1,5 mètres? Serait-il possible de vendre le terrain latéral?

Réponse de la Ville : La marge de 1,5 mètres (environ 5 pieds) correspond à la distance minimale acceptée entre la maison de jardin et la ligne de lot. Cette marge découle du code civil qui interdit la présence d'une fenêtre à moins de 1,5 mètres de toute ligne de lot. Pour ce qui est de la subdivision du terrain latéral, cela dépend des normes de lotissement dans le secteur où se trouve la propriété. C'est un cas particulier qui nécessiterait d'être analysé de façon plus détaillée. Toutefois, si on parle de vendre une partie du terrain et d'y construire une mini maison, le règlement ne le permet pas. Il faut que l'unité de logement additionnelle soit construite sur le même terrain que le bâtiment principal, ça ne peut pas être divisé à cette fin. Si vous êtes propriétaire de 2 lots, il n'est pas possible, non plus, d'avoir le bâtiment principal sur un lot et la maison de jardin sur l'autre lot. La maison de jardin doit faire partie de la même propriété (donc être sur le même lot) que le bâtiment principal.

- **Citoyen 25**

Question : Est-ce qu'une maison de jardin sera assujettie à la taxe de bienvenue?

Réponse de la Ville : La taxe de bienvenue concerne la vente de propriété, donc les mini maisons, parce qu'elles font partie de la même propriété que le bâtiment principal, ne seront pas assujetties à la taxe de bienvenue. Toutefois, comme il s'agit d'un ajout de logement, la mini maison va impacter le montant du compte de taxe de la propriété.

- **Citoyen 26**

Question : L'accès à la maison de jardin par un trottoir de 1,2 mètres a-t-il été validé par les services d'incendie? Dépendant de la distance à la rue, cela pourrait être problématique.

Réponse de la Ville : Nous sommes en contact avec les services d'urgence pour nous assurer qu'il n'y a pas de problème de desserte.

- **Citoyen 27**

Question : Qu'en est-il des restrictions relatives aux remises, piscines, etc. au pieds carré?

Réponse de la Ville : La restriction relative à la superficie autorisée demeure. Donc, la superficie des bâtiments accessoires ne peut dépasser 10 % de la surface du terrain.

- **Citoyen 28**

Question: Merci pour cette initiative, je vous appuie. En tant que personne seule qui souhaite acheter un logement prochainement, ce projet représente un bel espoir. Anticipe-t-on que ce règlement va permettre la construction de nombreux logements?

Réponse de la Ville : C'est notre souhait mais nous ne savons pas s'il y aura un engouement.

- **Citoyenne 29**

Question : Est-il possible de faire un logement additionnel au sein d'un condo?

Réponse de la Ville : Dans le cas d'une copropriété indivises le logement additionnel ou la maison de jardin sont des usages associés, ils doivent avoir un lien de dépendance et de complémentarité avec l'usage principal. Dans le cas d'une copropriété divise, le lien de dépendance et de complémentarité ne sont plus possibles, donc il ne peut y être ajouté un logement additionnel ou une maison de jardin au sens du règlement.

- **Citoyen 30**

Question : Si on dispose d'un très grand terrain est-ce que la maison de jardin pourrait être construite en cours avant?

Réponse de la Ville : Le projet de règlement actuel ne permet pas la construction de maison de jardin en cours avant. On en prend note et cela fera partie des éléments à évaluer.

- **Citoyenne 31**

Question : À quel endroit peut-on aménager les espaces de stationnement pour ce logement additionnel? Peut-on envisager les aménager dans la cour arrière?

Réponse de la Ville : Les stationnements peuvent être aménagés en cour arrière, toutefois il y a plusieurs normes et paramètres à respecter. Par ailleurs, une certaine superficie d'aire verte doit également être préservée, donc on ne pourrait pas minéraliser l'ensemble d'une cour arrière. Il s'agit encore de situation au cas par cas.

- **Citoyenne 32**

Question : Est-ce que l'ajout de maisons de jardin ou de logements additionnels ne risque pas d'empêcher l'augmentation de la canopée, particulièrement en centre-ville?

Réponse de la Ville : On préconise de protéger, autant que possible, les arbres matures lorsqu'il y en a, de construire là où il n'y a pas d'arbres matures sinon de replanter. Toutefois, ceci vaut également pour l'installation d'une piscine ou d'un cabanon. Vous êtes tous et chacun responsables de la canopée en verdissant vos terrains.

- **Citoyen 33**

Question : Est-ce que la maison de jardin pourrait avoir 2 niveaux de plancher voire un sous-sol?

Réponse de la Ville : La hauteur maximale permise est de 5 mètres, donc dépendant des matériaux utilisés, peut-être qu'il serait possible d'ajouter un étage. Un sous-sol pourrait aussi être possible dépendant de la façon dont c'est construit, en autant que l'ensemble ne dépasse pas 5 mètres de hauteur.

- **Citoyen 34**

Question : Je suis dans le bassin versant du Lac St-Charles. Je suis en train de faire changer ma fosse septique pour une fosse à 4 personnes, si je prévois avoir un logement d'appoint, est-ce que je peux faire installer un 6 personnes pour mon logement d'appoint projeté et quand même profiter de la subvention?

Réponse de la Ville : Qu'on soit ou non dans un bassin versant, l'installation sanitaire autonome doit avoir la capacité nécessaire (correspond au nombre de chambres). Si vous avez une installation sanitaire autonome suffisante pour un logement de 4 chambres mais que vous ajoutez un logement avec une chambre, il sera alors nécessaire de remplacer votre installation sanitaire autonome pour une de plus grande capacité.

Pour ce qui de la subvention, nous vous invitons à nous contacter pour obtenir plus de détails.

- **Citoyenne 35**

Question : Est-ce que le règlement qui impose une distance minimale de la construction au plan d'eau (bassin de rétention) sera assoupli?

Réponse de la Ville : La distance minimale au plan d'eau est maintenue.

- **Citoyenne 36**

Question : Dans le Vieux-Limoilou on permet des marges arrières et latérales sur ruelles à 0. Il serait donc incohérent d'imposer des marges de 1,5 mètres pour une maison de jardin mitoyenne à un voisin ou qui donnerait sur une ruelle.

Réponse de la Ville : Les marges prévues pour la maison de jardin demeurent à 1,5 mètres. Il faut considérer que la maison de jardin sera habitée, ce qui n'est pas le cas pour un bâtiment accessoire (remise par exemple).

- **Citoyen 37**

Question : Dans le cas d'une nouvelle construction unifamiliale avec un logement additionnel, est-il possible d'avoir une porte d'entrée pour chaque unité de logement?

Réponse de la Ville : Oui, c'est possible.

- **Citoyen 38**

Question : Pourquoi mettre des marges dans un secteur sous la juridiction de la CUCQ?

Réponse de la Ville : Les règlements municipaux sont aussi applicables dans un secteur sous la juridiction de la CUCQ bien que l'attribution d'un permis requière son approbation. Elle pourrait, selon le cas, ajouter, modifier ou supprimer les marges selon ses critères.

- **Citoyenne 39**

Question : Pourriez-vous nous donner plus d'informations pour une nouvelle habitation en référence à l'article 181?

Réponse de la Ville : Reprend point par point chaque disposition énumérée sur la diapo 11 de la présentation. Il s'agit des conditions générales applicables à la construction de toute unité d'habitation additionnelle (qu'il s'agisse d'un logement d'appoint ou d'une maison de jardin).

D'abord, l'unité d'habitation additionnelle est associée à un usage du groupe H1 logement, donc ça rejoint la notion d'usage associé. Le logement additionnel doit avoir le même usage que le logement principal.

Le logement principal doit être dans un bâtiment isolé de 1 logement (unifamiliale isolée). On ne peut pas avoir une unité d'habitation additionnelle si on a un plex par exemple (même si ceci pourra éventuellement être modifié ultérieurement).

Le logement principal doit être dans une zone où la classe Habitation est autorisée comme usage principal. Donc l'habitation doit être permise dans la zone où l'habitation additionnelle sera construite.

L'unité d'habitation additionnelle est un logement entier distinct du logement auquel il est associé. C'est un logement à part entière. Une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par logement (soit le logement d'appoint, soit le logement de jardin mais pas les deux). Aucun espace de stationnement supplémentaire n'est exigé pour l'unité d'habitation additionnelle.

L'unité d'habitation additionnelle doit respecter le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec, être desservie par l'aqueduc, l'égout ou par un puits et des installations septiques conformes et doit avoir un numéro civique distinct.

- **Citoyen 40**

Question : Qu'en est-il du double standard des faux jumelés relativement aux maisons de jardin? Est-ce que les normes de lotissement seront révisées, notamment pour les grands terrains?

Réponse de la Ville : L'unité d'habitation additionnelle doit être associée à une habitation unifamiliale isolée donc, on ne peut pas associer une unité de logement additionnelle à un faux jumelé parce que c'est un logement bi-familiale (il s'agit d'une copropriété de deux logements sur un seul lot).

- **Citoyenne 41**

Question : Prévoit-on ajouter des bacs pour les déchets et le recyclage?

Réponse de la Ville : *Il sera possible d'utiliser les mêmes que ceux du logement principal ou encore de faire la demande pour des bacs supplémentaires en contactant le 311.*

- **Citoyenne 42**

Question : Est-ce que je peux vendre mon jardin latéral pour que quelqu'un construise une maison de jardin? Est-ce que je comprends que la maison de jardin et le terrain demeure la propriété de la maison principale, et doit donc nécessairement être louée (et non vendue)?

Réponse de la Ville : *Ça doit demeurer un seul et même lot; on ne peut pas séparer la maison de jardin du bâtiment principal. Donc, ça peut être loué, en échange d'un loyer, ou vous pouvez y loger de la famille sans frais, à votre guise. Il est aussi possible, pour le propriétaire, d'habiter la maison de jardin et de louer la maison principale.*

- **Citoyenne 43**

Commentaire : Personnellement je suis très préoccupée par ce projet de densification qui ouvre la porte au commercial (salon de coiffure, Airbnb etc.).

Réponse de la Ville : *La maison de jardin ne peut être occupée qu'à des fins résidentielles.*

- **Citoyen 44**

Question 1 : En zone H4 est-il possible de construire une maison avec deux logements?

Réponse de la Ville : *Le règlement ne s'applique qu'en zonage H1, donc ce ne sera pas possible de construire une minimaison en zonage H4.*

- **Citoyen 45**

Peut-on implanter une minimaison sur un terrain de la Ville (je ne fais pas référence à une unité d'habitation additionnelle)?

Réponse de la Ville : *Non, il faut que ce soit sur le terrain d'une propriété privée.*

- **Citoyen 46**

Très belle initiative de la Ville.

Est-ce que les marges présentées sont également valable sur un terrain en coin de rue?

Réponse de la Ville : *On considère qu'il y a 2 cours avant sur un terrain en coin de rue, donc ce ne serait pas possible d'y construire une minimaison.*

- **Citoyenne 47**

Question 1 : Vous mentionnez que la maison de jardin doit respecter le code du bâtiment. Je m'interroge sur la faisabilité d'obtenir un accès pompier conforme en cours arrière. Est-ce que des allègements par rapport au code du bâtiment sont prévus dans le règlement de zonage?

Réponse de la Ville : *Le Code du bâtiment permet justement de faciliter l'accès aux services d'urgence (la largeur des portes, des issues, la largeur minimale de l'allée permet d'indiquer qu'il y a une maison dans le fond de la cour, etc.).*

- **Citoyen 48**

On parle de marges latérales et arrière à respecter, mais quelle devrait être la superficie minimale de la cour arrière pour les loisirs, tant pour l'unité principale que pour la maison de jardin? Il faudra disposer d'une cour avec du gazon?

Réponse de la Ville : *Oui, il doit y avoir un minimum d'aire verte (indiqué dans la grille des spécifications). La maison de jardin va partager la cour arrière avec la maison principale.*

- **Citoyenne 49**

Est-ce que les servitudes d'Hydro-Québec seront prises en compte?

Réponse de la Ville : *C'est le même principe qu'avec une construction accessoire, il faut s'assurer de respecter la servitude lorsqu'il y en a une.*

- **Citoyen 50**

Pourriez-vous donner plus d'information sur le trottoir qui doit relier la maison de jardin à la rue, stationnement ou autre?

Réponse de la Ville : *On parle d'une allée piétonne d'une largeur minimale de 1,2 mètres afin de pouvoir accéder à la maison de jardin avec une civière par exemple. On ne précise pas qu'elle forme précisément cela doit prendre ou comment cela doit être aménagé.*

- **Citoyen 51**

Est-il possible de construire une minimaison sur le terrain d'une maison situé en coin de rue?

Réponse de la Ville : *Lorsque l'on est sur un coin de rue, il y a deux cours avant : une cour avant principal avec la façade de la maison, et la cour avant secondaire qui correspond à l'autre coin de rue qui se trouve sur le côté de la maison. La minimaison ne peut pas être construite dans ces 2 cours avant. Toutefois, il serait possible de le faire dans la cour arrière ou dans la cour latérale (celle qui n'est la cour avant secondaire) si l'espace est suffisant.*

- **Citoyen 52**

En référence à l'article 81, est-il possible de vendre une minimaison?

Réponse de la Ville : *Non, on ne peut pas vendre parce qu'elle ne peut pas être séparée du terrain de la maison principale. Vous pourriez la louer ou l'avoir en copropriété indivise mais pas en copropriété divise. Donc, vous ne pouvez pas diviser votre terrain en 2 lots. Ça doit demeurer sur même lot que votre maison principale puisque c'est un logement accessoire à votre maison.*

- **Citoyen 53**

Que ferez-vous pour vous assurer du respect des règles de la construction des bâtiments? Augmenterez-vous vos inspections lors de la construction?

Réponse de la Ville : *Toutes les constructions qui font l'objet d'une demande de permis sont inspectées. Donc, oui, elles seront inspectées rigoureusement au même titre que les autres constructions qui requièrent un permis.*

- **Citoyen 54**

Pourriez-vous poser la question verbalement sur les restrictions de construction d'un logement au-dessus d'un garage détaché et l'ouverture à modifier cet aspect dans le règlement?

Réponse de la Ville : *Pour l'instant ce n'est pas autorisé. Dans le cas où on aménagerait les combles d'un garage, l'accès devrait se faire par le garage, donc ça ne peut pas être utilisé comme logement mais seulement pour le remisage. Par ailleurs, un logement au-dessus d'un garage détaché ne pourrait être autorisé au titre de minimaison parce qu'il ne remplirait pas les conditions relatives aux marges [les marges autorisées pour les garages détachées sont plus petites que celles permises pour les minimaisons].*

Questions et commentaires transmis par écrit et répondus par écrit

- **Citoyen 54**

Qu'arrive-t-il pour les duplex ou triplex ayant de grands terrains? Pouvons-nous accueillir un logement de jardin?

Réponse de la Ville : *L'objectif de cette nouvelle mesure est de favoriser une densification douce. Ainsi, pour le moment, cette possibilité s'applique uniquement aux maisons de type unifamilial.*

- **Citoyen 55**

Quelle sera la gestion pour les locations du genre Airbnb?

Réponse de la Ville : *L'hébergement touristique collaboratif est permis selon certaines conditions qui sont énoncées sur le site Web de la Ville, à la page suivante :*

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/hebergement-touristique-collaboratif.aspx

Ainsi, si l'unité d'habitation additionnelle respecte les conditions qui y sont listées, l'hébergement touristique de type collaboratif y sera autorisé.

- **Citoyenne 56**

J'habite en zone agricole et j'aimerais savoir s'il y a des particularités?

Réponse de la Ville : *L'habitation n'est pas autorisée comme usage principal dans les zones à dominante A (agricole). Toutefois, le logement supplémentaire y est autorisé à certaines conditions. Pour des cas spécifiques comme le vôtre, nous vous invitons à communiquer avec le 311 afin qu'un employé de la Ville puisse étudier votre cas.*

- **Citoyenne 57**

À partir de quand puis-je faire une demande de permis?

Réponse de la Ville : Vous devez attendre l'entrée en vigueur du règlement prévue en juin 2024 pour faire une demande.

- **Citoyenne 58**

Est-ce qu'une minimaison, inférieure à 1 000 pieds carrés peut être une unité d'habitation additionnelle?

Réponse de la Ville : La superficie autorisée pour une maison de jardin correspond à 75 % de la projection au sol du bâtiment principal, et ne doit pas dépasser 80 m². Donc, puisque 1 000 pieds carrés correspond à environ 91 m², cela ne serait pas possible.

- **Citoyen 59**

Question 1 : Est-ce que les raccordements d'entrée d'eau et d'électricité (Hydro-Québec) doivent être le même entre la maison de jardin et le bâtiment principal?

Réponse de la Ville : Les raccordements doivent être distincts.

- **Citoyen 60**

Pouvez-vous rappeler la hauteur maximale que peut avoir une maison de jardin?

Réponse de la Ville : La hauteur doit être égale ou inférieure à celle du bâtiment principal, jusqu'à un maximum de 5 m.

- **Citoyen 61**

Concernant les secteurs situés dans les bassins versants des prises d'eau de la Ville et assujettis au Règlement de contrôle intérimaire (RCI), qu'en est-il?

Réponse de la Ville : Cette question est présentement à l'étude par les équipes de la Ville.

- **Citoyenne 62**

À quel point est-il difficile d'installer les services d'eau et d'égout pour une maison de jardin?

Réponse de la Ville : Il y a deux options possibles pour raccorder l'unité d'habitation additionnelle aux réseaux d'égout et d'aqueduc :

- Connecter le réseau d'aqueduc avec la plomberie interne de la maison existante et brancher l'égout, soit à la plomberie interne de la maison existante, soit sur le branchement d'égout privé existant en installant un « Y ». Pour le branchement d'aqueduc privé existant, le règlement interdit d'installer un « Y »;
- Construire un nouveau branchement d'aqueduc et d'égout pour desservir ce nouveau bâtiment. Des frais sont à prévoir selon la tarification en vigueur.

- **Citoyenne 63**

Avez-vous évoqué la possibilité d'ajouter un étage sur un bungalow?

Réponse de la Ville : Effectivement, une unité d'habitation additionnelle peut prendre la forme d'un logement d'appoint (soit un logement additionnel au sous-sol, à l'étage, attaché à la maison, etc.) ou d'une maison de jardin. Un logement d'appoint est un logement aménagé par la subdivision ou par l'agrandissement du bâtiment principal.

- **Citoyenne 64**

Si une maison d'appoint ne peut pas être un jumelé, j'imagine aussi que ça ne peut pas être un logement au sous-sol d'une maison de ville?

Réponse de la Ville : Effectivement, cette nouvelle possibilité s'applique uniquement aux maisons de type unifamiliales isolées.

- **Citoyen 65**

La taille maximale d'une unité supplémentaire étant de 75 %, y a-t-il un minimum?

Réponse de la Ville : La superficie du logement d'appoint doit être plus petite que le logement principal (75 %), mais aucun minimum.

- **Citoyen 66**

Si nous avons 2 lots de terrain peut-on construire une maison de jardin sur le 2^e terrain?

Réponse de la Ville : La maison de jardin doit être construite sur le même lot que le bâtiment principal.

- **Citoyen 67**

Est-ce que ce projet touche les maisons unimodulaires et mobiles qui relèvent du groupe d'usage H4?

Réponse de la Ville : Pour le moment, uniquement les maisons unifamiliales isolées (excluant les maisons mobiles par exemple) sont concernées par ce projet de règlement.

- **Citoyen 68**

Est-ce que des subventions seront accordées?

Réponse de la Ville : Ce n'est pas prévu pour le moment.

- **Citoyenne 69**

La restriction relative à la hauteur maximale de 5 mètres est très contraignante dans le cas de l'ajout d'un logement au-dessus d'un garage détaché. Serait-il possible de distinguer la hauteur d'un bâtiment d'un étage et celle prévue dans le cas d'un ajout d'étage?

Réponse de la Ville : Puisqu'un garage détaché est destiné à de l'entreposage, le projet de règlement ne permet pas la possibilité de construire un étage supplémentaire sur un garage détaché pour y aménager un logement d'appoint.

- **Citoyen 70**

Quel sera le montant accordé? Est-ce que cela sera sous la forme d'un crédit ou d'une subvention? Et quelle sera la méthode de financement si nous avons en ce moment une hypothèque sur la maison unifamiliale?

Réponse de la Ville : *Il n'y a aucun incitatif financier ni mesures d'aide prévus pour le moment.*

- **Citoyenne 71**

Est-ce qu'un garage détaché peut être transformé en unité d'habitation additionnelle?

Réponse de la Ville : *Oui, si le bâtiment accessoire respecte les conditions applicables à une maison de jardin (implantation, superficie, code de construction, etc.). Une demande de permis ou de renseignement préliminaire peut être déposée pour en faire l'analyse.*

- **Citoyenne 72**

Je ne comprends pas la raison d'être de la distance minimale de 8 pieds entre la maison unifamiliale et la maison de jardin. Pourquoi ne pas prévoir l'espace d'une allée minimale de circulation simplement? 5 pieds par exemple?

Réponse de la Ville : *Il s'agit de dispositions normatives prévues pour assurer une intégration harmonieuse (implantation dans les cours latérales et arrière seulement, superficie et hauteur maximale en lien avec le bâtiment principal).*

- **Citoyenne 73**

Est-ce qu'il y a des normes pour le style architectural ou le revêtement des maisons de jardin?

Réponse de la Ville : *Des dispositions normatives sont prévues pour assurer une intégration harmonieuse.*

- **Citoyen 74**

Est-ce que des incitatifs financiers sont prévus pour encourager cette densification?

Réponse de la Ville : *Ce n'est pas prévu pour le moment.*

- **Citoyen 75**

Si nous avons 2 lots de terrain peut-on construire une maison de jardin sur le 2^e lot? (3x)

Réponse de la Ville : *La maison de jardin doit être construite sur le même lot que le bâtiment principal. Nous avons déjà répondu à votre question, en salle et en ligne.*

- **Citoyen 76**

Les gens en banlieue ont décidé de vivre ainsi, pas de surpeuplement, alors attention à vos changements, pensez aussi aux citoyens. La Ville n'est pas prête avec l'ancienneté du réseau d'égouts. De plus, les gens font ce qu'ils veulent sans permis. Qu'allez-vous faire si une personne a déjà construit sans permis?

Réponse de la Ville : *La Ville a des processus advenant des constructions pour lesquelles un permis n'aurait pas été délivré. Vous pouvez communiquer avec le 311 au besoin.*

- **Citoyen 77**

De quelles informations avez-vous besoin dans la demande de permis? Plan d'implantation, dessins d'architecte?

Réponse de la Ville : *Minimalement un plan d'implantation réalisé par un arpenteur, et un plan de construction réalisé par un technicien.*

- **Citoyen 78**

Si j'ajoute une maison de jardin pour mes parents. Que se passera-t-il avec la maison à leur décès alors que la mini maison sera sur le même lot que ma maison?

Réponse de la Ville : *L'unité d'habitation additionnelle peut être occupée par le(s) propriétaire(s) de l'immeuble ou des locataire(s) et peut s'adresser à une clientèle très diversifiée : jeunes professionnels, étudiants, personnes âgées, nouvel arrivant, etc.*

- **Citoyen 79**

Si j'aménage mon grenier, accessible par un escalier intérieur, pour une personne à mobilité réduite de ma famille, est-ce considéré comme une habitation multigénérationnelle ou une habitation d'appoint?

Réponse de la Ville : *Pour les demandes spécifiques, la Ville vous invite à communiquer avec le 311.*

- **Citoyenne 80**

Serait-il possible d'obtenir un permis de construction de garage détaché et d'y prévoir la construction d'un logement au deuxième étage?

Réponse de la Ville : *Un garage détaché peut être converti en maison de jardin si ce dernier respecte les conditions édictées au règlement.*

Toutefois, il ne serait pas possible de prévoir un 2^e étage à un garage détaché pour y aménager un logement d'appoint. De plus, étant donné que la hauteur est limitée à un maximum de 5 m et que le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec doit être respecté, l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle est peu réaliste.

- **Citoyenne 81**

Je n'ai pas compris l'intervention concernant le condo indivise...

Réponse de la Ville : *Rien n'empêche la copropriété indivise dans le projet de règlement.*

- **Citoyenne 82**

Est-ce que les logements d'appoint ou les maisons de jardin sont à location avec un bail ou à vendre?

Réponse de la Ville : *La Ville n'a pas le pouvoir d'obliger l'exploitant à occuper le logement principal ou l'unité d'habitation additionnelle. Les règlements de zonage s'appliquent notamment aux usages des terrains et bâtiments, et non pas aux personnes. L'unité d'habitation additionnelle peut être occupée par le(s) propriétaire(s) de l'immeuble ou le(s)*

locataire(s) et peut s'adresser à une clientèle très diversifiée : jeunes professionnels, étudiants, personnes âgées, nouvel arrivant, etc.

- **Citoyenne 83**

Je possède une grande maison unifamiliale sur un grand terrain, un 3 1/2 et un stationnement de 8 voitures desservis par le RTC... Ai-je le droit d'avoir une maison de jardin?

Réponse de la Ville : *Pour les cas précis et personnalisés, nous vous invitons à communiquer avec le 311.*

- **Citoyenne 84**

Pourquoi ne pas autoriser la construction d'un logement d'appoint au-dessus d'un garage détaché déjà existant?

Quel désavantage pourrait-il y avoir si le logement ne dépasse pas la hauteur du bâtiment principal?

Réponse de la Ville : *Seuls les espaces d'entreposage sont autorisés au-dessus d'un garage détaché. De plus, étant donné que la hauteur est limitée à un maximum de 5 m et que le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec doit être respecté; l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle est peu réaliste.*

- **Citoyen 85**

Serait-il possible de reconfirmer qu'il sera seulement possible d'être locataire d'une maison de jardin, pas propriétaire? Et les autres types, sera-t-il possible d'acheter un logement d'appoint pour être propriétaire?

Réponse de la Ville : *La maison de jardin doit être construite sur le même lot que le bâtiment principal. Il est donc possible d'y loger un locataire, un proche, et même de convertir la propriété en copropriété. En revanche, il ne sera pas possible de faire une demande de lotissement pour séparer un lot en deux lots distincts.*

- **Citoyen 86**

Envisagez-vous, dans un future proche, d'améliorer ce règlement pour permettre le développement de zones de micro-habitations (autonomes sur leur propre terrain) pour ne pas seulement densifier mais donner accès à la propriété à plus de gens au lieu de seulement offrir de la location en annexe tels que proposé par votre premier jet de règlement.

Il s'agirait d'habitations de moins de 350-400 pieds carrés dans des secteurs avec faibles impacts au sol. Cela permettrait une sorte de densification par la taille de l'habitation et la possibilité d'en mettre plusieurs sur un terrain. Ce type d'habitation ressemblerait aux communautés de micro-maisons sur fondation.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas prévu d'aménager de quartiers de maisons de jardin pour le moment.*

- **Citoyenne 87**

Par souci de cohérence, je vous suggère de modifier le règlement proposé pour que les marges des maisons de jardin dans les quartiers centraux soient les mêmes que celles qui

sont déjà indiquées aux grilles de spécification pour les bâtiments principaux, ou encore, qu'elles soient soumises à la discrétion de la CUCQ. Merci de considérer cette proposition.

Réponse de la Ville : *Merci pour votre commentaire, nous le prenons en note.*

- **Citoyenne 88**

J'aimerais féliciter l'urbaniste (aux cheveux gris) assise à côté de Mme Boucher dont j'ai oublié le nom, même si elle vient régulièrement à notre conseil de Quartier. Elle répond aux questions de façon claire et complète. Merci.

Réponse de la Ville : *Merci d'avoir pris le temps d'écrire votre commentaire.*

- **Citoyenne 89**

Est-ce que la construction d'un 5 1/2 au-dessus d'une résidence unifamiliale (en respectant la restriction de superficie de 75 % de la superficie du bâtiment principal) devient un plex ou le 5 1/2 est-il considéré comme un logement d'appoint?

Réponse de la Ville : *Un logement d'appoint est un logement aménagé par la subdivision ou par l'agrandissement du bâtiment principal. La superficie du logement d'appoint doit correspondre à au plus 75 % de la superficie de plancher du logement principal.*

- **Citoyen 90**

Peut-on choisir quel sera le logement principal et quel sera le logement additionnel?

Est-ce que le logement principal peut être un demi sous-sol/rdc et le logement d'appoint peut-être au 1^{er} étage-RDC dans le cas d'un terrain avec dénivelé?

Réponse de la Ville : *Le logement principal doit être le logement le plus grand. Le logement d'appoint doit avoir une superficie égale ou inférieure à 75 % de la superficie de plancher du logement principal.*

Nombre d'interventions

117 interventions (questions et commentaires)

Prochaines étapes

Adoption du règlement le 21 mai 2024 et entrée en vigueur prévue en juin 2024.

Production du rapport

Date

23 avril 2024

Rédigé par

Céline Schaldembrand, conseillère en communication, révisé par Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.