



Guide sur les logements additionnels



Guide sur les logements additionnels

Édition

2024-2025

Rédaction et coordination

Direction de l'aménagement et du développement durable, Ville de Trois-Rivières

Photographes

[Ville de Trois-Rivières](#)

[Buildinganadu](#)

« Les solutions de densification douce, comme les logements additionnels, sont parmi les plus prometteuses pour répondre à la crise du logement sans perturber les quartiers existants »

Daniel Parolek, *Missing Middle Housing: Thinking Big and Building Small to Respond to Today's Housing Crisis* (2020)



Table des matières

Définitions	4
Mise en contexte	5
La densification douce	6
Les avantages des logements accessoires	7
Périmètre urbain	9
Les types de logements additionnels	10
Les grandes lignes réglementaires	11
Les grandes étapes d'une demande de permis	14
Concevoir intelligemment une unité d'habitation accessoire	17
Principaux critères d'aménagement des UHA	19
Conclusion	21



Définitions

Attenant

Qui tient, touche à un terrain, un bâtiment, une construction, une chose ou tout autre élément similaire à ceux-ci.

Cave d'un bâtiment

Désigne la partie d'un bâtiment située sous le rez-de-chaussée, partiellement ou entièrement souterraine, dont la hauteur libre mesurée du plancher au plafond fini ou au-dessous des solives du plancher supérieur, si le plafond n'est pas fini, est inférieure à 1,8 m.

Intégré

Qui est attaché et fait corps avec un bâtiment.

Juxtaposé

Qui est placé à côté de quelque chose, souvent sans distance ou séparation significative.

Logement

Suite servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et qui comporte des installations sanitaires, des installations pour dormir et des installations pour préparer et consommer des repas.

Sous-sol

Désigne la partie d'un bâtiment située sous le rez-de-chaussée, partiellement souterrain, dont la hauteur libre mesurée du plancher au plafond fini ou au-dessous des solives du plancher supérieur, si le plafond n'est pas fini, est de 1,8 m ou plus.

Superposé

Constructions disposées de manière à se trouver l'un au-dessus de l'autre.



Mise en contexte

Comme dans de nombreuses villes au Québec et au Canada, Trois-Rivières fait face à une crise du logement. Cette situation engendre plusieurs défis : pénurie de logements locatifs, hausse des prix de l'immobilier et des logements, etc. Ces problèmes affectent autant l'économie que l'accès à l'habitation. Le constat est clair : de nombreux ménages ont du mal à trouver un logement décent à un prix abordable.

L'un des principaux enjeux est l'abordabilité des logements. Un logement est considéré abordable lorsque son coût représente moins de 30 % du revenu médian d'un ménage. L'abordabilité dépend de l'offre de logements et de leur diversité, garantissant ainsi à chacun un accès à un logement convenable à prix raisonnable. En d'autres termes, c'est l'abondance de logements variés qui se présente comme l'une des solutions les plus prometteuses pour résoudre la crise.

Parallèlement, les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoient une augmentation significative des personnes âgées de 65 ans et plus d'ici 2041. Trois-Rivières n'échappera pas à cette tendance, qui aura un impact important sur la planification urbaine.

L'évolution démographique montre un vieillissement continu de la population. Selon l'ISQ, la proportion de personnes âgées est passée de 15,5 % en 2001 à 26,3 % en 2021, et pourrait atteindre 30,6 % d'ici 2041. Ce changement pose de nombreux défis pour la ville, notamment en matière de logements. Il sera essentiel d'adapter une partie des habitations aux besoins spécifiques des aînés.





La densification douce

Pour faire face aux défis actuels en matière de logement, la densification douce apparaît comme une solution intéressante parmi d'autres à mettre en place. Cette approche consiste à ajouter harmonieusement des logements dans les quartiers urbains et suburbains déjà existants, en particulier dans les zones résidentielles à faible densité. Elle permet ainsi d'accueillir de nouveaux ménages sans transformer significativement le cadre bâti.

L'intégration de nouveaux logements dans ces environnements contribue non seulement à accroître l'offre de logements abordables, mais favorise aussi la création de logements intergénérationnels, répondant aux besoins des familles et des aînés.

C'est dans ce contexte que la ville de Trois-Rivières a entrepris une modification réglementaire pour encourager la densification douce tout en minimisant l'impact sur les quartiers résidentiels. En misant sur ce type de logement, la Ville vise à diversifier l'offre, optimiser les infrastructures et lutter contre l'étalement urbain.



Les avantages des logements accessoires



Diversification et augmentation de l'offre de logements

Les logements additionnels permettent d'ajouter des logements sans la nécessité de nouvelles infrastructures coûteuses, aidant à répondre à la demande en logements abordables dans les quartiers résidentiels existants.



Renforcement des liens sociaux

L'ajout d'un logement additionnel constitue une solution flexible pour accueillir des membres de la famille, comme les parents âgés ou les jeunes adultes, tout en conservant leur autonomie. Cela favorise les liens intergénérationnels et le soutien familial.



Opportunité d'économie pour les ménages

Un logement additionnel peut offrir une source de revenus supplémentaires pour le ou la propriétaire, ou permettre de réduire les coûts liés à un second logement pour un membre de la famille.



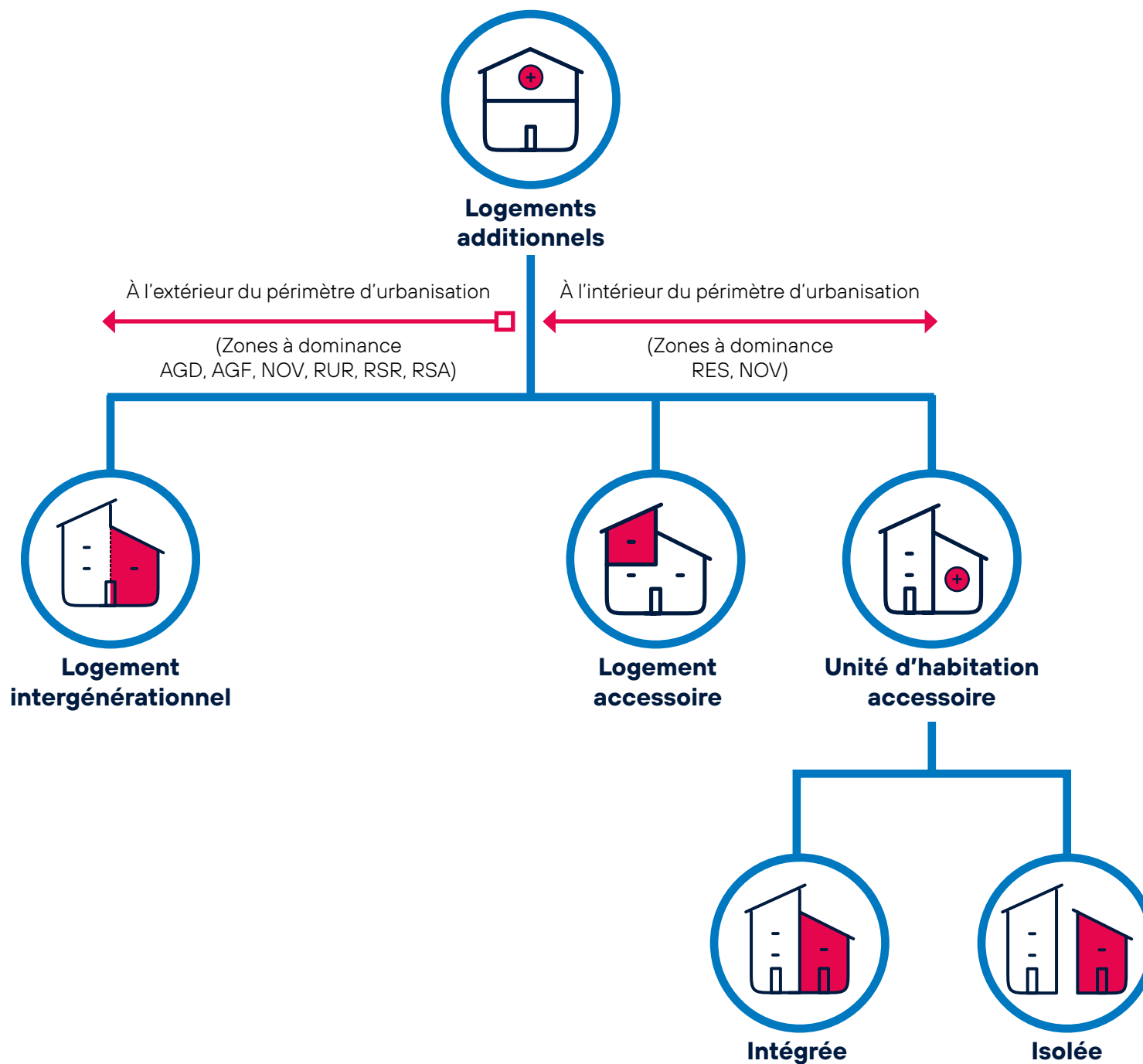
Optimisation des infrastructures urbaines

L'ajout des logements additionnels maximise l'utilisation des terrains résidentiels en augmentant la densité de logements de manière douce, tout en préservant le caractère des quartiers. Cela réduit l'étalement urbain et les impacts environnementaux qui y sont liés.

Pour faciliter la mise en œuvre de la densification douce, la Ville de Trois-Rivières a intégré l'implantation de logements additionnels dans sa réglementation. Le terme « logement additionnel » désigne un ensemble de trois types de logements distincts, en fonction de leur emplacement — à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain — ainsi que de leurs caractéristiques, notamment les dimensions et l'implantation.

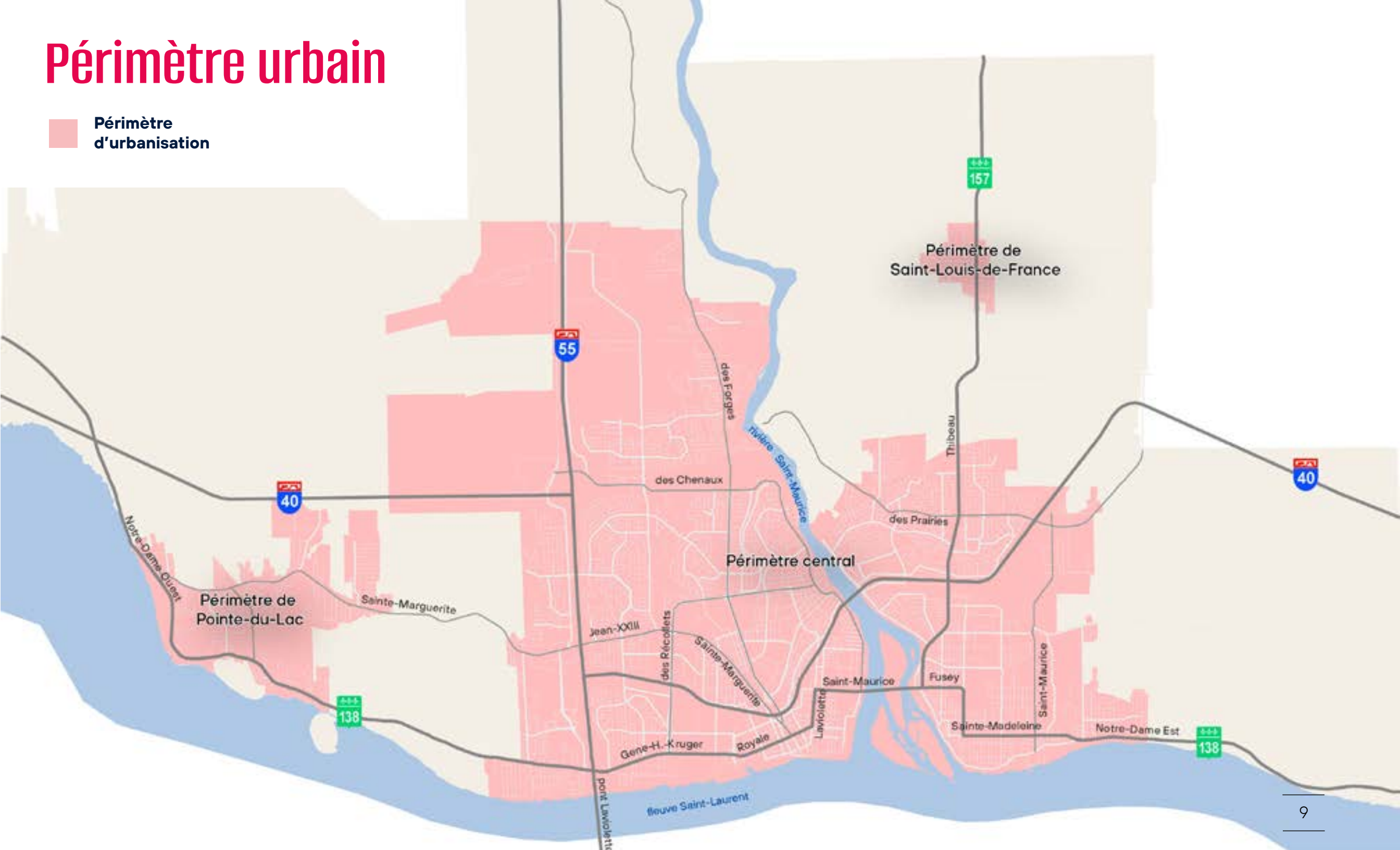
À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, bien que l'espace soit abondant, il est essentiel de préserver le caractère rural et agricole. Dans ces zones, seuls les logements additionnels de type intergénérationnel peuvent être autorisés comme usage complémentaire à une habitation unifamiliale isolée.

En revanche, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, deux types de logements additionnels peuvent être autorisés : les logements accessoires et les unités d'habitation accessoires, tant qu'ils sont associés à un usage principal de la catégorie « Habitation ».



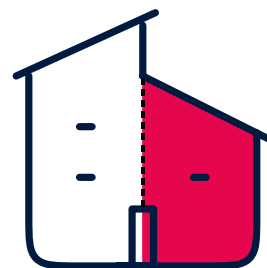
Périmètre urbain

 Périmètre d'urbanisation



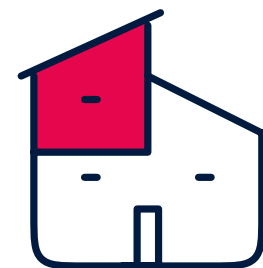
Les types de logements additionnels

Un logement additionnel désigne un espace de vie secondaire aménagé sur un terrain déjà occupé par une résidence principale. Il peut prendre plusieurs formes, notamment : le logement intergénérationnel, le logement accessoire, l'unité d'habitation accessoire intégrée et l'unité d'habitation accessoire isolée. Ces différentes configurations répondent à divers besoins, que ce soit pour accueillir des membres de la famille, générer des revenus locatifs, ou offrir un espace de vie supplémentaire.



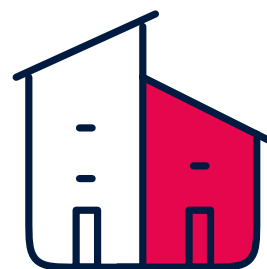
Logement intergénérationnel

Logement additionnel intégré à une habitation unifamiliale et accessible directement depuis la résidence principale. Ce type de logement est spécialement conçu pour les secteurs situés à l'extérieur du périmètre urbain et pour des occupants qui partagent un lien de parenté.



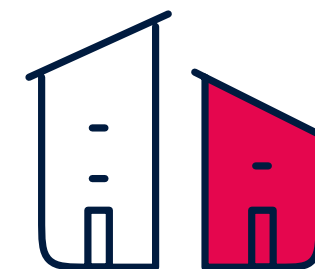
Logement accessoire

Logement additionnel intégré à une habitation unifamiliale. De petite taille, il peut occuper une partie du bâtiment principal existant ou constituer un ajout. Ce type de logement est limité à une seule chambre à coucher, offrant ainsi une solution d'hébergement compacte et fonctionnelle.



Unité d'habitation accessoire intégrée

Logement additionnel intégré à une habitation unifamiliale. Contrairement au logement accessoire, cette unité peut occuper une superficie plus grande, offrant ainsi davantage d'espace et de confort aux occupants.



Unité d'habitation accessoire isolée

Logement additionnel, situé sur le même terrain qu'une habitation unifamiliale, mais implanté de manière isolée à celle-ci. Elle peut se trouver en cour avant secondaire, latérale ou arrière et peut également être juxtaposée ou superposée à un bâtiment accessoire.



Les grandes lignes réglementaires

Chaque type de logement additionnel doit respecter une série de critères spécifiques. Ce guide offre un aperçu des principales normes pour aider toute personne à planifier l'aménagement d'un logement additionnel sur sa propriété.

Les informations fournies ici ne sont pas exhaustives. Il est donc important de consulter les règlements en vigueur pour obtenir des détails complets et de demander un permis de construction à la ville en s'adressant au 311.

Le tableau suivant présente les principales lignes réglementaires pour chaque type de logement additionnel autorisé sur le territoire trifluvien.



Tableau comparatif de normes

	Extérieur du périmètre d'urbanisation	Intérieur du périmètre d'urbanisation	
Types	Logement intergénérationnel	Logement accessoire	Unité d'habitation accessoire
Implantation	Attenant ou Intégré	Attenant ou Intégré	Attenant ou Intégré Isolée
Affectations compatibles	Agricole dynamique (AGD) Agroforestière (AGF) Noyau villageois (NOV) Rurale (RUR) Résidentielle rurale (RSR) Résidentielle agricole (RSA)	Noyau villageois (NOV) Résidentiel (RES)	Noyau villageois (NOV) Résidentiel (RES)
Usage principal compatible	Habitation unifamiliale isolée	Habitation unifamiliale isolée	Habitation unifamiliale (isolée, jumelée, en rangé)
Superficie minimale de terrain	-	-	- 700 m ²
Superficie minimale du logement additionnel	30 m ²	30 m ²	30 m ²
Superficie maximale du logement additionnel	75 m ² ou 40 % de la superficie de plancher du bâtiment principal (hors-sol)	75 m ² sans excéder 40 % de la superficie de plancher du bâtiment principal (hors-sol)	100 m ² sans excéder 60 % de la superficie de plancher du bâtiment principal (hors-sol)
Nombre maximal de chambres à coucher	1	1	-
Type de permis / autorisation	Permis de construction	Permis de construction	Résolution d'usage conditionnel - Permis de construction



Les grandes étapes d'une demande de permis

Logement intergénérationnel et logement accessoire

Les logements intergénérationnels et accessoires suivent les procédures normales d'une demande de permis de construction pour des travaux de rénovation ou d'agrandissement du règlement d'urbanisme normatif.



Étape 1

Demande de permis
([Portail des permis](#))



Étape 2

Étude et analyse
de la demande



Étape 3

Émission du permis



Étape 4

Travaux de construction
du logement additionnel

Les grandes étapes d'une demande de permis

Unité d'habitation accessoire (UHA) intégrée ou isolée

Les unités d'habitation accessoires seront évaluées selon les procédures du règlement discrétionnaire, en fonction des critères et des objectifs liés aux usages conditionnels.







Concevoir intelligemment une unité d'habitation accessoire (UHA)

Les unités d'habitation accessoires (UHA) offrent de nombreuses options d'intégration à une propriété, mais elles doivent respecter certaines exigences règlementaires et critères de conception.

Les UHA peuvent être intégrées au bâtiment principal, par exemple sous forme de studios ou d'appartements, ou être des constructions indépendantes sur le même terrain. Cette dernière configuration permet de préserver l'intimité des occupants tout en optimisant l'utilisation de l'espace disponible.

Pour assurer une intégration harmonieuse au paysage urbain, les projets d'UHA nécessitent une approbation préalable du Conseil municipal. Ces unités sont soumises à une demande d'« usage conditionnel », qui évalue chaque projet en fonction de critères précis, tels que l'harmonie architecturale avec le bâtiment principal et l'impact sur le voisinage.

Ces lignes directrices peuvent vous inspirer pour concevoir une UHA qui s'intègre parfaitement à son environnement tout en répondant aux besoins des occupants.

Les configurations possibles des UHA

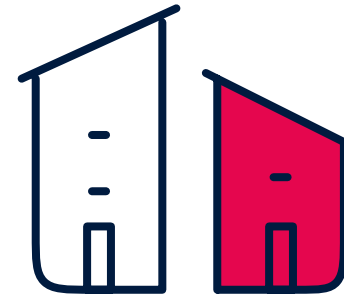
Les schémas ci-contre montrent de manière simplifiée les différentes façons d'intégrer une unité d'habitation accessoire (UHA) à une propriété.

Que vous souhaitiez ajouter un étage à votre maison, construire un studio au-dessus d'un garage ou bien créer une habitation indépendante du bâtiment principal, plusieurs options s'offrent à vous pour concevoir une UHA adaptée à vos besoins et à votre environnement.

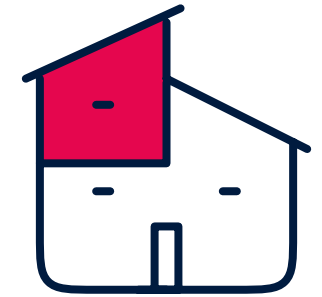
UHA juxtaposée à un bâtiment principal



UHA isolée du bâtiment principal



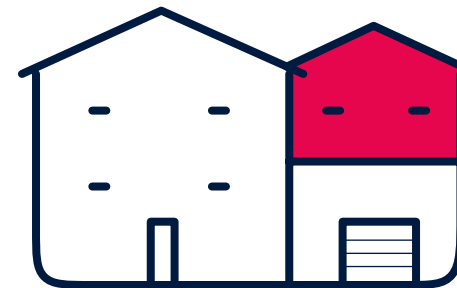
UHA superposée au bâtiment principal



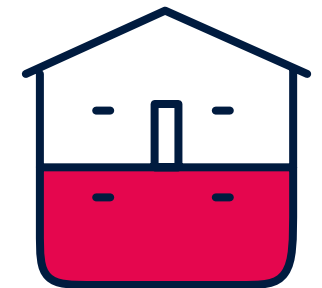
UHA aménagée dans un bâtiment accessoire



UHA superposée à un bâtiment accessoire



UHA intégrée à même le bâtiment principal



Principaux critères d'aménagement des UHA

Harmonie architecturale

L'harmonie architecturale est un élément clé pour intégrer une UHA à un bâtiment principal. Les matériaux et le style architectural de l'UHA doivent être en accord avec ceux de l'habitation principale. Même avec l'ajout d'un logement supplémentaire, l'UHA doit conserver l'apparence d'une habitation unifamiliale. Son intégration au quartier environnant doit également être naturelle, tant en termes d'implantation que de gabarit. Cette attention portée à l'esthétique et à l'intégration permet de valoriser le paysage urbain et de maintenir l'identité du quartier.

Conception compacte

Le gabarit de l'UHA doit être proportionné au bâtiment principal. Le logement additionnel doit être de plus petite taille, sans dépasser en hauteur ou en superficie l'habitation principale. Les règlements prévoient une superficie maximale pour garantir que l'UHA s'intègre harmonieusement dans son environnement. Cette approche permet de préserver l'équilibre visuel entre les bâtiments tout en s'assurant que l'UHA reste discrète par rapport à l'habitation principale.





Respect de la vie privée et du voisinage

Lors de l'implantation d'une UHA, il est essentiel de prendre en compte l'impact sur le voisinage. Il est important de minimiser les effets sur la luminosité, les vues et les nuisances sonores pour les résidents environnants. Le respect des marges de recul et l'utilisation d'éléments paysagers, comme des haies ou des arbres, peuvent aider à réduire l'impact. L'emplacement des ouvertures (portes et fenêtres) doit être soigneusement étudié en fonction de la disposition des habitations voisines. Cette approche permet de préserver la qualité de vie des résidents tout en favorisant une coexistence harmonieuse avec le voisinage.

Approche environnementale

L'aménagement d'une UHA peut entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées, ce qui nécessite une réflexion environnementale. Il est recommandé de préserver les arbres matures, qui sont essentiels à la biodiversité et à la régulation du climat local. Pour réduire le ruissellement, des solutions durables comme les jardins de pluie peuvent être mises en place. Ces aménagements absorbent l'eau de pluie tout en améliorant l'esthétique des espaces extérieurs. La végétalisation des marges de recul contribue également à préserver l'intimité des résidents et à protéger les écosystèmes locaux. Enfin, l'utilisation de matériaux perméables aide à mieux gérer les eaux pluviales et à limiter l'impact sur l'environnement.





Conclusion

La crise du logement à Trois-Rivières nécessite des solutions créatives et adaptées aux besoins actuels et futurs de la population. Les logements additionnels, et en particulier les unités d'habitation accessoires (UHA), représentent une réponse prometteuse pour relever ces défis. La densification douce permet d'augmenter l'offre de logements tout en préservant le caractère des quartiers, favorisant ainsi une mixité intergénérationnelle et une meilleure utilisation des infrastructures existantes. En intégrant intelligemment ces nouvelles formes d'habitation nous pouvons non seulement améliorer l'abordabilité des logements, mais aussi préparer la ville à accueillir une population vieillissante de manière durable et inclusive.

La nouvelle réglementation mise en place par la ville de Trois-Rivières est une étape cruciale vers une gestion urbaine plus flexible, permettant d'équilibrer le développement et la qualité de vie pour tous les résidents.

Ce guide n'offre qu'un aperçu du cadre réglementaire applicable aux logements additionnels à Trois-Rivières. Pour obtenir des informations complètes et adaptées spécifiquement à votre projet, nous vous encourageons vivement à contacter les services municipaux. Ils pourront vous accompagner dans la planification et l'évaluation des diverses options qui s'offrent à vous, en tenant compte des particularités de votre projet.





v3r.net



311