

LOGEMENT ACCESSOIRE

Régie du bâtiment du Québec

La partie réglementaire de cette fiche technique a été approuvée par la Régie du bâtiment du Québec.

En cas de disparité entre cette fiche et la réglementation en vigueur, cette dernière a priorité.



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

Téléphone : 514 657-2333
Sans frais : 1 855 657-2333
Info@GarantieGCR.com

Politique d'utilisation :
toute reproduction même
partielle doit être autorisée
préalablement par GCR

Référence au **Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment**, et Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié) (ci-après nommé Code)

Cette fiche traite du concept de logement accessoire dans la partie 9 du Code et de quelques-unes des exigences applicables à ce type de logement.

Veuillez noter qu'à moins d'indications contraires, toutes les références ainsi que tous les extraits proviennent de la division B du Code.

L'édition 2015 du Code introduit le concept de « logement accessoire » dans la partie 9 visant les maisons et les petits bâtiments.

Ce concept vise essentiellement l'intégration d'un logement autonome dans un bâtiment ou une partie de bâtiment (généralement une maison) utilisé uniquement à des fins d'habitation, le tout constituant une seule entité immobilière.

Extrait du Code

Référence à la **note A-1.4.1.2. 1) Termes définis**, de la division A du Code

Logement accessoire

[...] Aucun des logements dans une maison ne peut être une copropriété ou être autrement subdivisé du reste de la maison, en vertu de la législation provinciale ou territoriale, ce qui signifie que les deux logements sont enregistrés sous le même titre de propriété. [...]

Notons que la notion de logement accessoire a été intégrée dans plusieurs sections, sous-sections et articles de la partie 9 du Code, entre autres :

- 9.1.2.1. Limites d'aire de plancher applicables aux logements accessoires
- 9.10.8. Résistance au feu et combustibilité selon l'usage du bâtiment, sa hauteur et les éléments supportés
- 9.10.11. Mur coupe-feu
- 9.11.1. Protection contre les bruits aériens
- 9.32. Ventilation
- 9.33. Chauffage et conditionnement d'air

Note : Le Code comporte plusieurs autres exigences applicables au logement accessoire qui ne seront pas abordées dans cette fiche.

DÉFINITION

Extrait du Code

Référence à l'**article 1.4.1.2. Termes définis**, de la division A du Code

Logement accessoire (secondary suite) : logement autonome ayant une aire de plancher prescrite situé dans un bâtiment ou une partie de bâtiment utilisé uniquement à des fins d'habitation, qui contient un seul autre logement ainsi que des aires communes, et où les deux logements constituent une entité immobilière unique (voir la note A-1.4.1.2. 1) et l'article 9.1.2.1. de la division B).

CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT ACCESSOIRE

L'article 9.1.2.1. du Code nous informe sur les limites d'aire de plancher applicables aux logements accessoires (*voir figure 9.1.2.1. – 01.1*).

Extrait du Code

Réf. à l'**article 9.1.2.1. Limites d'aire de plancher applicables aux logements accessoires**

- 1)** L'aire de plancher totale de tous les étages d'un logement accessoire ne doit pas dépasser la moins élevée des valeurs suivantes :
- 80 % de l'aire de plancher totale de tous les étages de l'autre logement, à l'exclusion de l'aire de plancher du garage et des aires communes desservant les deux logements; ou
 - 80 m²

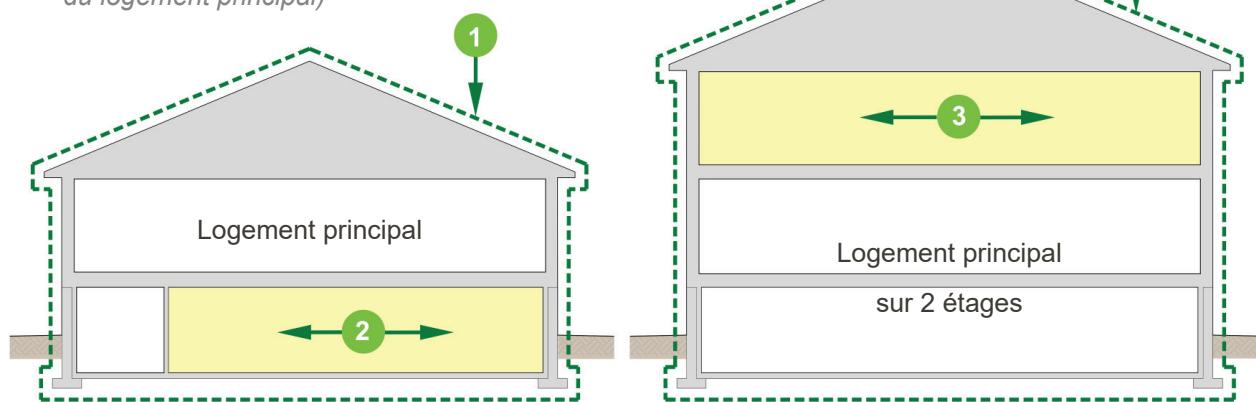
Par exemple :

- Si le logement principal a une aire de plancher de **90 m²** (969 pi²),
 $(90 \text{ m}^2 \times 80\%) = 72 \text{ m}^2$ $72 \text{ m}^2 < 80 \text{ m}^2$,
le logement accessoire ne peut donc pas dépasser **72 m²** (775 pi²).
- Si le logement principal a une aire de plancher de 120 m² (1292 pi²),
 $(120 \text{ m}^2 \times 80\%) = 96 \text{ m}^2$ $96 \text{ m}^2 > 80 \text{ m}^2$,
le logement accessoire ne peut donc pas dépasser **80 m²** (861 pi²).

Figure 9.1.21. - 01.1

Exemples de configurations possibles pour le logement accessoire

- Entité immobilière unique
- Logement accessoire avec une aire de plancher maximale de **80%** de celle du logement principal (*inférieure à 80 m²*)
- Logement accessoire avec une aire de plancher maximale de **80 m²** (861 pi²) (*inférieure à 80% de l'aire de plancher du logement principal*)



Note : le logement accessoire peut comporter plus d'un étage et être situé à n'importe quel niveau.

ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les exigences d'isolation acoustique pour un logement accessoire sont moins élevées que pour les autres logements (référence au paragraphe 9.11.1.2) du Code).

Un logement accessoire doit être isolé des autres parties de la maison par une construction ayant un indice de transmission du son (ITS) d'au moins 43 ou par un ensemble de séparation et des constructions contigües fournissant un indice de transmission du son apparent (ITSA) d'au moins 40. (*Voir aussi la fiche technique FT-9.11. -01 portant sur l'isolation acoustique.*)

Toutefois les constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Comporter un matériau absorbant le son d'au moins 150 mm entre les solives;
- Comporter un matériau absorbant le son dans les vides entre les poteaux des murs;
- Comporter un profilé souple (« barre résiliente ») espacé de 400 mm ou de 600 mm d'un côté de la séparation (mur et plafond);
- Comporter des plaques de plâtre d'au moins 12,7 mm d'épaisseur aux plafonds et de chaque côté des murs.

Recommandation GCR

Pour le confort des occupants, GCR recommande que la protection contre les bruits aériens entre le logement et le logement accessoire soit minimalement la même protection que pour un multilogement, c'est-à-dire que le logement accessoire est isolé de toute autre partie du bâtiment par une construction ayant un ITS d'au moins 50, sous réserve des constructions contiguës conformes à 9.11.1.4.) ou par un ensemble de séparation et des constructions contiguës fournissant un ITSA d'au moins 47.

VENTILATION / CHAUFFAGE

Un logement accessoire doit être chauffé et ventilé, comme tout autre logement, conformément aux sections 9.32. - Ventilation et 9.33. - Chauffage et conditionnement d'air du Code.

Certaines exigences particulières de ventilation pour les maisons comportant un logement accessoire sont décrites aux paragraphes 9.32.1.2. 3) et 4) du Code.

Extrait du Code

Référence à l'article 9.32.1.2. Exigences de ventilation

- 3)** Dans les maisons comportant un logement accessoire, pendant la saison de chauffe, il n'est pas nécessaire de ventiler :
- a) les issues;
 - b) les corridors communs; et
 - c) les espaces secondaires qui ne sont pas situés dans un logement, sous réserve du paragraphe 4).
- 4)** Si les espaces secondaires décrits à l'alinéa 3)c) renferment des dispositifs d'extraction, ils devront être alimentés en air de compensation conformément à l'article 9.32.3.8.

De plus, le paragraphe 9.33.1.1. 3) du Code précise que les conduits d'air servant au chauffage et au conditionnement de l'air d'un des logements dans une maison comportant un logement accessoire ne peuvent pas être raccordés directement aux conduits d'air du reste de la maison. Cela implique un système de chauffage et de conditionnement de l'air autonome pour le logement accessoire.

SÉPARATION COUPE-FEU ET BARRIÈRE ÉTANCHE À LA FUMÉE

Les exigences de degré de résistance au feu entre les logements (ou entre les logements et les espaces communs) ne s'appliquent pas à une maison comportant un logement accessoire lorsque ce dernier est protégé par une barrière continue étanche à la fumée.

Cette barrière continue étanche à la fumée doit être faite de plaque de plâtre d'au moins 12.7 mm de chaque côté des murs et au plafond (avec joints pontés : ruban et joints tirés) (référence au paragraphe 9.10.9.14. 4) du Code).

MUR MITOYEN ET MUR COUPE-FEU

C'est l'**article 9.10.11.2.**, Mur coupe-feu, qui nous informe des spécificités concernant le mur mitoyen en fonction des différentes configurations de maisons comportant des logements accessoires.

Extrait du Code

Référence à l'**article 9.10.11.2. Mur coupe-feu**

- 1)** Sous réserve du paragraphe 2), il n'est pas exigé qu'un mur mitoyen soit construit comme un mur coupe-feu dans une habitation si le mur mitoyen est construit comme une séparation coupe-feu d'au moins 1 h et qu'il sépare :
- 2 logements qui ne sont pas placés l'un au-dessus de l'autre;
 - un logement et une maison comportant un logement accessoire, y compris les aires communes; ou
 - 2 maisons comportant un logement accessoire, y compris les aires communes.

En référence au **paragraphe 9.10.11.2. 1)**, les exemples qui suivent nous montrent les murs mitoyens qui peuvent être construits comme des séparations coupe-feu (SCF) avec un degré de résistance au feu (DRF) de 1 heure au lieu d'un mur coupe-feu avec un DRF de 2 heures (*figures 9.10.11.2. – 01.2 à 9.10.11.2. – 01.5*).

Figure 9.1.21. - 01.2

Mur mitoyen séparant 2 logements qui ne sont pas placés l'un au-dessus de l'autre
[mur mitoyen; référence au paragraphe 9.10.11.2. 3), du Code]

Référence à l'alinéa 9.10.11.2. 1)a)

- 1** Mur mitoyen construit comme une séparation coupe-feu de 1 h
(voir la fiche technique FT-9.10.11. - 01)

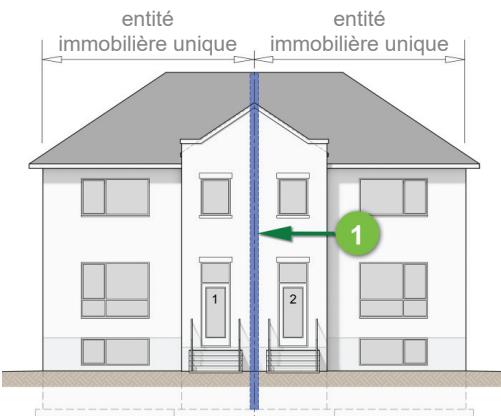


Figure 9.1.21. - 01.3

Mur mitoyen séparant un logement et une maison comportant un logement accessoire, y compris les aires communes

Référence à l'alinéa 9.10.11.2. 1)b)

- 1** Mur mitoyen construit comme une séparation coupe-feu de 1 h
(voir la fiche technique FT-9.10.11. - 01)
- 2** Logement accessoire

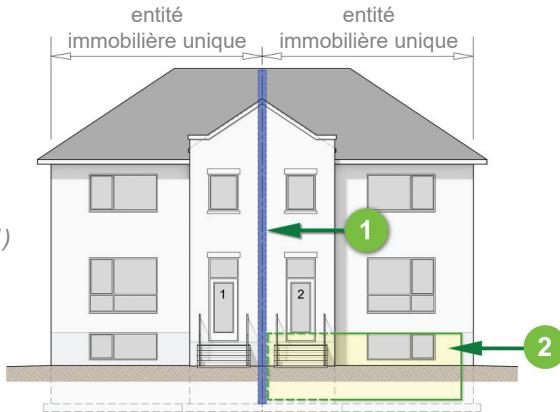


Figure 9.1.21. - 01.4

Murs mitoyens séparant des logements et des maisons comportant un logement accessoire non adjacent, y compris les aires communes

Référence à l'alinéa 9.10.11.2. 1)b)

- 1 Mur mitoyen construit comme une séparation coupe-feu de 1 h (voir la fiche technique FT-9.10.11. - 01)
- 2 Logement accessoire

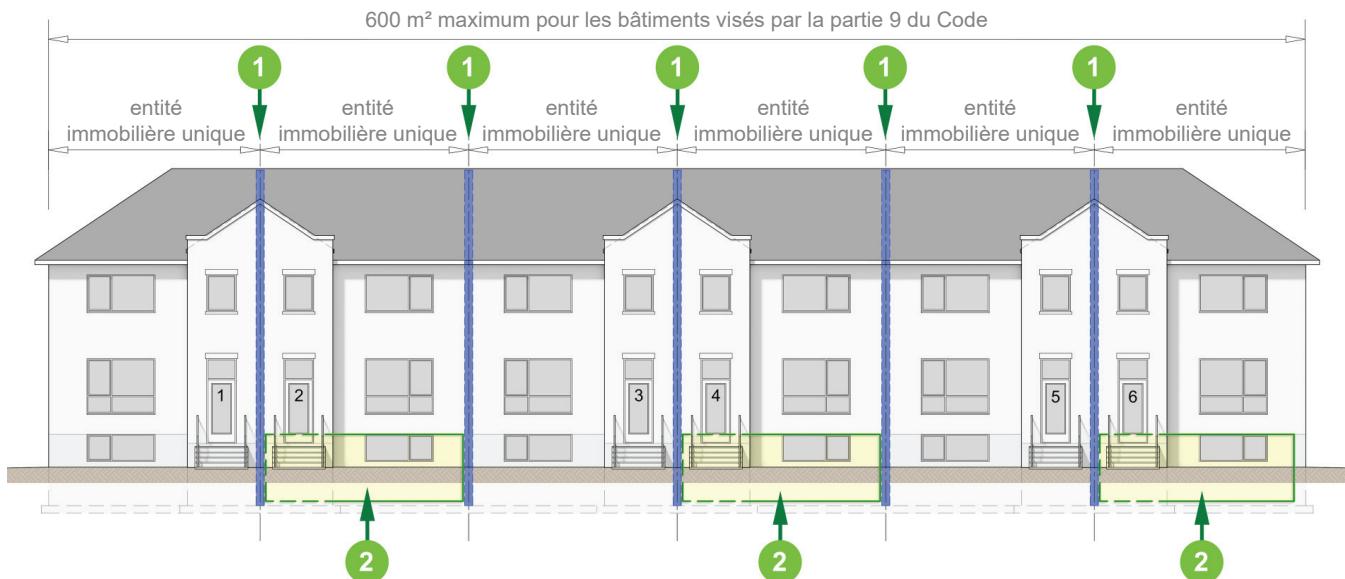


Figure 9.1.21. - 01.5

Mur mitoyen séparant 2 maisons comportant un logement accessoire, y compris les aires communes

Référence à l'alinéa 9.10.11.2. 1)c)

- 1 Mur mitoyen construit comme une séparation coupe-feu de 1 h (voir la fiche technique FT-9.10.11. - 01)
- 2 Logement accessoire



Extrait du Code

Référence à l'article 9.10.11.2. Mur coupe-feu

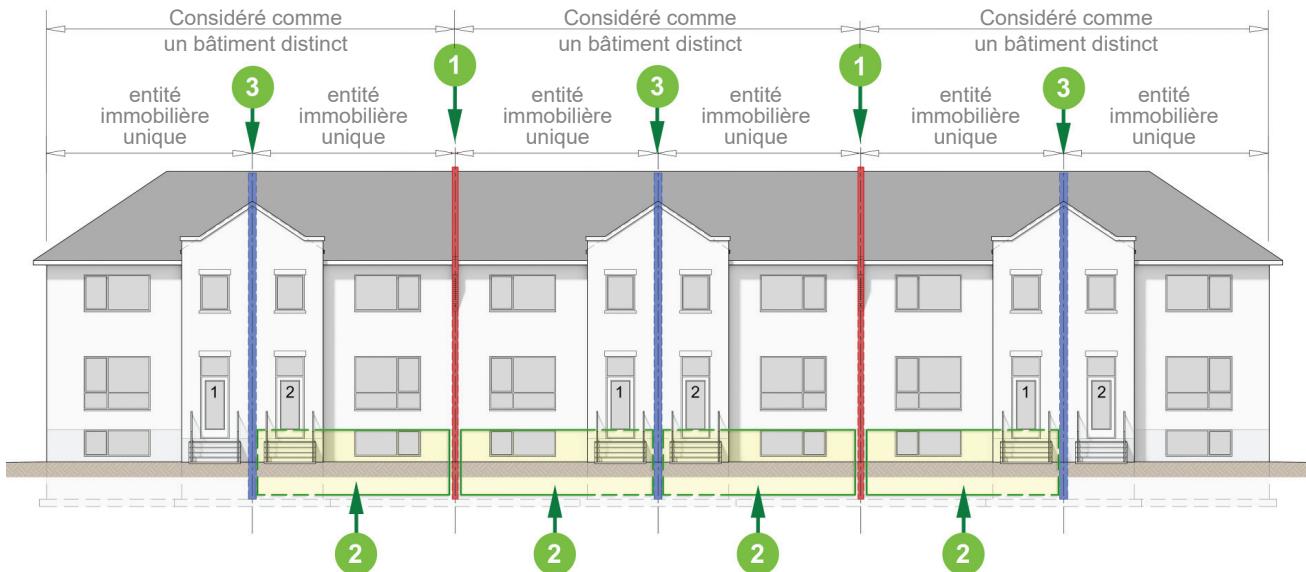
- 2) Dans une habitation comprenant plus de 2 maisons, un mur mitoyen qui sépare 2 maisons adjacentes comportant un logement accessoire du reste de l'habitation doit être construit comme un mur coupe-feu afin de créer des habitations distinctes qui contiennent chacune au plus 2 maisons adjacentes comportant un logement accessoire.

Dans le prochain exemple, selon le **paragraphe 9.10.11.2. 2)**, il doit y avoir des murs coupe-feu avec un DRF de 2 heures de façon à créer des habitations distinctes qui ne contiennent **pas plus de 2 maisons consécutives** avec logements accessoires (*figure 9.1.2.1. - 01.6*).

Figure 9.1.21. - 01.6

Exemple avec murs coupe-feu requis (DRF de 2 heures)**Référence au paragraphe 9.10.11.2. 2)**

- 1 Mur coupe-feu de 2 h (voir la fiche technique FT-9.10.14.5. - 01)
- 2 Logement accessoire
- 3 Mur mitoyen construit comme une séparation coupe-feu de 1 h (voir la fiche technique FT-9.10.11. - 01)

**CONCLUSION**

Cette fiche présente quelques-unes des exigences qui encadrent l'intégration du logement accessoire dans une habitation.

Rappelons que la partie 9 du Code comporte plusieurs autres références au logement accessoire avec ou sans allégements associés à ce type de logement. Il importe également de toujours vérifier la réglementation municipale applicable.

RÉFÉRENCES**Garantie de construction résidentielle (GCR)**

<https://www.garantiegcr.com/fr/entrepreneurs/fiches-techniques/>

Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié)**Archives des publications du Conseil national de recherches du Canada (CNRC)**

Codes modèles nationaux de construction de 2010 : logements accessoires

Présentations sur l'édition 2010 des publications de Codes Canada, Date de publication : 2011-02

<https://publications-cnrc.ca/fra/rechercher/?q=logements+accessoires&m=1>

Cette fiche est basée sur l'état des connaissances disponibles au moment de son élaboration et ne constitue pas un avis ou un conseil technique. Elle est fournie uniquement à titre informatif et l'utilisateur assume donc l'entièvre responsabilité des conséquences pouvant résulter de l'utilisation de ladite fiche. En effet, il lui appartient de se référer, le cas échéant, à toute ressource appropriée à son projet. Conséquemment, GCR se dégage de toute responsabilité à cet égard. Les illustrations contenues dans les fiches techniques constituent une des façons de remplir les exigences du Code de construction. Il est possible que les détails des concepteurs diffèrent de ce qui est indiqué aux fiches techniques et qu'ils soient conformes au Code de construction.



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS!

Garantie de construction résidentielle

4101, rue Molson, bureau 300

Montréal (Québec) H1Y 3L1

Téléphone : 514 657-2333

Sans frais : 1 855 657-2333

Info@GarantieGCR.com