

Guide d'accompagnement

Les unités d'habitation accessoire en bref...



Bénéfices des UHA

Les UHA connaissent actuellement un regain d'intérêt bien que leur présence au Québec remonte au 19^e siècle. Cet engouement relève en partie des difficultés d'accès au logement, à titre de propriétaire ou locataire, et de rareté des terrains disponibles. Plusieurs municipalités, dont Boisbriand, s'inspirent de villes américaines et canadiennes afin d'adapter leur réglementation d'urbanisme à l'autorisation des UHA sur leur territoire.

Diversifier le parc de logements

Les quartiers les plus propices à l'implantation d'UHA sont généralement homogènes en matière de type de logement, étant principalement composés de maisons unifamiliales isolées. L'ajout de plus de logements de plus petites superficies permet de diversifier l'offre de logements disponibles dans ces secteurs prisés.



Soutenir les ménages proches aidants

L'ajout d'un logement à même une résidence principale favorise les arrangements intergénérationnels qui peuvent permettre à un membre de la famille en perte d'autonomie de rester à proximité de ses proches aidants.

Contribuer à l'abordabilité du logement

Les unités d'habitation accessoires (UHA) sont généralement louées à un prix inférieur à celui du marché. Cela s'explique en partie parce qu'elles sont souvent louées à des membres de la famille, un choix qui permet de maintenir les loyers bas de manière volontaire. Leur taille plus petite et des coûts de construction réduits contribuent également à cette différence de prix.

Bonifier les services offerts à la population

En s'implantant dans des quartiers déjà desservis par les services municipaux tels que les réseaux d'égout et d'aqueduc, le réseau routier local, la collecte des ordures domestiques ou encore le transport scolaire, les UHA contribuent à optimiser l'utilisation de ces infrastructures. Par ailleurs, l'ajout de logements permet à la ville de générer de nouvelles recettes fiscales sans engendrer de coûts supplémentaires pour la collectivité. Ces nouvelles recettes pourront ainsi être investies dans l'amélioration des services existants ou dans le développement de nouveaux services pour la population.

Guide d'accompagnement

Aménager une UHA à Boisbriand



Qu'est-ce qu'une UHA?

L'unité d'habitation accessoire (UHA) est un logement additionnel intégré ou attaché à une habitation unifamiliale isolée.

Conditions d'admissibilité à une demande :

- Le bâtiment concerné est une maison unifamiliale isolée;
- Le requérant est le propriétaire occupant du bâtiment principal faisant l'objet de la demande;
- Le bâtiment est à l'extérieur de toute zone soumise à des contraintes naturelles;
- Le bâtiment n'a pas déjà un logement accessoire.

Quels sont les types de projets possibles?

- Aménager un logement accessoire à l'intérieur du bâtiment principal existant sans agrandissement → Permis de rénovation requis.
- Construire un nouveau bâtiment principal comportant une UHA → Permis de construction requis et approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil municipal.
- Aménager un logement accessoire en agrandissant le bâtiment principal existant → Permis de construction requis et approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil municipal.

Les étapes de la demande de permis :



Guide d'accompagnement

Préparer une demande de permis



Liste des documents requis

La liste des documents requis ci-dessous est indicative. Veuillez valider les documents requis auprès du personnel attiré au Service d'urbanisme.

Documents à préparer pour une demande :

- L'une des preuves suivantes : une copie du compte d'Hydro-Québec, une copie du compte de taxes scolaires ou une copie du permis de conduire;
- Une lettre d'engagement à demeurer propriétaire occupant aussi longtemps que l'UHA est maintenue;
- Procuration signée du propriétaire du bâtiment (si demandeur autre que le propriétaire-occupant);
- Certificat de localisation (situation existante);
- Fiche technique complétée;
- Formulaire complété;
- Frais de demande de permis;
- Plan d'architecture;
- Plan d'aménagement extérieur existant et projeté;
- Plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre (pour un agrandissement ou une nouvelle construction).

Pour une demande d'approbation pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) les documents additionnels suivants sont requis :

- Perspective 3D (en couleur);
- Échantillons des matériaux de revêtement;
- Frais à payer pour l'étude de la demande de PIIA.

Cas spécifiques

Des documents supplémentaires pourraient également être exigés si votre projet:

- Est situé à proximité d'une zone de contrainte;
- Est situé en zone agricole;
- Requier l'aménagement d'une installation septique ou d'un puits;
- Requier l'aménagement d'une aire de stationnement de 100 m² et plus;
- Si la demande vise un logement existant n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation municipale, un rapport de conformité au Code national du bâtiment produit par un technologue en architecture ou un architecte est exigé.

Guide d'accompagnement

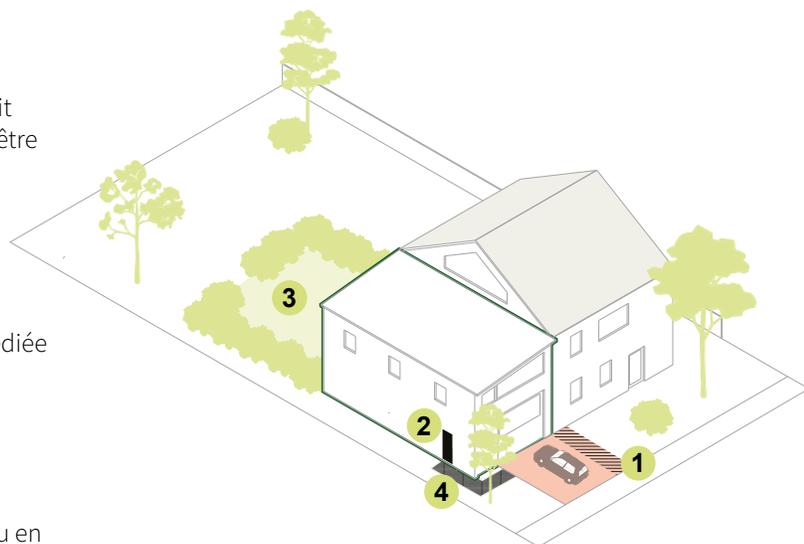
Les normes à respecter



Objet	Disposition
Nombre	Une (1) seule UHA est autorisée par habitation unifamiliale isolée.
Endroit	Une UHA peut être localisée au sous-sol, au rez-de-chaussée, à l'étage du bâtiment principal ou à l'intérieur d'un garage attaché au bâtiment principal.
Dimensions et marges	Toutes les dispositions de la grille de spécifications applicables à la zone où se trouve le bâtiment principal doivent être respectées dont les dimensions du bâtiment principal et les distances des lignes de terrain.
Superficie de plancher	La superficie de plancher de l'UHA ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de toutes les aires de plancher du bâtiment principal, incluant le sous-sol. La superficie de plancher de l'UHA peut être répartie sur plus d'un niveau.
Raccordement à l'eau	Une UHA doit être raccordée aux systèmes de plomberie d'eau potable, d'eau usée et d'eau pluviale du bâtiment principal.
Stationnement	Une (1) entrée charretière et une (1) aire de stationnement sont autorisées (sauf terrains d'angle). L'aire de stationnement doit accueillir au moins 3 véhicules et s'étendre sur maximum 50% de la superficie de la marge et cour avant et sur un maximum de 2,5 m devant la façade principale sauf devant un garage attaché (schéma pastille 1).
Aménagement intérieur	L'accès à l'UHA doit se faire par un accès distinct de celui du logement principal, signifiant qu'il ne doit pas se faire en passant par le logement principal. À l'intérieur, une porte peut servir de lien communiquant entre les deux logements. L'UHA doit comprendre : (1) salle de bain, (1) salon, (1) salle à manger, (1) cuisine et un maximum de (3) chambres à coucher. Elle peut comprendre (1) salle d'eau, (1) pièce de rangement sans fenêtre et (1) garage attaché au bâtiment principal compris dans la superficie de plancher maximale.

Apparence et aménagement extérieur

- Si les deux logements partagent une entrée commune, celle-ci doit être sur la façade principale. Une entrée distincte pour l'UHA doit être sur une façade différente (**schéma pastille 2**). Une entrée séparée pour le sous-sol ou l'étage est permise si aménagée à l'intérieur.
- L'affichage d'une adresse civique distincte est obligatoire.
- Une entrée électrique séparée est autorisée.
- Une section du terrain située en marge et cour arrière peut être dédiée à l'UHA en la délimitant par une clôture et/ou une haie. (**schéma pastille 3**).
- Aucun bâtiment, construction ou équipement accessoire supplémentaire autorisé au-delà du nombre maximal permis.
- Un trottoir extérieur d'au moins 1,5 mètre en béton, en pavé-uni ou en asphalte doit relier la porte d'entrée de l'UHA à l'aire de stationnement (**schéma pastille 4**).



Guide d'accompagnement

Les critères d'implantation



Qu'est-ce qu'un PIIA?

Certaines interventions nécessitent une demande d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de réguler l'apparence et l'insertion des unités d'habitation accessoires (UHA) ainsi que les travaux d'aménagement associés. Pour les UHA, tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal visant à intégrer une unité d'habitation accessoire, ainsi que les travaux d'aménagement du terrain qui y sont liés, doit faire l'objet d'une procédure d'approbation PIIA. Les objectifs et les critères d'évaluation des demandes sont détaillés dans la présente fiche.

Implantation

Objectif : Assurer une bonne intégration des unités d'habitation accessoires dans leur environnement bâti.

Par implantation, on entend la disposition de l'UHA sur le lot, de son rapport à la rue et aux bâtiments voisins.

Critères d'évaluation

- 1 L'intégration de l'UHA au bâtiment principal respecte l'alignement des façades sur la rue des bâtiments principaux existants;
- 2 L'intégration de l'UHA au bâtiment principal conserve une cour arrière dégagée;
- 3 L'intégration de l'UHA au bâtiment principal maximise la conservation des arbres matures et d'assurer le maintien des espaces de verdure;
- 4 L'intégration de l'UHA au bâtiment principal permet d'aménager une aire de stationnement hors rue en minimisant la perte d'espaces verts.

Évaluation

Respecté	Non-respecté
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Source : Arpent

Guide d'accompagnement

Les critères liés à l'architecture



Architecture

Objectif : Adopter une architecture qui respecte les caractéristiques de la typologie résidentielle unifamiliale isolée pour l'intégration des unités d'habitation accessoires.

L'architecture fait référence ici à l'ensemble des caractéristiques et des éléments de conception d'une UHA qui déterminent son apparence, son intégration dans l'environnement bâti, et son harmonie avec les structures existantes.

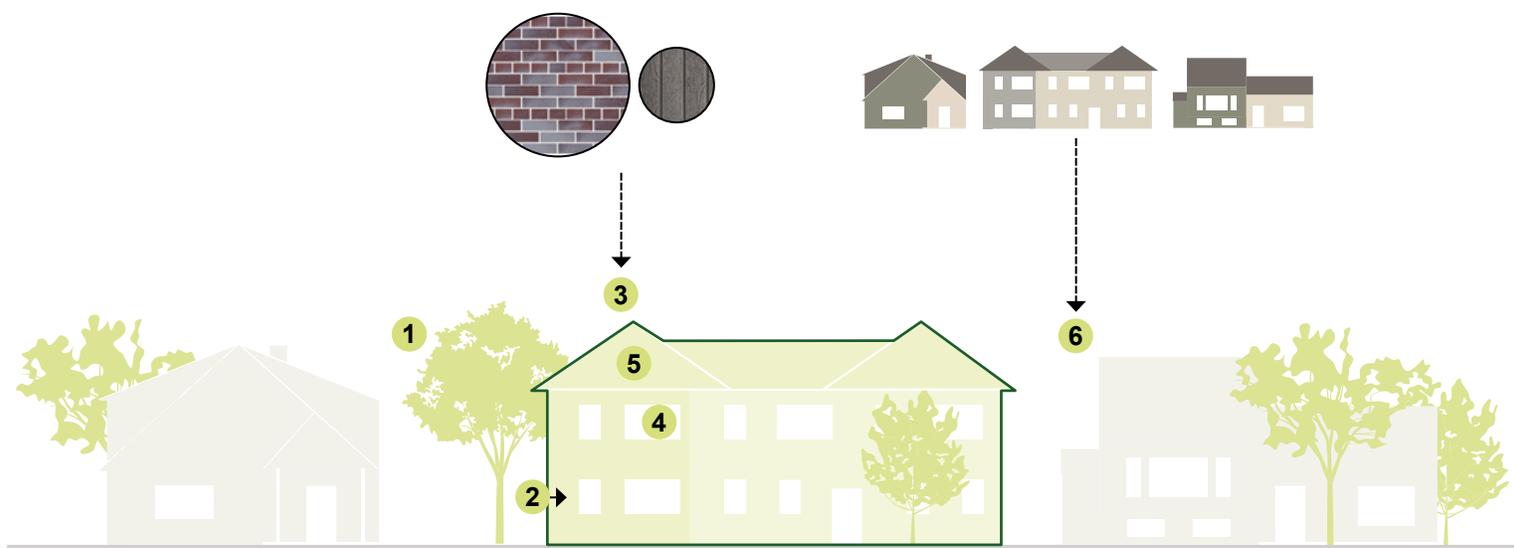
Critères d'évaluation - Nouvelle construction

- 1** Les dimensions du bâtiment au sol proposent un gabarit de bâtiment qui s'ajuste à l'environnement bâti et qui assure le maintien des espaces de verdure;
- 2** Le bâtiment offre une modulation verticale ou horizontale de sa façade principale en incluant des sections de mur en retrait ou en avancée;
- 3** La maçonnerie prédomine sur toute façade donnant sur une voie publique et peut être accompagnée d'insertion de matériaux complémentaires;
- 4** Les façades donnant sur une voie publique ou une cour arrière proposent une fenestration équilibrée et abondante;
- 5** La toiture propose de 2 ou 4 versants avec des inclinaisons qui permettent d'offrir un volume de bâtiment qui s'ajuste à l'environnement bâti;
- 6** Les coloris des matériaux de revêtement extérieur sont agencés entre eux et s'harmonisent aux coloris des bâtiments environnants.

Évaluation

Respecté Non-respecté

Respecté	Non-respecté
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Guide d'accompagnement

Les critères liés à l'architecture



Architecture

Objectif : Adopter une architecture qui respecte les caractéristiques de la typologie résidentielle unifamiliale isolée pour l'intégration des unités d'habitation accessoires.

L'architecture fait référence ici à l'ensemble des caractéristiques et des éléments de conception d'une UHA qui déterminent son apparence, son intégration dans l'environnement bâti, et son harmonie avec les structures existantes.

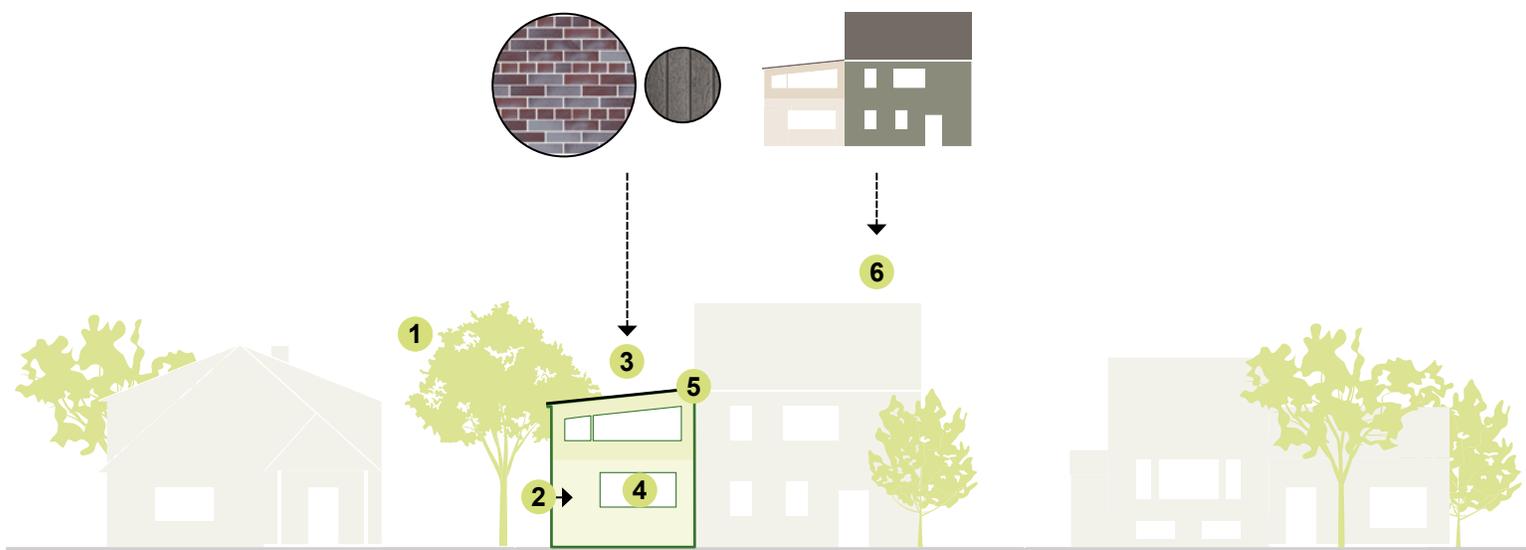
Critères d'évaluation - Agrandissement ou rénovation

- 1 L'agrandissement propose un gabarit qui s'ajuste au bâtiment existant et qui assure le maintien des espaces de verdure;
- 2 L'agrandissement offre une modulation verticale ou horizontale de la façade principale en incluant des sections de mur en retrait;
- 3 Les matériaux de revêtement extérieur sont adéquatement agencés entre eux;
- 4 Les façades donnant sur une voie publique ou une cour arrière proposent une fenestration équilibrée et abondante;
- 5 L'agrandissement propose des inclinaisons de toiture qui s'ajustent au bâtiment existant;
- 6 Les coloris des matériaux de revêtement extérieur sont agencés entre eux et s'harmonisent aux coloris du bâtiment existant.

Évaluation

Respecté Non-respecté

Respecté	Non-respecté
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>



Guide d'accompagnement

Les critères liés à l'aménagement paysager et au stationnement



Aménagement paysager

Objectif : Favoriser un aménagement paysager qui contribue au verdissement du secteur.

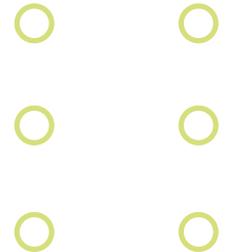
L'aménagement paysager signifie la mise en valeur du terrain par la plantation d'arbres et d'arbustes, la prédominance de végétation sur les surfaces dures, et la promotion de la biodiversité.

Critères d'évaluation

- 1 Une bande paysagère comprenant un ou plusieurs arbres ou arbustes le long de l'aire de stationnement est favorisée;
- 2 Le terrain présente des surfaces végétalisées qui prédominent en leur superficie sur celles minéralisées;
- 3 La diversité des essences d'arbres ou d'arbustes est favorisée lorsqu'il y en a plusieurs sur le terrain.

Évaluation

Respecté Non-respecté



Stationnement

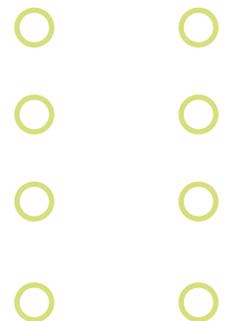
Objectif : Minimiser l'espace occupé au sol par l'aire de stationnement.

Critères d'évaluation

- 4 L'aire de stationnement maximise la conservation des arbres matures et assure le maintien des espaces de verdure;
- 5 L'emplacement de l'aire de stationnement est favorisé en cour latérale;
- 6 La superficie de l'aire de stationnement est réduite pour minimiser les surfaces imperméables au sol;
- 7 Le revêtement de sol pour l'aménagement de l'aire de stationnement propose une surface perméable.

Évaluation

Respecté Non-respecté



Source : Portland monthly



Source : homeshoothome.net

La présente fiche technique est un outil d'information à titre indicatif et n'a aucune valeur légale. Le demandeur est responsable de se référer aux règlements et à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

Pour plus de renseignements, communiquez avec le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand au 450 435-1954 ou visitez le