

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : PA2024-038

Date : 28 Février 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

19 Mars 2024

Projet
Objet

Adoption du 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

Code de classification
No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION

Dans ses documents de planification, notamment le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) et la Vision de l'habitation, la Ville entend favoriser une densification douce des secteurs résidentiels de faible densité et soutenir le développement de nouvelles formes d'habitation denses. D'ailleurs, l'action 4 du Plan de mise en oeuvre accélérée (2023-2026) de la Vision de l'habitation consiste à faciliter l'ajout de logements supplémentaires sur un même lot et à autoriser les logements accessoires détachés.

Le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme en vigueur autorisent le logement supplémentaire (logement bigénérationnel) associé à un logement dans certaines zones et à des conditions bien précises et restrictives. Ils exigent un lien particulier entre les occupants des deux logements, exigent que le logement supplémentaire soit accessible de l'intérieur du logement principal et fixent la superficie de plancher maximale du logement supplémentaire à 40 % de la superficie de plancher du bâtiment.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CV-2009-0383 - Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, tel que modifié - AT2009-042 (Ra-1460).

CV-2020-0868 - Prise d'acte et adoption de la Vision de l'habitation 2020-2030 - PA-2020-122 (Ra-2229).

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Le Règlement R.V.Q. 3294 propose d'autoriser l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle à titre d'usage associé à un logement situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement, et ce, dans toute zone où un usage de la classe Habitation est autorisé à titre d'usage principal. L'unité d'habitation additionnelle peut prendre la forme d'un logement d'appoint ou d'une maison de jardin. La maison de jardin est un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal dans lequel est aménagé un logement. Des conditions sont établies afin d'assurer une insertion harmonieuse de l'unité d'habitation additionnelle dans le milieu existant.

Les dispositions relatives aux unités d'habitation additionnelles remplacent celles relatives aux logements supplémentaires. Les obligations relatives à l'existence d'un lien particulier entre les occupants des deux logements et celle à l'effet que le logement supplémentaire soit accessible de l'intérieur du logement principal sont supprimées.

Les unités d'habitation additionnelles devront être conformes au Code de construction.

Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article 72.1 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Les articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme exigent la tenue d'une assemblée publique de consultation pour poursuivre le processus d'adoption.

RECOMMANDATION

Adopter le 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.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : PA2024-038

Date : 28 Février 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

19 Mars 2024

Projet
Objet

Adoption du 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

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES

À la suite de l'avis de motion et de l'adoption du projet de règlement, une assemblée publique de consultation devra être tenue sur ce projet. Celui-ci n'est toutefois pas susceptible d'approbation référendaire.

ANNEXES

Fiche modification au R.V.Q. 1400 (électronique)

Règlement R.V.Q. 3294 (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)

Vanessa Dionne

Favorable 2024-02-28

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Mylene Gauthier

Favorable 2024-03-04

François Trudel

Favorable 2024-03-04

Cosignataire(s)
Direction générale

Isabelle Dubois

Favorable 2024-03-07

Résolution(s)
[CV-2024-0294](#)
Date: 2024-03-19

[AM-2024-0295](#)
Date: 2024-03-19

[CE-2024-0427](#)
Date: 2024-03-15



R.V.Q. 1400

MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

DEMANDE PRIORITAIRE

N° de demande de permis, de certificat ou d'opinion :

OBJET DE LA DEMANDE

Chapitre – V – Usages accessoires ou usages associés

Section IV – Usages associés

§18. – Logement supplémentaire associé à un logement

DISPOSITIONS

§8. – Logement supplémentaire associé à un logement

181. Lorsque la mention « Un logement supplémentaire est associé à un logement – article 181 » est inscrite sur la ligne intitulée « Usage associé » de la section intitulée « Usages autorisés » de la grille de spécifications, un logement supplémentaire est associé à un logement du groupe H1 logement, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° 1 seul logement supplémentaire est autorisé;

2° le logement où est exercé l'usage principal est situé dans un bâtiment isolé de 1 seul logement;

3° le logement supplémentaire est destiné à être occupé par les personnes suivantes :

- a) une personne qui a ou qui a eu un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement dans lequel l'usage principal est exercé;
- b) le conjoint d'une personne visée au paragraphe a);
- c) une personne à la charge d'une personne visée au paragraphe a);

4° le logement supplémentaire est accessible de l'intérieur du logement dans lequel l'usage principal est exercé;

5° la superficie de plancher du logement supplémentaire n'excède pas 40 % de la superficie de plancher du bâtiment;

6° le logement dans lequel l'usage principal est exercé est situé dans une zone où les seuls usages de la classe Habitation qui sont autorisés sont ceux du groupe H1 logement à l'égard desquels 1 seul logement est permis.

NATURE DE LA DEMANDE

La modification vise à permettre l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle à titre d'usage associé à un logement situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement, et ce, dans toute zone où un usage de la classe Habitation est autorisé à titre d'usage principal. L'unité d'habitation additionnelle peut prendre la forme d'un logement d'appoint ou d'une maison de jardin, soit un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal dans lequel est aménagé un logement.

Les dispositions relatives aux unités d'habitation additionnelle remplacent celles relatives aux logements supplémentaires. Les obligations relatives à l'existence d'un lien particulier entre les occupants des deux logements et celle à l'effet que le logement supplémentaire soit accessible de l'intérieur du logement principal sont supprimées.

PROPOSITION

- L'article 172 est modifié, au premier alinéa, par le remplacement de « 181 » par « 179 ».
- La sous-section 18 de la section IV du chapitre V de ces règlements est remplacée par la suivante :

« §18. — *Unité d'habitation additionnelle associée à un logement*

R.V.Q. 1400

MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

« 181. Une unité d'habitation additionnelle est associée à un logement du groupe *H1 logement*, sous réserve du respect des normes suivantes:

- 1° une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par logement;
- 2° le logement où est exercé l'usage principal est situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement;
- 3° le logement où est exercé l'usage principal est situé dans une zone où un usage de la classe *Habitation* est autorisé à titre d'usage principal;
- 4° l'unité d'habitation additionnelle constitue un logement entier distinct du logement auquel il est associé;

Une unité d'habitation additionnelle ne peut prendre que l'une des formes suivantes:

- 1° un logement d'appoint;
- 2° une maison de jardin.

Aux fins de la présente sous-section, une maison de jardin est un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal et dans lequel est aménagé un logement.

Malgré les articles 591 à 595, aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigé pour une unité d'habitation additionnelle visée à la présente sous-section.

« **181.0.1.** Un logement d'appoint visé à l'article 181 doit en outre respecter les normes suivantes:

- 1° le logement d'appoint est aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal;
- 2° 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.

« **181.0.2.** Une maison de jardin visée à l'article 181 doit en outre respecter les normes suivantes:

- 1° la maison de jardin doit être implantée dans une cour latérale ou arrière;
 - 2° la maison de jardin doit être située à une distance minimale de 2,4 mètres du bâtiment principal et de 1,5 mètre de toute ligne de lot;
 - 3° la projection au sol de la maison de jardin n'excède pas la moins élevée des mesures de superficie suivantes:
 - a) 75 % de la projection au sol du bâtiment principal;
 - b) 80 mètres carrés;
 - 4° la hauteur de la maison de jardin n'excède pas la moins élevée des mesures de hauteur suivantes:
 - a) la hauteur du bâtiment principal;
 - b) cinq mètres;
 - 5° la maison de jardin doit reposer sur une fondation reliée au sol;
 - 6° une clôture opaque ou une haie dense à feuillage persistant d'une longueur égale ou supérieure à la longueur des murs de la maison de jardin situés à moins de deux mètres d'une ligne de lot latérale ou arrière est exigée. Malgré ce qui précède, une clôture ou une haie n'est pas exigée dans une cour arrière ou latérale qui est contiguë à une zone dans laquelle aucun usage de la classe *Habitation* n'est autorisé;
 - 7° une allée piétonnière d'une largeur minimale de 1,2 mètre sur toute sa longueur doit relier la maison de jardin à une aire de stationnement, à un trottoir ou à une rue.
 - 8° malgré le troisième alinéa de l'article 1143 du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, la section II du chapitre XXV de ce règlement s'applique à une maison de jardin.
- Sous réserve du respect des normes prévues à la présente sous-section, une maison de jardin peut empiéter dans une marge latérale ou arrière. ».

- La note à la grille « Un logement supplémentaire est associé à un logement – article 181 » est retirée des grilles de spécifications où elle se trouve.



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3294

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME ET LES RÈGLEMENTS
D'ARRONDISSEMENT SUR L'URBANISME RELATIVEMENT
AUX UNITÉS D'HABITATION ADDITIONNELLES**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux unités d'habitation additionnelles.

Plus précisément, ce règlement vise à permettre l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle à titre d'usage associé à un logement situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement, et ce, dans toute zone où un usage de la classe Habitation est autorisé à titre d'usage principal. L'unité d'habitation additionnelle peut prendre la forme d'un logement d'appoint ou d'une maison de jardin, soit un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal et dans lequel est aménagé un logement. Ce règlement fixe les conditions relatives à l'exercice de ces usages associés.

Ce règlement assouplit ainsi les dispositions antérieures relatives aux logements supplémentaires, en supprimant, notamment, les obligations relatives à l'existence d'un lien particulier entre les occupants des deux logements, de même que celles à l'effet que le logement supplémentaire doit être accessible de l'intérieur du logement principal. En outre, l'inscription d'une mention à la grille de spécifications n'est plus requise.

RÈGLEMENT R.V.Q. 3294**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME ET LES RÈGLEMENTS
D'ARRONDISSEMENT SUR L'URBANISME RELATIVEMENT
AUX UNITÉS D'HABITATION ADDITIONNELLES**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :

CHAPITRE I**MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT D'HARMONISATION SUR
L'URBANISME ET AUX RÈGLEMENTS D'ARRONDISSEMENT SUR
L'URBANISME**

1. L'article 172 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, du *Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, et du *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifié, au premier alinéa, par le remplacement de « 181 » par « 179 ».

2. La sous-section 8 de la section IV du chapitre V de ces règlements est remplacée par la suivante :

« §8. — *Unité d'habitation additionnelle associée à un logement*

« **181.** Une unité d'habitation additionnelle est associée à un logement du groupe *H1 logement*, sous réserve du respect des normes suivantes:

1° une seule unité d'habitation additionnelle est autorisée par logement;

2° le logement où est exercé l'usage principal est situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement;

3° le logement où est exercé l'usage principal est situé dans une zone où un usage de la classe *Habitation* est autorisé à titre d'usage principal;

4° l'unité d'habitation additionnelle constitue un logement entier distinct du logement auquel il est associé.

Une unité d'habitation additionnelle ne peut prendre que l'une des formes suivantes:

- 1° un logement d'appoint;
- 2° une maison de jardin.

Aux fins de la présente sous-section, une maison de jardin est un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal et dans lequel est aménagé un logement.

Malgré les articles 591 à 595, aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigé pour une unité d'habitation additionnelle visée à la présente sous-section.

« **181.0.1.** Un logement d'appoint visé à l'article 181 doit en outre respecter les normes suivantes:

- 1° le logement d'appoint est aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal;
- 2° 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.

« **181.0.2.** Une maison de jardin visée à l'article 181 doit en outre respecter les normes suivantes:

- 1° la maison de jardin doit être implantée dans une cour latérale ou arrière;
- 2° la maison de jardin doit être située à une distance minimale de 2,4 mètres du bâtiment principal et de 1,5 mètre de toute ligne de lot;
- 3° la projection au sol de la maison de jardin n'excède pas la moins élevée des mesures de superficie suivantes:
 - a) 75 % de la projection au sol du bâtiment principal;
 - b) 80 mètres carrés;
- 4° la hauteur de la maison de jardin n'excède pas la moins élevée des mesures de hauteur suivantes:
 - a) la hauteur du bâtiment principal;
 - b) cinq mètres;
- 5° la maison de jardin doit reposer sur une fondation reliée au sol;

6° une clôture opaque ou une haie dense à feuillage persistant d'une longueur égale ou supérieure à la longueur des murs de la maison de jardin situés à moins de deux mètres d'une ligne de lot latérale ou arrière est exigée. Malgré ce qui précède, une clôture ou une haie n'est pas exigée dans une cour arrière ou latérale qui est contiguë à une zone dans laquelle aucun usage de la classe *Habitation* n'est autorisé;

7° une allée piétonnière d'une largeur minimale de 1,2 mètre sur toute sa longueur doit relier la maison de jardin à une aire de stationnement, à un trottoir ou à une rue;

8° malgré le troisième alinéa de l'article 1143, la section II du chapitre XXV s'applique à une maison de jardin.

Sous réserve du respect des normes prévues à la présente sous-section, une maison de jardin peut empiéter dans une marge latérale ou arrière. ».

CHAPITRE II

MODIFICATION AUX RÈGLEMENTS D'ARRONDISSEMENT SUR L'URBANISME

3. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme* et du *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme* est modifiée par la suppression, partout où elle se trouve, de la mention « Un logement supplémentaire est associé à un logement – article 181 ».

CHAPITRE III

DISPOSITION FINALE

4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement relativement aux unités d'habitation additionnelles.

Plus précisément, ce règlement vise à permettre l'aménagement d'une unité d'habitation additionnelle à titre d'usage associé à un logement situé dans un bâtiment isolé d'un seul logement, et ce, dans toute zone où un usage de la classe Habitation est autorisé à titre d'usage principal. L'unité d'habitation additionnelle peut prendre la forme d'un logement d'appoint ou d'une maison de jardin, soit un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal et dans lequel est aménagé un logement. Ce règlement fixe les conditions relatives à l'exercice de ces usages associés.

Ce règlement assouplit ainsi les dispositions antérieures relatives aux logements supplémentaires, en supprimant, notamment, les obligations relatives à l'existence d'un lien particulier entre les occupants des deux logements, de même que celles à l'effet que le logement supplémentaire doit être accessible de l'intérieur du logement principal. En outre, l'inscription d'une mention à la grille de spécifications n'est plus requise.