Les Réflexions

DOSSIER HABITATION 03

Guide sur les unités d'habitation accessoires (UHA)



Les bonnes questions à se poser

BC2

Ce pense-bête synthétise les questions essentielles que les villes et les citoyens devraient se poser avant de s'engager dans un projet d'UHA.

AMÉNAGER LES UHA SUR VOTRE TERRITOIRE : GUIDE DE RÉFLEXION POUR LES VILLES

1.
Vision territoriale : pourquoi et pour qui ?

- **Pourquoi voulons-nous des UHA sur notre territoire?** Densification douce, abordabilité, maintien à domicile, revitalisation, logement étudiant?
- **Pour qui?** Aînés, étudiants, jeunes adultes, ménages à revenu modeste, travailleurs saisonniers?
- **Dans quels secteurs?** Identifier les zones prioritaires selon la desserte en services, les infrastructures disponibles et la capacité d'accueil du milieu.
- **Notre plan d'urbanisme le reflète-t-il?** Vérifier la cohérence entre le schéma d'aménagement, le plan d'urbanisme et le règlement de zonage.

2.
Capacité d'accueil – le milieu peut-il l'accueillir ?

- **Infrastructures :** Les réseaux d'aqueduc, d'égout et les chaussées sont-ils en capacité suffisante? Y a-t-il des secteurs saturés à exclure?
- **Mobilité :** Les secteurs ciblés sont-ils desservis par le transport collectif? Les déplacements actifs sont-ils possibles?
- **Canopée et espaces verts :** Le couvert arboré est-il suffisant pour absorber une densification sans perte nette? Y a-t-il des secteurs à faible canopée à protéger?
- **Contraintes naturelles ou anthropiques :** Zones inondables, bruit routier, contamination? Ces secteurs ne devraient pas être ciblés;
- **Analyse géomatique :** Avons-nous cartographié les secteurs propices? Les outils SIG permettent de croiser tous ces critères et d'identifier le potentiel réel.

3.
Encadrement réglementaire : nos normes sont-elles réalistes ?

- **Avons-nous testé nos normes ?** Appliquer les règles à des cas concrets : un projet type est-il techniquement faisable sur un lot moyen de notre territoire?
- **Éviter les pièges :** Entrée indépendante + accès en façade interdit, raccordement séparé, stationnement sur petit lot, marges inadaptées aux bâtiments existants.
- **Raccordement aux services :** Permettre la connexion au branchement existant sans exiger un nouveau service (la différence peut être de plusieurs milliers de dollars).
- **Accès aux services d'urgence :** L'accès au logement accessoire est-il possible pour les pompiers?
- **Processus d'approbation :** Viser l'autorisation de plein droit (permis, sans passage en comité) pour les cas conformes. Réserver les processus discrétionnaires aux projets dans les secteurs sensibles ou qui nécessitent des modifications significatives sur l'enveloppe d'un bâtiment existant.
- **Cohérence des règlements :** Zonage, lotissement, construction et règlements discrétionnaires sont-ils alignés? Les autres règlements municipaux (matières résiduelles, incendie, génie, etc.) sont-ils également adaptés aux caractéristiques particulières des UHA?

4.
Qualité architecturale et paysagère

- **Intégration architecturale :** Les UHA respectent-elles les principes de conception énoncés plus haut (lumière, ventilation, hauteur sous plafond, optimisation espace)?
- **Qualité du logement :** Un petit logement peut être de haute qualité s'il est bien conçu.
- **Espaces extérieurs :** Prévoir un espace extérieur privatif pour l'UHA. Intégrer des exigences minimales en matière de végétalisation, de gestion des eaux de pluie et de préservation ou remplacement des arbres.



Unité d'habitation accessoire réalisé par La Shed Architecture
Photos © maxime brouillet

5.
Acceptabilité sociale – avons-nous informé et consulté ?

- **Consultation publique :** il s'agit d'un facteur de succès
- **Information et éducation :** Avons-nous un feuillet, un guide ou un outil web expliquant clairement ce qu'est une UHA, comment en aménager une, et ce qu'elle n'est pas?
- **Craintes à adresser :** intimité, stationnement, nuisances. Présenter des exemples concrets de projets réalisés dans des contextes similaires.

6.
Incitatifs : comment stimuler la demande ?

- **Réduction ou exemption des frais de permis :** une mesure simple et peu coûteuse pour la ville qui peut faire pencher la balance pour un propriétaire hésitant
- Plans types et outils de référence
- Subventions ou programmes d'aide
- **Suivi et évaluation :** tenir un registre des UHA autorisées et réalisées. Ces données permettent de mesurer l'efficacité du cadre réglementaire et de l'ajuster.



JE SUIS UN CITOYEN ET JE VEUX AMÉNAGER UNE UHA : PAR OÙ COMMENCER?

Ce qui suit s'adresse aux propriétaires qui souhaitent aménager une UHA. Chaque projet est unique. Ce pense-bête vise à vous aider à poser les bonnes questions dès le départ, en quatre étapes : le terrain, la réglementation, la conception, puis les coûts.

TEST D'ADMISSIBILITÉ RAPIDE

Avant d'entrer dans le détail, **trois conditions** permettent généralement de savoir si une UHA est envisageable sur votre terrain :

- ☐ Je suis propriétaire d'une maison unifamiliale isolée ou jumelée.
- ☐ J'ai un espace pouvant être aménagé : un sous-sol, une pièce convertible avec accès distinct ou une cour arrière suffisamment dégagée.
- ☐ Je peux répondre aux exigences de stationnement de ma zone, ou mon terrain se trouve dans un secteur où ces exigences sont réduites (proximité d'un service de transport en commun, par exemple).

Si vous cochez les trois cases, votre projet mérite d'être approfondi. **Les quatre étapes** suivantes détaillent comment y parvenir.

ÉTAPE 1

Est-ce que mon terrain et ma maison s'y prêtent ?

Avant même de penser à la conception ou aux coûts, il faut vérifier si les caractéristiques physiques du terrain permettent d'accueillir une UHA. Voici les questions à se poser en premier :

- **Quelle est la superficie de mon terrain?**
- **Quelle est la superficie constructible restante?** Vérifier le taux d'implantation maximal autorisé, le pourcentage minimal d'espace vert et la superficie de la cour arrière.
- **Y a-t-il des arbres matures?** L'implantation devrait préserver les arbres existants matures dans la mesure du possible.
- **Mon accès à la cour arrière est-il suffisant?**
- **Quel type d'UHA serait le plus adapté à ma situation?** Logement intégré (sous-sol, étage), agrandissement attenant, ou maison de jardin détachée? Chaque type a ses avantages, ses contraintes et ses coûts propres.

ÉTAPE 2

Est-ce que ma ville l'autorise ? À quelles conditions ?

- **Consulter le règlement de zonage :** L'UHA est-elle autorisée dans votre zone? Est-ce de plein droit ou sous certains critères (usage conditionnel, PIIA)?
- **Quelles sont les normes clés?** Superficie maximale de l'UHA, hauteur maximale, distances minimales des limites de terrain et du bâtiment principal, emplacement autorisé (cour arrière, latérale);
- **Y a-t-il des restrictions d'occupation?**
- **Stationnement :** Une case supplémentaire est-elle exigée? Si oui, est-ce réalisable sur le terrain?
  - Existe-t-il une exemption liée à la proximité d'un arrêt de transport en commun ou à une UHA intégrée au bâtiment existant plutôt que détachée?
- **Raccordement aux services :** Pouvez-vous vous connecter au branchement existant ou un nouveau service est-il requis?
- **Contacter l'urbaniste de votre ville :** Avant d'engager un professionnel, une rencontre préliminaire avec le Service d'urbanisme peut clarifier les règles et vous éviter des surprises.

ÉTAPE 3

Concevoir un logement de qualité

Une fois le projet jugé possible sur le plan réglementaire, l'enjeu devient la qualité de conception : un facteur déterminant pour l'intégration du logement au bâtiment existant et pour la valeur à long terme de la propriété.

- **Faire appel à un architecte :** Un architecte vous aidera à maximiser le potentiel de votre espace, à respecter les normes du Code de construction et à créer un logement qui s'intègre bien au bâtiment principal et au quartier.
- **Priorités de qualité :** Hauteur sous plafond, accès à la lumière naturelle, ventilation, isolation phonique et thermique.
- **Accès autonome :** L'UHA devrait disposer d'un accès permettant de desservir indépendamment les deux logements. Selon le contexte, cet accès peut prendre la forme d'une entrée distincte ou d'un accès partagé convenablement aménagé.
- **Conception adaptable :** Si l'UHA est destinée à un aîné, prévoir dès la conception l'accessibilité (seuils plats, largeur des portes, salle de bain adaptable). Cela augmente aussi la valeur du logement à long terme.
- **Aménagement paysager :** Prévoir une terrasse ou un espace extérieur réservé à l'occupant de l'UHA, gérer les eaux de pluie sur un terrain densifié (noue, jardin de pluie, revêtements perméables) et maintenir ou bonifier la végétation.



Unité d'habitation accessoire réalisé par La Shed Architecture
Photos © maxime brouillet

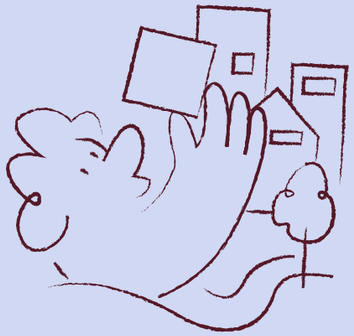
ÉTAPE 4

Évaluer les coûts et les options de financement

Enfin, avant de s'engager, il importe d'évaluer objectivement les coûts et la rentabilité du projet. Les deux scénarios ci-dessous donnent un ordre de grandeur, à valider selon votre projet réel.

- **Coûts à prévoir :** conception, permis, construction (structure, mécanique, électricité), séparation coupe-feu, cuisine et salle de bain, raccordements, finitions.
- **Rentabilité :** estimer le loyer que vous pourriez tirer de l'UHA et le comparer à l'investissement total
- **Financement :** refinancement hypothécaire, programmes de prêts à rénovation (ex. : SCHL), e**tc.**
- **Incidence fiscale et sur l'évaluation :** l'ajout d'un logement augmentera l'évaluation foncière de votre propriété et donc vos taxes municipales
- **Assurances :** informer votre assureur de la présence d'un logement locatif

Type de logement	Superficie	Coût de construction estimé	Loyer mensuel estimé	retour sur investissement estimé
Petit logement en sous-sol	35 à 45 m²	120 000 $ à 150 000 $	900 $ à 1100 $/mois	12 à 15 ans
Logement moyen en annexe ou en cour arrière	50 à 70 m²	200 000 $ à 250 000 $	1300 $ à 1600 $/mois	13 à 17 ans



RÉDACTION
David Poiré
Bertrand Goutorbe
COLLABORATEURS
Carole Labrecque
Benjamin Leclair-Paquet
RELECTURE
Marie-Claude Cantin
Marie-Noëlle Carré
GRAPHISME ET ILLUSTRATIONS
Léticia Sévigny
COMMUNICATIONS
Félix Asselin

LES RÉFLEXIONS BC2