

Assemblée publique de consultation

Unité d'habitation additionnelle : assouplissement de la réglementation

5 mai 2025



Plan de la présentation

- Mise en contexte
- Modifications réglementaires proposées
- Prochaines étapes

Mise en contexte

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 0,8 %*)

Mise en contexte

Quelques définitions pour aider à la compréhension

Habitation isolée de 1 logement

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



Habitation isolée de 3 logements

Bâtiment isolé de
3 logements



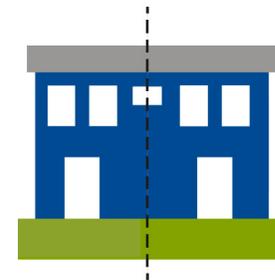
Habitation isolée de 2 logements

Bâtiment isolé de 2
logements (ex. : duplex)



Habitation jumelée

Bâtiment relié à un seul
autre bâtiment



Mise en contexte

Quelques définitions pour aider à la compréhension

Logement d'appoint

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



Maison de jardin

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

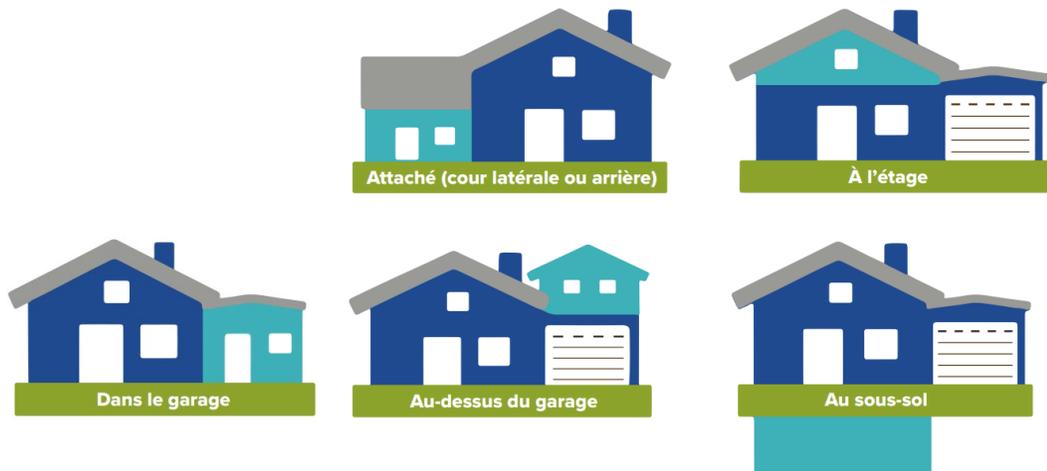


Règlement R.V.Q. 3294

En vigueur depuis juin 2024

- Permet l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle comme usage associé à une habitation isolée de 1 logement dans les zones où l'habitation est permise à certaines conditions

Logement d'appoint



Maison de jardin



Unités d'habitation additionnelle sur le territoire

Nombre de permis délivré pour l'ajout d'une unité d'habitation additionnelle depuis juin 2024

Type d'unité d'habitation additionnelle	Nombre de permis délivré
Maison de jardin	3
Logement d'appoint	2

Objectifs des modifications proposées

- Répondre aux demandes des citoyen(ne)s
- Diversifier les types de logement offert sur le territoire
- Assurer une intégration cohérente dans les territoires assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)
- Simplifier le calcul relatif à la superficie de plancher pour le logement d'appoint



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 proposées

Modifications proposées

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. 3421

Modifications proposées

Art. 172 Usages associés à un logement

- Offrir la possibilité d'ajouter une UHA **alors qu'un autre usage est déjà associé au logement.**

Norme actuelle	Modifications proposées
<p>1 seul usage associé est autorisé par logement</p> <p>Une unité d'habitation additionnelle ne peut être ajoutée lorsqu'un autre usage comme un salon de coiffure ou un bureau de comptable est déjà associé à un logement</p>	<p>1 seul usage associé est autorisé par logement, sauf pour une unité d'habitation additionnelle qui n'est pas comptabilisée aux fins de l'application du présent alinéa</p> <p>Une unité d'habitation additionnelle peut être ajoutée lorsqu'un autre usage est associé au logement</p>

Modifications proposées

Art. 181 Conditions générales applicables à une unité d'habitation additionnelle

- Une unité d'habitation additionnelle est associée à un usage plutôt qu'à un logement
- **Une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par lot**
- Aucun usage principal autre que l'habitation ne doit être exercé sur le lot

Norme actuelle

Une unité d'habitation additionnelle est associée à un **logement** du groupe H1 logement à certaines conditions

Une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par **logement**

Le logement où est exercé l'usage principal est situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement

Modifications proposées

Une unité d'habitation additionnelle est associée à un **usage** du groupe H1 logement à certaines conditions

Une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par **lot**

Aucun usage principal d'une classe autre que la classe *Habitation* n'est exercé sur le lot

Modifications proposées

Art. 181.1 Conditions applicables à un logement d'appoint

- Simplifier le calcul relatif à la superficie de plancher pour le logement d'appoint

Norme actuelle	Modifications proposées
<p>Le logement d'appoint doit être aménagé dans un bâtiment isolé d'un seul logement (unifamiliale isolée) (art. 181)</p> <p>La superficie de plancher du logement d'appoint n'excède pas 75 % de la superficie de plancher du logement où est exercé l'usage principal</p>	<p>Le logement d'appoint doit être aménagé dans un bâtiment isolé d'un seul logement (unifamiliale isolée) (art. 181.1)</p> <p>La superficie de plancher du logement d'appoint n'excède pas 40 % de la superficie de plancher du bâtiment</p>

Modifications proposées

Art. 181.0.2 Conditions applicables à une maison de jardin

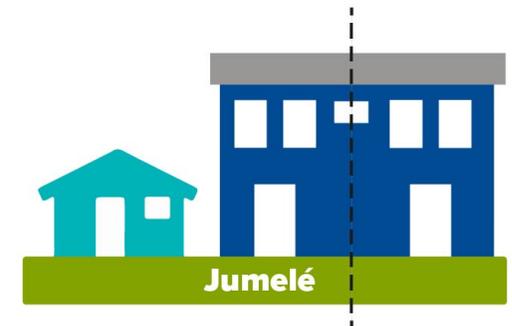
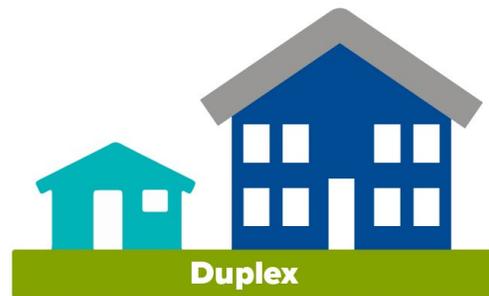
- Offrir la possibilité aux propriétaires d'une habitation de 1 à 3 logements, qu'elle soit isolée ou jumelée, d'aménager une maison de jardin sur son terrain

Norme actuelle

Une maison de jardin doit être aménagée sur un terrain sur lequel est implanté **un bâtiment isolé d'un seul logement (unifamiliale isolée)** (art. 181)

Modifications proposées

Une maison de jardin doit être aménagée sur un terrain sur lequel est implanté **un bâtiment isolé ou jumelé de 1 à 3 logements** (art. 181.0.2)



Modifications proposées

Art. 181.0.2 Conditions applicables à une maison de jardin

- Dans une partie du territoire où la CUCQ a compétence et pour laquelle des objectifs et des critères à l'égard de l'implantation d'un bâtiment accessoire sont prévus, permettre à la CUCQ :
 - d'autoriser l'implantation d'une maison de jardin à moins de 1,5 mètre d'une ligne de lot
 - d'autoriser l'implantation d'une maison de jardin à moins de 2 mètres d'une ligne de lot sans l'installation d'une clôture ou d'une haie

Norme actuelle	Modifications proposées
<p>Une maison de jardin doit être située à au moins 1,5 m (5') de toute ligne de lot</p> <p>Si elle est à moins de 2 m (6,5') d'une ligne de lot latérale ou arrière, une clôture opaque ou une haie dense le long des murs est requise (ne s'applique pas si l'habitation n'est pas autorisée sur les lots voisins)</p>	<p>L'obligation de respecter une distance minimale de toute ligne de lot et celle d'installer une clôture ou une haie ne s'appliquent pas dans une partie du territoire où la CUCQ a compétence et pour laquelle des objectifs et des critères sont prescrits à l'égard de l'implantation d'une construction accessoire</p>

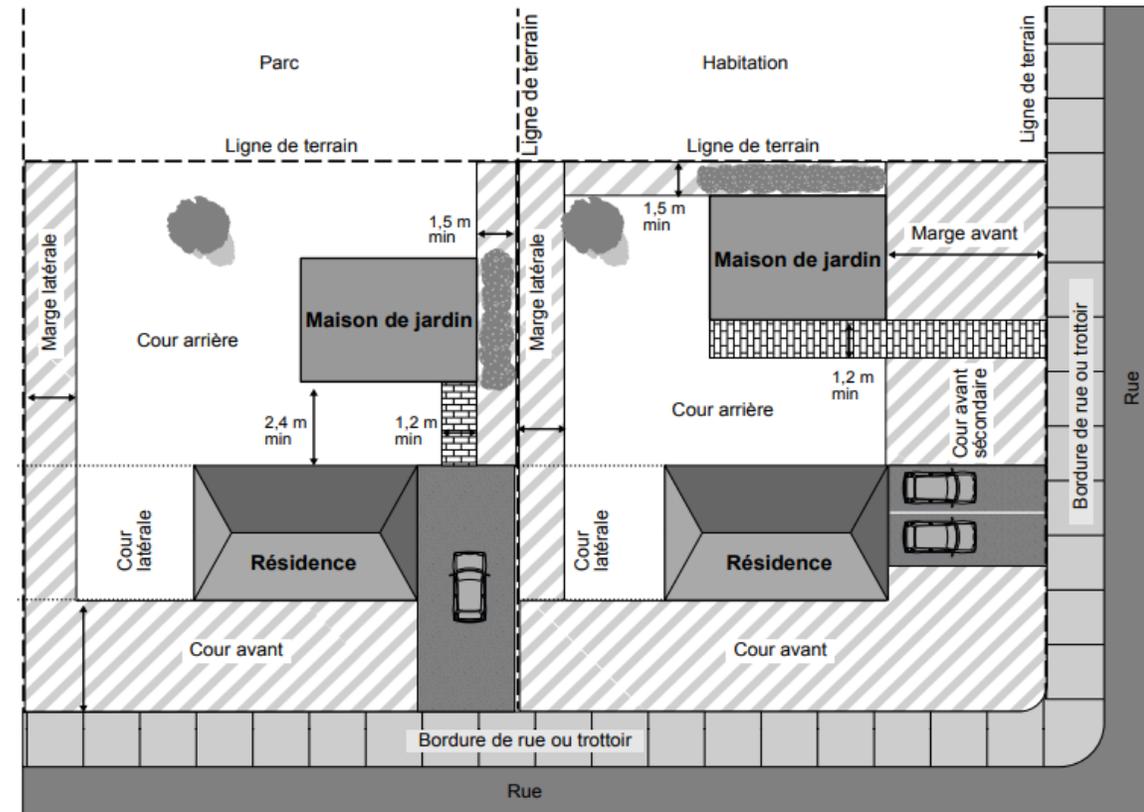


Modifications proposées

Art. 181.0.2 Conditions applicables à une maison de jardin

- Exiger que la maison de jardin soit reliée à un trottoir ou à la chaussée d'une rue par une allée piétonnière

Norme actuelle	Modifications proposées
Une maison de jardin doit être reliée à une aire de stationnement, à un trottoir ou à une rue par une allée piétonnière d'une largeur minimale de 1,2 m	Une maison de jardin doit être reliée à un trottoir ou à une chaussée par une allée piétonnière d'une largeur minimale de 1,2 m



Résumé des modifications proposées

- Offrir la possibilité aux propriétaires d'une habitation de 1 à 3 logements, qu'elle soit isolée ou jumelée, d'aménager une maison de jardin sur son terrain. Le bâtiment principal doit être utilisé à des fins résidentielles seulement et une seule UHA est autorisée par lot



Résumé des modifications proposées

- Offrir la possibilité d'ajouter une UHA alors qu'un autre usage est déjà associé au logement
- Dans une partie du territoire où la CUCQ a compétence et pour laquelle des objectifs et des critères à l'égard de l'implantation d'un bâtiment accessoires sont prévus, permettre à la CUCQ :
 - d'autoriser l'implantation d'une maison de jardin à moins de 1,5 mètre d'une ligne de lot
 - d'autoriser l'implantation d'une maison de jardin à moins de 2 mètres d'une ligne de lot sans l'installation d'une clôture ou d'une haie
- Exiger que la maison de jardin soit reliée à un trottoir ou à une chaussée d'une rue par une allée piétonnière.
- Simplifier le calcul relatif à la superficie de plancher pour le logement d'appoint :
 - Superficie maximum de plancher du logement d'appoint = 40 % de la superficie de plancher du bâtiment

Échéancier

Échéancier

Étapes	Échéance
Consultation publique	5 mai 2025
Adoption du Règlement modifiant le R.V.Q. 1400 au conseil de ville (avec modifications, si requis)	Mai/juin 2025
Entrée en vigueur	Mai/juin 2025