

Rapport au Comité plénier

Num. de rapport du département PED-03-2023

De: Jennifer Laforest, urbaniste

Date: le 8 juin, 2023

Subject: Mini-maisons

Recommandation

IL EST RÉSOLU QUE le comité plénier recommande au personnel de mener une consultation publique et de revenir avec une proposition de modification au règlement de zonage afin d'augmenter le nombre de petites maisons dans le canton de Champlain.

Raison du rapport

L'administration reçoit fréquemment des questions de la part de propriétaires sur les possibilités d'installer de petites maisons dans les arrière-cours et sur les terrains vacants.

Ces dernières années, le rôle des mini-maisons dans l'augmentation de l'offre de logements a suscité un intérêt croissant. Ce rapport fournit une vue d'ensemble des réglementations ayant un impact sur le développement des mini-maisons dans la communauté, pour examen par le Comité plénier.

Informations générales

Une mini-maison est une petite unité d'habitation autonome d'une superficie comprise entre 25 et 37 mètres carrés (250-400 pieds carrés). Pour être considérée comme une unité d'habitation, la mini-maison doit contenir une salle de bain complète, une cuisine et un espace de couchage, être située sur une fondation permanente et avoir accès aux services publics, à l'eau et aux services sanitaires.

Les mini-maisons sont souvent présentés sur des plateformes roulantes. Les mini-maisons sur plateforme ne sont pas considérés comme des utilisations résidentielles. Les habitations à plate-forme ne sont pas réglementées par le Code du bâtiment de l'Ontario.

Utilisations proposées

Les mini-maisons ont deux applications principales en matière de développement : en tant que "second logement" et en tant que "quartier de poche".

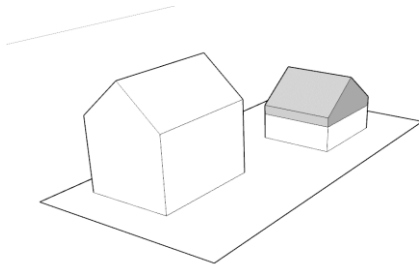
Unité de logement secondaire

Les mini-maisons sont actuellement autorisées dans les zones résidentielles à faible densité - R1, R2, RR et RE. Les mini-maisons peuvent également être construits en tant que petites "maisons individuelles". Une mini-maison peut être construite en tant que second logement autonome sur une propriété comportant une habitation individuelle existante. Si le Conseil souhaite autoriser plus d'une mini-maison sur une propriété comportant une habitation individuelle existante, il peut envisager de modifier le texte de l'arrêté de zonage.

Exemple de modification du règlement de zonage:

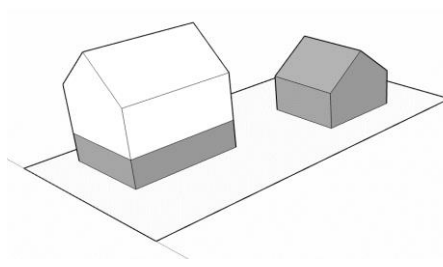
3.1.1 (c) Un maximum de deux unités secondaires est autorisé à l'intérieur d'un ou de deux bâtiments ou structures distincts annexes à une habitation individuelle.

Exemple de mise en œuvre:



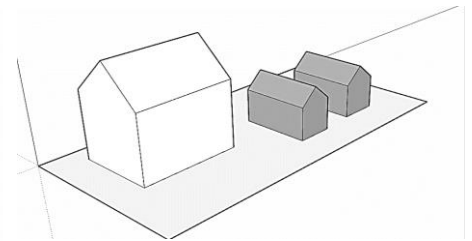
Règlement en vigueur

Deuxième logement au-dessus d'un garage détaché ou en sous-sol



Projet de loi 23

Deuxième logement dans un garage détaché et une suite au sous-sol



Mini-maison

Deux logements secondaires dans deux bâtiments séparés

« Quartier de poche »

Un groupe de quatre mini-maisons ou plus sur un même terrain est souvent appelé "quartier de poche". Ces formes de développement partagent des aires d'agrément et de stationnement.

Le règlement de zonage du Canton de Champlain ne contient actuellement aucune définition d'utilisation qui permettrait d'accueillir quatre mini-maisons sur un lot résidentiel. Le promoteur d'un projet souhaitant développer un quartier de poche devra demander une modification du zonage (autorisation de zonage spécifique au site) avant de construire ce type de projet.

Si le Conseil souhaite autoriser l'aménagement de quartiers de poche, il peut demander à l'administration d'introduire une nouvelle définition d'utilisation dans le règlement de zonage.

Exemple de modification du règlement de zonage :

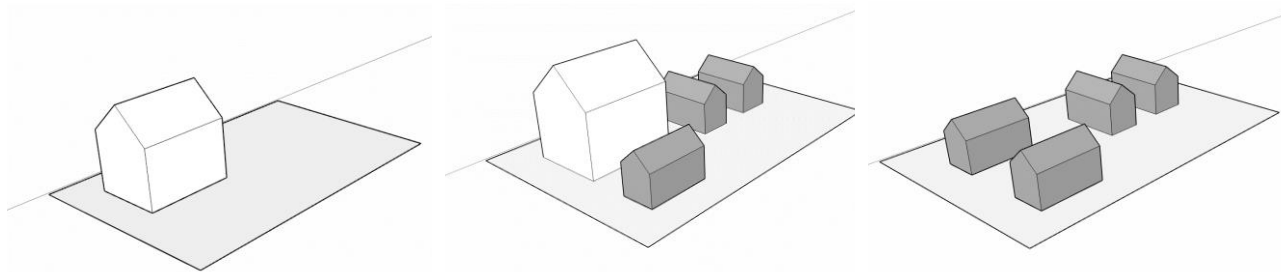
2.94 Un logement multiple est un logement situé dans un bâtiment contenant quatre logements ou plus et qui n'est pas considéré comme un autre type de logement tel que défini dans le présent règlement.

Exigences relatives à la zone R2

iii) logement, multiple

Superficie de terrain (minimum)		600m ²
Façade du terrain (minimum)		20m
Exigence relatives au cours (minimum) -	Avant	6 m
	Arrière	7.5 m
	Côté extérieur	4 m
	Côté intérieur	1.2 m
Hauteur du bâtiment (maximum)		10.5 m
Couverture du terrain (maximum)		50% plancher
Superficie par unité d'habitation (minimum)		30 m ²

Mise en oeuvre



Lot R2 existant avec maison individuelle

Conversion de lot - Habitations multiples - Conservation d'une habitation individuelle et de 3 mini-maisons

4 mini-maisons sur un terrain auparavant vacant

Considérations

Besoins locaux en matière de logement

L'évaluation des besoins en matière de logement indique que les besoins les plus pressants dans le Canton de Champlain et dans Prescott et Russell concernent les logements de densité moyenne (en rangée) et les logements locatifs construits à cette fin.

Un résumé des besoins en matière de logement et d'aménagement du territoire est fourni en annexe.

Taille du logement

Le règlement de zonage du Canton de Champlain ne prévoit pas de superficie minimale pour les logements secondaires. La taille minimale des logements est régie par le Code du bâtiment de



l'Ontario. La réglementation de la taille des logements peut être importante pour les quartiers de poche, car les petits logements sont potentiellement contraignants pour les familles.

Le règlement de zonage du Canton de Champlain réglemente la taille minimale des logements pour les projets résidentiels de moyenne et haute densité. Une surface minimale de 70 m² est exigée pour les maisons en rangée et une surface minimale de 40 m² est exigée pour les garçonnères et les studios.

Densité

L'utilisation des terres à faible densité représente la plus grande proportion de l'inventaire des terres dans le Canton de Champlain.

La densité est déterminée par le nombre d'unités d'habitation par hectare.

Une fois que les distances de séparation, le stationnement, les aires d'agrément et les marges de recul sont pris en considération, la densité d'habitation pour les maisons préfabriquées est comparable au zonage résidentiel un (R1) ou résidentiel deux (R2).

Abordabilité

Les mini-maisons ne sont pas nécessairement des logements abordables, mais elles diversifient les options de logement dans les quartiers matures existants et souhaitables.

Le logement locatif peut être particulièrement bénéfique pour les ménages d'une seule personne, les ménages à faible revenu et les zones à forte migration nette. Les mini-maisons augmentent la proportion de logements locatifs, favorisent la vie intergénérationnelle et augmentent l'accessibilité au logement en donnant aux propriétaires des sources de revenus supplémentaires. Les mini-maisons, en tant que quartiers de poche, peuvent augmenter le nombre de logements locatifs dans les zones résidentielles existantes à faible densité. Une étude plus approfondie serait nécessaire pour déterminer si les mini-maisons en tant que quartiers de poche sont de qualité pour le lotissement

Commentaire sur la diffusion

Le projet de rapport a été distribué aux services internes pour commentaires.

Service des bâtiments et des règlements

- En 2022, le Canton de Champlain a délivré 18 permis de construction pour des garages résidentiels détachés et 2 permis pour des logements secondaires.
- Taille minimale du bâtiment – Réglementée par le Code du bâtiment



- Si plus de deux logements accessoires sont proposés sur un lot résidentiel, les propriétaires qui demandent un permis de construction peuvent avoir besoin d'améliorer le raccordement latéral. Les raccordements latéraux multiples à partir d'un lot résidentiel ne sont pas autorisés.

Travaux publics

- Les récentes modifications apportées à la loi sur l'aménagement du territoire signifient que les quartiers restreints sont exemptés de l'examen de l'ingénierie municipale généralement effectué dans le cadre de l'approbation du plan d'occupation des sols.
- Les quartiers de poche ne peuvent pas non plus faire l'objet d'un examen dans le cadre d'une ébauche de plan de lotissement.
- Le Canton de Champlain peut souhaiter préparer une fiche technique spécifique aux quartiers de poche afin de s'assurer que ces formes d'habitation sont soumises à des normes d'aménagement du site appropriées (nivellement, aménagement paysager, accès des véhicules, accès d'urgence).
- Les aires de stationnement et les voies d'accès internes des quartiers de poche se trouvent sur des propriétés privées et ne sont donc pas admissibles à l'entretien hivernal municipal.

Département d'urbanisme

- Les mini-maisons conviennent mieux aux développements intercalaires dans les zones résidentielles à faible densité.
- Le Canton de Champlain possède de nombreux lots résidentiels dans les zones urbaines qui conviennent à l'aménagement intercalaire.
- Une consultation publique devrait être menée pour mieux comprendre les obstacles et les préférences de la communauté sur la question des petites maisons.

Plan stratégique du Conseil

L'accessibilité du logement n'a pas été identifiée comme une priorité dans le plan stratégique 2022-2026 du Conseil.

L'analyse SOARR (Forces, Opportunités, Aspirations et Résultats) a permis de dégager les points de discussion suivants :



- Points forts : "Le coût du logement dans le canton est relativement inférieur à celui d'Ottawa et de Montréal, avec une grande variété de bâtiments et d'équipements de loisirs en plein air. Le canton offre un éventail de types de logements et de commodités de style de vie qui attirent divers résidents potentiels."
- Risques : "*Augmentation des prix du logement : Les nouveaux développements et les résidents qui quittent les villes ont entraîné une hausse des prix dans tout le canton, ce qui fait craindre que les jeunes aient du mal à trouver un logement local.*"

Implications financières

Les recommandations contenues dans le présent rapport n'ont aucune incidence financière.

Toute modification du règlement de zonage soutenue par le comité plénier sera incluse dans la prochaine série de modifications administratives..

Options/alternatives

Le Comité plénier peut apporter les réponses suivantes au présent rapport.

1. Recevoir ce rapport en tant qu'information et ne prendre aucune autre mesure à ce stade.
2. Recommander au personnel de revenir avec des propositions d'amendements au règlement de zonage conformément aux commentaires du comité ;
3. Recommander au personnel de procéder à une consultation publique et de revenir avec de plus amples informations.

Conclusion

Les mini-maisons peuvent avoir un rôle modeste mais potentiellement positif à jouer dans la diversification du parc de logements dans le Canton de Champlain.

L'accès à un logement sûr et de bonne qualité est un déterminant important de la qualité de vie ainsi que de la santé physique et mentale. De petites modifications ciblées au règlement de zonage, telles que proposées, peuvent aider à créer d'autres formes de logements locatifs dans le Canton de Champlain.

Respectueusement soumis par :

Jennifer Laforest
Urbaniste

Kevin Tessier
Directeur général