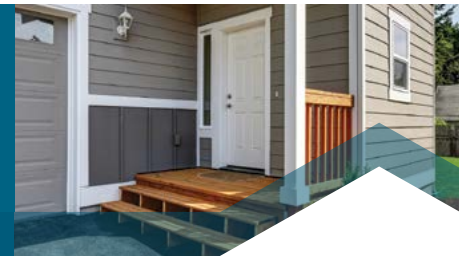


Les logements accessoires – Études de cas de municipalités



VILLE DE WELLAND

La présente section offre un aperçu de la politique relative aux logements accessoires de la Ville de Welland en fonction des réponses à l'enquête de 2016, d'une entrevue de suivi du personnel de la Ville et des renseignements provenant du site Web de la Ville. La Ville a également des plans pour modifier son règlement de zonage l'année prochaine afin de mieux répondre aux exigences provinciales.

Politique relative aux logements accessoires

Le Plan officiel de la Ville de Welland de mai 2010 compte une politique permettant aux maisons individuelles et aux jumelés d'avoir un logement accessoire grâce à un règlement de zonage ou à une demande de dérogation mineure. De plus, le règlement de zonage actuel autorise les duplex, qui peuvent comprendre des logements accessoires, dans certaines zones de la Ville.

L'objectif principal de l'élaboration de la politique relative aux logements accessoires de la Ville en 2010 était d'atteindre les buts en matière de densification de la Ville et de respecter la politique provinciale. Actuellement, la Ville dépasse les exigences provinciales en matière de densification dans les zones déjà construites et voit les logements accessoires comme une façon de soutenir ses buts municipaux en matière de densification. La Ville de Welland reconnaît également que les logements accessoires sont une façon de régler le problème de vieillissement de la population et d'augmentation des prix des maisons de la région.

« Une consultation publique préalable est fondamentale. »

– Employé de la Ville de Welland



Règlements en vigueur

La politique du Plan officiel en vigueur (disposition 4.2.3.13) permet aux maisons individuelles et aux jumelés d'avoir un logement accessoire seulement si les critères suivants sont respectés :

- la surface de plancher du logement accessoire est égale ou inférieure à la surface de plancher brute de l'habitation principale sans que des modifications aient été apportées au volume ou à la masse du bâtiment;
- le logement accessoire ne se trouve pas dans un garage attenant;
- une place de stationnement supplémentaire est réservée au logement accessoire (le stationnement en tandem est autorisé);
- l'aire d'agrément privée extérieure convient aux besoins en matière d'agrément et de loisirs de tous les occupants;
- le logement accessoire répond aux exigences du règlement de zonage de la Ville, du Code du bâtiment et du Code de prévention des incendies.

Comme mentionné précédemment, la Ville a élaboré un projet de règlement de zonage répondant aux exigences provinciales et permettant des logements accessoires sans qu'une modification ou une demande de dérogation mineure soit nécessaire. Ce nouveau projet de règlement de zonage permettra à l'ensemble des maisons individuelles, des jumelés (maintenant nommés habitations à deux logements), des maisons en rangée et des triplex d'avoir un logement accessoire. De plus, le logement accessoire peut se trouver dans l'habitation principale ou dans un bâtiment accessoire non rattaché à l'habitation principale, comme un garage.

Lorsque le nouveau règlement de zonage sera adopté par le Conseil, les logements accessoires seront autorisés dans trois des quatre zones résidentielles de la Ville¹ (la quatrième est actuellement une zone locative à haute densité). De plus, les logements accessoires seront autorisés dans les zones agricoles et rurales, qu'ils se trouvent dans l'habitation principale ou qu'ils n'y soient pas rattachés. Les logements accessoires seront également autorisés dans les zones institutionnelles puisque ces zones permettent les maisons individuelles et les habitations à deux logements.

La Ville reçoit un nombre élevé de demandes concernant les logements accessoires de la part de résidents qui aimeraient que leurs parents âgés soient proches et de la part de promoteurs de nouveaux lotissements. Pour le moment, les personnes présentant une demande pour ajouter un logement accessoire à leur habitation sont invitées à présenter une demande de modification du règlement de zonage ou de dérogation mineure. Les demandeurs qui sont prêts à attendre que le nouveau règlement de zonage soit accepté sont invités à remplir un formulaire afin de montrer qu'ils soutiennent la présence de logements accessoires dans la Ville. Avant la Loi sur la promotion du logement abordable de la province, qui exempte des droits d'aménagement quelques logements accessoires (appartement au-dessus d'un garage ou dans le sous-sol de nouvelles habitations), la Ville permettait aussi les logements accessoires de plein droit dans les nouveaux lotissements pour aider les promoteurs à répondre aux exigences provinciales en matière de densité (50 emplois/personnes par hectare). Beaucoup de promoteurs appuient fortement les logements accessoires puisqu'ils les voient comme un outil de marketing et qu'ils leur permettent de satisfaire aux exigences en matière de densité.

Mise en œuvre

Une fois le règlement de zonage approuvé, la mise en œuvre sera effectuée grâce au processus de demande de permis de construction. Les personnes intéressées à ajouter un logement accessoire à leur maison existante devront demander un permis de construction et satisfaire aux exigences du Code du bâtiment et du Code de prévention des incendies.

Surveillance des logements accessoires

La surveillance sera assurée au moyen des statistiques des permis de construction. Le personnel de la Ville prépare un rapport d'étape deux fois par année pour surveiller le type de logements construits ainsi que les endroits où ils sont construits; la surveillance des logements accessoires fera donc partie de ce processus. La Ville envisage également la création d'un processus de surveillance distinct pour son règlement de zonage, qui comprendrait des règlements sur les logements accessoires.

En élaborant la politique et les règlements, la Ville avait pour but de rendre le processus aussi simple que possible afin qu'il ne constitue pas un obstacle à la construction de logements accessoires. Ainsi, le règlement de zonage a aussi été élaboré de manière à être le plus permissif possible.

Incitatifs

La Ville de Welland se trouve dans la région de Niagara. Cette région a des incitatifs pour la création de logements accessoires dans les maisons individuelles. Un financement allant jusqu'à 25 000 \$ est offert sous forme de prêt susceptible de remise, qui est radié d'un montant égal sur une période de 15 ans si le propriétaire-occupant respecte les conditions de la lettre d'entente. Une portion du montant du prêt est consacrée aux modifications qui assureront l'accessibilité, si nécessaires; cette portion qui n'a pas besoin d'être remboursée peut atteindre 5 000 \$. Parmi les critères d'admissibilité, on compte la valeur de la maison qui doit être égale ou inférieure au prix médian des maisons individuelles de la région, un niveau de revenu maximal pour le locataire du logement accessoire et un loyer maximal pour le logement accessoire.

¹ L'exception s'applique aux zones résidentielles à haute densité autorisant les immeubles d'appartements.



Facteurs de réussite

Selon le personnel local, la politique relative aux logements accessoires de la Ville et le nouveau projet de règlement de zonage suscitent déjà un vif intérêt auprès des résidents souhaitant ajouter un logement accessoire à leur habitation existante afin que leurs parents âgés puissent vivre près d'eux, et auprès des promoteurs, qui voient les logements accessoires comme un outil de marketing qui intéressera le profil démographique en mutation de la région.

La collectivité soutient aussi fortement la présence de logements accessoires. La Ville a constaté que les consultations publiques étaient essentielles au succès de sa politique relative aux logements accessoires. Des consultations publiques ont eu lieu avant l'élaboration de la politique, ce qui a permis aux citoyens de donner leur avis dès le début et d'obtenir des réponses à leurs questions. De plus, en attendant l'approbation du nouveau projet de règlement de zonage, le personnel de la Ville encourage les demandeurs de logements accessoires, y compris les promoteurs, à suggérer ce qui devrait être inclus dans la politique et la façon dont elle devrait être mise en œuvre. Le personnel a tenu compte de ces suggestions et a modifié les règlements de zonage en conséquence.

La Ville trouvait aussi qu'il était important d'avoir un message cohérent; le personnel de la Ville a donc été formé sur la façon de répondre aux questions concernant les logements accessoires et sur la façon d'expliquer pourquoi la Ville souhaite les autoriser.

« Nous voulons faciliter les choses autant que possible et être le plus transparents possible. »

– Employé de la Ville de Welland

Autre leçon à retenir, il fallait que la politique et le processus soient aussi simples que possible afin qu'ils ne dissuadent pas les gens de demander de créer des logements accessoires. La Ville jugeait que les gens allaient simplement construire des logements accessoires illégaux si la politique et le processus étaient trop ardues.

La Ville a également conclu qu'il était beaucoup plus facile d'élaborer une politique locale lorsque la province donnait une orientation claire sur les politiques relatives aux logements accessoires.

Incidence sur la collectivité

La politique est populaire dans la Ville; les gens font la file pour obtenir la permission de construire des logements accessoires. Quelques demandeurs ont déjà reçu une approbation en vertu de la réglementation en vigueur, mais d'autres attendent que le nouveau règlement de zonage soit approuvé.

Prochaines étapes

La Ville a effectué une autre ronde de consultations publiques à l'automne 2016. Elle espère que son nouveau règlement de zonage sera approuvé d'ici le début de 2017.



Ouvrage à consulter :

Les dispositions 4.2.3.13 et 5.1.3.2 du Plan officiel de la Ville traitent des logements accessoires. Elles abordent également les utilisations autorisées dans les bâtiments à faible densité, y compris les duplex. (en anglais seulement)

Incitatifs pour la création d'appartements accessoires (Ville de Welland) (en anglais seulement)

Incitatifs pour la création d'appartements accessoires (Niagara Renovates Program) (en anglais seulement)

Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable

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

06-03-17

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.