

# Les logements accessoires – Études de cas de municipalités



## VILLAGE DE MERRICKVILLE-WOLFORD

La présente section offre un aperçu de la politique relative aux logements accessoires de la Ville de Mississauga en fonction des réponses à l'enquête de 2016 et des renseignements provenant du site Web de la Ville.

Les logements accessoires sont souvent utilisés pour loger des parents vieillissants; cependant, actuellement, la demande n'est pas importante dans le village. Certains craignent que les logements accessoires ne changent la structure et le caractère des quartiers. Le Village de Merrickville-Wolford prévoit procéder à un examen de son Plan officiel.

### Politique relative aux logements accessoires

Actuellement, les logements accessoires sont autorisés de plein droit dans toutes les zones où les maisons individuelles sont permises comme habitation principale, à l'exception des zones résidentielles à services limités. La politique s'applique uniquement aux maisons individuelles isolées et ne s'applique pas aux maisons jumelées ni aux maisons en rangée de la collectivité.

Les logements accessoires sont autorisés dans les maisons individuelles isolées du Village depuis 2008. Lorsque la politique était en cours d'élaboration, certains avaient des préoccupations concernant l'autorisation de logements accessoires dans les habitations se trouvant sur des droits de passage privés, et une attention particulière a été portée à l'augmentation du risque en situation d'urgence. Cela a entraîné une interdiction des logements accessoires dans les zones résidentielles à services limités.

Le règlement de zonage actuel du Village de Merrickville-Wolford (adopté en 2008) définit les logements accessoires comme des logements aménagés dans une maison individuelle isolée qui n'occupent pas un étage complet de la maison; les logements accessoires partagent au moins deux des éléments suivants avec le logement principal :

- l'entrée du bâtiment;
- l'aire de stationnement;
- l'aire d'agrément privée.



### Règlements

Le Plan officiel du Village souligne qu'au maximum un logement accessoire est autorisé par maison individuelle isolée, sous réserve des politiques suivantes :

1. Le caractère physique de la maison ne doit pas subir de modifications notables. Conformément à cette politique, le règlement de zonage mis en œuvre doit comprendre des règlements définissant les logements accessoires et les limitant afin que des duplex et des jumelés ne soient pas construits grâce à cette politique.
2. Un logement accessoire ne peut être autorisé que dans une maison individuelle isolée permanente servant d'habitation principale selon l'affectation du terrain sur lequel elle se trouve. Les logements accessoires ne sont pas autorisés dans les habitations saisonnières, dans les structures accessoires à usage non résidentiel ou dans les bâtiments résidentiels se trouvant dans une zone résidentielle à services limités.
3. Lorsqu'un logement accessoire est aménagé dans une habitation desservie par un système privé d'élimination des eaux usées, le demandeur doit obtenir un certificat d'approbation du Bureau de santé avant d'obtenir un permis de construire pour le logement accessoire.

La principale motivation des règlements ci-dessus était de veiller à ce que les logements accessoires ne changent pas le caractère du quartier. La restriction concernant les habitations saisonnières a été créée pour atténuer le risque lorsque ces propriétés n'offrent qu'un accès limité pour les véhicules d'urgence.

Dans les cas où une demande de logement accessoire est présentée pour une habitation reliée à une fosse septique, le propriétaire-occupant ou le promoteur est encouragé à communiquer avec le bureau de la santé publique afin de déterminer s'il est possible d'aménager un logement accessoire sur le terrain.

## Mise en œuvre

Comme il est indiqué plus haut, le Village de Merrickville-Wolford autorise les logements accessoires dans les maisons individuelles isolées depuis 2008, les dispositions du règlement de zonage étant en vigueur depuis 2008. Depuis ce temps, peu d'obstacles se sont dressés devant la politique en vigueur. Des entretiens avec le personnel du Village de Merrickville-Wolford ont permis de constater que le principal défi est la résistance de la population et du quartier. Les préoccupations semblent porter sur le fait que des logements locatifs sont créés et sur la perception que cela changera le caractère global du quartier. Ces préoccupations seraient principalement surmontées au cas par cas. Malgré tout, la politique en vigueur autorisant de plein droit les logements accessoires dans les maisons individuelles est maintenue.

« La majorité des logements accessoires sont créés pour accueillir un parent vieillissant. »

– Employé municipal, Village de Merrickville-Wolford

## Préoccupations concernant les structures auxiliaires/défis

Pour ce qui est des demandes de logement accessoire visant une structure auxiliaire située en zone rurale, elles ont toutes été refusées puisqu'elles ne respectaient pas le Plan officiel ou le règlement de zonage en vigueur. La préoccupation principale est la perception que deux habitations sur une même propriété changent la structure et le caractère des quartiers.

## Incidence sur la collectivité

Il est ressorti des discussions avec le personnel local que la municipalité examine approximativement 50 demandes de permis de construire par année, dont une ou deux par année concerneraient un logement accessoire. La majorité, sinon la totalité, de ces logements sont construits à l'intention de parents vieillissants. Certains s'inquiètent du fait que les aînés ont de plus en plus de difficultés à vivre seuls en raison de problèmes financiers ou de santé physique ou mentale; les logements accessoires pourraient être une option pour faire face à cette tendance.

La municipalité n'a pas de processus officiel d'inscription ou d'enregistrement, mais le suivi est effectué au moyen du processus d'octroi de permis de construire.

## Prochaines étapes

Le Plan officiel de 2016 des Comtés de Leeds et Grenville exige que les municipalités locales élaborent des politiques conformes à la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour permettre l'utilisation de deux unités d'habitation dans les maisons individuelles, les maisons jumelées et les maisons en rangée, où les logements accessoires ne sont pas actuellement autorisés dans les structures annexées à ces habitations, sous réserve du raccordement aux services appropriés.

La politique exige également que les municipalités locales autorisent les logements accessoires dans les structures résidentielles accessoires, sous réserve des politiques et règlements du Plan officiel et du règlement de zonage de la municipalité. Les municipalités sont également incitées à élaborer des politiques relatives aux pavillons-jardins, le cas échéant.

Le Village de Merrickville-Wolford va procéder à un examen de son Plan officiel et veiller au respect des lois relatives aux logements accessoires des comtés et de la province. Cependant, la politique en vigueur ne devrait pas changer beaucoup.

### Ressources :

[Plan officiel de 2006 du Village de Merrickville-Wolford](#)  
(en anglais seulement)

[Règlement de zonage exhaustif de 2008 du Village de Merrickville-Wolford](#) (en anglais seulement)

[Plan officiel de 2016 des Comtés de Leeds et Grenville](#)  
(en anglais seulement)

### Ouvrage à consulter :

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

[Logements accessibles et adaptables](#)



[schl.ca](http://schl.ca)



69047

©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.