

École d'architecture et Centre de Recherche en Aménagement  
et Développement (CRAD)

# Le logement supplémentaire en banlieue : Directives de design pour la maison de type bungalow

Rapport final de recherche



Soumis à :

**Peter W. Murphy,**  
Designer urbain  
Service de la gestion  
du territoire, Ville  
de Charlesbourg

**Carole Després,  
Pierre Iarochelle,  
Myriam Blais,**  
Professeurs

Avec la collaboration de :

**Nicolas Beaulieu-Asselin  
Isabelle Boucher  
Fabienne Dornic  
Véronique Koulouris  
Karine Mercier  
Louis Saint-Pierre  
Robert Verret**

Images :  
Louis Saint-Pierre et David Laquerre

**Le logement supplémentaire en banlieue :  
Directives de design pour la maison de type bungalow**

Rapport final

**Auteurs :**

Carole Després, Pierre Larochelle et Myriam Blais  
Professeurs

**avec la participation de :**

Nicolas Beaulieu-Asselin  
Isabelle Boucher  
Fabienne Dornic  
Véronique Koulouris  
Karine Mercier  
Louis Saint-Pierre  
Robert Verret

**Soumis à :**

Monsieur Peter W. Murphy, designer urbain  
Service de la gestion du territoire, Ville de Charlesbourg

Le 22 mars 2000  
École d'architecture et  
Centre de Recherche en Aménagement et Développement (CRAD)  
Université Laval

Le projet faisant l'objet du présent rapport a obtenu une subvention dans le cadre du Programme A-C-T (Abordabilité et choix toujours), un programme de réforme des règlements mis en œuvre conjointement par la Fédération canadienne des municipalités (FCM), l'Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH), l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) et l'organisme de parrainage, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le programme A-C-T vise à encourager la modification des règlements d'urbanisme et de construction ainsi que des méthodes d'approbation pour la construction domiciliaire en vue d'améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité de l'habitation.

Par le biais de ce programme, des subventions ont été accordées à des municipalités, des constructeurs et des promoteurs résidentiels privés et sans but lucratif, des associations industrielles, des établissements d'enseignement, des urbanistes et des architectes en vue de mettre en œuvre des projets de réforme des règlements au Canada. Trois types de projets ont reçu des subventions dans le cadre du Programme A-C-T: des projets de démonstration, des projets de rationalisation des processus d'approbation et des études de cas (projets en cours). Jusqu'à maintenant, un large éventail de projets a bénéficié d'une aide financière à l'échelle du Canada.

Tous les projets qui bénéficient d'une subvention dans le cadre du Programme A-C-T sont regroupés dans un recueil d'études de cas en vue de partager les avantages de la réforme des règlements avec d'autres collectivités canadiennes. Ces études de cas peuvent servir d'outils pour aider les constructeurs, les responsables locaux de la construction et de l'urbanisme et d'autres à reconnaître et à tirer profit des possibilités d'accroître l'abordabilité, le choix et la qualité de l'habitation grâce à la réforme des règlements.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du Programme A-C-T ou des projets admissibles (achevés ou en cours), veuillez communiquer avec:

Gestionnaire du Programme A-C-T

Attention: Fédération canadienne des municipalités  
24, rue Clarence  
Ottawa (Ontario)  
K1N 5P3

Téléphone: (613) 241-5221

Télécopieur: (613) 241-7440

Même si le présent projet est financé partiellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les opinions exprimées sont les opinions personnelles des auteurs et la Société n'assume aucune responsabilité

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>LE LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE ET LA BANLIEUE : ÉTAT DE LA QUESTION</b>	<b>9</b>
Les banlieues à l'aube du XXI <sup>ème</sup> siècle	9
Logements supplémentaires et développement viable	14
Logements supplémentaires et cohabitation intergénérationnelle	15
Le point de vue de la population	16
Le point de vue des aînés	17
Logements supplémentaires et cadre réglementaire actuel	19
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>CHARLESBOURG, MILIEU PHYSIQUE ET CADRE RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>21</b>
Le territoire à l'étude	21
Caractères urbains et architecturaux du bungalow et de son voisinage	22
Le bungalow et sa parcelle de terrain	22
L'architecture du bungalow	24
Logement supplémentaire, cadre réglementaire et mécanismes de contrôle	31
Le règlement d'urbanisme	31
Processus d'approbation des demandes	31
<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>L'AJOUT D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE AU BUNGALOW</b>	<b>35</b>
Cadre réglementaire actuel et correctifs nécessaires	35
Le travail auprès de propriétaires de bungalows de Charlesbourg	37
Les propriétaires retenus et leurs besoins	38
Les propositions architecturales et les estimés sommaires des coûts de construction	40
Les demandes de permis de construction	42
Les difficultés d'implémentation	43
Diffusion auprès du grand public	44

<b>CHAPITRE 5</b>	
<b>DIRECTIVES DE DESIGN POUR L'AJOUT D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE AU BUNGALOW</b>	<b>46</b>
Pourquoi et pour qui un logement supplémentaire?	47
Section A : Les besoins et le budget du client	48
Section B : Configuration et dimensions du terrain et de la maison	49
Section C : Les particularités de la maison et de son terrain	52
Section D : La question de l'intégration au voisinage	54
Section E : Règlement de zonage et autres normes	56
Section F : Inventaire des solutions possibles	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Agrandir par le haut	58
Conditions pour que cette solution soit applicable	58
Scénario 1 : Un étage pleine hauteur surmonté d'une nouvelle toiture sur <i>tout</i> le rez-de-chaussée	59
Scénario 2 : Surhaussement de la maison et construction d'un logement neuf au rez-de-chaussée	59
Scénario 3 : Étage pleine hauteur surmonté d'une nouvelle toiture sur <i>portion</i> du rez-de-chaussée	59
Scénario 4 : Combles habités sans mur nain	60
Scénario 5 : Combles habités avec des murs nains	60
Agrandir par le côté	64
Conditions pour que cette solution soit applicable	64
Scénarios : La maison mitoyenne d'un étage, d'un étage plus sous-sol, ou de deux étages	65
Agrandir par l'arrière	68
Condition pour que cette solution soit applicable	68
Scénarios : Le logement arrière d'un étage, d'un étage plus sous-sol, ou de deux étages	68
Section G : Facteurs ayant une incidence sur les coûts	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Rénovation versus construction neuve	71
Surhaussement et construction d'un nouveau rez-de-chaussée	71
Second étage ou construction latérale ?	71
Ajout d'un demi-étage versus pleine hauteur	71
Excavation ou non d'un sous-sol	71
Alignement des pièces d'eau (sanitaires)	72

<b>CHAPITRE 6</b>	
<b>CONCLUSIONS ET RETOMBÉES</b>	<b>73</b>
Les conclusions de la recherche	73
Les coûts de construction du logement supplémentaire	74
Le logement supplémentaire et son intégration urbaine au contexte d’insertion	75
Aide au développement et à la construction de solutions innovatrices	75
Pour une politique d’habitation sur les logements supplémentaires	75
Le projet ACT et le rayonnement de la ville de Charlesbourg	75
Publications	77
La recherche universitaire et l’enseignement	79
Une simulation informatique d’un secteur de banlieue modifiée par l’ajout de logements supplémentaires	79
Une enquête auprès de propriétaires de bungalows	79
Une enquête auprès des municipalités québécoises sur le logement supplémentaire	80
La formation des architectes et des designers urbains	80
Références	81

## **Chapitre 1**

### **Introduction**

Ce rapport présente les résultats d'un contrat de recherche octroyé en 1996-1997 par la Ville de Charlesbourg à un groupe de chercheurs de l'École d'architecture de l'Université Laval. Cette étude concerne spécifiquement le potentiel de transformation des bungalows de banlieue de Charlesbourg en résidences bifamiliales via l'ajout de logements supplémentaires, de même que l'élaboration de mesures d'encadrement de ces interventions de façon à assurer le contrôle de la qualité à long terme de ces milieux. En effet, il arrive fréquemment que des modifications importantes aux projets d'ajout d'un logement supplémentaire à un bungalow soient exigées avant que la municipalité ne puisse émettre le permis de construction, ce qui implique des délais et des coûts additionnels. Dans plusieurs cas, une demande de dérogation mineure aux règlements d'urbanisme doit être présentée. C'est dans ce contexte que s'inscrit la commande de recherche octroyée par la Municipalité de Charlesbourg. Notre mandat incluait aussi de fournir le support professionnel et technique nécessaire à la construction d'un logement modèle, qui aurait mené à une journée porte ouverte auprès de la population charlesbourgeoise. A ce jour, deux projets de logements supplémentaires ont été construits, un est en attente; aucune journée porte ouverte n'a été tenue dû à des circonstances que nous expliquerons dans un chapitre subséquent.

Enfin, le temps écoulé entre la date prévue et la date effective de dépôt du présent rapport aura permis d'élargir nos connaissances concernant la question du logement supplémentaire en banlieue et d'en faire état avec beaucoup plus de clarté grâce à d'autres recherches qui sont venues se greffer en cours de route. Ce rapport constitue une revue exhaustive sur la question. La Ville de Charlesbourg, particulièrement le Service de la gestion du territoire (à travers le programme de subvention ACT, Abordabilité et Choix Toujours) a ouvert la marche dans une réflexion extrêmement pertinente pour l'avenir des banlieues de la première couronne périurbaine, dans une perspective de développement durable et de respect de l'identité de ces milieux.

Le présent rapport débute en faisant état, au chapitre 2, des connaissances actuelles sur le logement supplémentaire en banlieue. Le chapitre 3 présente les caractères urbains et architecturaux typiques des bungalows de Charlesbourg ainsi que le cadre réglementaire actuel s'y rapportant. Le chapitre 4 décrit notre travail auprès de neuf propriétaires de bungalows de Charlesbourg dans l'élaboration de solutions architecturales adaptées à leurs besoins, ainsi qu'à leur logis et son voisinage. Les difficultés d'implémentation sont discutées. En guise de projet de démonstration, nous avons inclus un CD-Rom présentant une simulation informatisée hyperréaliste de plusieurs logements supplémentaires ajoutés à des bungalows d'un secteur de

Charlesbourg. Au chapitre 5, les directives de design pour l'ajout d'un logement supplémentaire sont présentées, illustrées du travail d'étudiantes et d'étudiants de l'École d'architecture de l'Université Laval. Enfin, le dernier chapitre discute les conclusion et les retombées de la recherche et identifie des pistes de réflexion pour poursuivre le travail amorcé.

La séquence de travail adoptée au cours de notre mandat de recherche ne suit pas nécessairement la séquence des chapitres. Nous avons plutôt privilégié un va-et-vient constant entre les entrevues auprès de propriétaires de bungalows, le travail de conception architecturale, la validation auprès de clients potentiels et la rédaction de directives de design pour l'ajout de logement supplémentaire à la maison de type bungalow.

## Chapitre 2

### Le logement supplémentaire et la banlieue : État de la question<sup>1</sup>

À Charlesbourg, comme dans plusieurs municipalités de banlieue québécoises, canadiennes ou américaines, le bungalow constitue, avec d'autres types de maisons unifamiliales, plus de la moitié du parc de logements. Depuis quelques années, un certain nombre de propriétaires demande un permis de construction à leur municipalité pour transformer ou agrandir leur bungalow afin d'y ajouter un *logement supplémentaire*, c'est-à-dire, *une unité d'habitation autonome annexée latéralement ou au-dessus de la maison, ou encore construite à l'intérieur de cette dernière*. Ce logement, généralement plus petit que le logement principal, inclut un salon, une cuisine, une à trois chambres à coucher et une salle de bain. Il peut partager ou non l'entrée, la cour arrière et l'aire de stationnement de la maison principale. Il est le plus souvent destiné à un membre de la famille immédiate ou de la parenté (enfant, parent, frère, sœur, etc.).

Le présent chapitre fait état de la question sur le logement supplémentaire en tentant de répondre aux interrogations suivantes. Quelle est le portrait sociologique, urbain et architectural des banlieues édifiées dans les années 50 et 60 et en quoi mérite-t-il qu'on s'y attarde ? Quelle est la pertinence des logements supplémentaires pour répondre aux besoins en transformation de la population résidante? En quoi l'urbanisme des banlieues et l'architecture des bungalows permettent-ils ou enfreignent-ils le processus d'adaptation de ces milieux ?

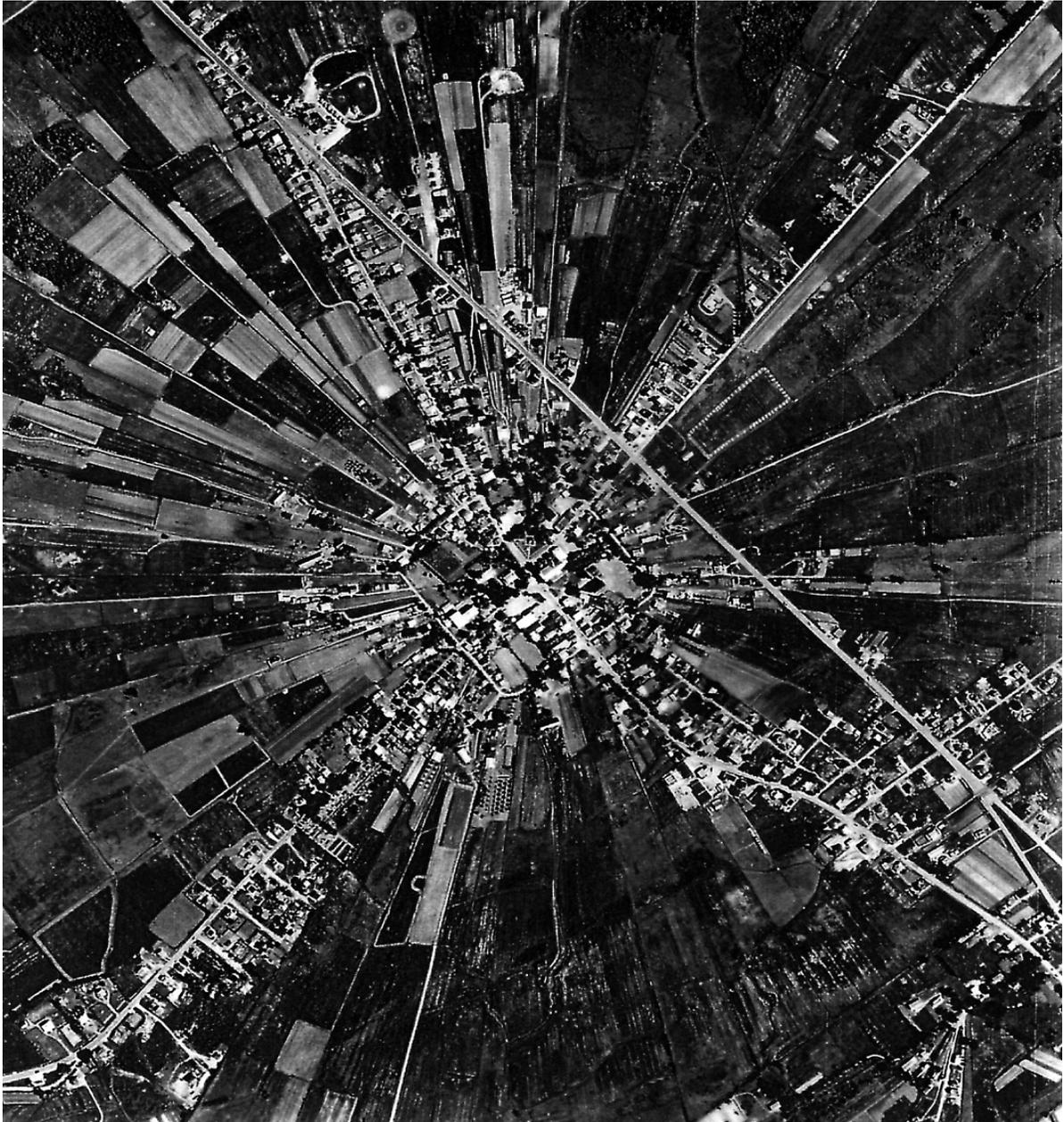
#### Les banlieues à l'aube du XXI<sup>ème</sup> siècle

Les secteurs de banlieue visés par notre recherche ont été édifiés durant la reprise économique qui a suivi la deuxième guerre mondiale. Leur développement a été particulièrement rapide dans les années 1950 et 1960. À Charlesbourg, par exemple, la population passe de 5734 à 24778 citoyens entre 1951 et 1961 (Figure 2.1 et 2.2). À l'origine, ces banlieues sont constituées presque exclusivement de maisons unifamiliales isolées. Elles sont caractérisées non seulement par l'homogénéité du cadre urbain et architectural mais aussi des structures familiales : la famille nucléaire avec des enfants en bas âge est la norme. En 1961, toujours à Charlesbourg, les 0 à 14 ans constituent près de 40 pour cent de la population, les 65 ans et plus, seulement 3,2 pour cent de la population. En gros, la population est, à l'origine, extrêmement jeune.

---

<sup>1</sup> Ce chapitre a été adapté d'une recension des écrits produite dans le cadre du projet de recherche « La banlieue revisitée » (Fortin et Després, CRSH 1999-2001). Il est reproduit avec la permission des auteures afin de mieux éclairer la problématique en jeu dans la présente recherche.

**Figure 2.1**  
Photographie aérienne de Charlesbourg, circa 1950  
(archives municipales)



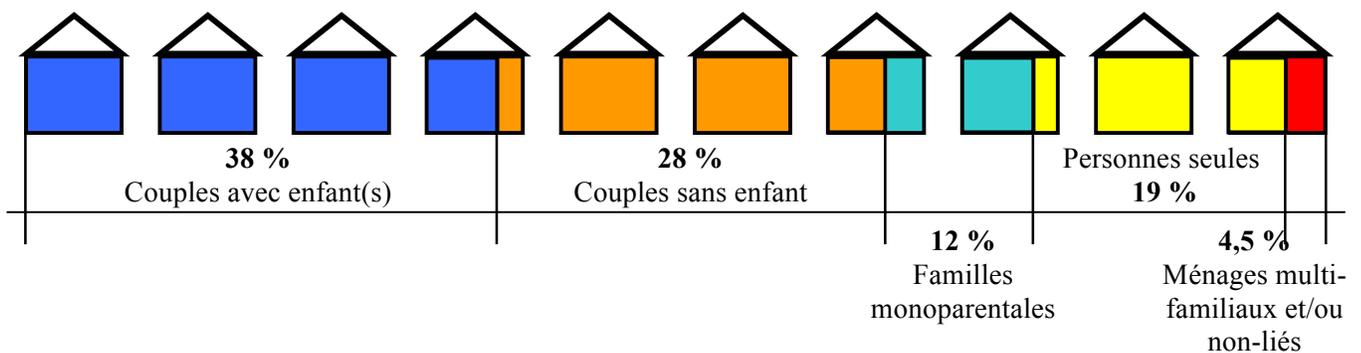
**Figure 2.2**  
Photographie aérienne de Charlesbourg, circa 1970  
(archives municipales)



Ce qui différencie le plus ces banlieues aujourd’hui de ce qu’elles étaient il y a 30 ou 40 ans, c’est qu’elles ne constituent plus des milieux homogènes, ni socialement ni physiquement. Bon nombre de propriétaires sont à l’âge de la retraite ou y arrivent. Leurs enfants sont devenus adultes et plusieurs ont quitté le quartier. Dans le cadre d’une recherche en cours (Fortin et Després, *La banlieue revisitée*, CRSH 1999-2001), nous avons examiné les caractéristiques de la population dans les secteurs de banlieues de la région municipale de recensement (RMR) de Québec édifiés entre 1950 et 1975. Selon nos analyses des secteurs de recensement de Charlesbourg centre en 1996, la population âgée de 60 ans ou plus est de 20 pour cent ; celle âgée de 50 ans ou plus, près du double (Morin, 1999a). Cette situation laisse présager de changements importants d’ici dix ans à quinze ans. En effet, un nombre croissant de propriétaires seront à la retraite et bon nombre d’entre eux franchiront le cap des 75 ans, âge à partir duquel augmente considérablement le besoin de soins de santé et où s’accroît l’isolement social (Roy, 1996).

Au-delà du vieillissement de la population initiale, on remarque une diversification des types de ménages et des modes de vie. Dans Charlesbourg centre, seulement 38 pour cent des ménages correspondent à des couples avec enfant(s). De plus, 40 pour cent des enfants de ces familles ont 18 ans ou plus (20 pour cent ont 25 ans et plus). Près de la moitié des ménages sont composés de personnes seules (19 %) et de couples sans enfant (28 %). On retrouve aussi près de 12 pour cent de ménages monoparentaux. Enfin, la cohabitation non familiale et les ménages multifamiliaux sont le lot d’un peu moins de 5 pour cent des ménages (Figure 2.3) (Morin, 1999 a). Somme toute, près de deux logis sur trois sont habités par des ménages qui ne correspondent plus à la famille nucléaire pour qui ces banlieues de bungalows ont été conçues à l’origine.

**Figure 2.3**  
Répartition des structures de ménage dans Charlesbourg centre



D'autre part, six femmes sur dix sont sur le marché du travail, et ce taux atteint 70 pour cent chez les femmes ayant de jeunes enfants. Il y a aussi la mobilité des jeunes ménages qui va en augmentant, que cela soit sur les plans de leur parcours résidentiel, professionnel ou personnel (précarité du marché du travail et montée du travail contractuel et autonome, appauvrissement des jeunes générations, taux de divorce élevé, etc.). C'est donc dire que le mode de vie typiquement associé à la banlieue dans les représentations collectives, avec la femme au foyer, est dorénavant marginal<sup>2</sup>.

Enfin, la nécessité de contrer le dépeuplement amorcé de ces milieux devient pressante. En effet, nos analyses indiquent qu'entre 1991 et 1996, les banlieues de la RMR de Québec construites dans les années 50 et 60 ont subi une perte de population allant jusqu'à 10 pour cent pour certains secteurs de recensement (Fortin et Després, 1999).

D'autre part, non seulement le milieu social de la banlieue s'est transformé et a vieilli mais c'est aussi le cas du cadre physique. D'ici dix à quinze ans, un fort pourcentage des rues de la première génération de banlieue sera à refaire à cause de l'usure ou de la désuétude de leur infrastructure. Ce travail est d'ailleurs déjà amorcé. En effet, leur durée de vie moyenne était estimée à environ 40 à 50 ans, dépendant du type et du débit de circulation sur les rues.

Quant aux maisons, en grande majorité des bungalows, elles ont maintenant entre 30 et 50 ans et demandent des travaux d'entretien et de rénovation, si ce n'est déjà fait. Dans Charlesbourg centre, en date de 1996, on estime qu'environ 30 pour cent des maisons ont besoin de réparations mineures et qu'un 5 pour cent additionnel requiert des réparations majeures (Morin, 1999a). Plusieurs d'entre elles ont déjà fait l'objet de travaux de rénovation : les parements et/ou la toiture ont été refaits, les fenêtres remplacées, les cuisines et salles de bain rénovées, sans parler des terrains aménagés.

Un certain nombre de propriétaires demande des permis de construction pour ajouter un logement supplémentaire à leur maison afin d'accommoder les besoins résidentiels, le plus souvent, d'un membre de la famille, de profiter de certains échanges de service, et de rentabiliser leur bien immobilier. Si ce phénomène est encore marginal statistiquement, il est significatif compte tenu des tendances démographiques actuelles sur le vieillissement de la population. Ces ajouts pourraient bien suggérer l'inscription dans l'espace de la banlieue d'un réseau d'entraide familial multigénérationnel qui est traditionnellement associé aux milieux urbains plus denses (Després et Fortin, 1999 ; Després et Larochelle, 1998 ; Fortin *et al.*, 1987).

---

<sup>2</sup> Si l'on retranche, pour fin d'analyse, les secteurs de dénombrement édifiés avant 1950 ou encore dont le tissu résidentiel est constitué d'immeubles à appartements pour ne conserver que le tissu résidentiel constitué de bungalows, les données sont encore plus explicites, c'est-à-dire que la population résidente est proportionnellement plus vieille et les ménages encore plus diversifiés (Morin, 1999b).

## Logements supplémentaires et développement viable

Les logements supplémentaires font partie d'une stratégie d'adaptation du parc de logements des banlieues de la première couronne périurbaine. Pour les municipalités, la mise à jour de ces milieux résidentiels constitue un moyen privilégié pour à la fois maintenir la population en place et attirer une nouvelle clientèle. En effet, le défi est ici de rendre ces banlieues attrayantes pour la portion des consommateurs qui tend à choisir une jeune banlieue plutôt que des milieux établis, une maison « neuve » plutôt qu'une construction plus âgée. Si la construction neuve répond aux besoins de consommateurs particuliers, c'est à travers l'adaptation du parc de logements existant que la majorité des citoyens devrait trouver une réponse appropriée à ses besoins et conforme à sa capacité de dépenser. Des réglementations et des politiques favorisant l'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales permettraient l'insertion de logements « neufs » dans un parc immobilier existant, diversifiant ainsi les types de bâti associés à ces banlieues, au-delà de la maison unifamiliale isolée et du petit immeuble à logement. Quant à la réfection nécessaire et inévitable des rues, elle devrait être vue comme une occasion unique de modifier leur apparence et de favoriser la marche et les activités de voisinage (rétrécissement des rues, ajout de trottoirs et d'éclairage d'ambiance, insertion de petits commerces sur certains segments de rues, etc.).

D'un autre point de vue, l'ajout de logements supplémentaires permet une utilisation plus efficace des services municipaux. Un tel constat se chiffre aussi en dollars. En effet, l'entretien et la réfection des infrastructures, le maintien des services et équipements en place et leur mise à jour, dans un contexte de raréfaction des ressources et de coupures budgétaires, sont une préoccupation constante des milieux municipaux qui souffrent du désengagement récent du gouvernement provincial dans leur financement. Cette situation met en évidence la nécessité d'augmenter la valeur du parc immobilier et, par ricochet, du bassin de taxation, source principale de revenus.

La densification de la banlieue pourrait s'avérer avantageuse de ce point de vue : les infrastructures devant être entretenues voire rajeunies, il pourrait être moins coûteux de maximiser l'utilisation de ces dernières que d'ouvrir de nouveaux secteurs pour le développement. Il est peu probable que la capacité des services municipaux ne puisse accueillir ces nouveaux logements. En effet, la densité nette des îlots résidentiels des secteurs de banlieue visés par cette recherche est d'environ 16 logements à l'hectare. Elle pourrait augmenter à, tout au plus, 20 logements à l'hectare, dans la perspective optimiste qu'une maison sur quatre serait transformée en résidence bifamiliale. Nous y reviendrons plus loin.

Toujours dans une perspective de développement viable, la mise à jour des banlieues existantes représente une alternative souhaitable à l'étalement urbain. Un nombre croissant de biologistes et d'écologistes s'entendent sur la nécessité de freiner le développement fragmenté (et parfois aléatoire) des banlieues et des réseaux d'autoroutes qui brisent les cycles et les réseaux hydrologiques, affaiblissent l'intégrité écologique des milieux et fragmentent le paysage (Paterson et Connery, 1997). De plus, la dépendance des Québécois à l'automobile et l'augmentation du nombre de voitures en circulation sur nos réseaux autoroutiers contribuent à la dégradation de la qualité de l'air (Stopher et Lee-Gosselin, 1997).

La localisation de nouvelles banlieues, toujours plus éloignée des grands centres, implique l'expansion des réseaux d'autoroutes et augmente la dépendance à l'automobile des ménages qui s'y établissent. Plusieurs exercices académiques en design urbain menés à l'École d'architecture confirment le besoin de confronter la capacité de l'environnement à supporter le développement à long terme des villes en tenant compte de la densification des secteurs déjà développés, et en facilitant l'utilisation du transport en commun (Piché et Vachon, 1999).

Dans ce contexte, la mise à jour des banlieues, permet de leur donner un deuxième souffle et de redorer leur image auprès d'un consommateur de plus en plus exigeant, d'une part; favorise l'optimisation des secteurs résidentiels existants plutôt que les nouveaux développements, d'autre part. Dans un contexte de faible croissance de la population de la RMR de Québec qui justifie mal les nouveaux développements, cette avenue représente une alternative souhaitable à l'étalement urbain.

### **Logements supplémentaires et cohabitation intergénérationnelle**

La transformation des bungalows de banlieues par l'ajout de logement supplémentaire est aussi une réponse aux besoins résidentiels de clientèles de plus en plus diversifiées en ce qui a trait aux ressources financières, aux structures familiales et aux modes de vie. Ces logements permettraient de diversifier les types de logement sur le marché et d'élargir le parc de logements locatif.

*Le logement supplémentaire répond aux besoins de cohabitation intergénérationnelle.* Un logement supplémentaire peut représenter une option intéressante pour les parents des « baby boomerangs », ces enfants des « baby boomers », pour qui le départ de la maison se fait, pour toutes sortes de raisons, de plus en plus tard. Comme il n'est plus inusité de voir de jeunes couples cohabiter avec les parents de l'un ou l'autre conjoint, des logements adjacents permettant de préserver l'intimité de chacun pourraient s'avérer une formule intéressante pour assurer l'autonomie des propriétaires en place. Il en irait de même des enfants plus âgés qui pourraient revenir au domicile de leurs parents, emmenant avec eux un ou deux enfants, à la suite d'un divorce ou d'une situation financière précaire ou, tout simplement, pour venir en aide à un parent âgé. Enfin, il peut aussi s'agir de la situation inverse, c'est-à-dire, d'une famille ou d'une personne seule désirant loger un parent âgé à proximité. Le logement supplémentaire présente des qualités particulièrement intéressantes pour la cohabitation intergénérationnelle en ce qu'il fournit une unité de logement autonome à chacun des partis, préservant ainsi l'intimité de chacun et minimisant les conflits possibles de générations.

*Le logement supplémentaire permet de demeurer dans son quartier plus longtemps ou d'y revenir.* Pour un aîné désireux de demeurer dans son quartier le plus longtemps possible, le logement supplémentaire représente une solution intéressante pour maintenir son autonomie. En effet, la proximité d'un membre de la famille ou d'une personne aidante, constitue une alternative à celle de « casser » maison et de déménager. En outre, lors de nos propres enquêtes auprès des propriétaires de bungalows, nous avons rencontré plusieurs jeunes ménages revenus s'établir dans la banlieue de leur enfance, après avoir séjourné dans d'autres milieux pendant une décennie ou deux (Ramadier, Després et Fortin, 1999). La possibilité de transmettre aux enfants le patrimoine familial que constitue la maison, avec une période de résidence de ces derniers dans le

logement supplémentaire, s'avère intéressante pour la génération actuelle de propriétaires. Cela peut aussi représenter un mode d'accès à la propriété pour de jeunes ménages pour qui il est de plus en plus difficile d'amasser la mise de fonds suffisante à l'achat d'une maison.

*Le logement supplémentaire peut contribuer à l'amélioration de la sécurité physique et financière des propriétaires.* En effet, l'ajout d'un logement supplémentaire pourrait permettre à plusieurs propriétaires de conserver leur maison, malgré un changement dans la composition de leur famille ou dans leur situation financière, en procurant un revenu additionnel par la location du logement supplémentaire. Comme les premiers propriétaires de bungalow vieillissent et sont à leur retraite ou sur le point de l'être, le décès de leur conjoint(e), la diminution de leur autonomie et-ou la baisse de leurs revenus risquent d'entraîner d'importantes répercussions sur leurs conditions de logement. Les revenus assurés par la location d'un logement supplémentaire pourraient aussi être attrayants pour les nouveaux acheteurs de bungalows, en facilitant le financement de la première maison pour les personnes seules ou les jeunes couples. Ces revenus additionnels peuvent aussi offrir la possibilité de conserver la maison après un divorce en finançant partiellement l'hypothèque.

### **Le point de vue de la population**

Le maintien à domicile des aînés est au centre du discours des paliers supérieurs de gouvernement. Dans ce contexte, l'introduction de noyaux de services communautaires centralisés dans les banlieues et la cohabitation intergénérationnelle, facilitée par l'ajout de logements supplémentaires, pourraient s'avérer des solutions efficaces. Quelle est l'ouverture de la population pour ce type de logement ?

Un sondage provincial auprès d'un échantillon de 1000 québécois des RMR de Québec et de Montréal, (excluant la Ville de Montréal pour le faible pourcentage de maisons unifamiliales qu'on y retrouve), révèle les résultats suivants. A la question : « *D'ici les 10 prochaines années, si l'occasion se présentait, est-ce que votre ménage habiterait dans un logement supplémentaire avec un autre ménage de votre parenté, par exemple, votre mère ou votre fils?* », 40 pour cent des répondants se disent intéressés par cette idée.

Lorsque la même question est posée mais pour un ménage sans lien de parenté avec les répondants; 16 pour cent se disent tout de même intéressés. Le tableau 2.1 affiche les résultats dans le cas particulier des répondants des municipalités de la première couronne périurbaine de Québec. Pour ces municipalités, entre 73 et 80 pour cent des résidants seraient d'accord pour qu'un voisin ajoute un logement supplémentaire à sa maison pour loger un membre de sa famille (SOM Inc., 1999).

**Tableau 2.1**

Résidants sondés intéressés par l'option du logement supplémentaire dans les municipalités de la première couronne périurbaine de Québec.

	<b>Avec lien de parenté</b>	<b>Sans lien de parenté</b>
<b>Beauport</b> (n=53)	38 %	19 %
<b>Charlesbourg</b> (n=46)	39 %	15 %
<b>Québec (Duberger-Les Saules)</b> (n=20)	39 %	23 %
<b>Ste-Foy-Sillery</b> (n=69)	40 %	15 %

Données tirées de SOM Inc., 1999

### **Le point de vue des aînés**

Quelle est la position des aînés habitant la banlieue concernant la cohabitation intergénérationnelle et les logements supplémentaires dans leur milieu de vie ?

Une enquête auprès de 300 résidants de 65 ans ou plus du territoire desservi par le CLSC la Source (Roy, 1996), englobant la quasi-totalité de la Ville de Charlesbourg, indique que 20 pour cent des aînés vivent seuls et 60 pour cent additionnels des ménages sont composés de deux personnes seulement. Parmi les aînés qui ne vivent pas seuls, près des deux tiers sont avec leur conjoint, près de 20 pour cent avec un ou plusieurs de leurs enfants, le reste cohabite avec un membre de la parenté ou une personne non-liée (10 %). Les aînés interrogés sont en général satisfaits de leur situation résidentielle et seulement 10 pour cent désirent déménager. Questionnés quant au lieu de résidence le plus désirable pour l'avenir, 7 aînés sur 10 choisissent leur situation actuelle. À la question : «*Si vous étiez seul(e) et que vous ne pouviez plus vivre dans votre maison, accepteriez-vous qu'une autre personne âgée vienne habiter chez vous*», un aîné sur cinq répond oui mais à la condition qu'il s'agisse de leur propre maison et d'un membre de leur famille.

Dans le cadre de nos propres entrevues menées à l'été 1999 avec 175 propriétaires de bungalows de cinq secteurs de banlieues de la RMR de Québec (Després et Fortin, 1999), nous avons rencontré 29 aînés de Charlesbourg. Leur situation est la suivante : 3 vivent en couple avec un ou plusieurs enfants de 18 ans ou plus, ils ont en moyenne 60 ans ; 17 vivent en couple sans enfant à la maison, ils ont en moyenne 65 ans ; 4 aînés vivent en situation de cohabitation intergénérationnelle et sont âgés en moyenne de 75 ans ; enfin, 5 personnes vivent seules et sont âgées en moyenne de 78 ans. Interrogés sur leurs intentions résidentielles à plus ou moins long terme, 7 aînés sur 10 ne souhaitent pas déménager, confirmant, dans les mêmes proportions, les résultats de l'enquête de Roy (1996) citée plus haut.

Tous évoquent leur grand attachement à une maison souvent bâtie pour eux et où la famille a grandi. Ils se disent bien dans leur maison et apprécient pouvoir y accueillir leur (s) enfants (s) et petit (s) - enfant (s). Certains spécifient qu'ils pourraient s'offrir de l'aide pour conserver leur bien le plus longtemps possible. Le faible nombre de résidents qui prévoit déménager compte le faire à moyen terme. Les raisons invoquées touchent l'entretien de leur maison qui risque de devenir une tâche trop lourde vue leur âge avancé ou d'éventuels problèmes de santé qui pourraient requérir des soins constants. Seulement deux aînés envisagent l'option condominium dans un quartier plus central. À la question: « *Vous ne pouvez plus tenir maison, parmi les options suivantes, laquelle vous conviendrait le mieux et pourquoi* », 4 répondants sur 29 choisissent la cohabitation intergénérationnelle, soit 14 pour cent.

Les réserves émises sont liées à la crainte d'être un fardeau pour les enfants, de s'ingérer dans leur vie privée ou encore, des conflits possibles de générations. Le logement supplémentaire, séparé du corps principal de la maison, est vu comme une meilleure façon de préserver l'intimité de chacun, tout en bénéficiant d'une sécurité additionnelle. Ces résultats suggèrent que les logements supplémentaires pourraient convenir à, tout au plus, 20 pour cent des aînés résidant dans les banlieues. Sans parler de solution miracle ou de mouvement de masse, le logement supplémentaire peut servir adéquatement les besoins d'un segment de la clientèle vieillissante, sans compter les membres de leur famille touchés par l'occupation d'un tel logement.

Nous avons aussi sondé la réceptivité des aînés au logement supplémentaire dans leur voisinage, sans qu'eux-mêmes ne soient nécessairement intéressés par ces arrangements résidentiels en les mettant dans la situation suivante: « *Un de vos voisins immédiats demande un permis de construction pour ajouter un logement supplémentaire à son bungalow pour accommoder un membre de sa famille. Quelle est votre réaction ?* » Six aînés sur dix ne voient pas de problème à ce que de tels aménagements se fassent, soit 15 pour cent de moins que les résultats du sondage provincial cité à la page 15. Les réserves sont essentiellement liées à la crainte de briser l'homogénéité architecturale du quartier et son caractère unifamilial, d'une part, et que le logement soit habité par d'autres que des membres de la famille.

En relation avec la préoccupation d'intégration, nous avons proposé aux résidents des photographies retouchées représentant un bungalow avant et après l'ajout d'un logement supplémentaire. Les répondants se sont prononcés en grande majorité en faveur de l'intervention, invoquant la bonne intégration du logement dans le voisinage. En présentant un seul exemple de logement supplémentaire bien intégré au bungalow et à son voisinage, nous avons vu augmenter de 60 à 80 pour cent l'ouverture des aînés pour ce type de logement. Cela confirme la nécessité de développer des directives de design pour ces logements ainsi que des mesures d'encadrement et de contrôle pour leur mise en œuvre. La pertinence de l'étude commandée par la Municipalité de Charlesbourg est confirmée par ces résultats.

En ce qui concerne l'occupation du logement par un membre de la parenté seulement, la situation est plus complexe. Nous y reviendrons plus loin. Une autre question demeure concernant la cohabitation intergénérationnelle: Le logement supplémentaire devrait-il être conçu de façon à loger les aînés ? Cette question mérite réflexion car c'est souvent ainsi qu'il est envisagé. Il faut prendre en considération le fait que la maison de type bungalow est un logement distribué sur un seul niveau et ainsi, facilement adaptable pour les aînés en perte de mobilité. Nous pouvons donc nous questionner sur la pertinence de déménager les aînés dans des logements supplémentaire.

Ne devrait-on pas, au contraire, maintenir les aînés dans la maison qui est leur depuis plusieurs années, en continuité avec leurs souvenirs et leurs habitudes de vie ? Les résultats de nombreuses études révélant l'impact négatif de la relocalisation sur la santé des aînés et sur leur bien-être général suggère de réfléchir à cette question.

Dans un tel contexte, quelle forme le logement supplémentaire devrait-il prendre s'il ne s'adresse pas nécessairement aux aînés ? S'il vise à loger une clientèle plus jeune, en compétition avec les maisons et les logements offerts dans les nouvelles banlieues, quels types de bâtiments résidentiels devraient être favorisés ? L'ajout d'un deuxième étage au-dessus du bungalow existant, solution à ce jour la plus populaire compte tenu des règlements d'urbanisme en place, est-elle la seule, voire la meilleure solution pour loger une famille jeune avec enfants ? En plus de ne pas profiter d'un accès direct à une cour arrière, l'impact négatif du 2<sup>e</sup> étage sur l'intimité acoustique des propriétaires au rez-de-chaussée ne doit pas être négligé. En ce sens, l'ajout latéral d'une maisonnette sur deux niveaux avec courette privée à l'arrière présente plusieurs avantages et devrait être encouragé. Nous en reparlerons dans un chapitre subséquent.

### **Logements supplémentaires et cadre réglementaire actuel**

La recherche de nouveaux outils d'intervention et l'élaboration de mesures d'encadrement, tant en urbanisme qu'en architecture, s'imposent pour concilier les transformations requises par les besoins en transformation des citoyens, d'une part, et le contrôle des pouvoirs municipaux sur la qualité et les équilibres de leurs milieux, d'autre part.

La réglementation en place dans la banlieue interdit souvent ou rend difficile l'adaptation des maisons unifamiliales. En effet, le parc de logement y est le produit d'un zonage qui excluait au départ la mixité des types de logements et des statuts d'occupation. Ainsi, une enquête récente auprès d'un échantillon de municipalités québécoises (Leinwand et Després 1999) indique qu'un peu moins de la moitié d'entre elles applique un règlement de zonage permettant l'ajout de logements supplémentaires aux maisons unifamiliales, bien qu'un 25 pour cent additionnel étudie présentement la possibilité d'adopter un tel règlement. Au total, il s'agit donc de sept municipalités sur dix qui sont présentement concernées par les logements supplémentaires.

Parmi les municipalités permettant les logements supplémentaires, 60 pour cent indiquent que ces logements peuvent être loués à n'importe qui. C'est le cas de la Ville de Charlesbourg, depuis 1994. Parmi les municipalités qui n'avaient pas un règlement autorisant les logements supplémentaires, la moitié d'entre elles indiquait qu'avec l'appui de leurs citoyens, la position la plus probable serait de permettre la location de logements supplémentaires à des membres de la parenté seulement. Un autre 12 pour cent indiquait qu'elles permettraient la location à de la parenté d'abord, puis à n'importe qui après. Toutefois, selon les dires de plusieurs fonctionnaires municipaux qui avaient fait l'expérience de ce règlement, l'obligation du lien de parenté est difficile, voire impossible à gérer.

Concernant le syndrome bien connu du NIMBY (*not-in-my-backyard*) ou du « pas dans ma cour » qui inquiète bien des municipalités, il est encourageant de constater que seulement 15 pour cent des municipalités qui autorisent les logements supplémentaires ont reçu des plaintes en

rapport avec ces logements après leur construction sur un total de 1449 permis émis au moment de l'enquête.

La majorité des municipalités recensées n'a pas adopté de mesures de contrôle particulières pour ce type de logement. Le règlement de zonage est la technique la plus utilisée en fixant par exemple les zones mixtes permettant les maisons bifamiliales. Toutefois, lorsqu'il est utilisé seul, le règlement de zonage permet peu de contrôle de la part des municipalités. Pour ce faire, il est souvent accompagné d'un P.I.I.A. (plan d'implantation et d'intégration architecturale), ce qui est le cas Charlesbourg. Les critères les plus fréquemment cités sont : le maintien du caractère unifamilial à l'extérieur (53 %), des restrictions quant à la superficie du logement (51 %), l'exigence d'une case de stationnement additionnelle (32 %), et l'exigence d'une entrée partagée (28 %). Nous reviendrons sur le cadre réglementaire particulier de la ville de Charlesbourg au chapitre suivant.

Notre présentation de l'état de la question concernant l'ajout de logements supplémentaires dans les banlieues édifiées dans les années 50 et 60 indique qu'il s'agit d'une solution viable pour diversifier le parc de logements dans ces milieux (types, modes de propriété et abordabilité) et pour mieux servir les besoins des propriétaires vieillissants et d'une nouvelle clientèle. Suffisamment de signaux positifs suggèrent d'aller de l'avant avec ce type d'accommodement résidentiel. Les questions soulevées relèvent plutôt du *comment* faire ces ajouts dans le respect des clientèles non concernées et du caractère unifamilial des banlieues. C'est ce à quoi la Municipalité de Charlesbourg a voulu s'attaquer en nous mandatant pour élaborer des directives de design pour l'ajout de logement supplémentaire à la maison de type bungalow.

## Chapitre 3

### Charlesbourg, milieu physique et cadre réglementaire

#### Le territoire à l'étude

Le territoire identifié à Charlesbourg centre a été retenu pour l'analyse urbaine et architecturale parce qu'il s'y trouve une très forte concentration de bungalows. De fait, près de la moitié (47,2%) du parc de logement de Charlesbourg érigé entre 1961 et 1970 y est situé (Ville de Charlesbourg, 1991) Ce territoire représente aussi une cible d'intervention importante pour la Ville de Charlesbourg en relation avec le logement supplémentaire, selon les orientations qu'elle a émises dans son *Plan directeur d'aménagement et de développement* (Ville de Charlesbourg, 1994), à savoir:

- faciliter la rénovation et la mutation des logements existants pour les adapter aux besoins des populations en place (article 1.2)
- favoriser une densification intégrée au centre-ville (article 4.1)
- privilégier la fonction résidentielle en regard de certaines clientèles cibles tel que les étudiants et les personnes âgées (article 4.1.2).

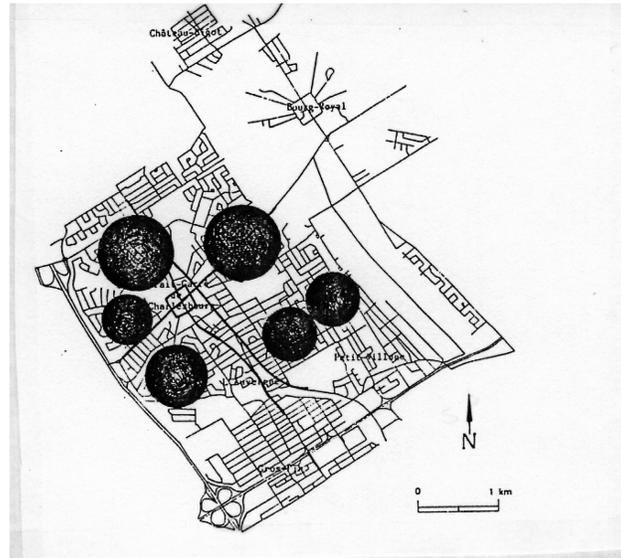
Six enclaves résidentielles, délimitées par une rue collectrice ou une bande institutionnelle, ont été identifiées. Au total, 1948 résidences unifamiliales, réparties sur 94 tronçons de rue (ou unités morphologiques), y ont été dénombrées (tableau 3.1 et figure 3.1). Nous avons filmé sur bande vidéo l'ensemble des maisons de ces secteurs pour les fins de notre analyse.

**Tableau 3.1**

Répartition des tronçons de rue et des habitations dans Charlesbourg centre

Numéro du secteur	Nombre de tronçons de rues (unités morphologiques)	Nombre de maisons unifamiliales
1	11	257
2	24	505
3	13	286
4	12	261
5	16	285
6	18	354
<b>total</b>	94	1948

**Figure 3.1**  
Carte des secteurs de Charlesbourg à l'étude



De ce groupe, nous avons tiré un échantillon aléatoire de 10 pour cent du total des maisons soit 194 résidences parmi lesquelles nous avons identifié 180 bungalows. Ces derniers ont été analysés plus en détail par rapport à leur implantation sur la parcelle et à leurs caractères architecturaux.

### **Caractères urbains et architecturaux du bungalow et de son voisinage**

#### **Le bungalow et sa parcelle de terrain**

Parmi les 180 parcelles ou lots sur lesquels étaient implantés les bungalows à l'étude, nous avons dénombré : 126 parcelles régulières, c'est-à-dire rectangulaires, incluant celles situées à l'intersection de deux rues. Nous avons aussi identifié 54 parcelles irrégulières, trapézoïdales pour la grande majorité car localisées dans la portion incurvée des rues. Pour ces dernières, deux situations se présentent : la largeur sur rue est plus grande que celle sur fond de terrain ou encore, la largeur sur rue est moins grande que celle sur fond de terrain (pour des informations supplémentaires quant au traitement statistique des variables considérées, nous renvoyons le lecteur au rapport préliminaire de la présente recherche : Larochelle, Després et Blais, 1997).

L'observation des dimensions des parcelles de terrain, autres que trapézoïdales, montre que 70 pour cent d'entre elles ont des profondeurs de 90 ou 100 pi (27,5 ou 30,5 m). Bien que la distribution des largeurs de parcelles soient beaucoup plus variable, deux tiers font entre 60 et 70 pi (18,3 et 21,3 m) de large, avec des valeurs dominantes de 65 et 70 pi (19,8 et 21,3 m) (tableau 3.2 et figure 3.2). Il ne faut pas négliger que plus de 20 % des terrains font 75 pi ou plus de large, ce qui peut offrir un potentiel d'agrandissement additionnel par rapport aux terrains de dimensions plus réduites. Nous y reviendrons plus loin.

L'aire de stationnement est située latéralement, du côté de la plus grande marge latérale. Cette marge varie principalement entre 12 et 22 pi (3,7 et 6,8 m) alors que l'espace prévu pour la voiture varie entre 11 et 13 pi (3,6 et 4 m) sur une profondeur allant de 25 à 28 pi (7,7 à 8,6 m). À noter qu'une maison sur deux possède soit un abri d'auto (39,4 %) soit un garage (13 %).

**Tableau 3.2**  
Dimensions des parcelles régulières de bungalows dans Charlesbourg-centre

Largeur de la parcelle en pieds (en mètres)	Profondeur de la parcelle en pieds (en mètres)						total
	- de 85 (- de 26,2)	85 (26,2)	90 (27,5)	95 (29,2)	100 (30,5)	+ de 100 (+ de 30,5)	
- de 60 (- de 18,3)	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 0,8%	3 2,4%	4 3%
60 (18,3m)	0 0%	0 0%	1 0,8%	2 1,6%	6 4,8%	5 4%	14 11,%
61 à 64	1 0,8%	0 0%	6 4,8%	0 0%	4 3%	1 0,8%	12 9,5%
65 (19,8m)	0 0%	4 3%	3 2,4%	0 0%	17 13,5%	1 0,8%	25 19,8%
66 à 69	1 0,8%	0 0%	4 3%	2 1,6%	6 4,8%	1 0,8%	14 11%
70 (21,3m)	1 0,8%	2 1,6%	4 3%	1 0,8%	9 7%	2 1,6%	19 15%
71 à 74	0 0%	0 0%	5 4%	0 0%	6 4,8%	0 0%	11 8,7%
75 (22,3m)	0 0%	0 0%	3 2,4%	2 1,6%	5 4%	0 0%	10 7,9%
+ de 75 (+ de 22,3)	5 4%	2 1,6%	4 3%	1 0,8%	4 3%	1 0,8%	17 13,5%
<b>total</b>	8 6%	8 6%	30 23,8%	8 6%	58 46%	14 10,9%	126 100%

**Figure 3.2**  
Parcellaire type dans Charlesbourg centre



## **L'architecture du bungalow**

Concernant l'architecture du bungalow, nous avons procédé à deux analyses séparées.

Premièrement, des 1948 maisons répertoriées sur bande vidéo, nous avons catégorisé la volumétrie d'une maison sur deux (sans égard à ses dimensions). Nous avons ainsi dénombré 866 bungalows sur un total de 975 maisons (soit 89 %), confirmant l'homogénéité du paysage urbain et architectural.

Deuxièmement, nous avons établi des types d'organisation des pièces du bungalow, à partir de l'analyse des plans de l'échantillon aléatoire de 180 bungalows. Nous avons considéré les principaux facteurs susceptibles de conditionner le potentiel de transformation des maisons, notamment les dimensions, la position relative de l'entrée principale et secondaire, de l'escalier, des pièces de service liées à la présence d'équipements fixes, ainsi que la localisation du garage.

### Type de volumétrie

La volumétrie de la maison, notamment la pente de la toiture, influence le potentiel de transformation et-ou d'agrandissement de la maison. Les variables utilisées pour cette classification réfèrent essentiellement au nombre de volumes de la maison et de faces éclairées, de même qu'à la forme, la pente et l'orientation de la toiture. Le tableau 3.3 à la page suivante montre qu'on peut répartir les bungalows en cinq catégories selon leur volumétrie, les deux premières comportant des variantes qui correspondent à la présence d'un abri d'auto ou d'un garage.

Plus de la moitié (55 %) des maisons appartient à la catégorie qui regroupe les bungalows formées d'un seul prisme rectangulaire couvert par un toit à deux pentes inclinées de 30 degrés, avec l'arête parallèle à la rue. Douze pour cent additionnels sont couverts par une toiture à deux ou quatre versants, mais cette fois avec une pente de 45 degrés, l'arête étant toujours parallèle à la rue. Ces derniers ont surtout été construits après 1970. Un troisième groupe comprend 16 pour cent des maisons et regroupe les bungalows dont l'arête de la toiture est perpendiculaire à la rue. Ces constructions ont été réalisées entre 1961 et 1963.

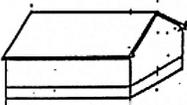
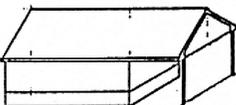
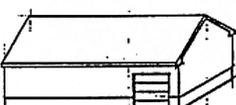
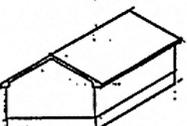
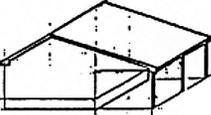
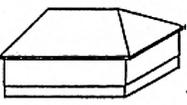
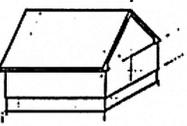
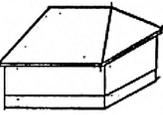
### Les dimensions des maisons

Sur 180 bungalows, 85 pour cent d'entre eux ont entre 25 et 28 pi (7,6 et 8,5 m) de profondeur, la valeur la plus courante (44 %) étant de 25 pi (7,6 m). Pour ce qui est de la largeur, 75 pour cent des bungalows, elle varie entre 37 et 43 pi (11,3 et 13,1 m). Les quatre rapports profondeur/largeur les plus courants sont les suivants : 25 x37 pi, 25 x39 pi, 25 x 40 pi et 25 x 42 pi. Le tableau 3.4 de la page 25 illustre la distribution des largeurs et des profondeurs de bungalows.

**Tableau 3.3**  
Répartition des catégories de bungalows selon leur volumétrie

**Typologie des bungalows d'un secteur de Charlesbourg**

établie selon les fréquences d'apparition et un traitement statistique des données deux à deux

	Type	Description sommaire	Quant.	Obs.	%	% Total
	1	Un volume; pente du toit de 30°, 2 pentes, parall. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté ou à l'arrière Code ouv.: 5, 2, 3; maison en série; terrain plat ou pente aucune transformation apparente	215	866	24,83%	
	1.1	Un volume; pente du toit de 30°, 2 pentes, parall. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté ou à l'arrière Code ouv.: 5, 3, 2; maison en série; terrain plat ou pente Abri d'auto, aucune ou abri d'auto ajouté	186	866	21,48%	
	1.2	Un volume; pente du toit de 30°, 2 pentes, parall. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. présumée dans le garage Code ouv.: 5, 3; maison en série; terrain plat ou pente Garage; abri transformé en garage ou garage ajouté	71	866	8,20%	54,50%
	2	Un volume; pente du toit de 30°, 2 pentes, perpend. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté Code ouv.: 12, 5, 3, 11; maison en série; t. plat ou pente aucune transformation apparente	50	866	5,77%	
	2.1	Un volume; pente du toit de 30°, 2 pentes, perpend. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté Code ouv.: 12, 5, 3, 11; maison en série; t. plat ou pente abri d'auto; aucune transfo./abri ajouté ou transf. abri	88	866	10,16%	15,94%
	3	Un volume; pente du toit de 30°, 4 pentes, parall. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté ou à l'arrière Code ouv.: 5, 3, 2; maison en série; terrain plat ou pente aucune transformation apparente	153	866		17,67%
	4	Un volume; pente du toit de 45°, 2 pentes, parall. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté ou à l'arrière Code ouv.: 2; maison en série; terrain plat ou pente aucune transformation apparente	47	866		5,43%
	5	Un volume; pente du toit de 45°, 4 pentes, parall. rue, 3 faces éclairées; entrée sec. sur le côté ou à l'arrière Code ouv.: 2, 5; maison en série; terrain plat ou pente aucune transformation apparente	56	866		6,47%
25 observations: à deux volumes ou à toit plat						100,00%

**Tableau 3.4**  
Distribution des bungalows de l'échantillon selon leur largeur et leur profondeur

Largeurs	Profondeur du bungalow														Total (%)
	19' 5,8m	24' 7,3m	25' 7,6m	26' 7,9m	27' 8,2m	28' 8,5m	29' 8,8m	30' 9,1m	32' 9,8m	33' 10m	34' 10,4m	36' 11m	37' 11,3m	38'+ 11,6m	
26' (5,8m)													1	1	2
27' (8,2m)													1	1	2
29' (8,8m)														1	1
31' (9,4m)				1											1
32' (9,8m)													1		1
33' (10m)					1										1
35' (10,7m)						1									1
36' (11m)				1											1
37' (11,3m)			23			1									24 (13,3)
38' (11,6m)			8	1											9 (5)
39' (11,9m)		2	14	4		1									21 (11,7)
40' (12,2m)		1	10	7		8		2							28 (15,6)
41' (12,5m)			3		3	2		1	1	1					11 (6,1)
42' (12,8m)		3	15	5	1	3		1							28 (15,6)
43' (13,2m)		1	2	4	2	4	1								14 (7,8)
44' (13,4m)					3	3									6 (3,3)
45' (13,7m)			1		3	3	1								8 (4,4)
46' (14m)		1	1		3	1	1					1			8 (4,4)
47' (14,3m)								1							1
48' (14,6m)			2	2		1					1				6 (3,3)
49' (14,9m)						1									1
50' (15,2m)				2											2
52' (15,8m)	1						1								2
64' (19,5m)						1									1
<b>Total (%)</b>	1 0,56	8 4,4	79 43,9	27 15	16 8,8	30 16,7	4 2,2	5 2,8	1 0,56	1 0,56	1 0,56	1 0,56	3 1,7	3 1,7	180 100

L'organisation des pièces du logis

À partir de l'échantillon de 180 bungalows, nous avons étudié de façon détaillée les caractéristiques spatiales et constructives les plus susceptibles d'avoir une incidence sur la «transformabilité» de ces maisons.

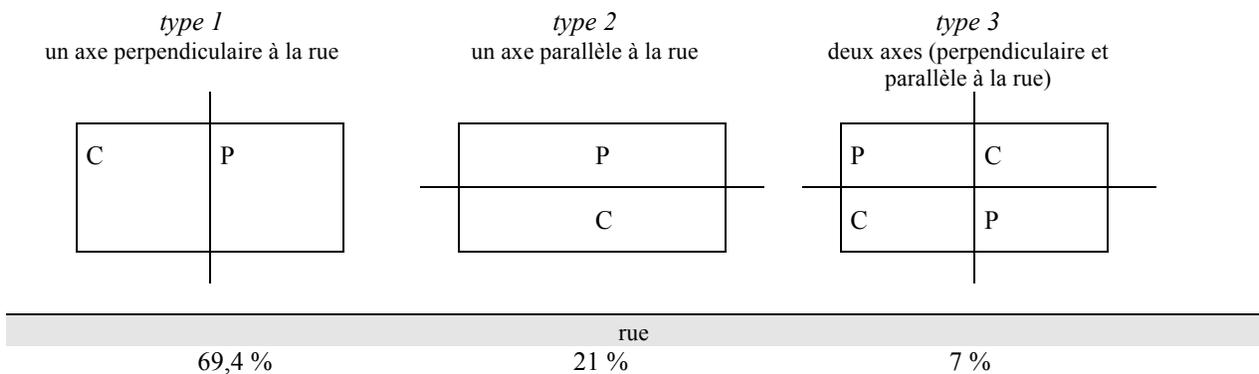
La très grande majorité (84 %) des bungalows ont trois chambres à coucher au rez-de-chaussée, 10 pour cent additionnels ont 4 chambres. Nous avons établi trois types d'organisation des pièces du bungalow. Le type 1 regroupe les pièces *communes* soit le salon, la cuisine et la dînette ou salle à manger (représentés par la lettre C dans la figure 3.3) dans la moitié droite ou gauche du bungalow par rapport à la rue. Le type 2 regroupe les pièces communes dans la moitié avant du bungalow et le type 3 répartit en croisée les pièces communes sur l'avant et l'arrière, la droite et la gauche. Le type 1 est, de loin, le type le plus courant, identifiant 70 pour cent des 180 bungalows analysés. Nous avons même identifié plusieurs travaux de rénovation sur des bungalows de type 2 qui avaient rétabli la distribution des pièces de vie d'un seul côté du bungalow, comme au type 1. La figure 3.4 illustre des plans de bungalow appartenant à ces trois types.

Nos analyses démontrent que l'entrée principale des bungalows est toujours située à peu près au centre de la façade et que, dans 7 cas sur 10, elle n'est soulignée par aucun type de prolongement, portique ou galerie. L'entrée secondaire se trouve sur le côté dans 3 cas sur 4. La localisation de l'entrée secondaire à l'arrière de la maison semble caractériser principalement celles qui ont été construites entre 1955 et 1960.

D'autres facteurs, comme la position de l'escalier et des points d'eau (cuisine et salle de bain) dans le bungalow, ont été considérés dans leur impact sur le potentiel d'agrandissement pour l'ajout d'un logement supplémentaire. L'analyse détaillée peut être consultée dans le rapport préliminaire (Larochelle, Després et Blais, 1997).

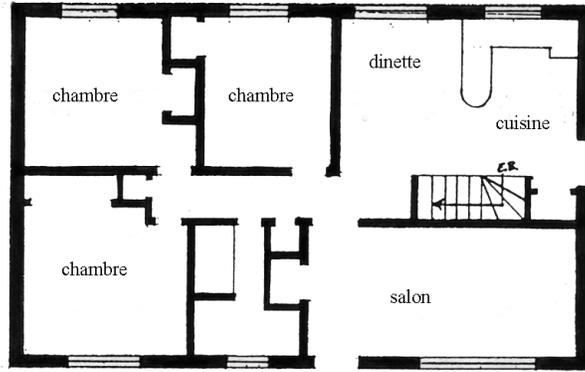
**Figure 3.3**

Types d'organisation spatiale des bungalows selon la distribution des pièces communes  
(C = salon, cuisine et dînette ou salle à manger) et privées (P = chambres à coucher).

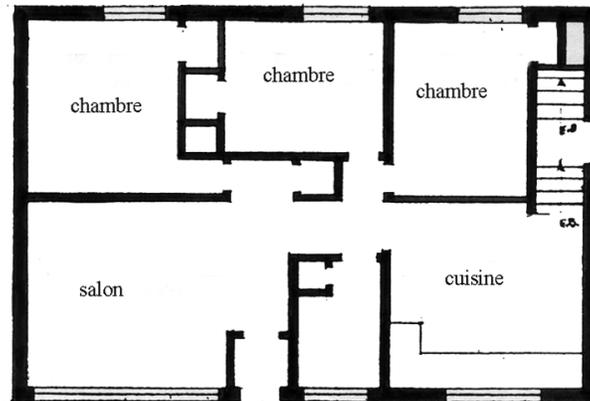


**Figure 3.4**  
Exemples de plans de bungalow pour chacun des 3 types identifiés

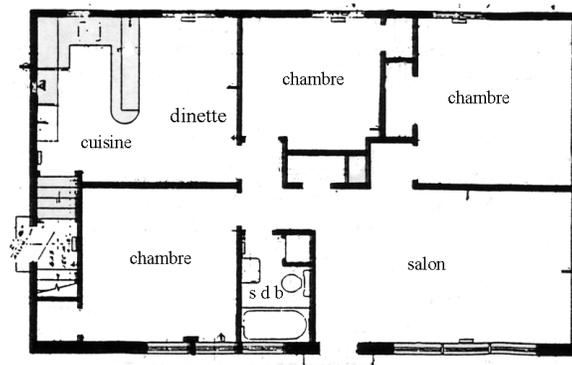
*Type 1*



*Type 2*



*Type 3*



### L'expression stylistique

Les premiers bungalows québécois ont été construits dans un style assez sobre : c'est d'ailleurs le cas de la plupart des 891 bungalows observés pour cette étude. Si on s'en tient aux caractères stylistiques essentiels, les variations sont relativement peu nombreuses. La figure 3.5 illustre l'agencement d'ouvertures le plus commun retrouvé sur près du tiers des bungalows de l'échantillon, la plupart ayant été construits entre 1955 et 1969. La figure 3.5 illustre la façon dont sept bungalows sur dix ont des ouvertures sur une seule des élévations latérales et qu'il s'agit principalement de la porte d'entrée secondaire. En outre, la figure 3.6 illustre un autre type d'agencement d'ouvertures présent sur deux bungalows sur dix, principalement érigés entre 1964 et 1969. Finalement, la figure 3.7 montre le troisième agencement le plus courant (16 % des maisons) principalement construites entre 1955 à 1969. Ces trois types d'agencement couvrent les deux tiers des bungalows de l'échantillon.

Les matériaux de parement les plus populaires sur les façades des bungalows parmi notre échantillon de 180 maisons sont la pierre seule (29 %), la pierre et le bois (17 %), et la brique seule (13 %). Les élévations latérales affichent souvent un parement plus modeste et plus uniforme.

**Figure 3.5**  
Bungalow, type 1



**Figure 3.6**  
Bungalow, type 2



**Figure 3.7**  
Bungalow, type 3



## **Logement supplémentaire, cadre réglementaire et mécanismes de contrôle**

### **Le règlement d'urbanisme**

Les normes actuelles de lotissement et d'implantation ainsi que les critères d'aménagement de la Ville de Charlesbourg sont résumés aux tableaux 3.5, 3.6 et 3.7. Elles ont une influence sur l'ajout d'un logement supplémentaire au bungalow, voire même un impact positif sur la réalisation possible de telles modifications.

Premièrement, une révision réglementaire générale adoptée en 1994 autorise la construction de maisons unifamiliales isolées et jumelées ainsi que de maisons bifamiliales dans la presque totalité des zones de faible densité. Dans le contexte de cette révision, les normes de lotissement et d'implantation pour les maisons bifamiliales ont été modifiées et sont maintenant identiques à celles des maisons unifamiliales isolées.

Deuxièmement et parallèlement à cette modification, la Ville a adopté dans son règlement relatif au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), certains articles qui s'appliquent, entre autres, à tout projet d'agrandissement ou d'insertion résidentiels qui touche l'ajout d'un étage et/ou le prolongement de maisons unifamiliales isolées, jumelées et bifamiliales dans la cour avant ou latérale. Selon ce règlement, tout projet de ce type est assujéti à l'approbation du Conseil municipal avant l'émission du permis de construction dans le but de s'assurer de l'intégration architecturale des modifications à l'environnement bâti. Il doit être soumis au préalable au Comité consultatif d'urbanisme qui émet une recommandation au conseil.

Troisièmement, en 1996, la marge latérale minimale pour les maisons unifamiliales isolées et bifamiliales isolées a été réduite, passant de 2 à 1,5 m pour l'une des marges. Cependant, la somme des deux marges latérales est maintenue à 6,0 m. En outre, toujours en 1996, les normes de construction des rues ont été modifiées afin de réduire la largeur des emprises des nouvelles rues et du pavage des rues existantes lors de leur réfection. Avec cette modification, la largeur de l'emprise de toutes les catégories de rues a été réduite jusqu'à un maximum de 3,0 m et le pavage à un minimum de 8,4 m de large. Une telle réduction de la largeur des rues locales pourrait contribuer à accroître la marge de recul avant des bungalows par rapport à la rue, augmentant ainsi le potentiel d'agrandissement de ces derniers, latéralement et en façade.

### **Processus d'approbation des demandes**

La demande de permis de construction, si elle est assujéti au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), est soumise au Service de la gestion du territoire pour fin de vérification du respect des objectifs et critères d'intégration. Un avis est émis à l'attention des membres du Comité consultatif d'urbanisme lors de la présentation du projet. Son rôle est de veiller à l'application du PIIA ainsi qu'au respect des normes et règlements du zonage, notamment les trois qui ont été mentionnées ci-haut. Ils émettent une recommandation positive ou négative qui sera enfin soumise au Comité exécutif, puis au Conseil municipal pour l'approbation finale. Après avoir franchi toutes ces étapes avec approbation finale, la demande de permis est enfin émise.

**Tableau 3.5**  
Normes de lotissement, d'implantation et d'aménagement actuelles à Charlesbourg

Thème		Norme actuelle
<b>A. Lotissement</b>	<i>1. Maison unifamiliale</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Largeur du terrain intérieur</li> <li>• Largeur du terrain de coin</li> <li>• Profondeur</li> </ul>	<p>15 m 21m 28m</p>
	<i>2. Maison unifamiliale jumelée</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Largeur du terrain intérieur</li> <li>• Largeur du terrain de coin</li> <li>• Profondeur</li> </ul>	<p>10m 12,5m 28m</p>	
	<i>3. Maison bifamiliale</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Largeur du terrain intérieur</li> <li>• Largeur du terrain de coin</li> <li>• Profondeur</li> </ul>	<p>15m 21m 28m</p>	
<b>B. Implantation</b>	<i>1. Maison unifamiliale</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge de recul</li> <li>• Marges latérales</li> <li>• Marge arrière</li> </ul>	<p>6m 1,5m/4,5m (6m. min.) 9m</p>
	<i>2. Maison unifamiliale jumelée</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge de recul</li> <li>• Marges latérales</li> <li>• Marge arrière</li> </ul>	<p>6m 4m (1 marge) 9m</p>	
	<i>3. Maison bifamiliale</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge de recul</li> <li>• Marges latérales</li> <li>• Marge arrière</li> </ul>	<p>6m 1,5m/4,5m (6m min.) 9m</p>	
<b>C. Stationnement</b>	• Nombre d'accès/cases	2 entrées max./1 case par logement min.
	• Largeur min./max. par entrée	2,5m/6m
	• Distance min. entre 2 accès sur même terrain	7m
	• Emplacement	Empiètement de 2m max. sur la façade principale (ne comprend pas toute annexe décalée d'au moins 2m)*
<b>D. Galeries, Perrons</b>	• Empiètement, cour avant	2m
	• Distance minimale des lignes latérales et arrière	
<b>E. Escalier fermé, tambour et vestibule</b>	• Distance minimale des lignes latérales et arrière	1m
<b>F. Fenêtre en baie et cheminée</b>	• Empiètement max., cour avant	0,6m
<b>G. Garage et abri d'auto annexé</b>	• Superficie maximale	60m <sup>2</sup>
	• Distance entre murs/colonnes et lignes latérales du terrain	1m
	• Distance entre excédent du toit et lignes latérales du terrain	0,5m

\*Empiètement autorisé dans le cas des terrains de forme irrégulière dont la ligne avant est plus étroite que le mur avant de la maison

**Tableau 3.6**  
Normes d'aménagement de nouvelles rues et de rues existantes lors de leur réfection

<i>CATEGORIE DE RUE</i>	<i>EMPRISE</i>	<i>CHAUSSEE</i>	<i>CARACTERISTIQUES</i>
1) LOCALE, SECONDAIRE, TERTIAIRE	12 m	8,4m	. Secteurs de faible à moyenne densité (<50 log/ha) . <400 véhicules/jour . deux voies de circulation de 3,0m chacune . stationnement : 2,4m . économie par rapport aux normes existantes: Emprise : 0 à 3,0m, Chaussée : 1,6 à 3,6m
Exception :		9,35m	. devant parc ou école . une voie de 3,3m . une voie de 3,65m . stationnement : 2,4m . un trottoir
		10,0m	. secteurs de forte densité (> 50 log/ha) . secteurs commerciaux . > 400 véhicules / jour . une voie de 4,3m . une voie de 3,3m . stationnement : 2,4m . un trottoir
2) LOCALE PRIMAIRE	14m	10,0m	. < 1000 véhicules / jour . une voie de 4,3m . une voie de 3,3m . stationnement : 2,4m . économie par rapport aux normes existantes: Emprise : 1,0m, Chaussée : 0 à 2,0m
Exception :		11,0m	. > 1000 véhicules / jour . deux voies de 3,5m chacune . deux stationnements de 2,0m chacun
3) COLLECTRICE	18m	11,0m	. secteurs de faible à moyenne densité (<50 log/ha) . deux voies de 3,5m chacune . deux stationnements de 2,0m chacun . 13m de pavage à l'approche des intersections . économie par rapport aux normes existantes: Emprise : 0m, Chaussée : 2,0 à 4,0m
Exception :		13,0m	. secteurs de forte densité (>50 log/ha) . >7000 véhicules / jour et/ou circulation lourde . bande cyclable et/ou parcours d'autobus . deux voies de 4,0m chacune . deux stationnements de 2,5m chacun
		14,0m	. quatre voies de circulation de 3,5m chacune

**Tableau 3.7**  
Extraits du PIIA applicables à l'ajout d'un logement  
supplémentaire à la maison de type bungalow

7.6 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INSERTION ET AUX AGRANDISSEMENTS DE BÂTIMENTS DANS LES SECTEURS RESIDENTIELS CONSTRUITS

7.6.1 **Parties de territoire assujetties**

Sur tout le territoire de la ville, à l'exception des territoires déjà assujettis à un autre PIA, la délivrance d'un permis de construction est assujettie notamment aux objectifs et critères de la présente section dans le cas des projets suivants:

L'implantation d'un bâtiment résidentiel de 1 ou 2 logements, ainsi que tout agrandissement d'un tel bâtiment dans la cour avant, ou l'ajout d'étages, lorsque le terrain sur lequel les travaux sont projetés répond aux caractéristiques suivantes :

- le centre du terrain est situé à moins de 40 mètres d'un bâtiment principal voisin. Cette distance est mesurée perpendiculairement aux lignes avant et latérales du terrain et s'applique à tous les bâtiments ou parties de ceux-ci localisés à l'intérieur de l'arc de cercle formé par la jonction de ces 3 points (voir figure à l'article 3.1);
- le terrain est localisé le long d'une rue ou à l'intérieur d'un projet d'ensemble qui date d'au moins 5 ans, après la date de confirmation de l'acceptation de la fin des travaux de construction de la phase I de l'ouverture de rue.

7.6.2 **OBJECTIF: S'intégrer aux caractéristiques dominantes du secteur.**

CRITÈRES:

- 7.6.2.1 L'alignement de chaque bâtiment s'harmonise avec celui des bâtiments adjacents.
- 7.6.2.2 La volumétrie de chaque bâtiment s'intègre aux bâtiments existants dans le secteur en ce qui a trait à la hauteur, le niveau et la pente du toit, la modulation dans la façade, etc.
- 7.6.2.3 La hauteur du rez-de-chaussée est en harmonie avec la pente de la rue.

7.6.3 **OBJECTIF: Obtenir une harmonie architecturale dans le traitement des constructions.**

CRITÈRES:

- 7.6.3.1 Les gabarits, les rythmes et les matériaux de revêtement extérieur ainsi que leur couleur contribuent à l'harmonie architecturale du milieu bâti.
- 7.6.3.2 La façade latérale des bâtiments situés à l'angle des rues reçoit le même traitement architectural que la façade principale notamment en ce qui concerne les matériaux.

## Chapitre 4

### L'ajout d'un logement supplémentaire au bungalow

Ce chapitre présente les résultats de la démarche adoptée pour développer des directives de design pour l'ajout d'un logement supplémentaire à la maison de type bungalow et les mettre en application. Ce travail a été achevé, premièrement, à partir de travaux exploratoire d'étudiants en architecture de l'Université Laval dans l'application du cadre réglementaire actuel à ce type d'ajout, puis deuxièmement, à travers des applications concrètes auprès de propriétaires de bungalows de Charlesbourg. L'ensemble des résultats et, indirectement, l'expérience acquise, a permis la mise au point des directives de design proprement dites. Ces dernières seront présentées au chapitre 5. Nous présentons ici la démarche ayant conduit à leur rédaction.

#### Cadre réglementaire actuel et correctifs nécessaires

Dans le cadre d'un atelier de design d'habitation à l'École d'architecture de l'Université Laval, nous avons d'abord exploré des alternatives variées pour l'ajout d'un logement supplémentaire à la maison de type bungalow. Ce travail nous a permis de juger du potentiel de transformation de cette dernière, et aussi d'identifier plusieurs types d'ajout possibles pour différents modèles de bungalow. L'ensemble de ce travail a mené à l'identification des propositions admissibles à l'intérieur du cadre réglementaire actuel. À partir de cette première expérience, nous avons proposé les modifications suivantes au zonage.

- *L'autorisation de stationner en façade de la maison et du logement.* Si la construction d'un logement supplémentaire à l'emplacement du garage ou de l'abri d'auto existant peut être envisagée, l'aménagement du stationnement en façade sera nécessaire en front de la deuxième unité. Il serait aussi souhaitable d'autoriser un léger empiètement en front de la maison existante, à l'autre extrémité du terrain, si jamais une deuxième entrée s'avérait nécessaire.
- *L'empiètement du logement sur les marges latérales requises.* Les règlements les plus restrictifs rencontrés durant cette étape sont le plus souvent liés aux dimensions autorisées des marges de recul. Ces dernières se sont avérées particulièrement limitatives dans le cas de l'ajout d'un logement de dimensions à peu près équivalentes au bungalow existant. Par exemple, l'ajout d'un étage sur le bungalow nécessitera souvent un accès latéral indépendant qui, dans plusieurs cas, devra empiéter sur la marge existante. De même, un agrandissement latéral de type «maisonnette» à l'emplacement d'un abri d'auto ou d'un garage devra typiquement empiéter sur la marge latérale requise par le règlement d'urbanisme.

- *L’empiètement du logement dans la cour avant ou arrière.* Pour faciliter l’aménagement de la deuxième unité de logement, un léger empiètement dans la cour avant et/ou arrière pourra être souhaitable, voire nécessaire.
- *La modification de la largeur minimale pour les maisons jumelées et leur terrains, dans le cas de l’ajout d’une unité supplémentaire.* Pour maximiser la flexibilité dans l’aménagement d’une deuxième unité, la subdivision du terrain pourrait être envisagée afin de créer deux lots distincts.

Ces recommandations, telles que formulées au tableau 4.1, ont été soumises pour avis au Comité consultatif d’urbanisme de la Ville de Charlesbourg au printemps 1997<sup>3</sup>. La plupart ont reçu un avis favorable mais devront d’abord prouver leur pertinence à travers des demandes de dérogation (le succès de l’entreprise devant déterminer si des modifications réglementaires sont souhaitables).

**Tableau 4.1**  
Propositions de modifications au règlement de zonage soumises  
au Comité consultatif d’urbanisme de la Ville de Charlesbourg

Propositions de modifications au règlement de zonage	Décision
a) modifier l’article 3.7.3.2 de sorte que le stationnement puisse être localisé en front du mur de la deuxième unité	<b>modification acceptée</b>
b) autoriser la conversion d’un garage ou d’un abri d’auto en deuxième logement avec ou sans pièces habitables à l’étage et ce, sans dérogation mineure si la marge latérale est inférieure à 1,5m	<b>avis favorable</b> à être étudiée en dérogation mineure
c) pour les unités aménagées à l’étage, autoriser un empiètement de <b>1,5m</b> dans une cour latérale afin d’y aménager un escalier menant à l’étage	<b>avis favorable</b> empiètement de <b>1 m accepté</b> ;
d) permettre un empiètement de <b>2,5m</b> dans la cour avant sur l’équivalent de 25% de la largeur du terrain. Limiter cet empiètement à une hauteur équivalant à l’étage pour la partie dépassant la façade principale existante	<b>avis favorable:</b> empiètement de <b>1,5m pourrait être considéré avec dérogation mineure</b> ;
e) permettre la subdivision de terrain en deux lots distincts à la condition qu’un lot ait au moins 10m de largeur et que l’autre ait au moins 7,5m de largeur (réduction de la superficie minimum de 280 à 225 mètres carrés)	<b>refus</b> le CCU s’est montré peu favorable à ce genre de transformation

<sup>3</sup> Document intitulé: CU/97-13-Varia F • Projet abordabilité et choix toujours (ACT) • Propositions initiales de modifications au règlement de zonage • Dans le cas de l’ajout d’un deuxième logement à une maison unifamiliale isolée existante sur un terrain d’une largeur minimale de 15 mètres.

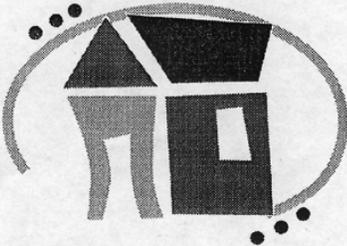
## Le travail auprès de propriétaires de bungalows de Charlesbourg

Afin d'appliquer les leçons tirées de l'analyse des bungalows présentée au chapitre 3 ainsi que de la phase de design exploratoire avec des étudiants en architecture, nous avons opté pour un travail concret auprès de propriétaires intéressés par l'ajout d'un logement supplémentaire à leur bungalow. En juillet 1997, le Service de gestion du territoire a procédé à un appel public auprès de la population de Charlesbourg afin d'identifier des résidents intéressés à être encadrés dans une telle démarche. A cet effet, un encart a été publié deux samedis de suite dans le journal local de Charlesbourg, le *Charlesbourg Express* (figure 4.1).

Cette initiative nous a d'abord permis de réaliser que l'intérêt pour les logements supplémentaires était réel.

Figure 4.1  
Encart publié dans le Charlesbourg Express, juillet 1997

# AVIS DE RECHERCHE



Vous désirez ajouter un deuxième logement à votre maison ?

La Ville de Charlesbourg est actuellement à la recherche de résidents intéressés à ajouter, dès cet automne, un deuxième logement à leur maison afin de leur offrir gratuitement l'aide technique nécessaire à la réalisation d'un tel projet.

La Ville désire proposer des solutions économiques et attrayantes à ses résidents. Aussi, en collaboration avec l'école d'architecture de l'Université Laval et grâce à une subvention de la Fédération canadienne des municipalités dans le cadre du programme *Abordabilité et Choix Toujours* (ACT), elle développe des directives ainsi que des plans et devis concernant l'ajout d'un deuxième logement à des maisons de type " bungalow " de façon à ce qu'ils s'intègrent harmonieusement au voisinage.

<p><b>La Ville offre <i>gratuitement</i> l'aide suivante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• des consultations individuelles avec des professeurs et étudiants en architecture afin de préciser les besoins de chacun;</li><li>• la préparation des plans et devis préliminaires et finaux;</li><li>• la surveillance des travaux;</li><li>• les frais de modification du zonage et/ou de dérogation mineure si nécessaire.</li></ul> <p style="text-align: center;"><u><b>Vous devez cependant assumer les coûts de construction des travaux.</b></u></p>	<p><b>Pour bénéficier de cette aide technique, vous devez :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• être propriétaire d'une maison unifamiliale de type « bungalow »;</li><li>• être intéressé à ajouter, d'ici la fin de l'automne 1997, un deuxième logement ou des pièces additionnelles conçues pour être facilement converties en deuxième logement.</li></ul>
--	---

<p><b>Si vous êtes intéressé à participer à ce projet, veuillez nous faire parvenir les renseignements suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nom et numéro de téléphone où l'on peut facilement vous rejoindre en juillet;</li><li>• la date approximative de construction de votre résidence;</li><li>• vos intentions de rénovation (bureaux/chambres à être convertis ultérieurement, deuxième logement pour enfants/parents, logement à louer, etc);</li><li>• la confirmation que vous seriez prêt à réaliser les travaux avant la fin de l'automne 1997;</li><li>• le budget approximatif disponible.</li></ul> <p><i>Toute information reçue sera gardée strictement confidentielle.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Service de l'urbanisme</b> Projet ACT Ville de Charlesbourg 160, 76<sup>e</sup> Rue Est Charlesbourg (Québec) G1H 7H5 Télécopieur : 624-7525</p> <p style="text-align: center;"><b>Information supplémentaire :</b> ☎ 624-7507</p>
--	--



**Ville de CHARLESBOURG**

En effet, près de 40 propriétaires ont manifesté leur intérêt pour participer à ce projet. Les propriétaires dont les maisons n'étaient pas des bungalows ont été invités à travailler directement avec le Service de gestion du territoire. Deux autres résidents voulant ajouter un troisième logement à leur bungalow — il y en avait déjà un au sous-sol — ont été informés que cette situation irait à l'encontre du règlement de zonage. Neuf cas ont finalement été retenus; ils ont été choisis de façon à représenter les besoins les plus typiques ainsi que la variété des maisons et des terrains. Nous avons travaillé individuellement avec chacun des ménages à élaborer des solutions architecturales adaptées à leurs besoins, à leur logis et à leur voisinage.

Deux diplômés en architecture et les trois professeurs impliqués dans la recherche ont travaillé à définir avec les clients leurs besoins et à élaborer des propositions de design à partir d'un inventaire et d'une évaluation des solutions possibles. Les neuf clients ont été rencontrés une première fois à leur domicile en juillet afin de vérifier les dimensions et les divisions des pièces des maisons et de définir les besoins des intéressés.

Dans la plupart des cas, au moins deux hypothèses de design ont été élaborées dans les mois qui ont suivi. Elles ont été soumises aux clients afin de recueillir leurs réactions et de procéder aux ajustements nécessaires. L'éventail des solutions proposées va du surhaussement de la maison sur sa superficie complète ou partielle, à l'annexion latérale d'une maisonnette d'un étage ou deux, le plus souvent à l'emplacement d'un abri d'auto. Des estimés des coûts de réalisation pour chacune des propositions ont été fournis aux clients à l'automne afin de vérifier leur faisabilité économique.

### **Les propriétaires retenus et leurs besoins**

Qui sont ces propriétaires intéressés par la construction d'un logement supplémentaire ? A qui sont destinés ces logements supplémentaires ? Quelles sont les attentes des propriétaires par rapport à ces logements ?

*Dans le cas de huit propriétaires sur neuf, le logement supplémentaire est destiné à un membre de la famille immédiate.*

Dans sept cas sur neuf, il s'agit d'un des enfants des propriétaires avec, dans trois cas, conjoint(e) et enfant(s). Dans deux de ces sept cas seulement, les propriétaires envisagent d'habiter éventuellement le nouveau logement et de vendre leur maison à un de leurs enfants. Deux autres propriétaires destinent le nouveau logement à un parent désireux de venir cohabiter (tableau 4.2 de la page suivante). L'hypothèse de l'inscription dans la banlieue d'un réseau d'entraide familiale discutée au chapitre 2 semble se confirmer.

*Les propriétaires optent pour un logement supplémentaire de bonne dimension, i.e. comportant de préférence deux chambres à coucher.*

Le logement supplémentaire d'une seule chambre est apparu comme une solution peu viable pour la majorité des propriétaires avec lesquels nous avons travaillé. Seulement trois propriétaires sur neuf ont mentionné le 3 1/2 comme un logement qui pourrait satisfaire leurs besoins. Après avoir présenté des esquisses préliminaires à l'un d'entre eux, ce dernier a changé d'avis et demandé une deuxième chambre.

**Tableau 4.2**  
Caractéristiques et besoins pour un logement supplémentaire  
des neufs propriétaires de Charlesbourg

<b>No de projet</b>	<b>Ménage actuel</b>	<b>Personne(s) à qui se destine le nouveau logement</b>	<b>Nombre de pièces</b>	<b>Possibilité d'altérer le logement actuel</b>	<b>Budget estimé</b>
<b>ACT-03</b>	Veuve septuagénaire	Elle-même (Fils, sa conjointe, leur fille et futur bébé habiteront la maison)	3 1/2	non	indéterminé
<b>ACT-04</b>	Couple de retraités et leur fille de 37 ans	Fille avec un autre des enfants	4 1/2, 2 salles d'eau	non	50-55 000\$
<b>ACT-05</b>	Couple dans la cinquantaine	Fille, son conjoint et leur enfant	4 1/2	non	50 000\$
<b>ACT-08</b>	Couple avec leur deux enfants de 16 et 18 ans	Leurs enfants ou les parents de madame	4 1/2	oui, le hall d'entrée	indéterminé
<b>ACT-09</b>	Couple de retraités et une chambreuse de 21 ans	Un de leurs enfants; eux-mêmes, éventuellement	4 1/2	oui, si nécessaire	50 000\$
<b>ACT-10</b>	Couple près de la quarantaine avec leurs quatre enfants de moins de 15 ans	Mère de monsieur et sa fille de 20 ans (la sœur de monsieur)	4 1/2	oui	40-50 000 \$
<b>ACT-11</b>	Couple dans la cinquantaine avec leurs deux enfants de 18 et 16 ans	Fille, un autre de leurs enfants; eux-mêmes, éventuellement	3 1/2 puis 4 1/2	de façon mineure seulement	indéterminé
<b>ACT-12</b>	Couple dans la cinquantaine et leur fils à l'occasion	Locataire (personne seule ou couple)	3 1/2	hésitant	30 000\$
<b>ACT-14</b>	Couple d'octogénaires et leur fils dans la quarantaine avancé	Leur fille (veuve) et ses trois enfants	5 1/2	non	65 000 \$

*Les propriétaires sont peu enclins à céder une portion de leur maison pour le logement supplémentaire.*

Les propriétaires semblaient très peu enclins à altérer leur bungalow actuel dans la distribution de ses pièces pour accommoder le logement supplémentaire. En fait, la préférence générale était de préserver l'intégrité de la maison.

*Les propriétaires réservent un budget de construction allant de 50 à 60 pour cent de l'évaluation municipale de leur bungalow.*

Notre expérience suggère l'atteinte d'un plafond au 2/3 du prix de revente des maisons existantes.<sup>4</sup> Cette proportion variera bien sûr selon la demande en logement et le prix moyen des maisons dans différents quartiers. Notre expérience nous a aussi permis de conclure au besoin de développer des options constructives standardisées de manière à diminuer les coûts de ces logements et à permettre leur diffusion auprès d'un plus grand bassin de population. Le défi est en effet de réussir à réduire les coûts de construction jusqu'au seuil jugé acceptable par les propriétaires concernés.

*Plusieurs propriétaires se sont dits en mesure d'assurer une partie des travaux de finition.*

Différents clients étaient de jeunes retraités ou approchaient de la retraite. Ils se sont montrés ouverts, voire intéressés, à effectuer une partie des travaux de finition. Cela représente une avenue intéressante pour diminuer les coûts de construction des logements.

### **Les propositions architecturales et les estimés sommaires des coûts de construction**

Concernant les terrains sur lesquels étaient situés les bungalows, 8 étaient rectangulaires dont 2 localisés à l'intersection de deux rues, et le dernier était trapézoïdal. En excluant les deux terrains d'angle plus larges que profonds, quatre terrains étaient de largeur standard et deux dépassaient les largeurs typiques rencontrées lors de notre analyse (chapitre 3). Le terrain trapézoïdal était plus large en fond de parcelle que sur rue et dépassait les dimensions typiques; il était bordé d'un sentier piéton.

Trois propositions sur neuf requéraient des dérogations aux règlements de zonage actuels, en ce qui concerne le respect de la marge avant, latérale ou arrière. Toutes s'inscrivaient à l'intérieur des amendements que nous avons proposés. Le tableau 4.4 résume l'éventail des solutions architecturales proposées et des coûts de construction estimés pour les neuf clients concernés.<sup>5</sup>

Les différentes propositions seront illustrées au chapitre suivant soit : (1) un logement sous les combles, (2) une maisonnette latérale, (3) un logement arrière, et (4) un deuxième étage pleine hauteur sur une portion du bungalow. Les avantages et les inconvénients de chacun sont discutés de manière plus générale au chapitre 5.

---

<sup>4</sup> A Charlesbourg, le prix moyen des maisons unifamiliales est d'environ 92000\$.

<sup>5</sup> Les plans et les estimés détaillés ont été déposés auprès de M. Peter Murphy du Service de la gestion du territoire à l'automne 1997.

**Tableau 4.4**

Éventail des solutions architecturales et des coûts de construction pour les neufs clients concernés

	Parcelle	Bungalow	Solution	dimensions extérieures	Superficie avec murs	C.C.	Estimés
<b>ACT-03</b>	Rectangulaire Dimensions atypiques 30 m x 58 m	Atypique Plan en « T » Entreprise familiale au ss 24' x 39'	Logement latéral -rdc + sous-sol pour entreprise Nouvelle entrée avec maison actuelle	16' x 40'	640pi2	1 c.c.	62 500 \$
<b>ACT-04</b>	Trapézoïdale Longée par un sentier piéton latéral 33 m x 29 m	Typique Pente de toit inversée Abri d'auto 24.6' x 37'	Maisonnette latérale -rdc + étage -rdc + s-s habité, entrée split Entrée en façade	19' x 30' + 19' x 20' 16' x 24' + 15' x 18'/2 + idem sous-sol	900pi2 900pi2	2 c.c. 2c.c.	62 400 \$ 53 700 \$
<b>ACT-05</b>	Rectangulaire Plus large que normale 27 m x 24 m	Typique Abri d'auto 25' x 39'	Maisonnette latérale -split 1 1/2 étage -rdc + demi-étage Entrée latérale privée	20' x 32' + 20' x 20' 20' x 32' + 20' x 16'	1040pi2 960pi2	2 c.c. 2 c.c.	68 500 \$ 66 500 \$
<b>ACT-08</b>	Rectangulaire Typique 18 m x 30 m	Typique 25' x 39'	Logement sous les combles : -Sans murs nains + entrée partagée -Avec murs nains + entrée latérale privée -Ajout arrière rdc + s-s habité	39' x 25' 39' x 25' 18' x 20' + 18' x 20'	800pi2 975pi2 720pi2	2 c.c. 2 c.c. 2 c.c.	64 199 \$ 65 122 \$ 44 107 \$
<b>ACT-09</b>	En coin Plus large que profonde 30 m x 20 m	Typique 26' x 41'	Maisonnette arrière latérale -rdc + étage - rdc + ss surhaussé	20' x 22-6'+ idem étage 20' x 22,6'+ idem s-sol	900pi2 900pi2	2 c.c. 2 c.c.	- \$ 52 800 \$
<b>ACT-10</b>	Trapézoïdale Typique 21 m x 27 m	Typique Galerie en façade 25' m x 43'	2° étage pleine hauteur -complet -partiel Entrée latérale privée	25' x 43' 25' x 32'	1075pi2 800pi2	3c.c. 2c.c.	72 720 \$ 55 800 \$
<b>ACT-11</b>	En coin Plus large que profonde 24m x 15,3m	Atypique bureau prof. au sous-sol 24' x 60'	Logement latéral -rdc -rdc + combles	22' x 33' + 10' x 14' 17' x 30' + 12' x 30' + 10' x 14'	800pi2 1000pi2	1 c.c. 2 c.c.	57 250 \$ 67 000 \$
<b>ACT-12</b>	Rectangulaire Atypique: rue à l'avant et à l'arrière 19 m x 36 m	Typique 27,5' x 38'	Maisonnette arrière -rdc -rdc + combles habités entrée privée arrière	20' x 30' + 12' x 14' 20' x 30' + 14' x 30'	800pi2 1000pi2	2 c.c. 2 c.c.	65 500 \$ 65 500 \$
<b>ACT-14</b>	Rectangulaire Moins profonde que normale 21 m x 24 m	Typique Pente de toit inversée 25' m x 37'	2° étage complet -pleine hauteur, accès arrière -complet -murs nains, accès latérale  Maisonnette latérale	25' x 37' 25' x 37'  (18 x 34') x 2	925pi2 925pi2 1200pi2	3 c.c. 3 c.c. 4 c.c.	69 000 \$ 67 500 \$ 79 000 \$

Tous les estimés des options avancées ont été calculés par une même personne sur une base comparable.<sup>6</sup> Les estimés incluent les matériaux et la main d'œuvre pour les travaux d'excavation, de démolition, de rénovation et/ou de construction neuve. Le coût de l'entrée électrique est inclus mais pas les taxes. Nos estimés situent les coûts de construction des logements supplémentaires entre 50 000\$ et 70 000 \$. La superficie du logement est bien sûr un facteur clé dans la détermination de ces coûts mais aussi le fait qu'il s'agisse d'une construction neuve (ajout latéral ou arrière) ou d'une rénovation (ajout d'un second étage). En effet, le coût unitaire de la construction neuve (latérale ou arrière) est moins élevé que celui de la rénovation (au 2e étage). En outre, dans le cas d'ajout latéral ou arrière, la présence ou non d'un sous-sol ou d'un second étage, fait varier à juste titre le coût de la construction.

Le défi important dans la préparation des esquisses a été l'intégration à l'architecture des maisons du voisinage. En définitive, la volumétrie typiquement horizontale des bungalows présente des difficultés particulières lorsqu'il s'agit d'y ajouter un 2e étage ou un volume adjacent. La solution ayant le plus grand impact visuel est l'ajout d'un 2e étage pleine hauteur chapeauté d'une toiture non habitable, sur l'ensemble du rez-de-chaussée existant. Nous n'avons pas pu privilégier cette solution dû au manque d'intégration volumétrique dans le voisinage des neufs bungalows étudiés. Lorsque cette solution était privilégiée par le client, nous avons proposé un 2e étage sur environ les deux tiers de la superficie du bungalow, et ce du côté de la maison présentant le plus grande marge latérale par rapport à son voisin soit côté stationnement.

Le logement supplémentaire de type «maisonnette» latérale que nous avons proposé dans plusieurs cas a l'avantage de permettre une modulation et une intégration volumétriques souples, tant avec le bungalow existant qu'avec ses voisins, et d'être moins coûteux qu'une rénovation majeure du bungalow. En outre, il permet au nouveau ménage d'habiter un logement ayant un plus grand degré d'indépendance et d'intimité tout en profitant d'un accès direct au sol et à une cour arrière. C'est d'ailleurs l'alternative que plusieurs propriétaires privilégiaient.

### **Les demandes de permis de construction**

Trois propriétaires sur neuf ont mené leur dossier jusqu'à la demande de permis de construction, à partir de solutions que nous avons élaborées. Les trois demandes ont été refusées par le Comité consultatif d'urbanisme à leur première présentation. Il serait faux d'invoquer le règlement de zonage actuel comme principale cause du rejet des propositions. Au contraire, la CCU s'est montré ouvert à étudier les demandes de dérogations nécessaires pour la construction de ces logements. Les réserves émises par le CCU sont d'un autre ordre, plus subjectif, et concernent des dissonances potentielles entre les ajouts proposés et l'architecture de la maison ou du voisinage. Elles sont liées à l'interprétation des objectifs et des critères d'évaluation de la portion du PIIA applicable aux ajouts proposés (voir chapitre 3, Tableau 3.7).

---

<sup>6</sup> Les services d'un architecte, ancien diplômé en architecture de l'Université Laval œuvrant dans le secteur de la construction domiciliaire hors de la RMR de Québec, ont été retenus à titre de consultant.

La première demande concernait **l'ajout d'un deuxième étage** pleine hauteur avec toiture deux pentes sur l'ensemble du rez-de-chaussée du bungalow, proposition pour laquelle nous avons donné un avis défavorable dû au manque d'intégration architecturale aux maisons voisines, mais pour laquelle le client a tout de même opté. Nous avons plutôt proposé un logement **sous les combles, avec ou sans murs nains**. En effet, comme les membres du CCU l'avaient bien noté, «le terrain et le rez-de-chaussée actuels du résidant sont parmi les plus élevés le long de la rue»; un 2e étage pleine hauteur augmentait donc l'effet de verticalité de la maison ainsi transformée par rapport aux maisons voisines qui affichent une composition horizontale. Le refus initial demandait de revoir la transition entre la hauteur de la construction adjacente du côté ouest, ainsi qu'un meilleur agencement des matériaux sur la façade. Le client est revenu avec sa proposition présentant le même logement mais avec une toiture en croupe et des modifications mineures quant à l'agencement des matériaux de façade. Le manque d'intégration aux maisons voisines est encore flagrant malgré l'avis favorable émis par le CCU. Ce projet a été construit.

Un deuxième projet visait l'ajout d'une **maisonnette latérale** sur un bungalow affichant une pente de toiture inversée par rapport à la rue. La cliente était très enthousiaste à l'idée d'habiter un logement distribué sur deux niveaux avec accès privé à une courette arrière. Il s'agissait d'un terrain d'angle. L'avis négatif du CCU faisait la recommandation suivante : «La forme du toit, l'agrandissement présente certaines difficultés d'intégration et les membres souhaitent que d'autres avenues soient analysées». La requérante, sur recommandation de son entrepreneur en construction, a opté en second lieu pour l'ajout d'un 2e étage pleine hauteur sur l'ensemble du rez-de-chaussée du bungalow. Suite à cela, le CCU a émis un avis favorable, alléguant que «le terrain d'angle facilite une certaine intégration» et qu'«il y a dans le quartier des situations similaires». Ce projet a été construit. Encore une fois, le contexte immédiat de la maison a été peu considéré dans cette décision et l'opportunité de construire un projet de démonstration innovateur malheureusement écartée.

Le troisième projet refusé concernait l'ajout d'un **2e étage pleine hauteur sur une portion du rez-de-chaussée** du bungalow. Le CCU a jugé que l'ajout partiel d'un 2e étage «brisait la volumétrie du bâtiment projeté» et que «la rue ... comportait des toitures plus élevées permettant l'intégration d'un 2e étage». Toutefois, l'ajout d'un 2e étage *partiel* visait spécifiquement à l'intégration aux volumétries des maisons voisines. En effet, en évitant un 2e étage sur la largeur de la maison, nous privilégions une hauteur de toiture comparable à celle de la maison située du côté de la marge latérale la plus petite. Avec l'aide de son entrepreneur, le client est revenu avec la même proposition volumétrique mais remodelée dans la composition des fenêtres introduisant, selon l'avis favorable du CCU, «des éléments de symétrie améliorant ainsi son intégration au voisinage». Ce projet est en attente de financement.

### **Les difficultés d'implémentation**

*Les coûts de construction.* Six propriétaires sur neuf n'ont pas donné suite à leur projet pour des raisons personnelles, la majorité étant liée à des coûts de construction plus élevés qu'anticipés. Nous avons été à même de constater le manque de réalisme ou de connaissance de la population face aux coûts standard au mètre carré de la construction neuve ou de la rénovation. La plupart des clients envisageait de mettre entre 30 000\$ et 50 000\$ pour leur logement alors que nos évaluations varient de 50 000\$ à 70 000\$. Or, les clients oublient souvent d'inclure dans leurs propres estimés le coût de l'entrée d'eau, de l'entrée électrique, des appareils sanitaires et des électroménagers, de

l'élargissement du stationnement, etc. En outre, un seul client a fait la demande d'un logement d'une seule chambre, ce qui augmente les superficies des logements à construire et, par ricochet, les coûts. La rationalisation des aspects constructifs de ces unités, la standardisation de leurs composantes (cet aspect semble possible étant donné l'uniformité formelle des bungalows), et l'utilisation de techniques de préfabrication légère et de matériaux nouveaux pourraient permettre de réduire considérablement le coût de telles unités de logement, les rendant ainsi plus attrayantes pour le consommateur. Nous en reparlerons en conclusion.

*Le jugement de l'intégration au voisinage.* Notre expérience suggère que, si les critères de design visant le respect des volumétries voisines et des pentes de toit, ainsi que l'alignement des nouvelles constructions de manière à préserver le caractère unifamilial du quartier sont à propos, leur application semble laisser place à l'interprétation. En effet, les commentaires du CCU concernent beaucoup plus l'impact du logement supplémentaire sur l'architecture du bungalow et sur son expression stylistique que son impact sur le paysage de la rue et l'intégration volumétrique aux maisons voisines.

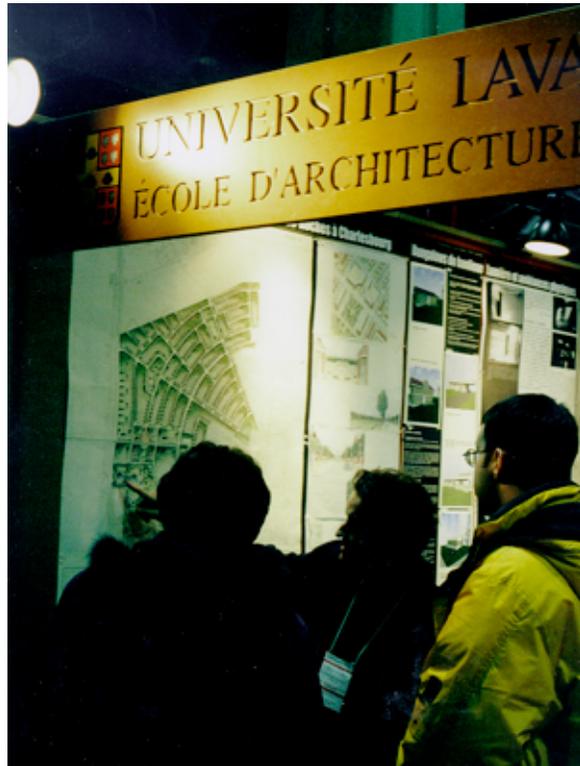
### **Diffusion auprès du grand public**

Si aucune journée porte ouverte n'a été tenue à ce jour, c'est qu'aucun des deux logements supplémentaires construits ne peut être considéré comme exemplaire. En effet, ces deux logements supplémentaires correspondent à un étage pleine hauteur de même dimensions que le rez-de-chaussée du bungalow, proposition que nous n'avions pas retenue dans les deux cas, par manque d'intégration architecturale aux voisinages des bungalows concernés. La troisième proposition est intéressante en soi mais est en attente de financement.

La journée porte ouverte a été remplacée par une autre forme de diffusion s'adressant, elle aussi, au grand public. Dans le cadre d'Expo-Habitat, exposition annuelle sur l'habitation tenue au Centre des foires de Québec en février 1998, trois propositions de logements supplémentaires sélectionnés parmi les 9 clients réels avec lesquels nous avons travaillé ont été modélisées et présentées au grand public à l'intérieur du kiosque tenu par l'École d'architecture durant toute la durée de l'événement, soit du jeudi au dimanche. Nous avons pu une fois de plus constater l'intérêt du public pour ce type de projet d'intervention; nous avons en effet rencontré plus de 500 personnes à ce sujet durant la durée de l'événement (Figures 4.2).

**Figure 4.2**

Kiosque de l'École d'architecture de l'Université Laval à Expo-Habitat, 1998



## **Chapitre 5**

### **Directives de design pour l'ajout d'un logement supplémentaire au bungalow**

Suite à cette expérience de terrain et à partir des résultats de la recherche menée à la première étape de ce projet, un guide d'intervention pour l'ajout d'un logement supplémentaire à la maison de type bungalow a été rédigé.

À qui ce guide est-il destiné ? D'une part, il sera utile aux architectes, aux entrepreneurs en construction et aux propriétaires de bungalow en les aidant à identifier le potentiel de transformation de ces maisons dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du voisinage. D'autre part, il servira aux différents intervenants de la Ville de Charlesbourg impliqués dans l'encadrement de ce processus de transformation des banlieues.

Le chapitre suivant présente la forme que pourrait prendre ce guide.

# Ajouter un logement supplémentaire au bungalow

Guide d'intervention

Ville de Charlesbourg

Ce guide s'adresse principalement aux architectes, aux entrepreneurs en construction ou aux propriétaires d'une maison de type bungalow concernés par l'ajout d'un logement supplémentaire.

## Pourquoi et pour qui un logement supplémentaire?

Plusieurs facteurs personnels ou économiques peuvent faire en sorte qu'on envisage d'ajouter un logement supplémentaire à une maison, notamment :

- certains des enfants adultes demeurent toujours chez les parents ou désirent y revenir ;
- être à la tête d'une famille monoparentale ;
- un des membres de la famille a des besoins résidentiels particuliers dus à sa santé ;
- un des membres de la famille éprouve des difficultés économiques.

Ajouter un logement supplémentaire à une maison pourrait permettre :

- d'habiter une maison le plus longtemps possible ;
- d'augmenter la sécurité physique ;
- d'améliorer la situation financière par un revenu additionnel ;
- de maximiser l'utilisation de pièces ou d'espaces de la maison ;
- de préserver l'intimité malgré la proximité physique des enfants devenus adultes ;
- de favoriser la cohabitation intergénérationnelle et l'échange de services avec des membres d'une même famille, d'un locataire ou d'une personne aidante.

## À quoi sert ce guide?

- (1) à mieux définir les besoins et le budget utile à l'intégration d'un logement supplémentaire ;
- (2) à passer en revue les différents facteurs et contraintes à considérer ;
- (3) à envisager différentes solutions d'aménagement, avec leurs avantages et leurs inconvénients.

## Comment utiliser ce guide?

Répondez d'abord au questionnaire qui suit afin de définir les besoins, d'identifier les dimensions et caractéristiques du bungalow et du terrain, ainsi que certains articles du règlement de zonage du secteur que vous devez connaître. Le document présente plusieurs solutions d'ajout avec leurs avantages et leurs inconvénients dont vous pourrez évaluer la pertinence pour le bungalow qui vous concerne; des exemples d'agrandissement de maisons accompagnent le texte. Les facteurs qui influencent le plus les coûts de construction sont présentés, accompagnés de quelques petits trucs pour contrôler le budget.

## Section A

### Les besoins et le budget du client

- A qui sera destiné le logement ajouté ? Le propriétaire, un membre de sa famille, un proche parent, une personne âgée, un ami, une personne aidante, des étrangers ?
- Qui et combien de personnes occuperont la maison d'origine ? Le logement ajouté ? S'agit-il d'un ménage avec de jeunes enfants ? De personnes âgées ayant des problèmes de santé et/ou de mobilité ?
- Le terrain extérieur sera-t-il entièrement à l'usage du ménage propriétaire ? Le ou les résidents du logement auront-ils accès à un petit jardin ?
- Quel sera le mode de propriété du logement ? Sera-t-il loué ? S'agit-il plutôt d'une copropriété ?
- Est-il important que les deux unités de logement soient complètement distinctes, c'est-à-dire que les pièces soient accessibles par deux entrées différentes, ou bien préfère-t-on prévoir un lien intérieur entre les deux logements ?
- Quel type de logement désire-t-on construire ? Un logement avec une chambre, deux chambres ou bien un logement de superficie équivalente à la maison ?
- Une salle de bain suffit-elle ? Faut-il prévoir un espace pour accueillir laveuse et sècheuse ?
- Souhaite-t-on toucher le moins possible à l'apparence actuelle extérieure de la maison ou, au contraire, désire-t-on en profiter pour l'améliorer (refaire le parement, etc.) ?
- Est-ce qu'une pièce de la maison pourrait être utilisée pour le logement supplémentaire ?
- Les escaliers sont-ils à proscrire pour la ou les personnes à qui s'adresse le logement ?
- Des installations techniques pour des besoins physiques particuliers devraient-elles être prévues ? Rampe, barres d'appui, etc. ?
- Combien d'autos stationneront sur le terrain ?
- Quel montant d'argent est-on prêt à investir dans ce projet ?
- Si le logement est destiné à la location, combien compte-t-on pouvoir en tirer ?
- Est-ce que certains membres de la famille propriétaire seraient prêts à assumer une partie des travaux de finition ("plâtrage", peinture, etc.) ?
- Y a-t-il des conditions préalables à la réalisation de ce logement ? (Par exemple, le locataire visé doit d'abord vendre son condominium).
- Quand voudrait-on que le logement soit habitable ?
- Notez les besoins, contraintes ou problèmes particuliers qui n'ont pas été abordés dans ce questionnaire.

## Section B

### Configuration et dimensions du terrain et de la maison

Il faut savoir que selon la configuration du terrain et ses dimensions, différents types de logements supplémentaires sont envisageables. C'est pourquoi il est bon de se pencher sur certaines de ces caractéristiques.

#### **Le terrain rectangulaire**

Les largeurs les plus courantes pour un terrain rectangulaire varient entre 60 et 70 pieds. Quant à celles des bungalows, elles varient entre 37 et 42 pieds.

Si le terrain excède ces dimensions, ou que le bungalow est peu large (37 pieds, par exemple), ou encore que la plus grande distance entre un côté de la maison et une des limites latérales du terrain est de 20 pieds ou plus, un plus grand nombre de possibilités dans la façon de construire le logement supplémentaire sera envisageable, en plus de la solution courante d'ajouter un deuxième étage complet ou partiel à la maison.

En effet, bon nombre de terrains ont des largeurs sur rue de 75 pieds ou plus. Ces derniers offrent la possibilité de construire une maisonnette adossée latéralement au bungalow sans déroger au règlement de zonage de la municipalité.

#### **Le terrain d'angle (à l'intersection de deux rues)**

En dehors de la possibilité de construire un deuxième étage complet ou partiel, un terrain d'angle offre, dans plusieurs cas, la possibilité de construire le logement supplémentaire à l'arrière de la maison, refermant la cour sur la rue secondaire, et permettant l'aménagement d'un stationnement additionnel sur cette rue.

#### **Le terrain trapézoïdal**

Outre la possibilité de construire un deuxième étage complet ou partiel, un terrain trapézoïdal :

1. *plus large sur rue qu'en fond de cour* :  
peut permettre de construire le logement supplémentaire sur le côté de la maison avec un minimum d'intervention sur cette dernière, sans déroger aux règlements de zonage de la municipalité.
2. *plus large en fond de cour que sur rue* :  
peut permettre de construire le logement supplémentaire latéralement et en retrait par rapport à la rue, avec un minimum d'intervention sur la maison, toujours sans déroger aux règlements de zonage de la municipalité.

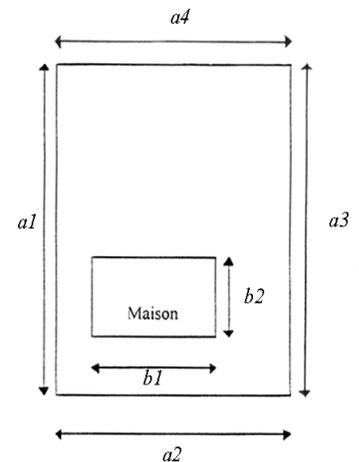
Pour vérifier le potentiel de la maison et de son terrain, répondez aux questions suivantes :

1. La maison est-elle située sur un terrain

- rectangulaire?
- trapézoïdal (plus large à l'arrière qu'à l'avant)?
- trapézoïdal (plus large à l'avant qu'à l'arrière)?
- d'angle (à l'intersection de deux rues)?
- autre? (spécifiez ) \_\_\_\_\_

2. Sur une copie du certificat de localisation ou encore sur le schéma fourni ci-contre, notez les mesures suivantes :

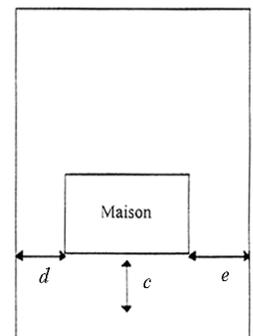
- Les dimensions du terrain (mesures  $a_1$ ,  $a_2$ ,  $a_3$ ,  $a_4$ ) ;
- les dimensions de la maison d'un mur extérieur à l'autre :  
 largeur (mesure  $b_1$ ) : \_\_\_\_\_ pieds \_\_\_\_\_ pouces  
 profondeur (mesure  $b_2$ ) : \_\_\_\_\_ pieds \_\_\_\_\_ pouces
- la distance entre la façade du bungalow et la limite avant du terrain (mesure  $c$ ) ;



**Attention** : Entre la limite du terrain et la rue ou le trottoir, il y a généralement une bande de terrain (emprise) appartenant à la municipalité qui ne doit pas être comprise dans le calcul de la marge avant. Informez-vous à la Ville de Charlesbourg.

- la distance entre le mur latéral gauche de la maison et la limite latérale du terrain de ce côté (mesure  $d$ ) ;
- la distance entre le mur latéral droit de la maison et la limite latérale du terrain de ce côté (mesure  $e$ ).

3. Notez l'orientation du bungalow. Dessinez une flèche pointant vers le nord sur votre dessin.



**Conseil** : En premier lieu, assurez-vous d'avoir pris rendez-vous au Service de la gestion du territoire de la Ville de Charlesbourg pour consulter avec permission écrite du propriétaire le dossier de permis de construction de la maison à rénover (624-7510). Vous y trouverez probablement les plans de la maison dont vous pourrez obtenir photocopie ainsi qu'un certificat de localisation que vous pourrez consulter sur les lieux. Assurez-vous que les dimensions inscrites sur les dessins correspondent à la réalité et que l'implantation de la maison est conforme aux règlements de zonage.



## Section C

### Les particularités de la maison et de son terrain

D'autres facteurs influenceront la capacité d'un bungalow à recevoir différentes solutions de logements supplémentaires, notamment les aménagements extérieurs, le nombre de voitures à stationner, la présence ou non d'un abri d'auto ou d'un garage, une dénivellation dans le terrain, les rénovations extérieures et intérieures effectuées, la position de la porte d'entrée secondaire et de l'escalier du sous-sol, de la cuisine et de la salle de bain, etc.

1. Sur votre dessin, situez l'emplacement :

- des arbres à maturité,
- de la piscine, s'il y a lieu ;
- des aménagements extérieurs (terrasse, patio, remise, jardins, etc.) ;
- du stationnement.

2. Combien d'autos peuvent stationner dans l'entrée ?

- en largeur \_\_\_\_\_
- en profondeur \_\_\_\_\_

3. Possède-t-on un garage ou un abri d'auto attaché à la maison ?

- abri d'auto
- garage
- aucun des deux

4. Sur le terrain, y a-t-il une différence de niveau importante :

- entre l'avant et l'arrière de la maison  oui, de \_\_\_\_pi. ou \_\_\_\_m.  non
- entre la droite et la gauche de la maison  oui, de \_\_\_\_pi. ou \_\_\_\_m.  non

5. Y a-t-il eu des travaux de rénovation extérieure ou intérieure du bungalow ?

- toiture refaite en 19 \_\_\_\_\_
- changement de fenêtres en 19 \_\_\_\_\_
- parement extérieur refait en 19 \_\_\_\_\_
- cuisine refaite en 19 \_\_\_\_\_
- salle de bain refaite en 19 \_\_\_\_\_
- autre, précisez \_\_\_\_\_

6. Sur une photocopie du plan de la maison, indiquez les transformations intérieures et travaux de rénovation qui ont été réalisés dans le logement depuis sa construction ou son achat ainsi que les items suivants :

- la position des appareils dans la salle de bain et la cuisine (lavabo, toilette, douche, bain, évier, etc.) ;
- les pièces superflues ou sous-utilisées qui pourraient faire partie du futur logement.

7. Le bungalow affiche-t-il un toit cathédrale à l'intérieur, c'est-à-dire un plafond qui n'est pas horizontal mais incliné ?

oui       non

8. Quelle est l'orientation l'arête de la toiture par rapport à la rue ?

parallèle à la rue

perpendiculaire à la rue

9. De quoi est faite la structure de la maison (consultez le descriptif du permis de construction) ?

de madriers

d'une charpente claire en « 2 x 4 »

10. Notez les matériaux de parements de chacune des élévations de la maison (pierre, brique, bois ou combinaison de ces derniers)

- avant \_\_\_\_\_
- arrière \_\_\_\_\_
- latérale droite \_\_\_\_\_
- latérale gauche \_\_\_\_\_

11. Notez l'état des parements

12. Notez la couleur des parements, des fenêtres et de leurs cadres

## Section D

### La question de l'intégration au voisinage

Outre la configuration et les dimensions du terrain et de la maison, la volumétrie et le type de toiture des maisons voisines influenceront l'éventail des solutions possibles. La maison visée par l'intervention pourrait être dans l'une des situations suivantes :

#### Un terrain typique et des voisins typiques

Prenons la situation la plus courante, les maisons voisines sont de type bungalow et les terrains sont de configuration et de dimension standards. Il s'agit de la situation la plus restrictive en ce qui concerne les solutions volumétriques possibles.

*Par exemple*, le terrain est rectangulaire de dimensions standard, soit entre 60 et 70 pieds de large. Le bungalow fait entre 38 et 42 pieds de large. Les voisins (de chaque côté, en face et en biais par rapport à la maison) ont des terrains et des bungalows typiques. Les terrains sont plats, et l'inclinaison des toitures, faible.

Dans ces cas, l'ajout d'un deuxième étage de 8 pieds (2,4 m) surmonté d'une toiture distincte même d'inclinaison faible peut porter préjudice aux maisons voisines, présentant un volume de maison trop imposant par rapport à ces dernières. Dans ces cas, l'option d'un *logement sous les combles* peut être explorée, ou encore, *un deuxième étage sur une portion du rez-de-chaussée*.

#### Des maisons voisines typiques mais un terrain plus large que normal

Outre la possibilité de construire un deuxième étage, un terrain plus large que la norme peut permettre *un logement latéral sur un étage ou un étage et demi*.

*Par exemple*, prenons un terrain de 75 pieds avec un corps de maison faisant 26 pieds par 40 pieds. En respectant les marges latérales imposées par le règlement de zonage soit de 1,5 m si l'autre marge est au moins de 4,5 m, il serait possible d'ajouter latéralement un logement de 20 pieds de large sur un étage ou un étage et demi, sans qu'aucune dérogation au zonage ne soit nécessaire.

#### Un terrain surbaissé par rapport à ses voisins

Un terrain surbaissé par rapport à une ou deux maisons voisines peut contribuer à l'intégration du logement, permettant d'arrimer plus facilement la hauteur de l'ajout à celle de la maison surhaussée.

#### Des maisons voisines atypiques

Lorsqu'une ou plusieurs des maisons voisines présentent des volumétries atypiques, cela peut augmenter le nombre d'options volumétriques possibles pour le logement supplémentaire.

*Par exemple*, un des voisins a un split-level dont la partie d'un étage et demi donne latéralement sur la maison à rénover; ou encore, certaines maisons voisines ont des combles habités (toiture avec lucarnes). Dans ces cas, l'option d'un ajout en hauteur (deuxième étage total ou partiel) ou encore d'une petite maison de deux étages adossée latéralement pourrait s'intégrer au voisinage.

Pour évaluer la situation qui vous concerne, répondez aux questions suivantes :

1. Les maisons voisines ont combien d'étages?

- celle de droite :       un       un + combles habités       deux       autre : \_\_\_\_\_
- celle de gauche :       un       un + combles habités       deux       autre : \_\_\_\_\_
- celles en face à votre maison :       un       un + combles habités       deux       autre : \_\_\_\_\_
- celles en biais (à droite) avec votre maison :       un       un + combles habités       deux       autre : \_\_\_\_\_
- celles en biais (à gauche) avec votre maison :       un       un + combles habités       deux       autre : \_\_\_\_\_

2. Les maisons voisines ont des parements extérieurs de quels types et de quelles couleurs?

- celle de droite : \_\_\_\_\_
- celle de gauche : \_\_\_\_\_
- celles faisant face à votre maison : \_\_\_\_\_
- celles en biais (à droite) avec votre maison : \_\_\_\_\_
- celles en biais (à gauche) avec votre maison : \_\_\_\_\_

**Conseil :** Photographiez la maison à rénover, les maisons adjacentes et celles d'en face. Conservez ces photos dans un dossier réservé à cet effet

Enfin, la question de la projection possible d'ombre dans la cour du bungalow ou celles des maisons voisines doit être prise en considération. Cette situation est particulièrement délicate si la façade de la maison est orientée de sud-ouest à franc ouest. En effet, la projection d'ombre dans la cour du bungalow ou celle des voisins pourrait être considérable après quatre heures. Si ces effets sont moins importants en hiver quand la cour arrière est peu ou pas utilisée, ou durant les mois chauds d'été durant lesquels un peu d'ombre peut être jugé souhaitable, les effets pourraient être plus désagréables au printemps ou à l'automne où l'on cherche à allonger la belle saison.

Dans des cas, l'ajout d'un deuxième étage devrait être comparé à celui d'une maisonnette latérale d'un étage et demi dans leur impact sur les ombres portées.

## Section E

### Règlement de zonage et autres normes

Maintenant que vous avez identifié les besoins et évalué les potentiels et les contraintes de la propriété, il serait important de prendre connaissance des articles du règlement de zonage en vigueur dans le secteur et qui s'appliquent à la construction d'un logement supplémentaire.

La Ville de Charlesbourg permet, sur presque tout son territoire, l'ajout d'un logement supplémentaire à la maison unifamiliale. Informez-vous auprès des préposés à l'émission des permis au Service de la gestion du territoire de la Ville de Charlesbourg au 624-7510.

1. L'ajout d'un logement supplémentaire aux maisons unifamiliales est-il permis ?  
 oui       non
2. Quel est le nombre maximal d'étages permis pour une résidence ?  
 1       2
3. Quelle est la hauteur maximale permise de bâtiment ? *Notez que la hauteur correspond à la distance entre le niveau moyen du sol et le milieu de la toiture.*  
\_\_\_\_\_ pieds ou \_\_\_\_\_ mètres
4. Quelles sont les marges de recul minimales requises pour une maison bifamiliale ?
  - à l'avant de la maison      \_\_\_\_\_ pieds ou \_\_\_\_\_ mètres
  - sur les côtés de la maison      \_\_\_\_\_ pieds ou \_\_\_\_\_ mètres
  - à l'arrière de la maison      \_\_\_\_\_ pieds ou \_\_\_\_\_ mètresLe total des deux marges latérales doit être égale à : \_\_\_\_\_ pieds ou \_\_\_\_\_ mètres
5. Combien de cases de stationnement sur le terrain seront requises pour deux logements ?  
 1       2       3
6. Le stationnement sur rue est-il permis ?
  - en été       oui       non
  - en hiver       oui       non

## Accès au logement supplémentaire à l'étage

- Selon le Code national du bâtiment, une seule porte d'accès est requise pour un logement à l'étage à condition que le plancher qui sépare les deux logements présente une résistance au feu d'au moins 45 minutes.
- Concernant les escaliers extérieurs,
  1. les escaliers *ouverts* donnant accès aux étages supérieurs sont permis *seulement* à l'arrière des maisons; ils doivent respecter une marge de recul d'*un mètre* par rapport à la limite arrière du terrain.
  2. les escaliers emmurés qui donnent accès aux étages supérieurs peuvent être ajoutés sur le côté ou à l'arrière des maisons. Ils doivent être situés à un minimum d'*un mètre* de la limite latérale ou arrière des terrains.

## Logement latéral et marge de recul

- Il est parfois possible d'ajouter un logement sur l'un des deux côtés de la maison. Selon le règlement de zonage actuel de la Ville de Charlesbourg, le total des marges latérales du terrain après la construction du logement devrait faire au moins 6 mètres, avec un minimum de 1,5 mètre pour l'un des deux côtés.

**Conseil** : S'il vous est impossible de respecter ces marges minimales exigées, il vous faudrait demander au Service de la gestion du territoire si une dérogation au règlement de zonage serait envisageable afin de réduire le total des marges minimales (624-7510).

## Logement supplémentaire, entrée d'eau et entrée électrique

- Le bungalow peut *partager son entrée d'eau* avec le logement supplémentaire.
- Une *entrée électrique indépendante* est exigée pour le logement ajouté.

## Section F

### Inventaire des solutions possibles

#### Agrandir par le haut

---

Une des solutions possibles consiste à ajouter un étage ou une portion d'étage à la maison actuelle. L'option la plus commune consiste à démolir la toiture existante de la maison et à construire un nouvel étage au-dessus du rez-de-chaussée actuel.

Conditions pour que cette solution soit applicable

Aucune en autant que la réglementation du secteur permette la construction d'un deuxième étage.

*Avantages*

- Le principal avantage de cette solution est de conserver le terrain dans son intégrité.

*Inconvénients*

- Agrandir par le haut présente *certaines difficultés pour intégrer la maison ainsi surhaussée avec les maisons voisines* afin de ne pas mettre en péril l'aspect de la rue.
- Les *projections d'ombre indésirables* sur la cour arrière du bungalow et celles de maisons voisines peuvent être importantes.
- Si le logement à l'étage est destiné à une personne âgée ou ayant des problèmes de mobilité, il faut penser à la *barrière physique que représente l'escalier*.
- Ajouter un logement à l'étage implique aussi que le propriétaire actuel aura des voisins sur la tête; si le logement à l'étage est destiné à une jeune famille, il faut songer au *bruit qui sera transmis au rez-de-chaussée*.
- *L'absence d'accès direct du nouveau logement à la cour arrière* représente un inconvénient particulièrement si le nouveau logement est destiné à une jeune famille.
- Il se peut que la résistance au feu entre les deux logements soit insuffisante ; dans ce cas, *le plafond de la maison pourrait devoir être redoublé de gypse sur toute sa surface* afin de porter la résistance au feu à au moins 45 minutes. Cela représente des inconvénients lors de la construction pour les propriétaires qui devront quitter le logis durant les travaux.

Plusieurs sous-options sont possibles pour *agrandir par le haut* et le choix final dépendra des goûts, des contraintes d'intégration avec les maisons voisines, et du budget. Les scénarios possibles sont les suivants :

### **Scénario 1** : Un étage pleine hauteur surmonté d'une nouvelle toiture sur *tout* le rez-de-chaussée

#### *Avantages*

- Plafond dégagé à 8 pieds de haut sur tout l'étage.

#### *Inconvénients*

- Hauteur de la maison finie imposante.
- Quantité plus importante de matériaux de revêtement requis pour les murs, donc plus coûteux.
- Projection d'ombre possiblement imposante dans la cour arrière si la façade est orientée sud-est à sud-ouest
- Intégration au voisinage difficile dans la plupart des cas

### **Scénario 2** : Surhaussement de la maison et construction d'un logement neuf au rez-de-chaussée

Si on opte pour un logement de la même superficie que la maison actuelle, une autre solution est possible : il s'agit de lever la maison sur des vérins, puis de construire un nouveau rez-de-chaussée entre la fondation existante et la maison ainsi surhaussée.

#### *Avantages*

- On a pas à démolir la toiture existante ni à refaire les plafonds.
- On profite d'un logement neuf au rez-de-chaussée
- On peut en profiter pour créer des liens plus intéressants entre le logement du rez-de-chaussée et le jardin.
- Plafond dégagé à 8 pieds de haut sur tout l'étage

#### *Inconvénients*

- On ne peut pas habiter le logement durant la construction.
- S'il y a plusieurs murs en maçonnerie, il faut enlever la brique ou la pierre avant de surélever la maison, ce qui peut augmenter les coûts de main-d'oeuvre.
- Intégration au voisinage difficile dans la plupart des cas

### **Scénario 3** : Étage pleine hauteur surmonté d'une nouvelle toiture sur *portion* du rez-de-chaussée

#### *Avantages*

- Plafond dégagé à 8 pieds de haut.
- Hauteur de la maison finie moins imposante du côté de la marg de recul la plus restreinte.
- Intégration au voisinage plus facile.

#### *Inconvénients*

- Quantité plus importante de matériaux de revêtement requis pour les murs, donc plus coûteux.
- Projection d'ombre possiblement imposante dans la cour arrière si la façade est orientée sud-est à sud-ouest.

#### Scénario 4 : Combles habités sans mur nain

---

##### *Avantages*

- Solution moins coûteuse car ne nécessite un parement extérieur qu'aux murs pignons seulement.
- Ambiance particulière d'un logement sous les combles.
- Possibilité d'éclairer la plupart des pièces par les murs pignons latéraux.
- S'intègre plus facilement avec les bungalows voisins.

##### *Inconvénients*

- Surface de logement habitable moins grande à cause des pertes d'espace sous les combles.

#### Scénario 5 : Combles habités avec des murs nains

---

##### *Avantages*

- Quantité moindre de matériaux de revêtement requise pour la finition des murs comparativement à la solution pleine hauteur, diminuant ainsi les coûts.
- Bon dégagement sous la toiture qui augmente considérablement l'espace habitable
- Possibilité d'éclairer la plupart des pièces par les murs pignons latéraux.
- S'intègre plus facilement avec les bungalows voisins.

Figure 5.1

Deuxième étage pleine hauteur du côté de la plus grande marge latérale  
(conception avec la collaboration de Michel Gauthier, architecte)

Constructions  
**Mont Château** INC.  
Entrepreneur général

*Le Spécialiste  
de la  
RÉNOVATION*

RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR  
CUISINE - SALLE DE BAIN

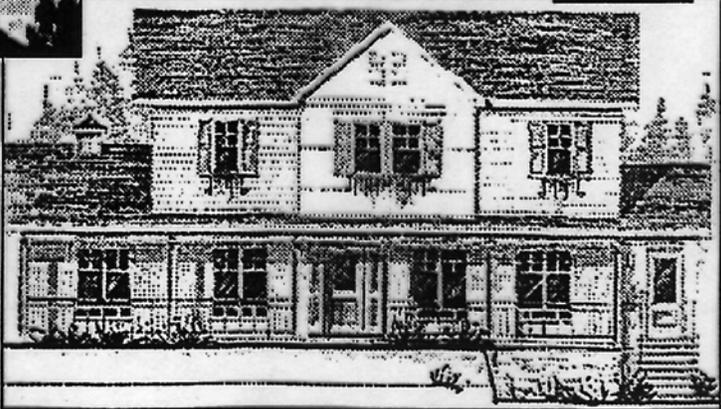
*RÉNOUVELLEMENT ET TRANSFORMATION FACILE*  
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR  
PORTES ET FENÊTRES, TOITURE

*Transformez votre résidence  
en habitation BI-GÉNÉRATION*

**AVANT**



**APRÈS**



- Agrandissement
- Surhaussement

**Un concept IDÉAL pour**

- la cohabitation enfant - parent - grand-parent (prolonge l'autonomie des personnes âgées)
- le chef de famille monoparental (sécuritaire et économique)
- l'ajout d'un bureau à domicile pour le travailleur autonome et le professionnel

- évaluation des besoins et estimé budgétaire
- conseils et assistance au financement du projet
- conception des plans et devis au besoin
- réalisation partielle ou clé en main

membre



**APCHA**  
Région de Québec

*Depuis 20 ans*

**836-1750**

00423174

**Figure 5.2**

Deuxième étage pleine hauteur plus une pièce au rez-de-chaussée à l'arrière  
(conception Caroline Lamonde, B. Arch.)

avant



après



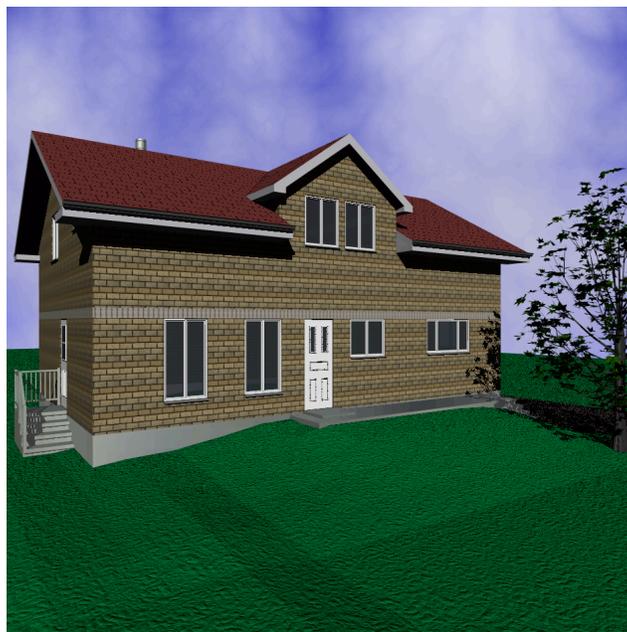
**Figure 5.3**

Logement supplémentaire de deux chambres à coucher sous les combles avec les murs nains

avant



après



## Agrandir par le côté

---

Cette solution consiste à adosser une maisonnette d'un étage, d'un étage et demi ou de deux étages sur un des deux murs latéraux du bungalow. Il est plus logique de localiser cette deuxième maison du côté de l'entrée d'auto car :

- c'est souvent le côté où il y a le plus d'espace entre le mur de la maison et la ligne latérale de lot,
- cela évite d'avoir à prévoir un deuxième accès pour les automobiles.

S'il y a un garage ou un abri d'auto attenant la maison, il est possible de récupérer cet espace pour le nouveau logement.

Les terrains trapézoïdaux, plus larges à l'avant qu'en fond de cour, favorisent cette option.

Si l'abri d'auto est situé 1 mètre de la ligne latérale de lot, il est possible qu'une dérogation au zonage soit accordée et que vous n'ayez pas à respecter le minimum de 1,5 mètre pour son remplacement par une maisonnette.

Conditions pour que cette solution soit applicable

- Une des deux marges latérales du terrain doit être suffisamment grande pour pouvoir accueillir une maison faisant au minimum 14 pieds de large (idéalement 16 ou 18 pieds), tout en conservant la marge latérale minimale exigée de 1,5 mètres (ou 5 pieds).
- Le total des deux marges latérales du terrain après la construction du logement doit être d'au moins 6 mètres.
- La maisonnette peut débordée sur l'arrière du terrain jusqu'à un minimum de 9m de la ligne de lot arrière.
- Afin d'être considérée comme une maison bifamiliale, le bungalow et le nouveau logement doivent être contigus sur au moins une pièce habitée.

Saviez-vous que, dans le cas où un logement est ajouté à l'emplacement d'un garage ou d'un abri d'auto, le stationnement en façade du nouveau logement pourra être maintenu ?

**Conseil :** Vérifiez auprès du Service de la gestion du territoire si une avancée possible de 1,5m de la maisonnette sur le stationnement serait envisageable avec une dérogation au règlement d'urbanisme actuel.

### *Avantages*

- Cette option a l'avantage d'introduire dans la banlieue un type de maison qui diversifie le parc de logements et de répondre aux préférences de beaucoup de jeunes ménages pour des logements de plus d'un étage.
- Chaque logement peut avoir sa cour arrière privée. Si le nouveau logement est destiné à une jeune famille, cette option permet l'accès direct à une aire de jeu extérieure pour les enfants.
- Si le logement ajouté est destiné à une personne âgée ou ayant des problèmes de mobilité, il est possible de prévoir un logement au rez-de-chaussée seulement.
- Très bonne isolation acoustique entre les deux logements (un seul mur commun).
- Utilisation possible de l'abri d'auto ou du garage existant.
- Coûts de construction au mètre carré inférieurs comparativement à ceux d'un 2e étage de même dimension.

### *Inconvénients*

- Si le logement est construit du côté du stationnement, cela implique de condamner la porte d'entrée sur ce côté, s'il y a lieu, et l'accès extérieur à la cour arrière.
- Difficile de conserver l'abri d'auto ou le garage avec cette solution.
- Projection d'ombre possible dans la cour arrière et celle de la maison voisine

### **Scénarios : La maison mitoyenne d'un étage, d'un étage plus sous-sol, ou de deux étages**

---

Lorsque la largeur résiduelle du terrain côté stationnement est considérable (23 à 25 pieds), un logement sur un seul niveau est possible. Il s'agira, la plupart du temps, d'un logement d'une seule chambre à coucher soit d'environ 600 pieds carrés. Le logement peut être construit sur une dalle flottante sans sous-sol, directement au niveau du sol.

Si une deuxième chambre est requise, ou encore que la largeur résiduelle est restreinte (21 pieds ou moins), il faudra alors compter sur l'aménagement d'un étage additionnel. Deux solutions sont possibles:

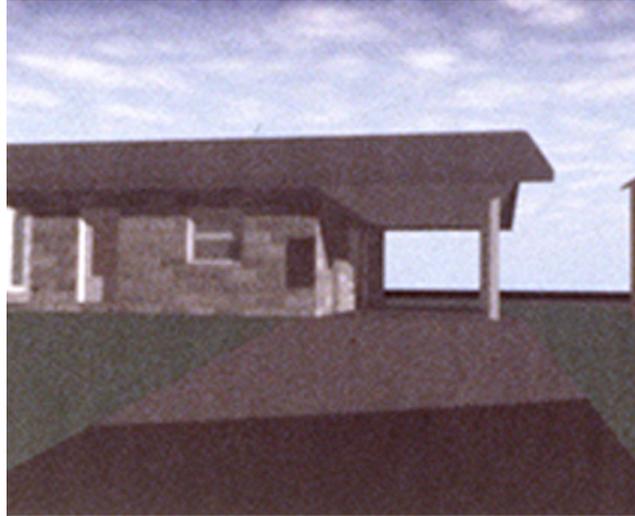
- un rez-de-chaussée aligné avec celui de la maison existante, un sous-sol habité et une entrée en split-level entre les deux planchers (solution la plus économique) ;
- un rez-de-chaussée plus bas que celui de la maison existante, c'est-à-dire au niveau de l'entrée d'auto, avec deuxième étage sur une portion du rez-de-chaussée ou sa totalité.

Plusieurs solutions volumétriques permettent d'arrimer ces ajouts latéraux au bungalow existant. Des maisons fonctionnelles et extrêmement agréables à habiter peuvent être facilement aménagées dans des volumes de 16 ou 18 pieds de large, mais aussi dans volumes de 14 pieds de large, tels que les exemples suivants le démontrent.

**Figure 5.4**

Maisonnette latérale de deux chambres à coucher  
(conception Nathalie Desrochers, B. Arch.)

avant



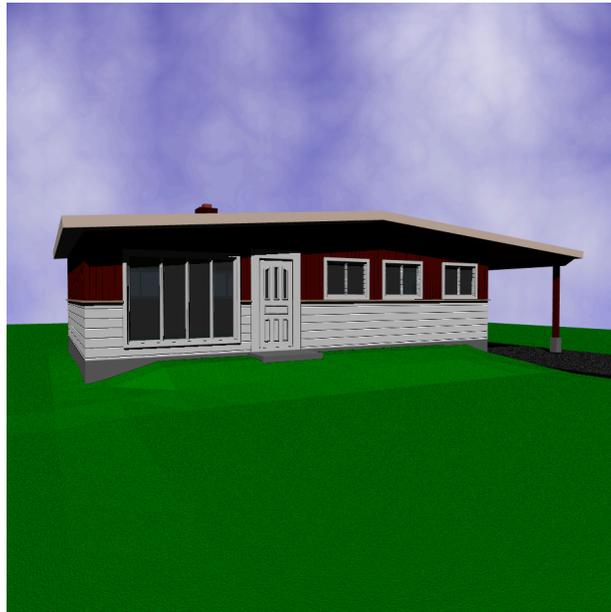
après



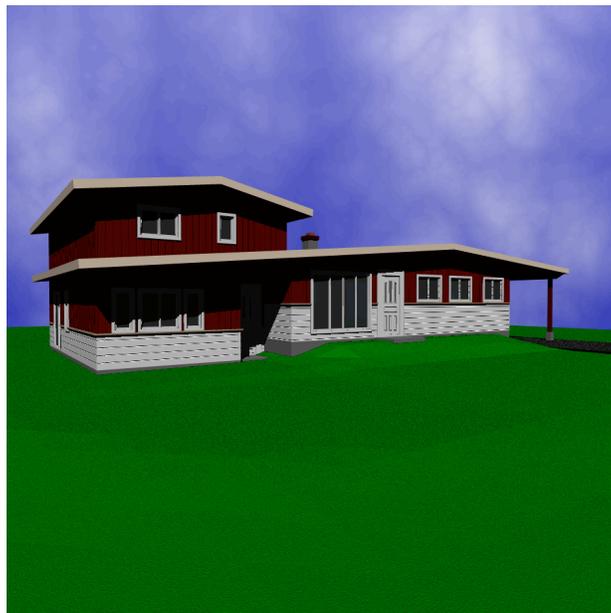
**Figure 5.5**

Maisonnette latérale de deux chambres à coucher sur terrain trapézoïdal

avant



après



## Agrandir par l'arrière

---

- Dans ce cas, il s'agit d'agrandir à l'arrière de la maison. Cette solution est particulièrement intéressante si :
- la maison est située sur un terrain d'angle et la cour arrière côté rue est sous-utilisée ;
- la maison est située sur un terrain trapézoïdal plus large à l'arrière qu'à l'avant.

Condition pour que cette solution soit applicable

- Respecter la marge latérale de 1,5 mètre pour les terrains d'angle.
- Conserver une marge arrière minimale de 9 mètres pour les terrains rectangulaires ou trapézoïdaux.
- Le logement ajouté et le bungalow doivent être contigus sur au moins une pièce.

### *Avantages*

- Bonne isolation acoustique entre les deux logements.
- Si la maison est située sur un terrain d'angle, cette solution permettra à chacun des logements d'avoir des accès indépendants sur des rues différentes.
- Si la maison est située sur un terrain d'angle, cette solution permettra de refermer la cour arrière par rapport à la rue et de lui donner plus d'intimité.

### *Inconvénients*

- Cette solution réduit considérablement le terrain arrière qui représente l'aire d'agrément le plus important en banlieue.
- Projection d'ombre possible dans la cour voisine.

**Scénarios** : Le logement arrière d'un étage, d'un étage plus sous-sol, ou de deux étages

---

L'ajout d'un logement supplémentaire sur un terrain d'angle est illustré à la figure 5.6. La photo *avant* illustre les élévations latérale et arrière du bungalow, telles que vues de la rue secondaire. La photo *après* présente la même vue, telle que modifiée par l'ajout du logement supplémentaire. Ce dernier possède deux chambres à coucher en demi sous-sol; une chambre du bungalow existant peut ou non être intégrée au nouveau logement.

Dans le cas d'un terrain typique (pas un terrain d'angle), il peut s'avérer intéressant de construire plus à l'arrière si le terrain offre une pente descendante vers le fond de la cour. En effet, cela pourrait contribuer à minimiser l'impact de la nouvelle construction sur les maisons voisines, de même que les ombres projetées par cette dernière. Les logements d'un seul niveau ou encore comprenant un rez-de-chaussée plus demi sous-sol devraient être considérés pour la plupart des terrains de dimension standard.

Les solutions sur deux niveaux ne devraient être envisagées que lorsque les parcelles sont plus grandes que la norme de 65 ou 70 pieds de large par 100 pieds de profond.

Il ne faut pas oublier le fait que pour être considéré comme une maison bifamiliale, une pièce habitée du logement supplémentaire doit être adjacente au bungalow existant.

**Figure 5.6**

Logement arrière latéral pour terrain d'angle avec deux chambres à coucher en demi-sous-sol

avant



après



## Section G

### Facteurs ayant une incidence sur les coûts

#### **Rénovation versus construction neuve**

Pour une superficie équivalente, la construction neuve est plus économique que celle qui exige de transformer la maison existante. En ce sens, pour des investissements équivalents, les maisonnettes latérales permettent des plus grandes superficies de planchers.

#### **Surhaussement et construction d'un nouveau rez-de-chaussée**

Cette solution exige un minimum d'interventions sur la maison existante qui est conservée intacte. Contrairement à l'ajout d'un deuxième étage, il n'y a donc pas à refaire les plafonds et la toiture, cela pourrait s'avérer avantageux pour une toiture récemment refaite. Si la maison actuelle comporte des parements en maçonnerie, le coût peut cependant augmenter de façon significative. Les propriétaires ne peuvent demeurer sur place durant les travaux.

#### **Second étage ou construction latérale ?**

Dans le cas de l'ajout d'un logement au deuxième étage, il sera peut-être nécessaire d'accroître la résistance structurale des murs de la maison en ajoutant des poutres de renforcement. Cela peut entraîner des frais additionnels. L'ajout latéral évite ces inconvénients.

Il sera aussi peut-être requis de doubler d'une épaisseur additionnelle de panneaux de gypse la surface du plafond du rez-de-chaussée pour respecter la norme de 45 minutes de résistance au feu entre les deux logements. Cela augmente considérablement les coûts si l'on considère l'ampleur des travaux de rénovation requis au rez-de-chaussée, sans compter les inconvénients pour les propriétaires durant ces travaux. Ici aussi, l'ajout latéral limite ces coûts. En effet, il s'agit de s'assurer que le mur latéral de la maison ait la résistance au feu demandé. Cela est d'autant plus facile si le mur est de brique

#### **Ajout d'un demi-étage versus pleine hauteur**

L'achat et la pose de matériaux de revêtement pour des murs sont beaucoup plus dispendieux que ceux requis pour un revêtement de toiture. Les combles habités sans mur nain, les combles habités avec murs nains et le deuxième étage pleine hauteur sont, par ordre croissant, de plus en plus coûteux en matériaux de revêtement et en temps de pose. Les fenêtres localisées dans les murs pignons sont moins coûteuses que les lucarnes.

#### **Excavation ou non d'un sous-sol**

Dans le cas de l'ajout d'un logement latéral ou arrière, la construction sur une dalle de béton au sol permet d'économiser sur le coût total de construction. Cependant, la construction d'un sous-sol à

pleine hauteur n'est pas beaucoup plus dispendieuse qu'un vide sanitaire et l'espace fini au sous-sol coûte moins de la moitié d'une surface équivalente au rez-de-chaussée.

**Alignement des pièces d'eau (sanitaires)**

La superposition des pièces d'eau peut entraîner une économie dans les coûts de plomberie. Il importe surtout de limiter les interventions à l'étage inférieur.

*Ce guide a été conçu dans le cadre d'une recherche subventionnée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Fédération des municipalités canadiennes dans le contexte du programme Abordabilité et choix toujours (ACT).*

## Chapitre 6

### Conclusions et retombées

#### Les conclusions de la recherche

La recherche présentée dans ce rapport aura permis de remplir le mandat qui nous avait été octroyé à travers plusieurs réalisations, la principale demeurant **la production d'un guide d'intervention pour la conception architecturale d'un logement supplémentaire pour la maison de type bungalow**. Ce document a été développé sur la base d'une expertise acquise à travers (1) l'analyse du contexte urbain et architectural spécifique aux banlieues charlesbourgeoises, (2) l'exploration du potentiel de transformation du bungalow par des étudiantes et étudiants en architecture, (3) la production d'esquisses préliminaires de logements supplémentaires et d'estimés pour neuf propriétaires charlesbourgeois intéressés par un tel ajout à leur bungalow, ainsi que de plans et devis pour l'un d'entre eux. Cette méthodologie aura permis d'élaborer, de tester et d'ajuster le contenu du guide d'intervention présenté au chapitre 5.

Les résultats de cette recherche, enrichis de ceux de recherches additionnelles qui se sont greffés au projet ACT en cours de route, grâce à l'octroi d'autres subventions, démontrent de manière fiable :

1. la pertinence d'inclure les logements supplémentaires dans une stratégie de mise à jour des banlieues de la première couronne périurbaine, dans une perspective de développement durable socialement, économiquement et écologiquement ;
2. l'intérêt et ouverture de la majorité de la population et des municipalités québécoises pour ce type de logement, confirmé par les citoyens de Charlesbourg ;
3. la capacité du bungalow à recevoir un logement supplémentaire d'un point de vue architectural ;
4. l'ouverture de la Ville de Charlesbourg à accepter des dérogations au règlement d'urbanisme, voire à modifier ce dernier, pour mieux accommoder ce type de logement ;
5. la difficulté d'encadrer et de juger objectivement de l'intégration urbaine des transformations du bungalow dans les voisinages qui les accueillent ;
6. la réserve du Comité consultatif d'urbanisme à permettre la construction de solutions innovatrices de logements supplémentaires, au-delà de l'ajout d'un deuxième étage sur la totalité des rez-de-chaussée concernés ;
7. le manque de concertation des différents paliers de gouvernements quant à une politique d'habitation encourageant le logement supplémentaire.

Notre expérience nous permet aussi d'identifier les aspects qui méritent plus d'attention si la réflexion amorcée sur les logements supplémentaires doit être poursuivie.

### **Les coûts de construction du logement supplémentaire**

Notre travail auprès de citoyens charlesbourgeois a démontré que des coûts de construction trop élevés constituent l'entrave principale à la mise en œuvre de plusieurs projets de logement supplémentaire pour les propriétaires des couches moyennes. On doit donc chercher des avenues qui permettraient de les réduire, surtout si cette option résidentielle doit être mise de l'avant comme formule de logement abordable.

#### *Innovation en matière de construction*

- Les architectes doivent travailler de concert avec l'industrie de la construction et les entrepreneurs pour mettre sur pied des solutions innovatrices qui permettraient de réduire les coûts de construction des logements supplémentaires.
- La mise au point et la production de coquilles standardisées, voire préfabriquées, à partir des différentes solutions architecturales identifiées, pourrait être mise de l'avant.

#### *Assouplissement du cadre réglementaire*

- L'assouplissement du Code National du bâtiment, de façon à ne pas assimiler les logements supplémentaires à des immeubles à logements conduirait des économies dans les coûts de construction, notamment en ce qui concernent le nombre d'issues de secours exigées et la durée de résistance au feu de la structure du bungalow.
- Le règlement d'urbanisme et le PIIA devraient être adaptés de façon à permettre et encourager non seulement l'ajout de deuxième étages mais aussi de maisonnettes latérales, les coûts de construction au mètre carré étant moins élevés pour une nouvelle construction que pour une rénovation.

#### *Augmenter les sources de financement possibles pour le client*

- Les institutions financières devraient être sensibilisées au logement supplémentaire de façon à promouvoir certaines formes de financement: hypothèque inversée, taux d'intérêt préférentiel, etc.
- Aux paliers supérieurs de gouvernements, des programmes de subvention d'aide à la rénovation devraient être mis sur pied.
- A l'échelle municipale, la formule « crédit de taxes » pourrait être étudiée comme mesure incitative.
- Au-delà des projets de type clé en main, les entrepreneurs pourraient informer leurs clients des économies réalisables si ces derniers assurent eux-mêmes la finition du logement.
- La clientèle âgée devrait être sensibilisée au coût mensuel d'une résidence pour personne âgée avec service et comparer les coûts de construction à ces derniers, tels qu'amortis sur une période de 5 ans.

### **Le logement supplémentaire et son intégration urbaine au contexte d'insertion**

- La formulation des objectifs et des critères d'intégration du PIIA devrait être revue de façon à accroître le caractère opérationnel de ces derniers et à faciliter leur application.
- Les urbanistes devraient travailler de concert avec les designers urbains à améliorer les outils de contrôle existants et à en développer de nouveaux, mieux adaptés, pour assurer l'intégration architecturale et urbaine.
- Le développement de solutions ou de scénarios types, adaptées et sensibles à contextes urbains et architecturaux spécifiques devraient être développés.

### **Aide au développement et à la construction de solutions innovatrices**

- La conception et la construction de solutions innovatrices pour des logements supplémentaires et de qualité doit être encouragée, voire stimulée, de manière à offrir des projets de démonstration de qualité à la population concernée et à l'industrie de la construction.
- La population, les élus, les fonctionnaires municipaux et les membres des CCU pourraient être sensibilisés aux raisons motivant l'insertion de logements supplémentaires dans la banlieue et, plus particulièrement, être informés du rationnel derrière les solutions innovatrices, de façon à améliorer la réceptivité pour ces dernières.
- Au-delà des consultations publiques, les populations concernées devraient être rejointes via des sondages, des enquêtes, des démonstrations dans le cadre d'Expo-Habitat ou du Salon de l'habitation, l'intégration de simulations urbaines et architecturales réalistes sur les sites internet des municipalités, etc.
- Les demandes de dérogation au règlement de zonage devraient recevoir un préjugé favorable de façon à encourager la construction de projets innovateurs de qualité.

### **Pour une politique d'habitation sur les logements supplémentaires**

- une concertation des différents paliers de gouvernement, des différents instances concernées par le logement supplémentaire (SCHL, SHQ, Ministère de la santé et des services sociaux, Ministère des affaires municipales, etc.) est souhaitable de façon à ce que des politiques complémentaires et cohérentes soient développées.

### **Le projet ACT et le rayonnement de la ville de Charlesbourg**

*La Municipalité de Charlesbourg, ainsi que le programme de subvention ACT, ont bénéficié d'une grande visibilité à travers les nombreux articles de journaux, entrevues radiophoniques et télévisées, communications présentées dans le cadre de colloques spécialisés et de congrès professionnels au Québec, aux États-Unis, et même en Europe. Les nombreuses publications dans des magazines, des revues professionnelles et des actes de colloque a aussi permis de rejoindre autant les spécialistes de l'habitation, les professionnels de l'aménagement, les fonctionnaires municipaux, que le grand public. A toutes ces occasions, la Ville de Charlesbourg et le programme de subvention ACT ont été cités. La ville de Charlesbourg a fait figure de leader dans ses préoccupations pour le logement supplémentaire et la mise à jour des banlieue de la première couronne périurbaine.*

Date	Colloque ou Conférence	Titre de la Communication
4-6 novembre 1999	Vers des collectivités viables, Québec Carole Després et David Laquerre	La requalification des banlieues :simuler la réalité pour mieux consulter
6 septembre 1999	Quatrième Conférence Mondiale sur le Vieillissement, Montréal  Carole Després et Andrée Fortin	Vieillir en banlieue: cohabitation intergénérationnelle et autres éléments de solution.
juin 1999	62e congrès annuel de la Fédération Canadiennes des Municipalités, Halifax  Peter Murphy	Suburban Renewal: Adapting Quebec's Older Neighbourhoods
2-4 juin 1999	30e Conférence de l'Environmental Design Research Association (EDRA). Orlando, Floride  Carole Després et Louis Saint-Pierre et David Laquerre	Visualizing the adaptation of Postwar suburbs: enhanced reality as a tool for consultation
10 au 14 mai 1999	67e Congrès de l'Association Canadienne Française pour l'Avancement de Sciences (ACFAS), Ottawa  Carole Després, Louis Saint-Pierre et David Laquerre	La retouche d'image vidéo: une méthode de simulation urbaine pour l'évaluation d'hypothèses de requalification de la banlieue
10 au 14 mai 1999	67e Congrès de l'Association Canadienne Française pour l'Avancement de Sciences (ACFAS), Ottawa  Carole Després et Andrée Fortin	La banlieue québécoise en trois temps
5 mars 1999	Série de conférences annuelle de la School of Architecture and Urban Planning de la University of Wisconsin-Milwaukee, Etats-Unis  Carole Després et Peter Murphy	Suburban Renewal in Quebec. Adapting Postwar Suburbs to Social, Economic and Ecological Changes
2 au 5 mars 1999	Sommet de la Nordicité, Québec. Colloque sur l'habitat, SHQ  Carole Després et Pierre Larochelle	Requalification et densification des banlieues pavillonnaires québécoises construites dans les années 1950, 1960 et 1970
11 au 15 mai 1998	66e Congrès de l'Association Canadienne Française pour l'Avancement de Sciences (ACFAS), Québec  Carole Després et Andrée Fortin	La banlieue revisitée. Permanences et transformations des usages et représentations de l'espace.
2 au 4 octobre 1997	Colloque pluridisciplinaire <i>Pratiques et projets Analyses les pratiques sociales et concevoir le projets urbain.</i> Sion, Suisse  Carole Després	De la recherche fondamentale à l'intervention. Points de rencontre entre la connaissance théorique et le projet urbain
7 avril 1997	Congrès annuel de l' <i>American Planning Association</i> , San Diego, Californie  Peter Murphy	Adapting Charlesbourg, Quebec Older Neighborhoods to Social Changes.

<b>Date</b>	<b>Entrevue</b>	<b>Titre</b>
16 mars 2000	La radio de Radio-Canada, Émission Macadam Tribus avec Charles Trahan Invitée: Carole Després	«Que doit-on comprendre de l'avenir du bungalow ? »
18 juin 1998	La radio de Radio-Canada, Émission Le Dépanneur avec Raymond Provost Invités: Carole Després et Peter Murphy	
10 décembre 1997	Télécommunautaire 9 Émission Point de rencontre avec Manon Roy Invitée: Carole Després	«Bien branché»

## **Publications**

### **Reuves professionnelles et actes de colloques**

- Larochelle, Pierre, Carole Després, Myriam Blais et Peter Murphy (1997) Requalifier la banlieue, le cas de la densification résidentielle à Charlesbourg. *Urbanité*, Hiver 1998.
- Murphy, Peter, Pierre Larochelle, Carole Després et Myriam Blais (1998) «L'ajout d'un deuxième logement à la maison de type bungalow: l'expérience de Charlesbourg», *Revue Québécoise d'Urbanisme*. Mars 1998: 15-17.
- Verret, Robert (1999 a) Des maisons adaptées aux nouvelles réalités sociales, *Municipalité*, octobre-novembre 1999: 24-26.
- Verret, Robert (1999 b) L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population. Actes du Symposium de la SHQ sur l'habitat à la 4e Conférence mondiale de la Fédération internationale du vieillissement. SHQ: Direction des communications (document téléchargeable à <http://www.shq.gouv.qc.ca>)
- Verret, Robert (1999 c) Transformation de la démographie et des ménages et adaptation des modèles d'habitation existants aux nouveaux marchés. Compte-rendu de la conférence de Carole Després et Pierre Larochelle. Actes de la journée Habitat du Sommet mondial de la Nordicité. Québec, Société d'Habitation du Québec (document téléchargeable à <http://www.shq.gouv.qc.ca>)

### **Journaux et quotidiens**

- Fleury, Robert, «Vieux quartiers de banlieue : bungalows vieillissants cherchent nouvelle vocation» *Le Soleil*, Cahier habitat Déco, le 4 mars 2000, F1 F2.
- *Le journal de l'Habitation* Volume 5, numéro 5, Région de Québec et Beauce, 12 au 25 mars 1999, D4.
- Fleury, Robert, «La cohabitation intergénérationnelle. Un phénomène en émergence» *Le Soleil*, Cahier habitat Déco, le 4 mars 2000, F2.
- Pratte, André, «Le bungalow réinventé, l'ajout d'un logement aux unifamiliales de banlieue pourrait contribuer à freiner l'étalement urbain», *La Presse*, 15 novembre 1997, B4.

### **Magazines**

- *Boomers* : Bégin, T. (1998), «les bungalows se transforment en logement multigénérationnels», automne 1998 : 60-61.
- *Québec Habitation* : Cadotte, F. (1998) «Des maisons bigénérations pour revitaliser la banlieue», Mars-Avril 1998 : 8-10.

- *Québec Habitation* : «La rénovation: solution à l'étalement urbain», dimanche 19 avril 1998, Z3.

## **La recherche universitaire et l'enseignement**

Des fonds de recherche additionnels sur le thème plus général de la requalification des banlieues édifiées dans les années 50 et 60 ont permis d'enrichir la compréhension du problème posé par cette première recherche.

### **Une simulation informatique d'un secteur de banlieue modifiée par l'ajout de logements supplémentaires**

Une subvention de recherche de trois ans octroyée par la Fondation pour la formation de chercheurs et l'aide à la recherche (Després, FCAR, 1996-1999) ainsi qu'une commandite de recherche de la Société d'habitation du Québec nous a permis de produire une simulation informatique hyperréaliste illustrant un secteur de banlieue modifié notamment par l'ajout de logements supplémentaires à des bungalows. Ce projet visait spécifiquement à mesurer l'impact visuel de telles transformations sur le caractère des rues de banlieues.<sup>7</sup>

Nous avons procédé en retouchant les images d'une bande vidéo d'un secteur de banlieue de Charlesbourg que nous avons filmées lors d'une promenade à pied dans un secteur de banlieue. Des hypothèses de réaménagement proposées par des étudiantes et des étudiants en architecture ont été modélisées et intégrées au paysage actuel dans une facture réaliste.<sup>8</sup> Une étudiante à la maîtrise en design urbain, Isabelle Boucher, a proposé le rétrécissement du pavage des rues, l'ajout de plantations et d'éclairage d'ambiance. Enfin, nous avons inséré un centre de services aux aînés et à la communauté (Després, Saint-Pierre et Laquerre, 1999). Cette simulation a été montrée dans le cadre de nombreux colloques et a reçu un accueil extrêmement positif. Le CD-Rom annexé à ce rapport présente cette simulation.

### **Une enquête auprès de propriétaires de bungalows**

Dans le cadre d'un projet de recherche en cours, l'équipe s'est enrichie de la collaboration d'une sociologue, Andrée Fortin, et d'un psychologue de l'environnement, Thierry Ramadier (La banlieue revisitée; Fortin et Després; FCAR 1999-2002). À l'été 1999, 230 entrevues ont été complétées auprès de propriétaires de bungalows résidant dans des secteurs de banlieues édifiés entre 1950 et 1975 sur le territoire de la CUQ. Certains items du questionnaire portaient spécifiquement sur la question de l'ajout de logements supplémentaires dans leur banlieue. Deux images issues de la simulation décrite plus haut ont été utilisées pour sonder l'opinion des propriétaires de bungalows sur les logements supplémentaires en relation avec la qualité urbaine et architecturale. Certains résultats ont été décrits au chapitre 2.

---

<sup>7</sup> Cette représentation d'un secteur de banlieue ainsi transformé sera utilisée dans le contexte de consultation auprès des différents groupes concernés par la transformation des banlieues (résidents, regroupements de citoyens, autorités municipales compétentes, professionnels en design urbain et en urbanisme, etc.), afin de mesurer leurs réactions aux hypothèses proposées.

<sup>8</sup> La requalification et la densification des banlieues pavillonnaires était aussi le thème d'un atelier de design architectural mené à l'École d'architecture à l'hiver 1998, plus particulièrement le développement de voisinages favorisant l'identité et les usages communautaires de différents secteurs résidentiels d'une banlieue existante.

### **Une enquête auprès des municipalités québécoises sur le logement supplémentaire**

Une commandite de recherche de la SHQ a permis de vérifier les accommodements réglementaires des municipalités québécoises concernant les logements supplémentaires au Québec. Les principaux résultats ont été exposés au chapitre 2. Le rapport complet peut être téléchargé à partir du site internet de la Société d'Habitation du Québec <<http://www.shq.gouv.qc>>.

### **La formation des architectes et des designers urbains**

Il ne faut pas négliger le fait que le présent projet de recherche a eu un impact important dans la formation de futurs architectes au sein de l'École d'architecture de l'Université Laval, tant au premier qu'au second cycle d'étude. En effet, trois ateliers de design architectural en habitation ont été réalisés autour de la problématique de l'ajout de logements supplémentaires aux bungalows de banlieue sur des cas types pris dans des secteurs de la Ville de Charlesbourg, un autre est actuellement en cours.<sup>9</sup> Ces activités permettent de sensibiliser de futurs architectes à la problématique de la requalification de la banlieue.

Enfin, cette recherche appliquée aura permis de mieux comprendre le processus de mise à jour des banlieues et de l'orienter en tenant compte des besoins et intérêts de divers groupes en présence, notamment :

- en vérifiant la faisabilité de l'ajout d'un logement supplémentaire à la maison de type bungalow dans le respect de l'identité des lieux ;
- en soulevant les difficultés inhérentes à l'implémentation d'un tel processus et produit résidentiel ;
- en identifiant les défis plus grands dans lesquels s'insère cette transformation particulière de la banlieue, c'est à dire la mise à jour urbaine et architecturale de ces milieux pour mieux servir les besoins de la population.

Le travail de la Ville de Charlesbourg sur les logements supplémentaires et, de manière plus générale, la réflexion amorcée sur l'adaptation des banlieues « vieillissantes » aux besoins des nouveaux résidents et des résidents de longue date méritent d'être poursuivis.

---

<sup>9</sup> Ainsi, un premier atelier intitulé *Habitation I* (professeure Myriam Blais) s'est donné aux sessions d'hiver 97 et 98 alors que le second, *Habitation II* (professeure Carole Després) a été offert à la session d'hiver 1998. Pour plus de détails, nous renvoyons le lecteur au rapport préliminaire.

## Références

DESPRES et LAROCHELLE

(1998) L'influence des trajectoires résidentielles et des normes d'habitat sur les significations et les usages du Vieux-Limoilou. In Y. Grafmeyer et F. Dansereau (dirs) *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, (43-72). Presses universitaires de Lyon.

DESPRES, C., FORTIN, A

(1999) *Vieillir en banlieue: cohabitation intergénérationnelle et autres éléments de solution*. Communication présentée dans le cadre de la Quatrième Conférence Mondiale sur le Vieillissement, Montréal: 6 septembre 1999.

DESPRÉS, C., SAINT-PIERRE, L., LAQUERRE, D.

(1999) *La retouche d'image vidéo: une méthode de simulation urbaine pour l'évaluation d'hypothèses de requalification et de transformation de milieux existants*. Communication présentée au 67e Congrès de l'ACFAS tenue à Ottawa, 10-14 mai 1999.

(1999b) *Visualizing the adaptation of Postwar suburbs: enhanced reality as a tool for consultation*.

Communication présentée à la 30e Conférence de l'Environmental Design Research Association. Orlando, Floride, juin 1999.

FORTIN, A., DESPRES, C.

(1997) *La banlieue revisitée*. Proposition de recherche. Conseil de recherches en sciences humaines du Canada (CRSH 1999-2002)

(1998) *La banlieue revisitée. Permanences et transformations des usages et représentations de l'espace*.

Communication présentée dans le cadre du 66e Congrès de l'ACFAS, Québec, 11-15 mai 1998.

(1999) *La banlieue québécoise en trois temps*. Communication présentée à la 67e Conférence de l'ACFAS, Ottawa, mai 1999.

FORTIN, A., et al

(1987) *Histoire de famille et de réseaux*. Éditions Saint-Martin.

LAROCHELLE, P., DESPRES, C., BLAIS, M., MURPHY, P.

(1998) Requalifier la banlieue, le cas de la densification résidentielle à Charlesbourg. *Urbanité*, Hiver 1998.

LAROCHELLE, P., DESPRES, C., BLAIS, M.

(1997) *Ajout d'un deuxième logement à la maison unifamiliale de type bungalow. Développement et application de directives de design*. Rapport préliminaire. Ecole d'architecture, Université Laval.

LEINWAND, S., DESPRES, C.

(1999) *Le logement supplémentaire au cœur de la banlieue : Analyse des accommodements réglementaires actuels*. Rapport de recherche. Centre de recherche en aménagement et développement, Université Laval ; Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche.

MORIN, D.

(1999 a) *La banlieue revisitée au peigne fin par le recensement de 1996. Première partie*. École d'architecture, Université Laval.

MORIN, D. (1999 b)

(1999 b) *La banlieue revisitée au peigne fin par le recensement de 1996. Deuxième partie*. École d'architecture, Université Laval.

PATERSON, D., CONNERY, K.

(1997) *Reconfiguring the Edge City*. *Landscape and Urban Planning*, 36 :327-346

PICHE, D., VACHON, G.

(1999) *La communauté urbaine de Québec (CUQ) passée au crible du nouvel urbanisme*. Communication présentée au Colloque Vers des collectivités viables, Québec, 5 novembre 1999.

RAMADIER, T., DESPRES, C., FORTIN, A.

(1999) *Espace de vie et espace vécu d'une banlieue pavillonnaire de Québec : une comparaison en fonction de la durée de résidence dans le quartier Duberger*. Communication présentée dans le cadre du Colloque « Villes et mobilités ». Paris, UMR LOUEST, 23 septembre 1999.

ROY, J.

(1996) *Les aînés et les solidarités dans leur milieu, Rapport- synthèse de l'étude sur les personnes âgées vivant à domicile et résidant dans le territoire du CLSC La Source*. Centre des recherches sur les services communautaires de l'Université Laval, CLSC La Source et le comité de concertation des aînés de Charlesbourg.

SOM Inc

(1999) *Sondage sur l'attitude de la population des banlieues de Montréal et Québec à l'égard du logement supplémentaire de banlieue*. Rapport de recherche à la SHQ.

STOPHER, P.R., LEE-GOSSELIN, M.

(1997) *Understanding Travel Behavior in an Era of Change*. New York, Pergamon.

VERRET, R.

(1999) Cohabitation et logement supplémentaire: résultats d'un sondage d'intention. In R. Verret (Ed) *L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population*. Actes du Symposium de la SHQ sur l'habitat à la 4e Conférence mondiale de la Fédération internationale du vieillissement. SHQ: Direction des communications (document téléchargeable à <<http://www.shq.gouv.qc.ca>>)

VILLE DE CHARLESBOURG

1994 *Plan directeur d'aménagement et de développement*.

1991 *Portrait de la fonction résidentielle*.