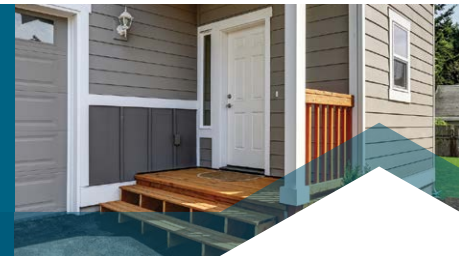


Les logements accessoires – Études de cas de municipalités



VILLE D'OTTAWA

La présente section offre un aperçu de la politique relative aux logements accessoires de la Ville d'Ottawa en fonction des réponses à l'enquête de 2016, d'une entrevue de suivi du personnel de la Ville et des documents et rapports actuels au sujet de la politique de la Ville.

La Ville autorise les logements accessoires dits « secondaires » pour de nombreux types d'habitations. En 2016, le règlement de zonage concernant les annexes résidentielles a été approuvé par le Comité et le Conseil.

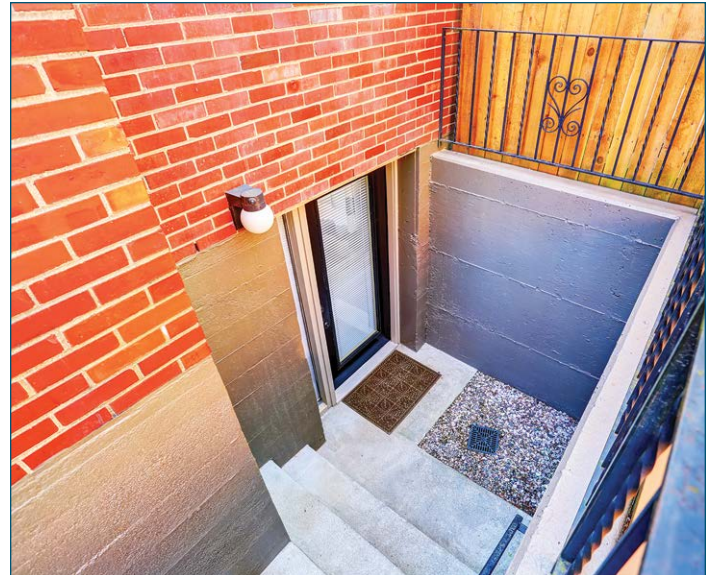
Politique de 2014 relative aux logements accessoires

Actuellement, la Ville d'Ottawa autorise les logements accessoires dans les habitations isolées, les habitations isolées à fondations reliées, les maisons jumelées et les maisons en rangée de toute zone permettant ce type de logement, sous réserve des exigences du règlement de zonage¹. Les logements accessoires sont autorisés dans la Ville, sauf dans les maisons en rangée, depuis environ 2005. Avant la fusion, cinq anciennes municipalités sur onze autorisaient les logements accessoires depuis 1994. Les règlements ont été étendus en 2014 afin d'inclure les maisons en rangée. La Ville cherche actuellement à étendre encore la portée de ses règlements afin de permettre les logements accessoires dans les structures accessoires.

Le logement accessoire doit répondre aux exigences suivantes :

- il ne doit pas modifier le caractère du paysage de la rue dans laquelle il se trouve;
- il ne doit pas être un logement principal autonome pouvant être séparé;
- il doit être situé sur le même terrain que le logement principal;
- il n'existe qu'avec le logement principal et se trouve dans le même bâtiment.

¹ Les logements accessoires ne sont pas autorisés dans le quartier de Rockcliffe Park.



Pour construire un logement, il faut obtenir un permis de construire et répondre aux exigences supplémentaires du Code de prévention des incendies et du Code du bâtiment de l'Ontario.

De manière générale, ces exigences visent à autoriser les logements accessoires dans toutes les zones résidentielles de la Ville tout en préservant le caractère des quartiers et en veillant à ce que l'intensification de l'utilisation des terrains atteigne les objectifs de la politique.

Règlements

Le règlement de zonage de la Ville comprend les règlements suivants concernant les logements accessoires.

- Au **maximum, un logement accessoire** (appelé « secondaire » dans le règlement de la Ville) est permis par logement principal dans une habitation isolée, une habitation isolée à fondations reliées, une habitation jumelée ou une habitation en rangée.
- En ce qui concerne les duplex, un seul logement accessoire est permis dans le sous-sol d'un duplex existant (depuis juillet 2013).

- S'il est situé au-dessus du niveau du sol ou au niveau du sol (ou s'il est situé à la fois au-dessus du niveau du sol ET dans le sous-sol), le logement accessoire **ne peut occuper plus de 40 % de la surface de plancher hors œuvre brute** du logement principal. S'il est seulement situé au sous-sol, il peut occuper le sous-sol entièrement.
- Lorsqu'un garage attenant est converti pour créer un logement accessoire, en entier ou en partie, le garage attenant est inclus dans le calcul de la surface de plancher hors œuvre brute du logement principal.
- L'aménagement d'un logement accessoire **ne peut donner lieu à l'ajout d'une nouvelle porte d'entrée** dans le mur avant. De manière générale, l'entrée doit être située au rez-de-chaussée.
- Le **logement principal et le logement accessoire doivent partager le stationnement** et les jardins prévus pour le logement principal. Il est interdit de créer une nouvelle voie d'accès pour automobile (sauf pour les terrains d'angle).
- **Aucun stationnement (supplémentaire) n'est requis pour un logement accessoire**, mais, si un stationnement est fourni, il doit être conforme aux dispositions du règlement en matière de stationnement et il ne peut pas être situé dans la cour avant (sauf dans le cas des logements accessoires se trouvant dans un duplex existant au 17 juillet 2013).
- Lorsqu'un logement accessoire est situé sur un lot, **il ne peut y avoir de pavillon-jardin ni de chambre sur le lot.**
- Les logements accessoires ne doivent pas être limités ni visés par des mesures de contrôle de la densité, notamment celles qui concernent le nombre de logements et le nombre de logements par hectare.

Des modifications ont été apportées aux règlements en matière de stationnement de la Ville pour les logements accessoires ne nécessitant plus de places de stationnement supplémentaires. Ces dernières années, il est devenu de plus en plus clair qu'il n'était pas nécessaire d'avoir un stationnement par habitation et que cela nuisait à l'esthétique. Le personnel a indiqué qu'il ne souhaitait pas que les exigences en matière de stationnement aient une incidence sur le caractère actuel des quartiers ni des effets négatifs sur le paysage de rue.

Mise en œuvre

Depuis plus de dix ans, la Ville d'Ottawa a une politique autorisant les logements accessoires dans les zones résidentielles qu'elle a, de manière générale, très peu modifiée au fil du temps.

Le Plan officiel de la Ville considère les logements accessoires comme une forme appropriée de logement abordable. Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville vise à accroître les options de logements abordables pour équilibrer la faible offre actuelle et la forte demande qui existent actuellement dans la Ville. Selon les résultats d'une récente enquête, la Ville a obtenu un « bon soutien » du Conseil pour la fourniture de logements accessoires.

Surveillance des logements accessoires

La Ville n'a pas de programme d'octroi de permis ni de système de suivi, mais la création de logements accessoires passe par le processus d'octroi de permis de construire et est donc enregistrée dans ce système de données.

Obstacles

La Ville n'a pas rencontré d'obstacles importants lors de la mise en œuvre; il fallait simplement informer les consommateurs.

Un des problèmes est que les propriétaires-occupants ne sont peut-être pas au courant des multiples processus et exigences relatifs à la construction de logements accessoires.

Par exemple, le personnel de la Ville a constaté qu'il y avait aussi quelques problèmes concernant les exigences liées à la surface de plancher minimale (c'est-à-dire que la surface de plancher des logements accessoires ne doit pas dépasser 40 % de la surface de plancher brute du logement principal). L'objectif du règlement était de veiller à ce que les logements accessoires soient réellement accessoires et d'une taille *plus petite* que les logements principaux. Cependant, dans des cas isolés, cela a entraîné des demandes de création de grands logements accessoires (par exemple de 2 000 pi²) dans de grandes habitations. Le personnel indique qu'il est possible d'appliquer une proportion si le but est que le logement accessoire soit plus petit que le logement principal; cependant, si le but est réellement de créer de petits logements abordables, il faudrait peut-être envisager un maximum absolu pour la surface de plancher (plutôt qu'une surface de plancher maximale relative à celle du logement principal), ce qui pourrait permettre de mieux atteindre les résultats escomptés qu'une proportion.



Facteurs de réussite

Le personnel suggère que les urbanistes se concentrent principalement sur l'exigence de mettre en œuvre la Déclaration de principes provinciale (DPP) et la Loi favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable, qui exigent que les municipalités autorisent les logements accessoires. Le personnel recommande également d'informer et de consulter le public de manière approfondie au sujet des logements accessoires et des exigences de la Loi sur l'aménagement du territoire.

« [Un logement accessoire] ne change pas le caractère des quartiers et ajoute une composante de logements abordables petite mais importante »
– Un urbaniste de la Ville d'Ottawa

Incidence sur la collectivité

De manière générale, les logements accessoires engendrent quelques avantages, comme une offre croissante de logements locatifs, et constituent une option pour les personnes qui souhaitent vieillir chez elles ou pour les familles étendues; cependant, les effets plus spécifiques demeurent inconnus.

Prochaines étapes

Selon la politique et les règlements en vigueur, la Ville d'Ottawa exige une modification du règlement de zonage pour autoriser l'aménagement d'un logement accessoire dans une structure accessoire, comme un garage non attenant. La Ville évalue actuellement ce règlement et travaille sur une politique qui

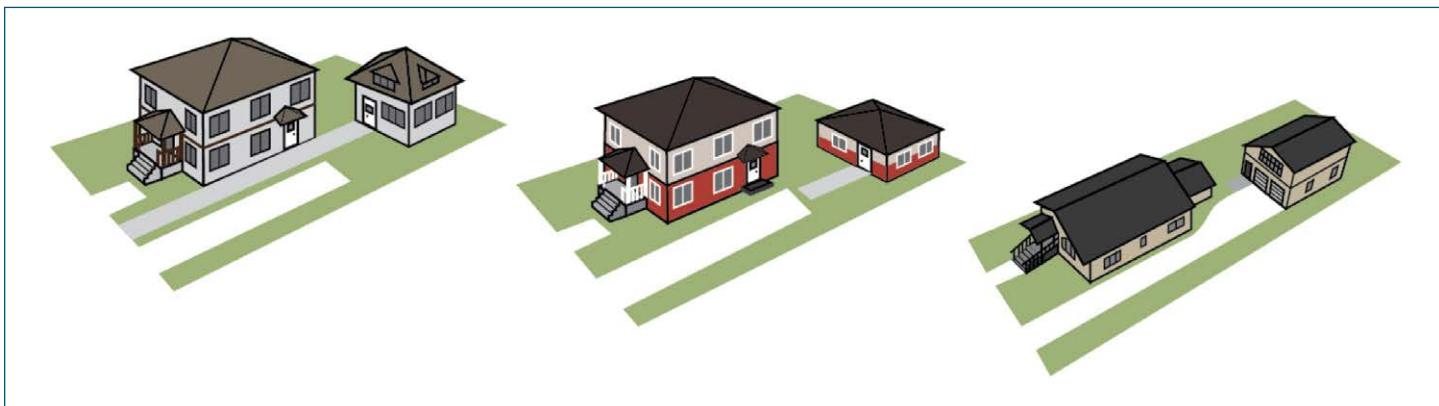
autorisera les logements accessoires dans les structures accessoires. La Ville a élaboré un document de travail en 2015 (utilisant l'expression « annexes résidentielles ») pour proposer une définition et présenter les avantages potentiels à envisager lors de la création des politiques du Plan officiel et des règlements de zonage concernant les annexes résidentielles. Les modifications proposées au Plan officiel ajouteraient une politique permettant aux annexes résidentielles d'être considérées comme une forme appropriée de logement accessoire intercalaire en vertu des utilisations généralement autorisées.

Conformément aux exigences provinciales, toute modification apportée à la politique ne peut permettre qu'un logement accessoire par terrain (qu'il se trouve dans le logement principal OU dans une structure accessoire).

La Ville évalue actuellement des facteurs tels que :

- où les annexes résidentielles devraient être autorisées;
- le type et la taille de terrains sur lesquels une annexe résidentielle serait autorisée;
- la hauteur et la taille d'une annexe résidentielle;
- les éléments de conception souhaités (c'est-à-dire l'emplacement des fenêtres et de l'entrée);
- la façon dont les logements accessoires seront raccordés aux services publics.

Le règlement de zonage a récemment été approuvé par le Comité et le Conseil (octobre 2016). Les rapports ont été modifiés afin d'inclure une période d'examen de deux ans, après laquelle le personnel rédigera un rapport sur l'efficacité et la mise en œuvre des règlements relatifs aux annexes résidentielles.



Source de l'image : Ville d'Ottawa (2016)

Ouvrage à consulter :

Article 133 du règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa

Ville d'Ottawa (2015). Annexes résidentielles : Logements accessoires aménagés dans des bâtiments accessoires

Conseil de la Ville d'Ottawa (25 octobre 2016 – Ordre du jour 40)

Étude de marché sur les logements accessoires en Ontario (en anglais seulement)

Logements accessibles et adaptables



schl.ca



©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

09-03-17

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.