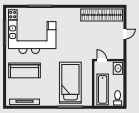
Unité d’habitation additionnelle – Maison de jardin

38 Normes applicables pour l’ajout d’une maison de jardin associée à un logement

PERMIS DE CONSTRUCTION REQUIS

DÉFINITION D’UN LOGEMENT

3 conditions à respecter :

Pouvoir y tenir feu et lieu	Pouvoir y accéder directement	Pouvoir en jouir de façon exclusive
		
• Présence d’installations sanitaires • Espace pour cuisiner et manger	• Accès privé • Sans passer par un autre logement	• Occupation distincte et autonome • Pas de mixité avec les autres occupants du bâtiment

AJOUT D’UNE UNITÉ D’HABITATION ADDITIONNELLE ASSOCIÉE À UN USAGE DU GROUPE HABITATION*

Types d’unité d’habitation additionnelle	Différences
Logement d’appoint	• Aménagé à même le bâtiment principal (voir fiche 39)
Maison de jardin	• Aménagée dans un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal

*une seule unité d’habitation additionnelle est autorisée par lot

NORMES APPLICABLES

Localisation	• Cour latérale • Cour arrière • Cour avant secondaire (lot d’angle transversal et transversal)
Distance minimale des lignes de lots	• 1,5 m • 2,4 m du bâtiment principal Des exceptions peuvent s’appliquer dans un secteur où la Commission d’urbanisme et de conservation de Québec a compétence (CUCQ)
Superficie maximale	La moins élevée des valeurs suivantes : • 75 % de la projection au sol du bâtiment principal • 80 m² Notez que la superficie de l’ensemble des bâtiments accessoires détachés (remise, garage, etc.) ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain
Hauteur maximale	La moins élevée des valeurs suivantes : • La hauteur du bâtiment principal • 5 m
Documents requis	• Consultez la fiche Documents requis – bâtiment accessoire détaché

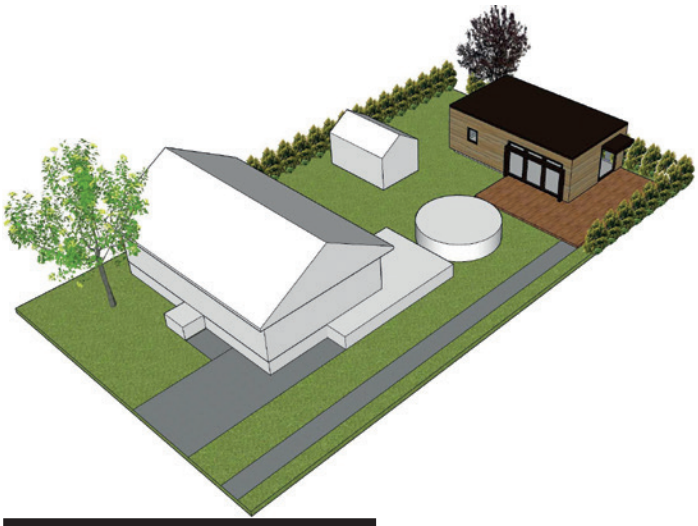


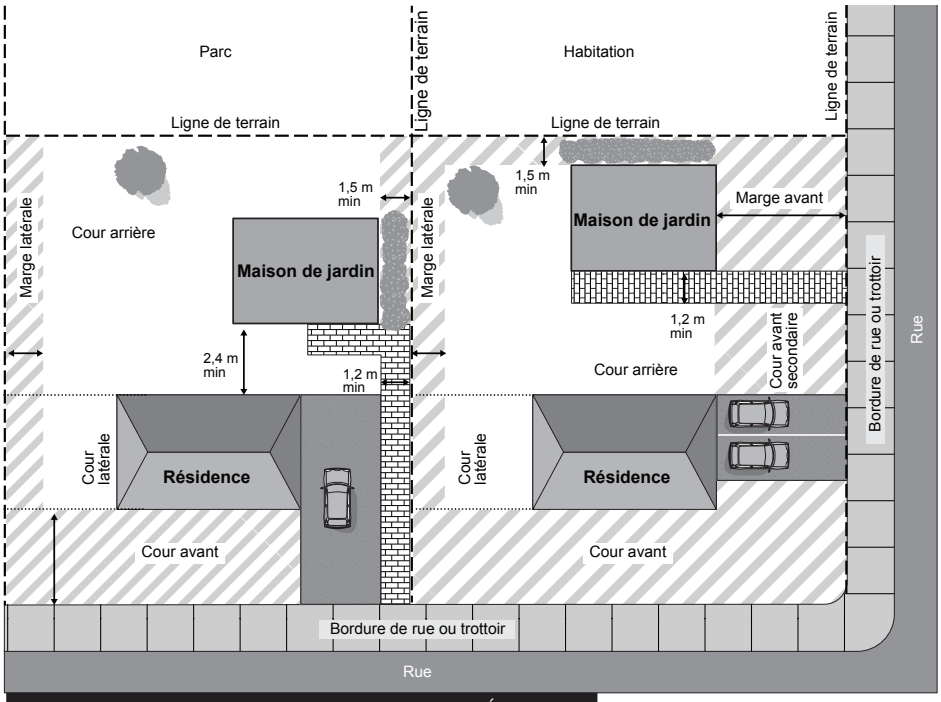
IMAGE 1 – EXEMPLE DE MAISON DE JARDIN

Juin 2025

Le présent document est un outil d’information. Les règles prévues aux règlements d’urbanisme ont été synthétisées.
Le requérant a la responsabilité de se référer aux règlements d’urbanisme ainsi qu’à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
Consultez le site Web de la Ville au ville.quebec.qc.ca/reglementation.

VILLE DE QUÉBEC



CROQUIS 1 – LOCALISATION ET DISTANCE MINIMALE DE DÉGAGEMENT

CROQUIS 2 – EXEMPLE DE HAUTEUR

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- un bâtiment accessoire existant peut être transformé en maison de jardin à condition que les distances de dégagement et que les autres dispositions soient respectées (Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec, entre autres)
- une distance minimale de 0,75 m doit séparer deux bâtiments accessoires détachés installés sur un même lot
- un conteneur ne peut pas être utilisé comme maison de jardin
- ne peut être transformée en copropriété divise
- la propriété sera taxée comme une propriété de 2 logements en termes de taxation municipale
- un numéro civique distinct sera attribué

CONDITIONS POUR L'AJOUT D'UNE MAISON DE JARDIN

- une seule maison de jardin est autorisée par terrain
- le logement principal est situé dans un bâtiment isolé ou jumelé d'un à trois logements
- le logement principal est situé dans une zone où un usage de la classe *Habitation* est autorisé à titre d'usage principal

EXIGENCES DE CONSTRUCTION

- la maison de jardin doit reposer sur une fondation reliée au sol (ex. : pieux, sonotube, dalle de béton, plate-forme munie de fondations, etc.)
- elle ne peut être installée sur une plate-forme déposée au sol ou sur une remorque
- les blocs de type « pattes d'éléphant » ne sont pas considérés comme une fondation
- les normes du Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec doivent être respectées
- consultez la fiche « Documents requis – bâtiment accessoire détaché » pour connaître les documents et informations à fournir lors de la demande de permis

AMÉNAGEMENT

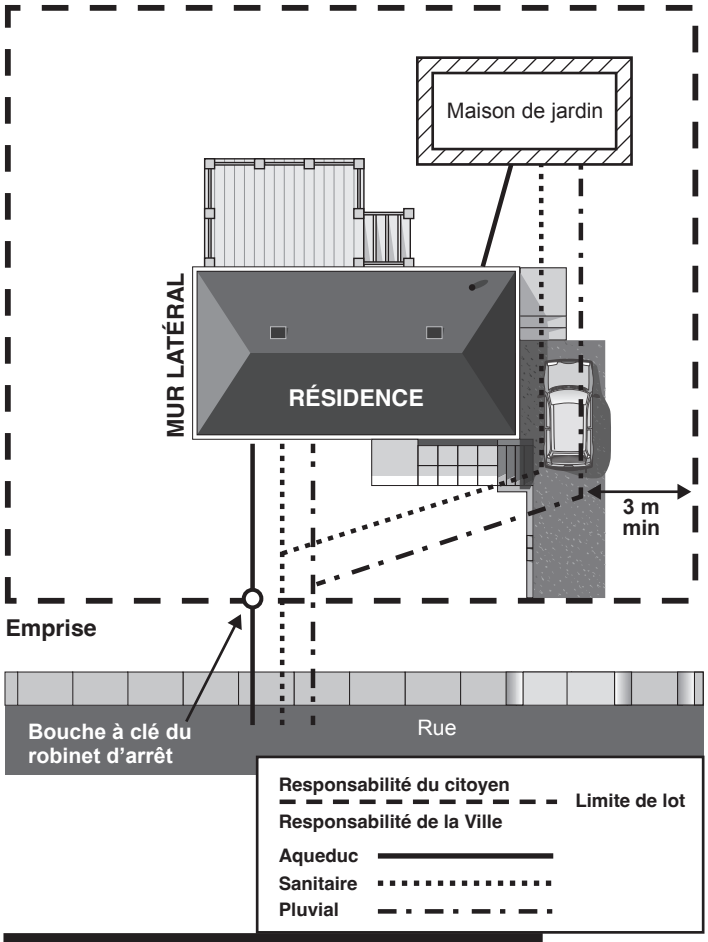
- une allée piétonne d'une largeur minimale de 1,2 m doit relier la maison de jardin à un trottoir ou à la chaussée d'une rue
- il n'est pas obligatoire d'aménager une case de stationnement réservée à la maison de jardin
- une clôture opaque ou une haie à feuillage persistant est exigée si la maison de jardin est implantée à moins de 2 m d'une ligne latérale ou arrière
- si l'habitation n'est pas permise sur les lots voisins (arrière et latéraux), l'aménagement d'une clôture ou d'une haie n'est pas obligatoire
- un arbre existant qui est abattu doit être remplacé lorsque le nombre minimal d'arbres n'est pas atteint
- consultez la fiche 70 sur l'aménagement des terrains pour connaître le nombre minimal d'arbres requis

Juin 2025

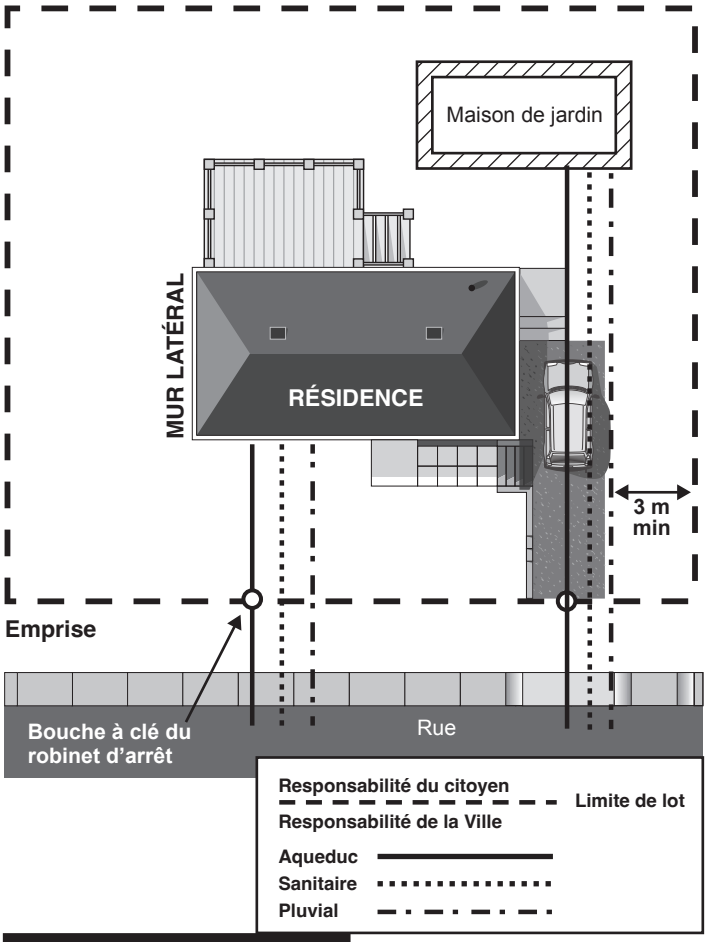
Le présent document est un outil d'information. Les règles prévues aux règlements d'urbanisme ont été synthétisées.
Le requérant a la responsabilité de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
Consultez le site Web de la Ville au ville.quebec.qc.ca/reglementation.

VILLE DE QUÉBEC



CROQUIS 3 – CONNEXION AUX BRANCHEMENTS DE LA MAISON



CROQUIS 4 – NOUVEAU BRANCHEMENT

OPTIONS DE BRANCHEMENT

- connexion aux branchements de la maison (voir croquis 3)
  - sans frais
  - connexion en «Y» uniquement pour l'égout sanitaire
- nouveau branchement (voir croquis 4)
  - frais selon la tarification en vigueur

Le présent document est un outil d'information. Les règles prévues aux règlements d'urbanisme ont été synthétisées.
Le requérant a la responsabilité de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
Consultez le site Web de la Ville au ville.quebec.qc.ca/reglementation.

VILLE DE QUÉBEC