

**ANALYSE DES  
ACCOMMODEMENTS  
RÉGLEMENTAIRES  
ACTUELS  
EN RAPPORT AVEC  
LE LOGEMENT  
SUPPLÉMENTAIRE  
DE BANLIEUE**

**Société d'habitation du Québec**  
Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

**ANALYSE DES  
ACCOMMODEMENTS  
RÉGLEMENTAIRES  
ACTUELS  
EN RAPPORT AVEC  
LE LOGEMENT  
SUPPLÉMENTAIRE  
DE BANLIEUE**

**Décembre 1999**

Cette publication a été produite par la Direction générale de la planification, de l'évaluation et de la recherche de la Société d'habitation du Québec.

Auteurs : Stan Leinwand, M.Urb.  
urbaniste

Carole Després, Ph.D.  
Centre de recherche en aménagement et développement  
Université Laval

Responsable SHQ : Robert Verret, M.Arch.  
Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

**Note:** *Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.*

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au:

Centre de documentation de la SHQ  
Succursale de Québec  
Société d'habitation du Québec

Tél.: (418) 646-7915

Centre de documentation de la SHQ  
Succursale de Montréal  
Société d'habitation du Québec

Tél.: (514) 873-9611

Numéro sans frais: 1 800 463-4315

On peut également télécharger ou commander ce document à l'adresse Internet suivante:

**<http://www.shq.gouv.qc.ca>**

Publié par la Direction des communications  
Société d'habitation du Québec

Décembre 1999

**Dépôt légal**  
**Bibliothèque nationale du Québec, 1999**  
**ISBN 2-550-35380-3**

**TABLE DES MATIÈRES**

Liste des figures	3
Liste des tableaux	5
1. Introduction et mandat	7
2. Logement supplémentaire : définition et mise en contexte	7
2.1 Qu'est-ce qu'un logement supplémentaire ?	7
2.2 Les avantages et les désavantages couramment cités	8
2.3 Les types de réglementations	10
3. Précédents et étude de cas	12
3.1 Villes canadiennes	12
3.1.1 Vancouver, Colombie-Britannique	13
3.1.2 North Vancouver, Colombie-Britannique	15
3.1.3 Surrey, Colombie-Britannique	15
3.1.4 Brampton, Ontario	16
3.1.5 Toronto, Ontario	16
3.1.6 Fredericton, Nouveau-Brunswick	17
3.2 Exemples américains	18
3.2.1 Portland, Oregon	18
3.2.2 Boulder, Colorado	19
4. Les municipalités québécoises et les logements supplémentaires	20
4.1 Méthodologie du sondage	20
4.2 Données brutes	21
4.2.1 Répartition géographique	21
4.2.2 Les fréquences	33
4.2.3 Les questions ouvertes	36
4.3 Analyse	37
4.3.1 La question géographique	37
4.3.2 L'ouverture des municipalités aux logements supplémentaires	38
4.3.3 Des réglementations adaptées	40
4.3.4 La question des plaintes	41
4.3.5 Les mesures de contrôle	42
4.3.6 La question du changement de vocation	42

4.3.7	Étude de cas de municipalités québécoises	
4.3.7.1	Des réglementations simples	42
4.3.7.1.1	Carignan	42
4.3.7.1.2	Terrebonne	43
4.3.7.1.3	Mont-Saint-Hilaire	44
4.3.7.1.4	Saint-Hubert	44
4.3.7.1.5	Charlesbourg	45
4.3.7.2	Preuve du lien de parenté	45
4.3.7.2.1	Saint-Constant	46
4.3.7.2.2	Saint-Bruno-de-Montarville	48
4.3.7.2.3	Rosemère	48
4.3.7.3	Interprétation et innovation	49
4.3.7.3.1	Sainte-Julie	49
4.3.7.3.2	Gatineau	50
5.	Conclusion et recommandations	51
6.	Références	57

## Annexes

- A. Liste des 204 municipalités du sondage
- B. Le questionnaire
- C. Les fréquences (analyse statistique)
- D. Réponses aux questions ouvertes

**LISTE DES FIGURES :**

Figure 1 :	<i>Communauté urbaine de Montréal</i>	23
Figure 2 :	<i>Région métropolitaine de Montréal</i>	25
Figure 3 :	<i>Région de Québec</i>	27
Figure 4 :	<i>Région de Hull</i>	29
Figure 5 :	<i>Région de Sherbrooke</i>	29
Figure 6 :	<i>Région de Trois-Rivières</i>	29
Figure 7 :	<i>Région de Chicoutimi</i>	31
Figure 8 :	<i>Région de Rimouski</i>	31
Figure 9 :	<i>La position des municipalités face au logement supplémentaire</i>	33



**LISTE DES TABLEAUX :**

Tableau I :	Pourcentage des municipalités qui permettraient la location des logements supplémentaires à la parenté seulement.	39
Tableau II :	Pourcentage des municipalités qui permettraient la location aux membres de la parenté d'abord, puis à des ménages sans lien de parenté	39
Tableau III :	Pourcentage des municipalités qui permettraient la location de logements supplémentaires à des ménages sans lien de parenté.	40



## **1. Introduction et mandat**

Ce rapport fait écho à la volonté de la Société d'habitation du Québec d'encourager et de favoriser l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population. Le présent projet vise à documenter certains aspects réglementaires liés à la cohabitation intergénérationnelle au moyen de logements supplémentaires. Notre mandat consistait à effectuer la recension des accommodements actuels (règlements de zonage) des villes canadiennes et québécoises en rapport avec la cohabitation, notamment sous la forme de logement supplémentaire attenant, superposé ou détaché, d'une part, et de suggérer des recommandations afin d'encourager la cohabitation en banlieue et d'appuyer son caractère de permanence auprès des municipalités, d'autre part.

Un sondage auprès des municipalités québécoises nous a permis de mesurer l'ouverture de ces dernières à ce type de logement et d'inventorier, le cas échéant, les diverses stratégies réglementaires adoptées à ce sujet. La recherche pancanadienne a plutôt été faite sur Internet, plus particulièrement à l'aide des sites Web municipaux.

Ce rapport est le résultat d'une collaboration entre la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche de la Société d'habitation du Québec et du Centre de recherche en aménagement et développement de l'Université Laval à Québec.

## **2. Logement supplémentaire : définition et mise en contexte**

### **2.1 Qu'est-ce qu'un logement supplémentaire ?**

Un logement supplémentaire est une unité d'habitation autonome attenante à une maison unifamiliale ou construite à l'intérieur de cette dernière. Ce logement est privé, généralement plus petit que le logement principal, et inclut une cuisine, une ou deux chambres à coucher, une salle de bain et, généralement, un salon. Ce logement peut partager l'entrée, la cour arrière et

l'aire de stationnement de la maison. Outre le terme « logement supplémentaire » il existe plusieurs façons de désigner ce type d'unité de logement, notamment par l'appellation logement accessoire ou secondaire qui est traduite directement de l'anglais. En effet, en anglais, ce type de logement est mieux connu sous les noms de *secondary suites*, *in-law suites*, *secondary/accessory units* et *efficiency apartments*.

## 2.2 Les avantages et les désavantages cités couramment

En général, les logements supplémentaires sont vus d'un œil positif pour les personnes âgées et les jeunes couples. Le maintien à domicile d'une population vieillissante devient de plus en plus souhaitable d'un point de vue social et économique, particulièrement en ce qui a trait aux soins de la santé. Un document préparé pour la ville de Fredericton au Nouveau-Brunswick souligne l'intérêt grandissant pour les logements supplémentaires destinés à la parenté. Les coûts croissants associés avec les soins aux aînés et le manque de solutions résidentielles pour ces derniers sont invoqués (City of Fredericton, 1989).

Un des arguments en faveur des logements supplémentaires ressort aussi dans le débat contre l'étalement urbain et pour le logement abordable. Rosemary Kinnis, dans son discours au dernier congrès de l'Institut canadien des urbanistes et de l'Ordre des urbanistes du Québec, a souligné que l'intensification de secteurs déjà urbanisés peut contribuer à maîtriser l'étalement urbain, à revitaliser des noyaux dévalorisés, à augmenter le choix et l'abordabilité de solutions résidentielles tout en maximisant l'usage des infrastructures en place (Kinnis, 1999).

Selon Leo Cram de l'Institut de gérontologie de l'État du Missouri (1993), ainsi que Larochelle, Després, Blais et Murphy (1997), un autre avantage des logements supplémentaires est de répondre aux besoins d'une clientèle diverse :

- \$ célibataires ou couples âgés qui habitent de grandes maisons avec une portion importante d'espace non utilisé, et qui désirent diminuer les coûts d'exploitation de leur maison;
- \$ couples d'âge moyen dont les enfants ont quitté le domicile parental (*empty-nesters*);
- \$ enfants d'âge moyen qui désirent vivre à proximité de leurs parents tout en préservant leur intimité;
- \$ personnes qui voyagent beaucoup ou qui ont une résidence secondaire mais qui ne veulent pas laisser leur maison sans surveillance;
- \$ jeunes célibataires ou couples qui profiteraient d'un revenu additionnel pour aider au paiement hypothécaire mensuel;
- \$ personnes divorcées qui préfèrent rester dans leur maison mais qui profiteraient d'un revenu additionnel pour payer les frais d'exploitation et d'entretien du bâtiment, ou encore l'hypothèque;
- \$ familles monoparentales qui pourraient profiter de l'aide d'un locataire pour aider au maintien de la maison, à la garde du ou des enfants, ou encore à payer l'hypothèque.

En outre, une recherche faite par la firme Daniel Arbour et Associés (1992) suggère d'autres répercussions positives potentielles pour une municipalité qui permettrait les logements supplémentaires :

- \$ augmentation potentielle de l'évaluation foncière des bâtiments;
- \$ augmentation de la capacité d'emprunt des ménages compte tenu de la participation de deux ménages au remboursement hypothécaire;
- \$ diminution potentielle de la demande pour des unités de logements situées dans les habitations à loyer modéré ou un centre d'accueil;
- \$ incitation au maintien des gens âgés dans leur milieu de vie;
- \$ mise en application d'une solution alternative au problème d'hébergement des gens âgés.

Quant aux réserves par rapport à ce type de logement, les craintes principales sont que les logements supplémentaires contribuent à la détérioration de la qualité physique et sociale du quartier ainsi qu'à la chute des valeurs immobilières. Selon Leo Cram (1993), plusieurs personnes croient que les quartiers résidentiels unifamiliaux devraient être habités exclusivement par des couples mariés avec enfants. Il cite aussi les craintes suivantes :

- \$ crainte de la détérioration des qualités visuelles du quartier (extérieur des maisons et stationnement dans la rue);
- \$ crainte d'un influx de personnes avec des valeurs et des modes de vie différents de ceux de la population en place;
- \$ crainte de voir des maisons louées par leurs propriétaires absents;
- \$ crainte de surtaxer les infrastructures du quartier (rues, services publics, écoles, etc.).

### 2.3 Les types de réglementations

Il y a plusieurs façons de réglementer l'ajout de logements supplémentaires dans les zones résidentielles unifamiliales. Les stratégies les plus communes, selon notre inventaire des règlements de zonage de plusieurs municipalités canadiennes et américaines, sont les règlements de zonage, les P.I.I.A., les conventions spéciales, le Code du bâtiment et la licence commerciale.

La technique la plus utilisée est le règlement de zonage. Comparativement aux autres méthodes décrites plus loin, le zonage permet peu de contrôle de la part des municipalités s'il est utilisé seul. Pour cette raison, il est souvent accompagné de plusieurs méthodes de contrôle additionnelles, notamment le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.). À cet égard, il faut noter que les pouvoirs qu'ont les municipalités d'adopter un P.I.I.A. varient selon les provinces canadiennes ou les États américains.

En Colombie-Britannique, les municipalités ont le pouvoir de définir les conditions dans lesquelles un propriétaire particulier sera autorisé à une plus haute densité. Ce pouvoir leur permet de rédiger un règlement de zonage autorisant la densité additionnelle amenée par un logement supplémentaire sans que la superficie de ce dernier ne soit incluse dans le calcul de la superficie totale de la maison.

La convention est une autre façon de gérer ce dossier. En effet, en certains endroits, notamment le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique, la municipalité et le requérant peuvent signer un contrat d'utilisation spéciale. Dans ces cas, il est acceptable et assez facile pour une municipalité de permettre des usages non conformes en fixant des critères précis. Par exemple, dans le cas de Fredericton, N.-B., la ville signe une entente avec le requérant d'un permis pour un logement supplémentaire qui spécifie que le logement ne peut être habité que par un parent. À partir du moment où les parents quittent le logement, le contrat précise que la maison redevient unifamiliale. En Colombie-Britannique, ces types de conventions peuvent inclure des conditions ou des restrictions sur le détail des baux et peuvent déterminer certaines classes de locataires admissibles. Une convention peut aussi être établie pour un lot particulier, et peut être permissive ou restrictive. Finalement, elle peut inclure des dispositions particulières sur le développement possible d'un terrain.

Le Code national du bâtiment est un autre moyen utilisé pour contrôler la qualité des logements supplémentaires dans une ville ou dans un quartier particulier. En effet, en appliquant le Code national du bâtiment aux logements supplémentaires, la municipalité s'assure de l'habitabilité des logements et du respect des normes sécuritaires. Enfin, une façon assez novatrice de contrôler rigoureusement les logements supplémentaires consiste à les traiter comme des commerces, c'est-à-dire à exiger un permis d'exploitation à cet effet. Certaines villes demandent un seul enregistrement lors de l'installation, d'autres accordent des permis

d'exploitation pour une durée précise ; ces derniers doivent être renouvelés à la fin de chaque terme.

### **3. Précédents et étude de cas**

#### **3.1 Villes canadiennes**

Le pouvoir des municipalités canadiennes leur est délégué par leur province. Ainsi, la réglementation varie d'un océan à l'autre, et dépend de la législation provinciale. Même à l'intérieur d'une même province, les municipalités gèrent de façon individuelle la question des logements supplémentaires. Nous avons ainsi examiné les politiques en ce domaine à travers le pays. Ce qui suit est un survol des provinces et des villes canadiennes qui ont abordé la question des logements supplémentaires en zones résidentielles unifamiliales. Ces données aideront à interpréter les règlements municipaux au Québec. Les exemples québécois seront plutôt décrits au chapitre 4.

Dans les provinces de l'Ouest, c'est la Colombie-Britannique qui est à l'avant-scène dans le domaine des logements supplémentaires. Les villes de cette province profitent d'une politique provinciale qui encourage ce type d'habitation. Nous examinerons les cas particuliers de Vancouver, North Vancouver et Surrey aux sections 3.1.1 à 3.1.3. En Alberta, Calgary et Edmonton permettent les logements supplémentaires dans des zones précises. Dans le cas de Calgary, ces unités sont permises uniquement dans les zones R-2 ou R-2A, qui correspondent à des zones résidentielles de basse densité. Ces logements sont très populaires dans les nouveaux développements, en particulier ceux qui suivent les tendances du nouvel urbanisme, comme c'est le cas de McKenzie Towne dans le sud-ouest calgarien (Hope, 1998).

En Ontario, un changement dans la politique provinciale en 1996 a permis une plus grande variété de logements supplémentaires. Adoptée en 1996, la loi 20 (*The Land Use Planning*

*and Protection Act*) a modifié les règles du jeu des municipalités ontariennes. En effet, ces amendements à la loi antérieure (loi 120) ont redonné le pouvoir aux municipalités de légiférer dans le domaine des logements supplémentaires. Selon les explications du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (*The New Regulatory Framework for Apartments in Houses* section 3.1), les autorités municipales peuvent à nouveau décider à quels endroits de nouveaux logements supplémentaires sont permis.

Le cas particulier de la ville de Toronto est intéressant ; nous le traiterons dans la section 3.1.5. Nous présenterons aussi le cas de Fredericton au Nouveau-Brunswick où une réglementation permissive envers les logements supplémentaires est en vigueur depuis 1989. Cette réglementation s'appuie fortement sur l'article 39 de la loi provinciale qui autorise les conventions restrictives entre municipalités et propriétaires particuliers.

### 3.1.1 Vancouver, Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique offre aux municipalités plusieurs options pour la gestion de logements supplémentaires, incluant la licence et la convention spéciale entre la ville et un propriétaire particulier (voir section 2.3).

La réglementation actuelle à Vancouver pour les logements supplémentaires varie selon la date de construction du bâtiment principal. Pour un bâtiment construit avant avril 1990, la loi demande une case de stationnement additionnelle, une hauteur plancher-plafond minimale de 6 pieds 10 pouces (2,08 mètres) et les normes de construction applicables à une *suite* (en anglais) pendant 10 ans selon la mise à jour du Code du bâtiment de la Colombie-Britannique. Pour un bâtiment construit après avril 1990, la loi exige une case de stationnement additionnelle, une hauteur plancher-plafond minimale de 7 pieds 7 pouces (2,31 mètres) et l'application intégrale du Code du bâtiment (incluant des gicleurs).

En 1986, Vancouver démarrait un nouveau programme pour combattre le grand nombre de logements supplémentaires illégaux sur son territoire. Ce programme permet des logements supplémentaires temporaires sur une période de 1 an, 2 ans, 4 ans, 7 ans ou 10 ans. Après la période prévue, le logement doit être démantelé. Avec des particularités adaptées à la durée de vie de ces logements, ces derniers ont été légalisés et permis dans tous les quartiers de la ville. Dans le cas des logements supplémentaires permanents, la ville a déterminé des quartiers *avec* et des quartiers *sans* logements supplémentaires permanents. Là où un sondage avait démontré une tolérance envers ce type d'habitation, les logements supplémentaires permanents ont été permis; dans les autres zones, seuls les logements temporaires l'ont été. Il existe une exception dans les zones sans logement supplémentaire permanent : les *logements familiaux* sont permis, c'est-à-dire qu'ils peuvent être occupés seulement par des membres de la parenté. Dans les zones avec logements supplémentaires permanents, les logements peuvent être loués à n'importe qui.

Malgré ces réglementations, il existe encore de nombreux logements supplémentaires illégaux, c'est-à-dire non déclarés. Pour cette raison, il est difficile pour la ville de les contrôler et de légiférer rigoureusement. En effet, plusieurs logements supplémentaires temporaires approchent de la date de fin de permis et devraient être démantelés. Toutefois, selon les urbanistes de la ville, il y a un problème d'iniquité envers les citoyens si le règlement est appliqué à la lettre: comment exiger la démolition de logements supplémentaires légaux (inscrits au programme selon la loi) alors que des logements illégaux, c'est-à-dire non déclarés, subsistent?

Dans les secteurs en construction, les logements supplémentaires sont permis dès le début. Toutefois, même dans ces zones, seulement une minorité de logements sont officiellement déclarés.

### 3.1.2 North Vancouver, Colombie-Britannique

Dans le district de North Vancouver, la loi municipale précise que le propriétaire de la résidence principale doit occuper une des deux unités de logement, ce qui évite les dangers de spéculation. Les logements supplémentaires sont permis seulement dans les immeubles résidentiels principaux et non pas dans des bâtiments secondaires ou accessoires détachés, comme un garage par exemple. Les logements supplémentaires ne sont pas non plus permis dans les bâtiments de type gîte (par exemple avec des chambres à louer) ou dans une maison ayant déjà un bureau à domicile.

Un seul logement supplémentaire est permis par résidence. L'unité ne peut pas excéder 90 mètres carrés (986 pieds carrés) ou 40 pour cent de la superficie brute du bâtiment principal. Un minimum de trois cases de stationnement est exigé : deux pour le logement principal, une autre pour le logement supplémentaire. La résidence principale et le logement ne peuvent être légalement subdivisés pour la vente. Cela exclut la possibilité de créer deux propriétés ou copropriétés là où il y en avait une seule. Les normes de construction doivent respecter le Code du bâtiment de la Colombie-Britannique (qui comprend des normes assouplies pour les logements supplémentaires).

### 3.1.3 Surrey, Colombie-Britannique

Pour qu'un logement supplémentaire soit légal à Surrey, il faut suivre les étapes suivantes. Tout d'abord, demander un amendement au zonage. Par la suite, le site de construction ou de rénovation doit recevoir tous les permis de construction, de plomberie et d'électricité requis. Enfin, le propriétaire doit faire la demande pour un permis d'affaires, car le logement supplémentaire est considéré comme une unité de location. À partir du moment où le règlement de zonage est respecté et que tous les permis ont été obtenus, il est impossible pour la ville d'ordonner le démantèlement du logement supplémentaire.

#### 3.1.4 Brampton, Ontario

Le règlement municipal de Brampton ne permet aucun logement supplémentaire qui ne soit déclaré selon la loi. L'enregistrement d'un tel logement se fait en trois étapes. En premier lieu, l'unité résidentielle est inspectée pour assurer sa conformité à toutes les normes du Code de bâtiment de l'Ontario, au Code de sécurité contre les incendies, au règlement de zonage applicable, et à la loi des *normes de propriété* (*property standards*). Par la suite, le requérant doit payer des frais d'enregistrement et également les inspections mentionnées ci-dessus. Enfin, il présente sa demande officielle à la ville.

La ville se réserve le droit de refuser l'enregistrement de tout logement qui ne satisfait pas les conditions et les normes requises, de même que de révoquer l'enregistrement d'une unité de logement qui ne maintient pas les standards exigés.

#### 3.1.5 Toronto, Ontario

Le cas de Toronto est à la fois intéressant et particulier. Lors de sa récente fusion avec six grandes villes de l'agglomération torontoise, les autorités ont été prises avec une situation particulière : la convergence des règlements de zonage relevant de plusieurs autorités. Reconnue pour sa longue ouverture et expérience en matière de logements supplémentaires, la Ville a admis le rôle important que jouent les logements supplémentaires dans l'augmentation et l'amélioration du parc de logements abordables, en permettant une plus grande flexibilité et souplesse dans les normes pour ce type de logement. La nouvelle réglementation fait des logements supplémentaires un droit acquis partout dans la ville de Toronto, sans toutefois rejeter les restrictions des municipalités antérieures (par exemple, les dimensions d'une case de stationnement, le nombre de stationnements hors rue, etc.). La règle générale utilisée : les standards exigés pour les logements supplémentaires ne peuvent excéder ceux des maisons unifamiliales (City of Toronto : *Second suites...* : p. 4).

Dans les secteurs où des règlements plus permissifs étaient en vigueur, c'est la réglementation antécédente qui s'applique. Donc, si un logement supplémentaire correspond à toute autre norme en vigueur, il peut être établi dans une maison réaménagée ou dans une nouvelle résidence. Les changements à l'extérieur du bâtiment seront tolérés partout dans la ville, mais on reconnaît que la majorité des rénovations se font à l'intérieur.

Le suivi et l'évaluation sont des éléments clés de la nouvelle politique pour que la Ville puisse agir et répondre à tout changement dans la situation des logements supplémentaires. Un rapport d'étape est prévu dans les deux années qui suivent l'entrée en vigueur des nouveaux règlements.

### 3.1.6 Fredericton, Nouveau-Brunswick

Le règlement municipal de Fredericton s'appuie sur un article important du code provincial – la convention article 39 – qui autorise les municipalités à rédiger une convention spéciale avec un particulier, convention qui précise les contraintes d'occupation et d'utilisation du bâtiment. Le règlement en question et la convention de l'article 39 s'appliquent uniquement dans le cas de pavillons-jardins (des unités supplémentaires détachées du corps principal de la maison) et de logements familiaux (*in-law*) au rez-de-chaussée de la maison ou à l'étage. Les logements supplémentaires dans les sous-sols sont permis sans restriction sur tout le territoire de la ville. La loi distingue entre un pavillon-jardin et un logement familial à l'intérieur du bâtiment principal. Les logements familiaux sont destinés à héberger uniquement des parents âgés.

Ces types d'ajouts sont permis dans certaines zones de la ville et pour des maisons unifamiliales isolées seulement. La superficie minimale du lot doit être de 550 mètres carrés (5920 pieds carrés) ; le logement supplémentaire ne peut excéder 60 pour cent de la superficie brute du logement principal, jusqu'à un maximum de 75 mètres carrés (807 pieds carrés). Là où un logement supplémentaire existe déjà, le logement familial n'est pas autorisé. On exige

une case de stationnement additionnelle pour le logement supplémentaire. En outre, la loi exige de maintenir le caractère unifamilial extérieur de la maison.

### 3.2 Exemples américains

#### 3.2.1 Portland, Oregon

La ville de Portland en Oregon est reconnue comme une municipalité avant-gardiste et novatrice pour ses nombreuses politiques visant à contrer l'étalement urbain. La question des logements supplémentaires ne fait pas exception. La réglementation municipale comporte un zonage précis à ce sujet (*Alternative Design Density Overlay Zone ou ADDOZ* ; Ch. 33.405) applicable dans certains secteurs de la ville.

Les buts de ces règlements particuliers (ADDOZ) concernant les logements supplémentaires sont multiples : (1) encourager l'occupation des logements par leurs propriétaires, (2) favoriser le développement des sites vacants dans la ville, (3) favoriser le maintien du parc de logement existant, (4) encourager un développement compatible et complémentaire au maintien de la qualité des quartiers résidentiels. Ce type de zonage permet aux propriétaires d'utiliser leur résidence à des fins de revenus additionnels en aménageant un logement supplémentaire. La construction d'unités bifamiliales ou duplex est aussi permise ; elle est vue comme un moyen de réduire le coût d'achat de la maison en facilitant les paiements hypothécaires. Des types d'habitats plus denses sont aussi permis pour répondre à d'autres besoins de la communauté.

Le règlement de zonage général permet sans restriction l'aménagement de logements supplémentaires dans les sous-sols. Toutefois, le règlement spécial ADDOZ apporte une flexibilité additionnelle. Il n'y a pas de superficie minimale pour l'unité supplémentaire ; l'addition à la superficie totale de la maison est ainsi permise. Autrement dit, dans une zone ADDOZ, la construction d'une maison unifamiliale détachée avec logement supplémentaire interne est permise. En plus, la conversion d'une structure détachée de la maison en logement

supplémentaire est permise si la maison est située dans une zone unifamiliale et à une distance d'au moins 60 pieds (environ 18 mètres) de la ligne de lot. Une seule entrée est permise sur la façade de la maison, sauf si plusieurs portes existaient auparavant. Des cases de stationnement additionnelles ne sont pas exigées. Toute rénovation ou construction nouvelle est soumise au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.). Enfin, le propriétaire doit habiter une des deux unités.

### 3.2.2 Boulder, Colorado

La réglementation à Boulder permet l'aménagement de logements supplémentaires selon des normes particulières. Pour qu'un tel permis soit autorisé, des critères particuliers doivent être respectés : (1) la maison doit avoir au moins cinq ans, (2) la superficie minimale du lot doit être de 6 000 pieds carrés (557 mètres carrés) et (3) la résidence principale doit avoir une superficie de 1 500 pieds carrés ou plus (139 mètres carrés). Une case de stationnement supplémentaire est requise. Le logement ne peut pas dépasser 33 pour cent de la superficie brute de la maison. Enfin, le logement supplémentaire doit partager l'entrée électrique, le câble et tout autre service avec le logement principal.

Seul le réaménagement interne de la maison est permis, avec des modifications mineures à l'extérieur. Toute porte déjà existante entre les deux logements doit être maintenue. La porte d'entrée extérieure est permise sur le côté de la maison et doit être camouflée. Le logement principal ou le logement supplémentaire doit être occupé par le propriétaire. Pas plus de deux personnes peuvent loger dans l'unité supplémentaire.

En ce qui concerne le processus, un permis est d'abord remis au requérant. Si le design est conforme à tous les critères mentionnés plus haut, une licence lui est accordée pour une durée de 36 mois. Le permis et la licence sont non transférables, c'est-à-dire que la vente de la maison annule ces privilèges. La réglementation précise que le zonage permettant les

logements supplémentaires peut être annulé en tout temps par une autre administration, sans obligation de la part de cette dernière de reconnaître le logement comme un usage non conforme. Dans ces conditions, le droit à un logement supplémentaire n'est pas garanti.

#### **4. Les municipalités québécoises et les logements supplémentaires**

Afin de vérifier les attitudes et l'ouverture des municipalités québécoises à la question des logements supplémentaires, nous avons effectué un sondage. Nous visons plus particulièrement les municipalités situées dans des zones plus fortement urbanisées puisque la question du logement supplémentaire concerne particulièrement le contrôle de l'étalement urbain et la densification des banlieues.

##### **4.1 Méthodologie du sondage**

Nous avons donc ciblé les zones les plus urbanisées du Québec. Notre but était d'avoir un échantillon représentatif de municipalités québécoises dans ces secteurs. Nous avons adopté une stratégie d'échantillonnage représentative des grandes agglomérations urbaines de la province.

Nous avons retenu les agglomérations suivantes : Chicoutimi, Hull, Montréal, Québec, Rimouski, Sherbrooke et Trois-Rivières. Les municipalités ont été sélectionnées selon les régions métropolitaines de recensement (RMR) ou les agglomérations de recensement (AR) établies par Statistique Canada lors du recensement pancanadien de 1996. Le nombre total de municipalités dans l'échantillon final était de 204 (voir liste en annexe A).

Un questionnaire d'une page (format 8,5 x 14 pouces) a été transmis par télécopieur pour des raisons de rapidité ainsi que de simplicité d'envoi et de retour (voir annexe B). À l'aide du répertoire des municipalités et du site Web du ministère des Affaires municipales et de la métropole du Québec, nous avons pu obtenir les numéros de télécopieur des 204 municipalités

visées par notre sondage ainsi que le nom des personnes-ressources à qui adresser le questionnaire.

Le questionnaire a été envoyé aux municipalités à partir des bureaux de la Société d'habitation du Québec le lundi 19 juillet et le mardi 20 juillet 1999. Nous avons accepté le retour des questionnaires jusqu'au 12 août 1999, date après laquelle les questionnaires reçus n'ont pas été traités. Nous avons reçu un total de 106 questionnaires sur 204 envois, pour un taux de réponse de 52 %.

L'analyse des données quantitatives a été faite à l'aide du logiciel d'analyse statistique SAS.

#### 4.2 Données brutes

Les fréquences, tableaux et diagrammes qui suivent présentent les résultats de l'analyse quantitative des 106 questionnaires reçus.

##### 4.2.1 Répartition géographique

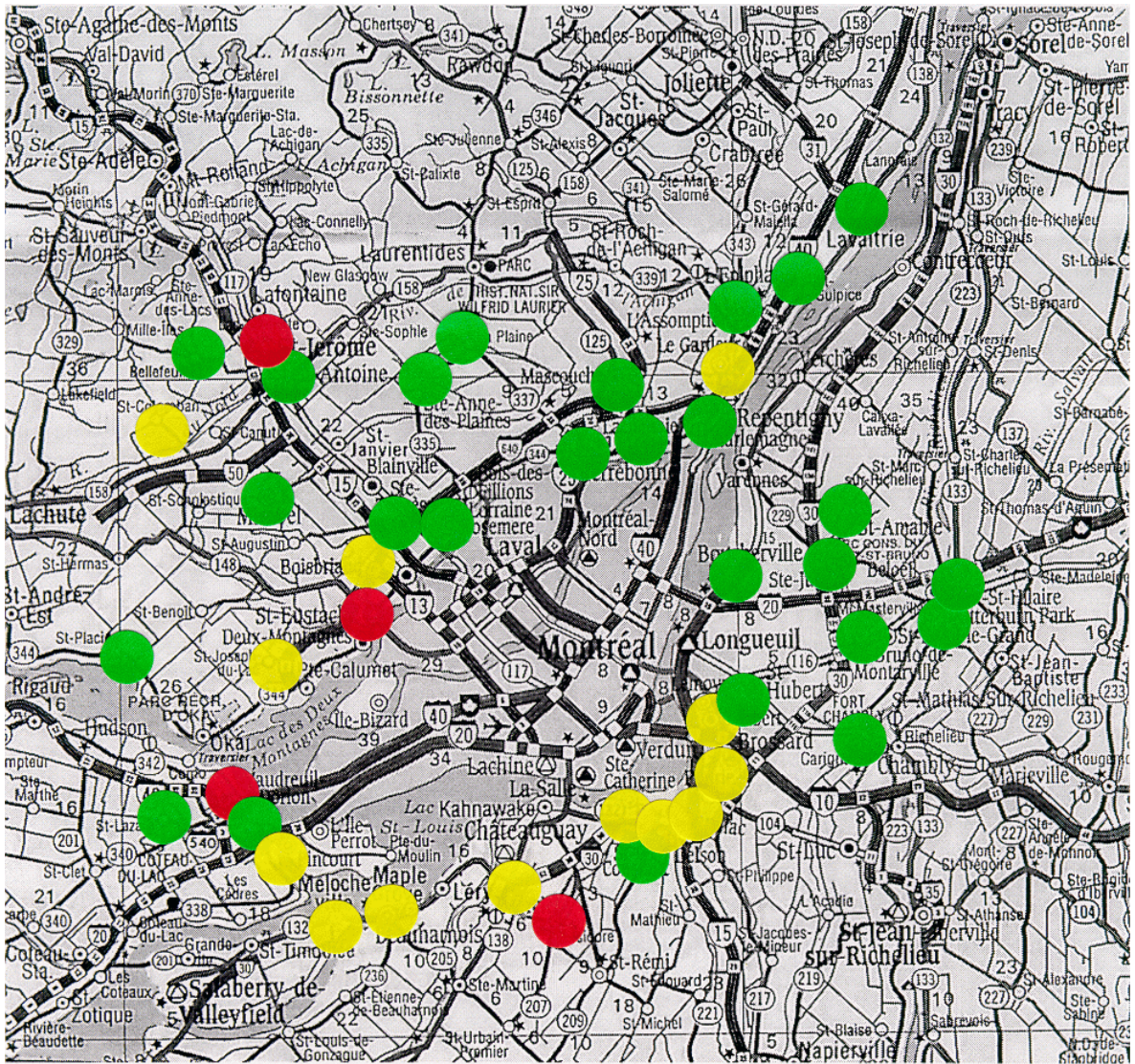
Dans le but d'obtenir un portrait régional des attitudes face au logement supplémentaire, les cartes suivantes indiquent les municipalités selon leur réponse à la première question : *Quelle est la position de votre municipalité par rapport à l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ?*







Figure 2 : Région métropolitaine de Montréal

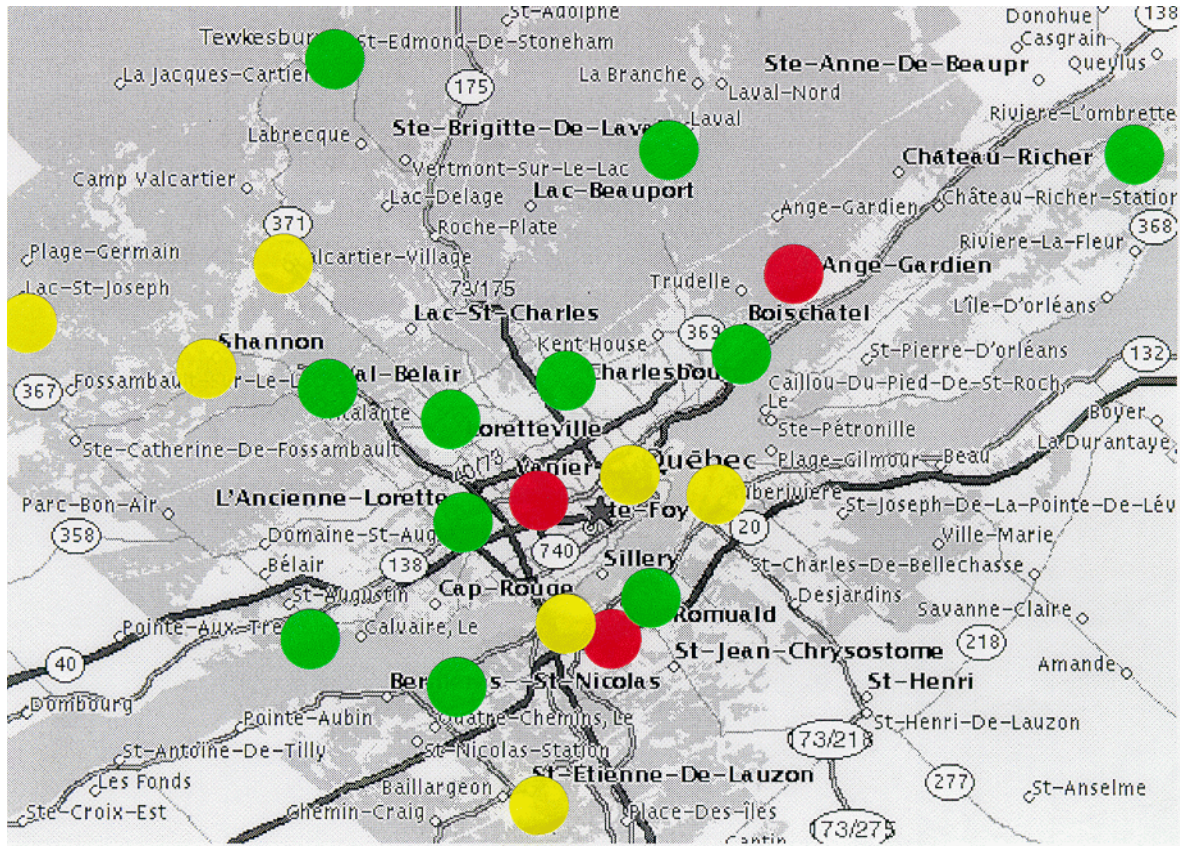


*Quelle est la position de votre municipalité par rapport à l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ?*

- Avait déjà introduit un tel règlement.
- Étudie la possibilité d'implanter un règlement.
- Pas du tout intéressé par un tel règlement.



Figure 3: Région de Québec



*Quelle est la position de votre municipalité par rapport à l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ?*

- Avait déjà introduit un tel règlement.
- Étudie la possibilité d'implanter un règlement.
- Pas du tout intéressé par un tel règlement.



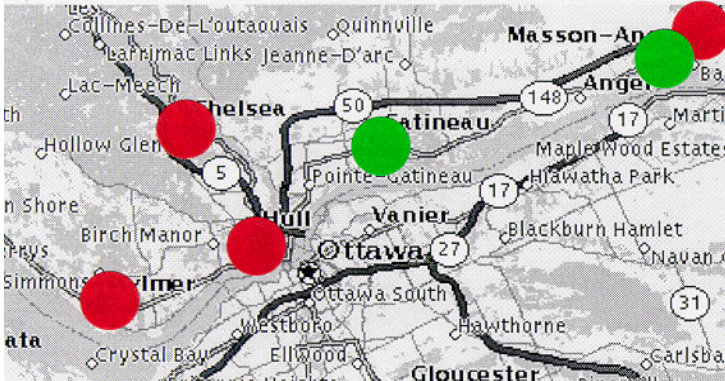


Figure 4: Région de Hull

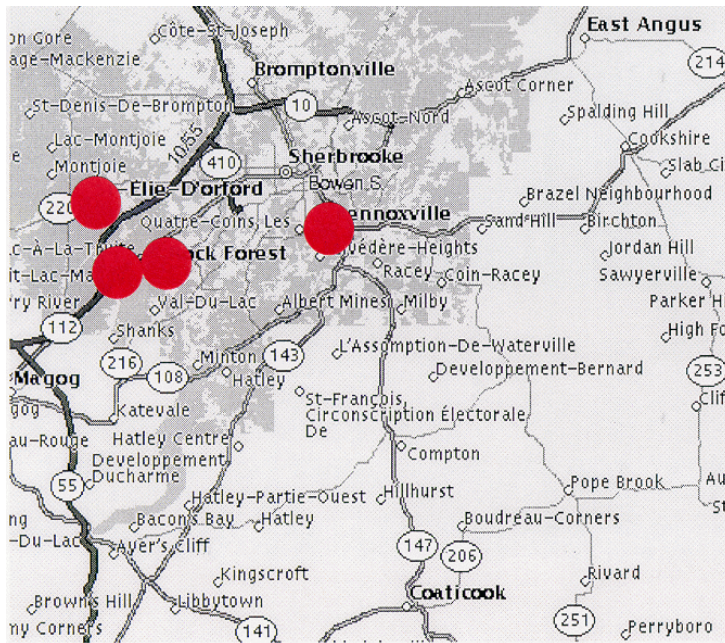


Figure 5: Région de Sherbrooke

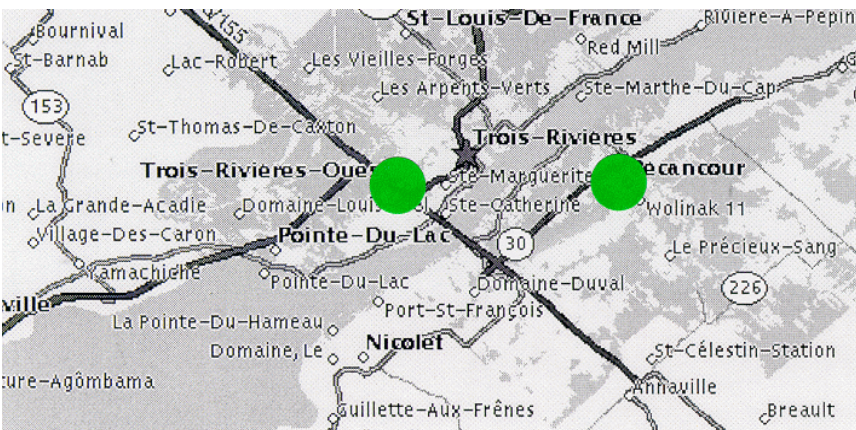


Figure 6: Région de Trois-Rivières



Figure 7: Région de Chicoutimi

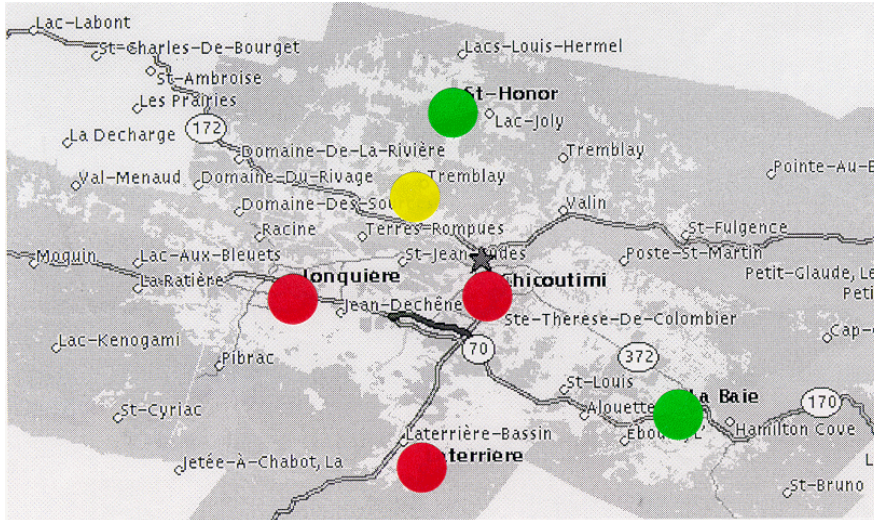
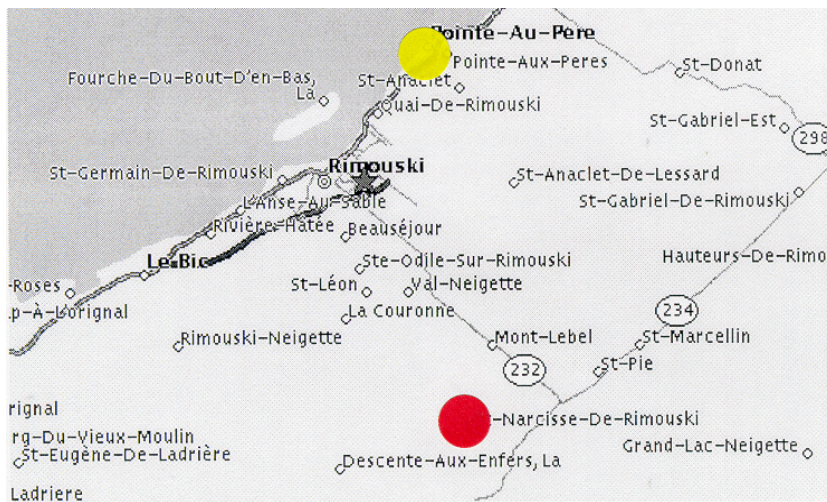


Figure 8: Région de Rimouski



Quelle est la position de votre municipalité par rapport à l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ?

- Avait déjà introduit un tel règlement.
- Étudie la possibilité d'implanter un règlement.
- Pas du tout intéressé par un tel règlement.

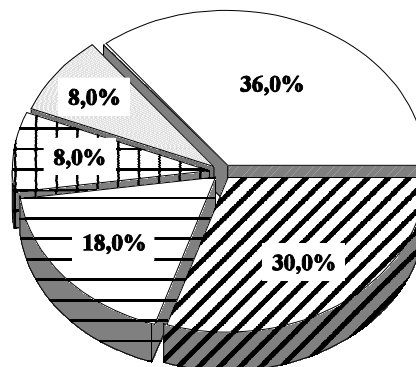


4.2.2 Les fréquences

**Question 1 :**

*Quelle est la position de votre municipalité par rapport à l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, daté du 23 avril 1998, qui autorise la municipalité locale à permettre, par son règlement de zonage, l'aménagement d'un logement supplémentaire à une résidence destinée à être occupée par des personnes ayant un lien de parenté ?*

- \$ 36 % avaient déjà un règlement permettant l'ajout de logements supplémentaires (38 sur 106)
- \$ 8 % ont introduit un tel règlement à partir de cet amendement (9 sur 106)
- \$ 26 % étudient la possibilité d'un règlement permettant les logements supplémentaires à court terme, ou sur une période indéfinie (27 sur 106)
- \$ 30 % ne sont pas du tout intéressés par l'adoption de cet amendement (32 sur 106)



- Possédait déjà un règlement
- Ont introduit un règlement à partir de l'amendement
- Étudient la possibilité d'un règlement favorable à court terme
- À l'étude, période indéfinie
- Pas dans les projets de la municipalité d'avoir un règlement

**Figure 9**

La position des municipalités face au logement supplémentaire

**Question 2 :**

*La réglementation est en vigueur depuis quelle année ?*

Cette question a été posée à titre informatif et les résultats n'ont pas été utilisés pour l'analyse.

**Pour les municipalités permettant les logements supplémentaires (47 sur 106)**

**Question 3 :**

*Quels sont les critères et les conditions de construction ?*

Les critères les plus fréquemment cités parmi les 47 municipalités qui permettent l'aménagement de logements supplémentaires sont les suivants :

<b>CRITÈRES</b>	<b>Fréquence (sur 47)</b>	<b>Pourcentage</b>
Maintenir un caractère unifamilial à l'extérieur	25	53 %
Restrictions sur la superficie du logement	24	51 %
Stationnement exigé	15	32 %
Entrée partagée exigée	13	28 %
1 seul : boîte à lettres, entrée électrique, numéro d'immeuble...	8	17 %
Restrictions sur la hauteur extérieure (plancher-palafond ?)	7	15 %
Sujet au P.I.I.A.	7	15 %
Permis dans le sous-sol seulement	4	9 %
Entrée distincte exigée	4	4 %
Une seule chambre à coucher permise	1	2 %

**Question 4 :**

*Depuis l'adoption de ce règlement, combien de permis ont été émis ?*

La majorité des permis émis l'ont été dans les municipalités où la réglementation est en vigueur depuis plusieurs années. Dans notre échantillon, sur un total de 1 449 permis émis à

ce jour, 99 %, soit 1 436, l'avaient été par les villes qui avaient déjà un règlement en place et seulement 13 par des villes qui viennent de se prévaloir du droit de l'article 113.

**Question 5 :**

*Avez-vous reçu des plaintes de citoyens en rapport avec ces logements après leur construction ? (sur 47 municipalités ayant des unités construites)*

Oui	14,9 %	(7/47)
Non	76,6 %	(36/47)
Aucune réponse	8,5 %	(4/47)

**Question 6a :**

*Notre municipalité permet que des logements supplémentaires soient loués aux personnes suivantes... (sur 47 municipalités ayant des unités construites)*

Parenté seulement	27,7 %	(13/47)
Parenté et n'importe qui après	2,1 %	(1/47)
N'importe qui	61,7 %	(29/47)
Sans réponse	4,3 %	(2/47)
Autre*	4,3 %	(2/47)

\* Deux municipalités ont souligné le fait que les logements supplémentaires sur leur territoire ne peuvent pas être loués, mais peuvent être occupés par des membres de la parenté ou par des employés domestiques.

**Question 6b :**

*Avez-vous adopté des mesures de contrôle particulières ?*

(33 municipalités sur 47 qui avaient un règlement sur les logements supplémentaires ont répondu à cette question).

Oui	21,2 %	(7/33)
Non	78,8 %	(26/33)

**Question 7 :**

*Permettez-vous des changements de vocation du logement supplémentaire ?*  
(43 municipalités sur 47 ont répondu)

Aucun changement permis	55,3 %	(26/47)
Commerce sans affichage	12,8 %	(6/47)
Commerce avec affichage	23,4 %	(11/47)
Sans réponse	8,5 %	(4/47)

**Question 8 :**

*Si un sondage auprès des citoyens de votre municipalité démontre qu'ils sont favorables à une modification réglementaire permettant l'ajout de logements supplémentaires à des maisons unifamiliales pour les clientèles énumérées ci-dessous, quelle serait la position la plus probable de votre municipalité ?*

(Seules les 59 municipalités qui n'avaient pas encore un tel règlement ont été considérées pour cette question).

« La position la plus probable de notre municipalité serait de permettre la location de logements supplémentaires aux personnes suivantes : »

		OUI	NON	Pas de réponse
8A	Parenté seulement (48 municipalités)	49 % (n=29)	32 % (n=19)	19 % (n=11)
8B	Parenté et n'importe qui après (43 munic.)	12 % (n=7)	61 % (n=36)	27 % (n=16)
8C	N'importe qui (43 municipalités)	19 % (n=11)	54 % (n=32)	27 % (n=16)
8D	Des bureaux (42 municipalités)	34 % (n=20)	37 % (n=22)	29 % (n=17)

4.2.3 Les questions ouvertes

En plus des données quantitatives, nous avons cherché à comprendre les attitudes des municipalités du Québec envers la question des logements supplémentaires. En effet, s'il est utile de savoir si une municipalité est ouverte ou non aux logements supplémentaires, il est

encore plus intéressant de savoir pourquoi et de quelle façon ces logements sont permis.

Nous avons donc plusieurs questions ouvertes qui permettaient aux municipalités qui avaient déjà composé avec la réglementation pour les logements supplémentaires de traiter de la nature des plaintes (s'il y en avait eu), d'une part, et des mesures de contrôle qui avaient été mises en place, d'autre part. Nous voulions aussi tester les réactions les plus probables des municipalités non participantes face à l'introduction d'un tel règlement. Nous avons inclus en annexe D la liste complète des réponses à ces questions. Les commentaires qualitatifs ainsi recueillis seront utilisés dans les prochaines sections pour mieux interpréter les résultats du sondage.

### 4.3 Analyse

#### 4.3.1 La question géographique

Selon la logique de la demande, les villes situées dans des régions plus rurales seront moins touchées par la question des logements supplémentaires. De fait, dans ces municipalités entourées de vastes espaces, la densification et le logement supplémentaire ne sont pas des priorités. En effet, il semble que les municipalités situées à proximité des grands centres urbains soient plus ouvertes à ces questions, quoique cela ne soit pas toujours le cas. Par exemple, nous constatons peu d'ouverture de la part des villes de Hull et de Chicoutimi. En effet, dans la Communauté urbaine de l'Outaouais, les deux tiers des municipalités qui ont répondu au sondage se disent non intéressées à modifier leur réglementation de façon à permettre les logements supplémentaires. Pour ce qui est de l'agglomération de Chicoutimi, les deux municipalités les plus urbanisées, soit Chicoutimi et Jonquière, ont répondu négativement à ce sujet.

À l'opposé, les municipalités qui entourent les grandes régions métropolitaines de Montréal et de Québec sont plus susceptibles de favoriser les logements supplémentaires. C'est là aussi que l'on retrouve le plus grand nombre de villes où la question est à l'étude. Le cas de

Montréal est particulièrement intéressant. Bien qu'il y ait sur l'île des municipalités où les logements supplémentaires sont autorisés, c'est surtout en dehors de l'île, notamment sur la rive sud, où ce type de logement est permis.

Ce phénomène pourrait être imputé au fait que la densité d'habitations sur l'île est plus forte que dans les banlieues et que le parc de logements locatifs est assez vaste. D'autre part, l'hypothèse que les banlieues vieillissantes sont plus susceptibles d'avoir besoin de ce type de logement est confirmée.

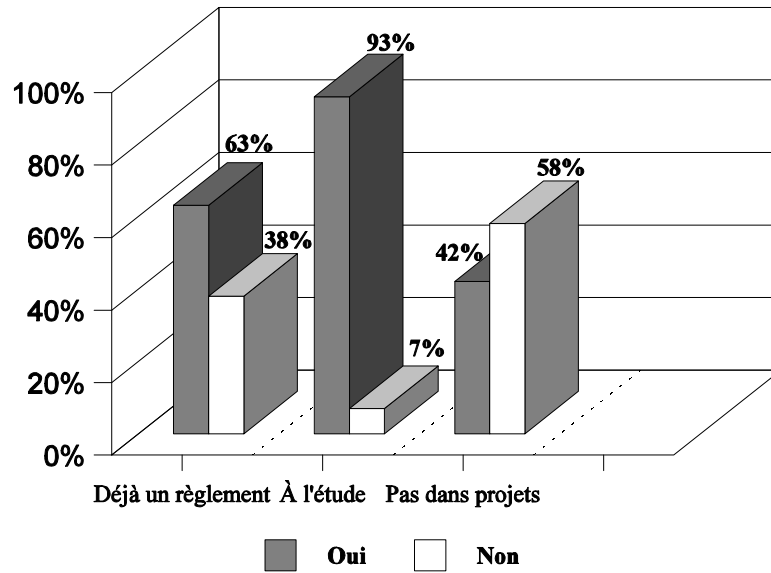
#### 4.3.2 L'ouverture des municipalités aux logements supplémentaires

Nos résultats indiquent qu'il existe déjà une grande ouverture aux logements supplémentaires au Québec. En effet, pratiquement une municipalité sur deux avait déjà un règlement en place avant l'introduction de LAU 113.1, ou encore s'est dotée récemment d'un tel règlement. Un quart ont répondu que ce dossier était à l'étude à l'heure actuelle. Au total, 7 municipalités sur 10 considèrent la question de logements supplémentaires comme pertinente. Une exception à la règle, la ville d'Aylmer, où l'on a récemment aboli un règlement favorisant les logements supplémentaires du zonage.

On retrouve plus de divergence entre les municipalités à la question : *Qui peut vivre dans les logements supplémentaires ?* Il semble que les municipalités qui avaient un règlement en place avant l'adoption de l'article 113 de la LAU sont plus ouvertes à la location des logements à la communauté dans son ensemble. Celles qui étudient présentement la question ou qui s'opposent à ce type d'habitation seraient plutôt enclines à accepter la condition obligatoire du lien de parenté pour le locataire. En effet, les tableaux I, II et III illustrent les positions les plus probables des 59 municipalités qui n'ont pas de règlement quant à l'occupation autorisée des logements supplémentaires. La location à des membres de la parenté seulement est la plus populaire.

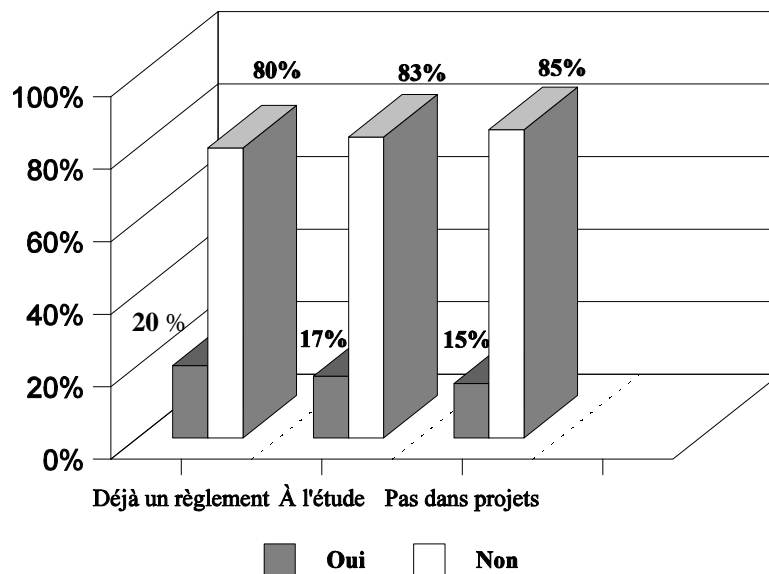
**TABLEAU 1**

Pourcentage des municipalités qui permettraient la location des logements supplémentaires à la parenté seulement.



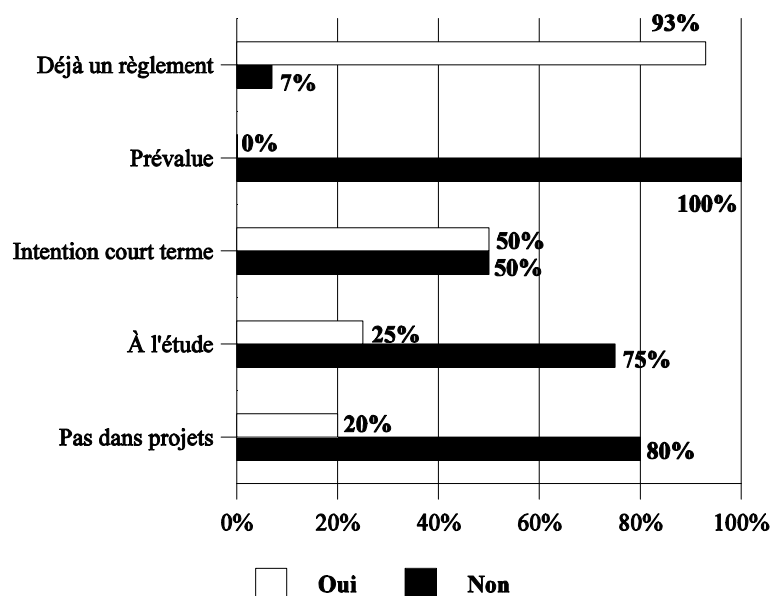
**TABLEAU II**

Pourcentage des municipalités qui permettraient la location aux membres de la parenté d'abord, puis à des ménages sans lien de parenté.



**TABLEAU III**

Pourcentage des municipalités qui permettraient la location de logements supplémentaires à des ménages sans lien de parenté.



#### 4.3.3 Des réglementations adaptées

Parmi les municipalités qui autorisent la location d'un logement supplémentaire à n'importe qui, les trois critères les plus fréquemment mentionnés sont (1) des limites maximales de superficie du logement, (2) la nécessité de maintenir le caractère unifamilial de la maison à l'extérieur, et (3) l'ajout d'une case de stationnement hors rue pour le logement additionnel.

Dans les cas où la municipalité désire rigoureusement contrôler l'occupation des logements supplémentaires, un règlement de zonage plus précis peut contribuer à exercer ce contrôle. La déclaration officielle du requérant quant au lien de parenté des locataires est requise par certaines municipalités, notamment Saint-Constant (voir section 4.3.7.2.1), Saint-Bruno-de-Montarville (voir section 4.3.7.2.2), et Rosemère (voir section 4.3.7.2.3). Nous avons vu dans les cas de la Colombie-Britannique et du Nouveau-Brunswick comment la loi provinciale

permettait très clairement ce type de convention spéciale. La question de « légalité » de telles déclarations reste pendante au niveau provincial en relation avec la Charte des droits et libertés.

Pour certaines villes, notamment pour la municipalité de Sainte-Julie, la section 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avant l'amendement en 1998, comprenait déjà les outils nécessaires pour formuler un cadre réglementaire sensible. Leur exemple sera discuté à la section 4.3.7.3.1.

#### 4.3.4 La question des plaintes

Seulement 16 % des municipalités de l'échantillon qui autorisent les logements supplémentaires avaient reçu des plaintes (7 sur 47) au moment du sondage. Ces plaintes étaient liées pour la plupart à la peur de voir un quartier résidentiel unifamilial se transformer en multifamilial, et à la question du stationnement. Selon certains fonctionnaires municipaux, plusieurs plaintes étaient non fondées (il n'y a aucune corrélation entre la date d'entrée en vigueur du règlement et le nombre de plaintes).

- \$ « Une seule fois, quelqu'un a manifesté son appréhension face au fait que les deux logements pouvaient être loués » (municipalité #10).
- \$ « Problème de stationnement et conflit dû à l'augmentation de la densité » (municipalité #21).
- \$ « En rapport avec l'augmentation de la densité d'occupation du sol et du stationnement des véhicules » (municipalité #85).
- \$ « Nombre de personnes occupant le logement » (municipalité #106).

#### 4.3.5 Les mesures de contrôle

La majorité des municipalités recensées n'ont pas adopté de mesures de contrôle particulières. Plusieurs ont établi des critères de construction qui doivent être respectés pour accorder le permis. Toutefois, une fois le logement terminé, aucun suivi de contrôle n'est assuré. La difficulté et le coût d'un contrôle post-construction ont été mentionnés à plusieurs reprises dans les réponses aux questions ouvertes. L'exigence du lien de parenté fait partie de ces aspects qui sont difficiles à vérifier une fois la construction terminée. Par exemple :

\$ « *Contrôle difficile, ressources insuffisantes* » (municipalité #10).

\$ « *La gestion par la suite demeure difficile* » (municipalité #13).

\$ « *Il est trop difficile pour la municipalité de contrôler quels sont les locataires d'une propriété* » (municipalité #53).

#### 4.3.6 La question du changement de vocation

Sur la question de la conversion du logement supplémentaire en bureau ou lieu d'affaires, les municipalités sont divisées. Plusieurs villes, même parmi celles qui ne pensent pas introduire de règlements autorisant les logements supplémentaires, permettent déjà des bureaux administratifs ou professionnels dans les résidences. On ne note, cependant, aucune corrélation entre la conversion à une vocation commerciale et les plaintes formulées.

#### 4.3.7 Étude de cas de municipalités québécoises

##### 4.3.7.1 Des réglementations simples

Les réglementations des municipalités suivantes sont des exemples de textes courts et simples qui traitent du logement supplémentaire.

#### 4.3.7.1.1 Carignan

Adopté en 1994, l'article 57 du règlement de zonage de la Ville de Carignan explique les modalités d'un logement supplémentaire. Il est intéressant de noter que l'on réfère à ce type d'unité comme « un espace habitable complémentaire ou maison deux-génération ».

*« L'usage d'un espace habitable complémentaire ou maison deux-génération est autorisé s'il respecte les conditions suivantes :*

- 1. Cet usage doit être exercé dans une habitation unifamiliale seulement et une (1) seule chambre à coucher est permise ;*
- 2. La superficie de l'espace habitable ne doit pas excéder soixante-quinze pour cent (75 %) de la superficie d'implantation au sol du bâtiment ;*
- 3. L'utilisation d'un seul espace habitable complémentaire est autorisée par bâtiment principal ;*
- 4. Aucune modification de l'architecture du bâtiment ne doit être visible de l'extérieur, et une seule porte d'entrée principale par bâtiment est autorisée, ceci afin de préserver le caractère unifamilial du bâtiment ;*
- 5. Aucune entrée individuelle donnant directement sur l'extérieur ne doit être créée en façade pour cet espace habitable complémentaire ;*
- 6. La hauteur minimum de la pièce habitable doit être de deux mètres trente (2,30 m) ;*
- 7. Un seul numéro civique est autorisé par bâtiment principal ;*
- 8. Une seule boîte aux lettres est autorisée par bâtiment principal ;*
- 9. Une seule entrée électrique est autorisée par bâtiment principal. »*

Sur notre questionnaire, le répondant a noté que les logements supplémentaires sont permis pour les membres de la parenté seulement, mais il n'y a aucune mention à cet effet dans la réglementation. En plus, la Ville n'a aucune méthode de contrôle sur cette question.

#### 4.3.7.1.2 Terrebonne

La ville de Terrebonne a changé la terminologie de son règlement en 1996 pour inclure une nouvelle définition : « uniplex ». Cette nouvelle typologie a été ajoutée à la définition de : H-1 Habitation. Les habitations de type « uniplex » sont définies comme une « *habitation unifamiliale isolée greffée d'un second logement dont la présence ne se manifeste pas dans la composition architecturale du bâtiment* ».

L'article 3 du règlement numéro 2181-90 de la Ville de Terrebonne se lit comme suit :

« *Le règlement de zonage numéro 2181 est modifié à l'article 4.10 Usage domestique accessoire, de façon à autoriser la constitution d'un second logement à même une habitation unifamiliale, aux conditions applicables à la nouvelle typologie " uniplex " [...]* » L'article continue en énumérant les conditions :

- Que l'apparence du bâtiment unifamilial soit préservée ;
- Que la superficie n'excède pas celle du logement principal ;
- Qu'il n'y ait pas d'accès sur la façade principale, mais qu'une autre issue de secours soit prévue ;
- Qu'un espace de stationnement hors-rue soit prévu ;
- Que les plans soient soumis pour approbation en vertu du P.I.I.A.

Les logements supplémentaires à Terrebonne peuvent être habités par n'importe qui.

#### 4.3.7.1.3 Mont-Saint-Hilaire

En 1997, Mont-Saint-Hilaire a fait passer son règlement sur le « Logement complémentaire dans une habitation unifamiliale isolée ». Un seul logement supplémentaire est permis par habitation, et la superficie maximale de plancher est de 40 m<sup>2</sup>. Une seule chambre à coucher

est permise. Le caractère unifamilial du bâtiment doit être préservé : un seul numéro civique, une seule boîte aux lettres, une seule entrée de service (électricité, aqueduc et égout, gaz naturel), aucun espace de stationnement supplémentaire. Le logement doit partager une entrée, mais doit avoir au moins une issue distincte dans la cour arrière ou latérale. On précise même qu'une seule corde à linge est autorisée par terrain.

Les logements supplémentaires de Mont-Saint-Hilaire peuvent être habités par n'importe qui.

#### 4.3.7.1.4 Saint-Hubert

Depuis 1973, la Ville de Saint-Hubert avait un règlement en place qui autorisait les logements supplémentaires dans certaines zones. En 1983, ce privilège a été étendu à la ville entière. L'article 4.5.2.15, *Logements accessoires dans les habitations unifamiliales*, stipule que le caractère unifamilial du bâtiment doit être respecté, qu'un seul logement supplémentaire est permis par habitation, que la superficie maximale autorisée est de 35 % de celle du rez-de-chaussée et que le logement supplémentaire requiert une case de stationnement par logement supplémentaire. Ce qui est nouveau par rapport aux autres municipalités c'est qu'« *un logement accessoire n'est pas considéré comme un logement aux fins du calcul de la densité maximale permise en logement par hectare* ».

Les logements supplémentaires à Saint-Hubert peuvent être habités par n'importe qui.

#### 4.3.7.1.5 Charlesbourg

En 1994, Charlesbourg a adopté une modification générale de son règlement de zonage. Dans le contexte de cette modification, toutes les zones qui étaient auparavant exclusivement unifamiliales ont été éliminées et remplacées par des zones mixtes dans lesquelles sont autorisées les maisons unifamiliales isolées et jumelées ainsi que des maisons bifamiliales isolées.

Également dans le contexte de cette modification, la Ville a adopté un P.I.I.A. pour les bâtiments d'insertion, c'est-à-dire les constructions dans les secteurs déjà construits impliquant des modifications à l'apparence extérieure des bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres d'un bâtiment existant. Les objectifs visés par ce règlement sont d'assurer que l'alignement des nouvelles constructions, les matériaux de finition, les pentes de toit et les couleurs sont comparables aux bâtiments adjacents existants, et de minimiser les changements abrupts de volumétrie entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants.

En outre, depuis le milieu des années 1980, la Ville de Charlesbourg autorise l'aménagement de bureaux à même des maisons comme usage complémentaire à l'habitation. Un seul usage complémentaire est autorisé par logement et la superficie maximale permise est 25 % de la superficie totale de la maison (incluant le sous-sol), sans toutefois excéder 30 m<sup>2</sup>. De plus, pas plus d'une personne résidant en dehors du logement ne peut occuper l'usage complémentaire et aucune identification visible de l'extérieur n'est permise à l'exception d'une plaque d'au plus 0,2 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.7.2 Preuve du lien de parenté

Selon l'article 113.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités peuvent restreindre l'occupation d'un logement supplémentaire à des membres de la parenté. La loi, en plus, laisse la municipalité définir ce qu'est « la parenté ». Selon l'opinion de plusieurs fonctionnaires municipaux, le concept même est discriminatoire et donc inapplicable. C'était entre autres l'opinion de deux des municipalités qui s'opposaient à ce que des logements supplémentaires ne soient loués qu'à des membres de la parenté (question 8a) :

- « *Discriminatoire et difficilement contrôlable* » (municipalité #3).
- « *Pas légal et pas réaliste* » (municipalité #94).

Cependant, d'autres municipalités du Québec, notamment les trois villes qui suivent, incluent cette condition dans leur réglementation.

#### 4.3.7.2.1 Saint-Constant

Le règlement de zonage 960-96, précise :

*« 262.1 Le logement complémentaire ne peut être habité que par des personnes qui ont, ou ont eu, elles-mêmes ou par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, un lien de parenté ou d'alliance avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal.*

*Aux fins du présent article, un lien de parenté est un lien qui lie deux personnes en ligne directe ascendante, en ligne directe descendante et en ligne collatérale, tel que définit au Code civil du Québec. Ce lien regroupe, non limitativement, le père, la mère, le fils, la fille, le frère, la sœur, les grands-parents. Le lien d'alliance est, pour sa part, le lien créé par le mariage. Il regroupe notamment le mari, la femme, le beau-fils, la belle-fille, le beau-frère, la belle-sœur. Seuls ces personnes, leur conjoint, y compris de fait et les personnes qui sont à leur charge, peuvent occuper le logement complémentaire . »*

*« 263.1 Tout propriétaire ou occupant désirant aménager un logement complémentaire à l'intérieur d'une résidence doit, préalablement à l'obtention du permis requis, signer la déclaration obligatoire à cet effet, laquelle atteste du lien de parenté ou d'alliance existant avec l'occupant du logement complémentaire. Tous les occupant majeurs du logement complémentaire doivent également signer cette déclaration mais seulement le propriétaire ou l'occupant du logement principal doit être assermenté à cet effet. Cette déclaration doit être renouvelée annuellement, avant le 30 novembre de chaque année civile pour l'année subséquente. »*

#### 4.3.7.2.2 Saint-Bruno-de-Montarville

Le règlement de zonage 15-1A article 9.6 précise :

*« Un logement supplémentaire destiné à être occupé exclusivement par les personnes qui ont, ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal, peut être aménagé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée aux conditions suivantes [...]. »*

En plus, la Ville de Saint-Bruno exige que le logement supplémentaire soit réintégré au bâtiment principal dans l'éventualité du départ des membres de la parenté. Pour la demande de permis, on pose comme condition :

*« En plus des plans et documents requis à l'article 3.1 du présent règlement, le requérant doit fournir un plan illustrant la réintégration future du logement supplémentaire au logement principal, un plan de l'aménagement extérieur de l'emplacement et une preuve du lien de parenté ou d'alliance entre lui et les occupants du logement supplémentaire. »*

#### 4.3.7.2.3 Rosemère

Le règlement de zonage 601-39 de la Ville de Rosemère se lit comme suit :

*« Le logement complémentaire est exclusivement destiné à être occupé par des personnes qui ont un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal. En ce sens, le propriétaire devra s'engager formellement à fournir à la ville, à chaque année, une preuve d'identité du ou des occupants qui permette d'établir le lien de parenté avec ce ou ces derniers. »*

#### 4.3.7.3 Interprétation et innovation

##### 4.3.7.3.1 Sainte-Julie

La municipalité de Saint-Julie a introduit son règlement en mai 1999, sans faire référence au nouvel article de LAU 113. Pour la Ville, toute la question de la cohabitation soulève la problématique de la conservation du caractère unifamilial de l'immeuble et du quartier. En répondant au questionnaire, la responsable nous a écrit :

*« À Sainte-Julie, nous avons donc abordé la question différemment. Nous avons, ce printemps, adopté un amendement au règlement de zonage visant à permettre dans un secteur spécifique de la ville, l'usage résidentiel bifamilial que nous avons désigné de type " bigénération " en définissant ce type d'habitation et en le distinguant de la résidence bifamiliale traditionnelle à la terminologie du règlement de zonage. Par la suite, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, nous avons :*

- A. traité l'apparence architecturale des résidences (LAU, art. 113-5) afin qu'elles conservent l'apparence d'une résidence unifamiliale ;*
- B. limité la superficie de plancher du second logement (LAU, art. 113-5) à 55 mètres carrés ;*
- C. favorisé la création d'un lien (ouverture) entre les deux logements, contrairement à une résidence bifamiliale traditionnelle où un tel lien est strictement prohibé (LAU, art. 113-11) ;*
- D. régi le nombre de constructions accessoires par emplacement (LAU, art. 113-3) ;*
- E. Bien que cet amendement au règlement de zonage avait pour but de favoriser la cohabitation de gens apparentés, il n'est pour nous pas question de contrôler si tel est ou non le cas. »*

#### 4.3.7.3.2 Gatineau

Dans le cas de la Ville de Gatineau, les mêmes critères se répètent à peu de chose près: apparence unifamiliale, une seule porte d'entrée en façade, superficie maximale de 50 % de la superficie de plancher totale jusqu'à concurrence de 90 m<sup>2</sup>. Aucune case de stationnement supplémentaire n'est requise. On précise aussi qu'un logement supplémentaire ne peut être aménagé dans une cave. En répondant à notre questionnaire, le responsable nous a souligné les points suivants :

*« Notre approche de réglementation relative au logement parental n'est pas tributaire d'un lien de parenté avec l'occupant du logement principal. En conséquence, l'ajout d'un logement additionnel est géré par zone à travers la ville, par disposition spéciale à la grille des usages et des normes. En principe, les zones où de tels usages additionnels sont permis sont constituées en tout ou en partie d'habitations unifamiliales isolées situées sur des terrains assez grands, dans des secteurs construits avant 1970. De plus, les logements additionnels sont permis dans certains projets domiciliaires en cours de développement. Dans ce cas, certaines exigences supplémentaires d'aménagement s'appliquent telles que la présence d'une habitation munie d'un garage, et l'obligation de prévoir deux cases de stationnement contiguës. »*

## 5. Conclusion et recommandations

### Les municipalités québécoises et le logement supplémentaire

Les résultats de l'enquête que nous avons menée auprès d'un échantillon de 204 municipalités québécoises dans sept RMR du Québec indiquent que 44 pour cent des municipalités permettent déjà les logements supplémentaires alors que 26 pour cent étudient la possibilité d'un tel règlement. En d'autres mots, *sept municipalités québécoises sur dix sont touchées ou concernées par les logements supplémentaires.*

*L'adoption de l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui permet l'ajout de logements supplémentaires destinés aux membres de la parenté seulement est restreinte.* En effet, plusieurs municipalités ont affirmé avoir refusé de l'adopter parce qu'il implique le démantèlement du logement supplémentaire lorsque ce dernier n'est plus habité par des membres de la parenté. *L'obligation du lien de parenté est difficile, voire impossible, à gérer selon les dires de plusieurs fonctionnaires municipaux.* Toutefois, les municipalités pour lesquelles l'adoption d'un tel règlement est à l'étude sont plus enclines à adhérer à cet amendement : cela donne matière à réflexion. En effet, *les résultats de notre enquête suggèrent plutôt de réviser la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'éliminer la nécessité du lien de parenté, ou tout au plus de maintenir cette exigence pour le ou les premiers locataires seulement.*

D'autre part, *l'expérience des municipalités ayant adopté par le passé un règlement souple et permissif est convaincante et témoigne du peu de plaintes formulées de la part de citoyens à l'égard de logements supplémentaires déjà construits.* En outre, le nombre relativement restreint de permis émis à ce jour, ainsi que des données récentes sur le nombre limité de citoyens intéressés par un tel logement (sondage de la SHQ, 1999) suggèrent que deux maisons sur dix tout au plus seraient appelées à être transformées de cette manière. Il faut voir le

logement supplémentaire comme un des moyens mis à la disposition des citoyens pour adapter leur logis à leurs besoins.

Enfin, sans y faire allusion directement, plusieurs règlements étudiés ainsi que des commentaires de fonctionnaires municipaux laissent entrevoir la crainte que les logements supplémentaires deviennent une source de spéculation de la part de certains propriétaires de maisons unifamiliales. Pour éviter cela, l'exigence dans le règlement que le propriétaire occupe un des deux logements semble raisonnable, distinguant ainsi la maison unifamiliale et son logement supplémentaire d'un immeuble locatif.

### **Les mesures de contrôle**

L'examen d'études de cas à l'échelle canadienne et américaine a démontré *qu'il n'existe pas de solutions unilatérales concernant la réglementation et les mesures de contrôle pour les logements supplémentaires*. Au contraire, au fil des ans, les municipalités concernées, appuyées ou non par leur loi provinciale respective, ont adopté des solutions adaptées à leurs besoins et à l'ouverture de leurs citoyens. Toutefois, certains règlements sont plus simples et plus faciles à gérer que d'autres.

Selon notre inventaire, il existe des stratégies plus communes. Le *règlement de zonage* est la technique la plus utilisée, en fixant, par exemple, des zones mixtes permettant les maisons unifamiliales isolées et jumelées ainsi que les maisons bifamiliales isolées (voir 4.3.7.1.5, Charlesbourg). Toutefois, lorsqu'il est utilisé seul, le règlement de zonage permet peu de contrôle de la part des municipalités. Pour cette raison, il est souvent accompagné de méthodes de contrôle additionnelles, notamment le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.). Un tel plan assure, par exemple, l'alignement des nouvelles constructions et l'uniformité des matériaux de construction et des pentes de toit. Dans certaines provinces, on utilise une *convention spéciale* entre la municipalité et le requérant. Celle-ci constitue un

contrat d'utilisation spéciale qui permet des usages non conformes en fixant des critères précis. Le *Code du bâtiment* est aussi couramment utilisé pour contrôler la qualité des logements supplémentaires. Dans le cas de la Colombie-Britannique, l'interprétation du Code permet des logements « temporaires » pour une période de un à dix ans. Enfin, une autre façon novatrice de contrôler les logements supplémentaires est d'exiger une *licence commerciale*.

Si les mesures de contrôle adoptées par les municipalités québécoises s'étant prévaluées d'un tel règlement permettant les logements supplémentaires varient, certaines constantes demeurent.

***Le maintien du caractère unifamilial de la maison et du quartier est important***

Des enquêtes récentes (SHQ, 1999 ; Després et Fortin, 1999) révèlent que le respect du caractère unifamilial de la maison et du quartier est fondamental pour bon nombre de citoyens pour accepter les logements supplémentaires. Les réglementations recensées suggèrent, tour à tour, une seule porte visible de la rue ou encore pas d'accès en façade, un logement discret, aucune modification du bâtiment visible de l'extérieur, etc. Il ne nous appartient pas de juger de l'efficacité de ces spécifications. Nous pouvons toutefois suggérer qu'il existe peut-être des critères tout aussi, sinon plus, efficaces pour préserver le caractère unifamilial. Par exemple, un accès en façade pourrait être permis pour le logement supplémentaire pourvu que ce dernier soit en retrait par rapport au premier. Ou encore, les critères de design d'un P.I.I.A. pourraient spécifier le respect des volumétries des pentes de toit voisines, l'alignement de la nouvelle construction aux bâtiments de part et d'autre, un choix de matériaux compatibles, etc. De telles spécifications pourraient être plus efficaces pour préserver le caractère unifamilial du quartier que l'absence d'une porte en façade ou d'une deuxième entrée électrique, tel que cela est parfois exigé. En outre, les spécifications très précises sur la nécessité d'une porte d'entrée commune, d'une seule entrée électrique ou d'une seule boîte aux lettres pourraient devenir des sources de conflit à l'intérieur de ménages d'une même famille.

Quant aux craintes parfois formulées de voir trop de voitures stationnées, elles sont non fondées, comme l'ont mentionné certains fonctionnaires municipaux enquêtés. En effet, la plupart des maisons de banlieue ont suffisamment d'espace pour stationner deux à quatre voitures. En outre, bon nombre de ménages québécois habitant la banlieue ont déjà deux ou trois voitures stationnées devant leur maison ; les logements supplémentaires dépasseraient rarement ces normes.

***La superficie maximale et le nombre de chambres pour le logement sont spécifiés***

Les superficies maximales permises pour le logement supplémentaire sont le plus souvent précisées, avec justesse, en relation avec les dimensions de la maison principale. Toutefois, ***on retrouve une grande variété dans les superficies de planchers autorisées***, ces dernières variant de 50 à 100 pour cent du plancher de la maison existante. Cela suggère la diversité des besoins des particuliers et de l'expérience des municipalités.

Nous avons retrouvé la mention « une seule chambre » à quelques reprises. Même dans un logement d'une chambre, une superficie maximale autorisée de 40 m<sup>2</sup>, comme nous l'avons retrouvée dans une municipalité, est nettement insuffisante pour assurer l'habitabilité d'un logement complet. En outre, notre expérience de travail auprès de dix clients réels à Charlesbourg (Després *et al.*, sous presse) a révélé que seulement deux d'entre eux désiraient une seule chambre au nouveau logis. Que cela soit pour l'usage d'un ou des deux parents, ou encore d'un enfant et de son conjoint, deux chambres étaient considérées comme souhaitables. En outre, un seul client était prêt à céder une pièce de son bungalow actuel au logement supplémentaire. Cela suggère d'autoriser des superficies minimales de planchers suffisantes pour permettre de tels logements. Le règlement devrait permettre de contrôler la superficie du nouveau logement (avec un minimum et un maximum souhaitables) mais, surtout, fournir des mécanismes pour contrôler l'intégration volumétrique du logement supplémentaire aux constructions voisines.

### En résumé

Cela dit, la question de savoir si les logements supplémentaires sont adaptés aux besoins de toutes les villes ou de tous les quartiers relève de la responsabilité et du rôle des municipalités dans des enjeux plus larges que leurs propres territoires, notamment d'une nature socio-économique. L'accès au logement abordable, le coût d'accès à la propriété, le coût des services institutionnels aux aînés versus le coût du maintien à domicile, ainsi que le recyclage des infrastructures et des services municipaux ou provinciaux sont tous des aspects importants dans la discussion actuelle sur les logements supplémentaires.

En outre, *la réflexion devrait aussi porter sur la croissance ou décroissance de la population de certaines banlieues*, phénomène souvent lié à leur période d'édification. En effet, notre analyse comparative des recensements de 1991 et 1996 (Fortin et Després, 1999) révèle, pour la RMR de Québec, le dépeuplement de la plupart des secteurs édifiés dans les années 1950 à 1970, d'une part, et le vieillissement notable de la population des propriétaires de maisons unifamiliales, d'autre part. Dans ce contexte, l'adaptation des maisons unifamiliales, rendue possible par l'ajout d'un logement supplémentaire, s'avère une avenue parmi d'autres pour mieux répondre aux besoins de la population en place et assurer son renouvellement.

*La sensibilisation des citoyens concernés et leur consultation demeurent des étapes importantes dans la mise sur pied d'un règlement permettant l'ajout de logements supplémentaires.* Des documents promotionnels expliquant les avantages des logements supplémentaires et de la cohabitation intergénérationnelle, par exemple, pourraient être distribués à la population. En effet, les buts visés et les possibilités offertes par un tel règlement sont souvent méconnus des citoyens.

Une fois la population consultée, notre enquête indique clairement que les municipalités disposent d'outils plus ou moins perfectionnés leur permettant de légiférer sur la question des logements supplémentaires selon l'ouverture plus ou moins grande de leurs citoyens.

## 6. Références

- City of Boulder, Office of the City Attorney. *Chapters 9-3.4-12 and 9-3.4-13.*
- City of Brampton. *By-law 92-96*
- City of Calgary. *City Plan Chapter 23 : R-2 Residential Low Density District and Chapter 24 : R-2A Residential Low Density District.*
- City of Fredericton Planning Department (June 1989). *Policy Report : Garden Suites and In-Law Suites.*
- City of Portland Bureau of Planning. *Alternative Design Density Overlay Zone (Chapter 33.405).*
- City of Surrey. *Secondary Suites.*
- City of Toronto. *Second Suites in Single-Detached and Semi-Detached Houses : By-laws 446-99 and 447-99.*
- City of Vancouver (June 1999). *Policy Report : Urban Structure.*
- Cram, Leo L. (1993). *Accessory Apartments.* Missouri Gerontology Institute, University of Missouri-Columbia.
- Daniel Arbour et Associés (1992). *La résidence deux générations : adaptation du concept à une réglementation d'urbanisme municipale.* Montréal : en collaboration avec l'Association provinciale des constructeurs en habitation du Québec (A.P.C.H.Q.).
- Després, C. et A. Fortin (1999). *Vieillir en banlieue : cohabitation et autres éléments de solution.* Symposium de la Société d'habitation du Québec, Quatrième conférence sur le vieillissement, Montréal, 6 septembre, 1999.
- Després, C., P. Larochelle, M. Blais et P. Murphy (sous presse). *Ajout d'un logement supplémentaire à la maison unifamiliale de type bungalow : développement et application de directives de design.* Rapport de recherche à être soumis à la Ville de Charlesbourg dans le cadre d'une subvention ACT, octobre 1999.

District of North Vancouver. *Secondary Suites in Single Family Zones*.

Fortin, A. et C. Després (1999). *La banlieue québécoise en trois temps*, Colloque Générations, ACSALF, ACFAS, Ottawa, 12 mai 1999.

Hare, Patrick H. (Spring, 1992). « Frail Elderly and the Suburbs » in *Generations*, Journal of the American Society on Aging. Pages 35-39.

Hope, Marty. « When Your Folks Move », in *Calgary Herald*, 25 Avril 1998.

Kinnis, Rosemary (1999) *Facilitating Infill, Intensification, Conversion and New Forms of Housing : Case Studies from the A-C-T Program*, communication présentée au Congrès annuel de l'Institut canadien des urbanistes, Montréal, juin 1999.

Ministry of Municipal Affairs and Housing, British Columbia (September 1996). *Existing Local Government Powers for Managing Secondary Suites : Provincial Progress Report*.

Ministry of Municipal Affairs and Housing, Ontario (1996). *What the new Legislation says about apartments in houses et The new regulatory framework for apartments in houses*.

Older Americans Act (non daté). *Housing Highlights : Accessory Units*. National Resource and Policy Center on Housing and Long Term Care.

Société d'habitation du Québec (1999). *Sondage sur l'attitude de la population des banlieues de Montréal et de Québec à l'égard du logement supplémentaire de banlieue*, Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, septembre 1999, inédit.

**ANNEXE A : Liste des 204 municipalités du sondage**  
*(Les municipalités marquées d'un astérisque ont répondu au sondage)*

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
<b>Chicoutimi</b>		<b>160454</b>
	Chicoutimi*	63061
	Jonquière*	56503
	Lac Kénogami	1517
	Larouche	1049
	Latrrière*	4815
	Saint-Fulgence*	2078
	Saint-Honoré	3851
	Shipshaw	2858
	Tremblay*	3665
	La Baie*	21057

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
<b>Montréal</b>		<b>3324602</b>
	Beloil	19294
	McMasterville	3813
	Mont St-Hilaire*	13064
	Otterburn Park*	7320
	Beauharnois*	6435
	Châteauguay	41423
	Léry	2410
	Maple Grove	2606
	Melocheville*	2486
	Mercier*	9059
	Anjou*	37308
	Baie-d'Urfé	3774
	Beaconsfield	19414
	Blainville	29603
	Bois-des-Filion	7124

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
<b>Montréal</b>		
	Boisbriand*	25227
	Boucherville*	34989
	Brossard*	65927
	Candiac*	11805
	Carignan*	5614
	Chambly	19716
	Charlemagne*	5742
	Côte Saint-Luc	29705
	Delson	6703
	Deux Montagnes	15953
	Dollard-des-Ormeaux*	47826
	Dorval	17572
	Gore	1133
	Greenfield Park *	17337
	Hampstead	6986
	Hudson	4796
	Kirkland	18678
	L'Assomption*	11366
	L'Île-Bizard	13038
	L'Île-Cadieux	121
	L'Île-Dorval	
	L'Île-Perrot	9178
	La Plaine*	14413
	La Prairie*	17128
	Lachenaie*	18486
	Lachine	35171
	LaSalle*	72029
	Laval	330393
	Lavaltrie*	5821
	Le Gardeur*	16853
	Le Moyne	5052

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
Montréal	Les Cèdres	4641
	Longueuil	127977
	Lorraine	8876
	Mascouche*	28097
	Mirabel*	22689
	Mont-Royal*	18282
	Montréal	1016376
	Montréal-Est*	3523
	Montréal-Nord*	81581
	Montréal-Ouest	5254
	N-D-de-Bon-Secours*	1516
	N-D-de-l'Île Perrot	7059
	Oka (P)	2775
	Oka (M)	1514
	Outremont*	22571
	Pierrefonds	52986
	Pincourt*	10023
	Pointe-Calumet	5443
	Pointe-Claire*	28435
	Pointe-des-Cascades	910
	Repentigny	53824
	Rosemère*	12025
	Roxboro	5950
Saint-Amable*	7105	
St-Antoine-de-Lavaltrie*	4385	
Saint-Basile-le-Grand	11771	
St-Bruno-de-Montarville*	23714	
Saint-Colomban*	5569	
Saint-Constant*	21933	
Saint-Eustache*	39860	
Saint-Gérard-Majella	4207	

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
Montréal	Saint-Hubert*	77042
	Saint-Isidore*	2401
	Saint-Joseph-du-Lac	4930
	Saint-Lambert*	20971
	Saint-Laurent*	74240
	Saint-Lazare	11193
	Saint-Léonard	71327
	St-Mathias-sur-Richelieu	4014
	Saint-Mathieu	1925
	Saint-Mathieu-de-Beloeil	2143
	Saint-Philippe	3656
	Saint-Pierre	4739
	Saint-Placide*	1479
	Saint-Sulpice*	3307
	Ste-Anne-de-Bellevue*	4700
	Ste-Anne-des-Plaines*	12908
	Ste-Catherine*	13724
	Ste-Genève	3339
	Sainte-Julie*	24030
	Ste-Marthe-sur-le-Lac	8295
	Sainte-Thérèse*	23477
	Senneville	906
	Terrasse-Vaudreuil*	1977
Terrebonne*	42214	
Vaudreuil-Dorion*	18466	
Vaudreuil-sur-le-Lac*	928	
Verdun	59714	
Westmount*	20420	
Saint-Jérôme	Bellefeuille*	12803
	Lafontaine	9008

Université Laval / Société d'habitation du Québec

Région Métropolitaine		Municipalité	Population
<b>Montréal</b>			
Saint-Jérôme	Saint-Antoine*		10806
	Saint-Jérôme*		23916
Vareennes	Vareennes		18842
<b>Hull</b>			<b>247072</b>
Buckingham	Buckingham*		11678
	Masson-Angers*		7989
Hull	Aylmer*		34896
	Cantley		5425
	Chelsea*		5930
	Gatineau*		100702
	Hull*		62339
	La Pêche		6160
	Pontiac		4722
Val-des-Monts		7231	
<b>Québec</b>			<b>665232</b>
Québec	Beauport*		72920
	Bernières-St-Nicolas*		15594
	Boischatel*		4152
	Cap-Rouge		14163
	Charlesbourg*		70942
	Charry*		10661
	Château-Richer		3579
	Fossambault-sur-le-Lac*		921
	Lac-Beauport		5008

Université Laval / Société d'habitation du Québec

Région Métropolitaine		Municipalité	Population
<b>Québec</b>			
Québec	Lac-Delage		368
	Lac-Saint-Charles		8540
	Lac-Saint-Joseph*		83
	L'Ancienne Lorette*		15895
	L'Ange-Gardien*		2841
	Lévis*		40407
	Loretteville*		14168
	N-D-des-Anges		370
	Pintendre		6035
	Québec*		167264
	St-Augustin-de-Desmaures*		14771
	Saint-Émile*		9889
	Saint-Étienne-de-Beaumont		
	Saint-Étienne-de-Lauzon*		8207
	Saint-François		484
	St-Gabriel-de-Valcartier*		2204
	Saint-Jean*		847
	St-Jean-Chrysostome		16161
	St-Joseph-de-la-Pte-de-Lévy		894
	St-Lambert-de-Lauzon*		
Saint-Laurent		1576	
Saint-Pierre		1982	
Saint-Rédempteur*		6358	
Saint-Romuald*		10604	
Ste-Brigitte-de-Laval*		3214	
Ste-Catherine-de-la-J-Cartier		4428	
Sainte-Famille		913	
Sainte-Foy		72330	
Ste-Hélène-de-Breakeyville		3423	
Sainte-Pétronille		1090	

Université Laval / Société d'habitation du Québec

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
<b>Québec</b>	Shannon*	3751
	Sillery*	12003
	Stoneham-et-Tewkesbury*	4842
	Val-Bélair*	20176
	Vanier*	11174

Région Métropolitaine	Municipalité	Population	
<b>Rimouski</b>	Le Bic	2999	
	Pointe-au-Père*	4145	
	Rimouski	31773	
	Rimouski-Est	2119	
	St-Anaclet-de-Lessard	2546	
	St-Narcisse-de-Rimouski*	996	
	Sainte-Blandine	2114	
	Ste-Odile-sur-Rimouski	1412	

Région Métropolitaine	Municipalité	Population	
<b>Sherbrooke</b>	Ascot	6757	
	Ascot Corner	2280	
	Brompton		
	Bromptonville	5583	
	Compton Station	858	
	Deauville*	2599	
	Fleurimont	16262	
	Hatley (CT)	1430	
	Lennoxville*	4795	
	North Hatley	758	
	Rock Forest*	16604	

Université Laval / Société d'habitation du Québec

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
<b>Sherbrooke</b>	Saint-Denis-de-Brompton	2289
	Saint-Elie-d'Orford*	6148
	Sherbrooke	76786
	Stoke	2409
	Waterville	1826

Région Métropolitaine	Municipalité	Population
<b>Trois-Rivières</b>	Bécancour*	11489
	Cap-de-la-Madeleine*	33438
	ChAMPLAIN	1608
	Pointe-du-Lac	6197
	Saint-Louis-de-France	7327
	Saint-Maurice	2295
	Sainte-Marthe-du-Cap	6150
	Trois-Rivières	48419
	Trois-Rivières-Ouest*	22886

<b>NOMBRE DE MUNICIPALITES</b>	<b>204</b>
<b>TOTAL POPULATION</b>	<b>4 732 657</b>

**ANNEXE B : Le questionnaire**

Le Centre de recherche en aménagement et développement (CRAD) de l'Université Laval a reçu comme mandat d'effectuer une recension québécoise sur le zonage en ce qui a trait aux logements supplémentaires (LAU 113). Pour ce faire, nous sollicitons votre collaboration.  
**Ce questionnaire doit être rempli par la personne compétente de ce dossier dans votre service d'urbanisme.**  
S.V.P. RETOURNER LE QUESTIONNAIRE PAR TÉLÉCOPIEUR AVANT LE 2 AOÛT 1999  
À L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL AU : (418) 656-2785 A/S CAROLE DESPRÉS

MUNICIPALITÉ : \_\_\_\_\_  
 NOM : \_\_\_\_\_  
 TITRE : \_\_\_\_\_  
 SERVICE : \_\_\_\_\_  
 TÉLÉPHONE : \_\_\_\_\_  
 TÉLÉCOPIEUR : \_\_\_\_\_

1. Quelle est la position de votre municipalité par rapport à l'amendement à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, daté du 23 avril 1998, qui autorise la municipalité locale à permettre, par le biais de son règlement de zonage, l'aménagement d'un logement supplémentaire à une résidence destinée à être occupé par des personnes ayant un lien de parenté ?

a) Notre municipalité a déjà un règlement permettant l'ajout de logements supplémentaires  
 b) Notre municipalité s'est prévalu de ce droit en modifiant son règlement de zonage pour permettre l'ajout de tels logements  
 c) Notre municipalité a l'intention de se prévaloir de cette possibilité dans les mois qui viennent  
 d) Ce dossier est actuellement à l'étude mais aucune décision n'a été prise  
 e) Il n'est pas dans les projets de notre municipalité de se prévaloir de ce privilège

**Si vous avez répondu a) ou b) passez à la question 2. Si vous avez répondu c), d), ou e) passez directement à la question 8.**

2. La réglementation est en vigueur depuis quelle année?  
 \_\_\_\_\_

3. Quelles sont les conditions et les critères de construction? (Veuillez SVP joindre une copie de la réglementation en retournant ce questionnaire)  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

4. Depuis l'adoption de ce règlement, combien de permis ont été émis?  
 \_\_\_\_\_

5. Avez-vous reçu des plaintes de citoyens en rapport avec ces logements après leur construction?  
 Oui  Non

Si oui, lesquelles?  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

6. Notre municipalité permet que des logements supplémentaires soient loués:  
 a) à des membres de la parenté seulement  
 b) d'abord à de la parenté et par la suite à d'autres personnes sans lien de parenté  
 c) à n'importe qui

Avez-vous adopté des mesures de contrôle particulières?  
 Oui  Non

Lesquelles ? \_\_\_\_\_

7. Notre municipalité :  
 permet que des logements supplémentaires soient transformés en petits commerces ou bureaux d'affaires AVEC affichage  
 permet que des logements supplémentaires soient transformés en petits commerces ou bureaux d'affaires SANS affichage  
 ne permet aucun changement dans la vocation des logements supplémentaires

Commentaires : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

8. Si un sondage auprès des citoyens de votre municipalité démontre qu'ils sont favorables à une modification réglementaire permettant l'ajout de logements supplémentaires à des maisons unifamiliales pour les clientèles énumérées ci-dessous, quelle serait la position la plus probable de votre municipalité ?

a) pour des membres de la parenté seulement:  
 Oui  Non  
 Pourquoi? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

b) pour des membres de la parenté d'abord et par la suite pour d'autres personnes sans lien de parenté :  
 Oui  Non  
 Pourquoi? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

c) pour n'importe qui  
 Oui  Non  
 Pourquoi? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

d) pour des bureaux:  
 Oui  Non  
 Pourquoi? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Connaissez-vous des municipalités au Québec ou à la grandeur du Canada qui permettent ce type de construction ? Vous nous rendriez un grand service en nous en informant afin d'accélérer notre recension.

MERCI POUR VOTRE PRÉCIEUSE COLLABORATION.

**ANNEXE C : Les fréquences (analyse statistique)**

TABLEAU 1  
POSITION DE LA MUNICIPALITÉ CONCERNANT LE LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE

Q.1	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
DÉJÀ	38	35,8	38	35,8
PRÉVALUE	9	8,5	47	44,3
INTENTION	8	7,5	55	51,9
À L'ÉTUDE	19	17,9	74	69,8
PAS DANS PROJETS	32	30,2	106	100,0

TABLEAU 2  
ANNÉE DE LA MISE EN VIGUEUR DE LA RÉGLEMENTATION

Q.2	Fréquence		Fréquence	
	cumulative	Pourcentage	cumulative	Pourcentage
1983	2	4,4	2	4,4
1986	1	2,2	3	6,7
1987	2	4,4	5	11,1
1988	1	2,2	6	13,3
1989	1	2,2	7	15,6
1990	6	13,3	13	28,9
1991	1	2,2	14	31,1
1992	5	11,1	19	42,2
1994	3	6,7	22	48,9
1995	2	4,4	24	53,3
1996	3	6,7	27	60,0
1997	5	11,1	32	71,1
1998	2	4,4	34	75,6
1999	11	24,4	45	100,0

Nombre de données manquantes = 61

TABLEAU 3A  
CONDITIONS ET CRITÈRES - 1<sup>er</sup>

Q. 3A	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
EXT. UNIFAMILIAL	25	69,4	25	69,4
BOÎTE, NO CIVIQUE, ETC.	1	2,8	26	72,2
STATIONNEMENT	5	13,9	31	86,1
ENTRÉE PARTAGÉE	1	2,8	32	88,9
SUPERFICIE	2	5,6	34	94,4
SOUS-SOL	2	5,6	36	100,0

Nombre de données manquantes = 70

TABLEAU 3B  
CONDITIONS ET CRITÈRES - 2<sup>e</sup>

Q. 3B	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
1 CHAMBRE À COUCHER	1	3,3	1	3,3
BOÎTE, NO CIVIQUE, ETC.	6	20,0	7	23,3
STATIONNEMENT	7	23,3	14	46,7
P. I. I. A.	4	13,3	18	60,0
ENTRÉE PARTAGÉE	3	10,0	21	70,0
SUPERFICIE	6	20,0	27	90,0
SOUS-SOL	2	6,7	29	96,7
ENTRÉE DISTINCTE	1	3,3	30	100,0

Nombre de données manquantes = 76

TABLEAU 3C  
CONDITIONS ET CRITÈRES - 3<sup>e</sup>

Q. 3C	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
BOÎTE, NO CIVIQUE, ETC.	1	4,2	1	4,2
STATIONNEMENT	3	12,5	4	16,7
P. I. I. A.	3	12,5	7	29,2
ENTRÉE PARTAGÉE	7	29,2	14	58,3
SUPERFICIE	5	20,8	19	79,2
ENTRÉE DISTINCTE	3	12,5	22	91,7
HAUTEUR	2	8,3	24	100,0

Nombre de données manquantes = 82

TABLEAU 3D  
CONDITIONS ET CRITÈRES - 4<sup>e</sup>

Q. 3D	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
ENTRÉE PARTAGÉE	2	11,1	2	11,1
SUPERFICIE	11	61,1	13	72,2
HAUTEUR	5	27,8	18	100,0

Nombre de données manquantes = 88

TABLEAU 4  
NOMBRE DE PERMIS ÉMIS DEPUIS L'ADOPTION DU RÈGLEMENT

Q. 4	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
0	4	12,1	4	12,1
1	4	12,1	8	24,2
2	3	9,1	11	33,3
3	3	9,1	14	42,4
4	1	3,0	15	45,5
6	1	3,0	16	48,5
7	1	3,0	17	51,5
8	1	3,0	18	54,5
10	7	21,2	25	75,8
11	1	3,0	26	78,8
20	1	3,0	27	81,8
24	1	3,0	28	84,8
30	1	3,0	29	87,9
60	2	6,1	31	93,9
30	1	3,0	32	97,0
800	1	3,0	33	100,0

Nombre de données manquantes = 73

TABLEAU 5  
PLAINTES REÇUES EN RAPPORT AVEC LES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Q. 5A	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
OUI	7	16,3	7	16,3
NON	36	83,7	43	100,0

Nombre de données manquantes = 63

TABLEAU 6A  
PERSONNES POUVANT LOUER UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE

Q. 6A	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
PARENTÉ	13	30,2	13	30,2
PARENTÉ PLUS	1	2,3	14	32,6
N'IMPORTE QUI	29	67,4	43	100,0

Nombre de données manquantes = 63

TABLEAU 6B  
Y A-T-IL DES CONTRÔLES POUR VÉRIFIER QUAND L'ACCÈS EST LIMITÉ ?

Q. 6B	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
OUI	7	21,2	7	21,2
NON	26	78,8	33	100,0

Nombre de données manquantes = 73

TABLEAU 7  
POSSIBILITÉ DE CHANGER LA VOCATION DES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Q. 7	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
COMM. AVEC AFFICHAGE	11	25,6	11	25,6
COMM. SANS AFFICHAGE	6	14,0	17	39,5
AUCUN CHANGEMENT	26	60,5	43	100,0

Nombre de données manquantes = 63

TABLEAU 8A  
LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE UNIQUEMENT POUR LA PARENTÉ ?

Q. 8A	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
OUI	37	60,7	37	60,7
NON	24	39,3	61	100,0

Nombre de données manquantes = 45

TABLEAU 8B  
LOGEMENT SUPPLEMENTAIRE POUR LA PARENTÉ  
D'ABORD ET, PAR LA SUITE, POUR DES ÉTRANGERS

Q. 8B	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
OUI	13	24,1	13	24,1
NON	41	75,9	54	100,0

Nombre de données manquantes = 52

TABLEAU 8C  
LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE POUR N'IMPORTE QUI ?

Q. 8C	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
OUI	24	40,7	24	40,7
NON	35	59,3	59	100,0

Nombre de données manquantes = 47

TABLEAU 8D  
LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE POUR DES BUREAUX ?

Q. 8D	Pourcentage		Pourcentage	
	Fréquence	cumulatif	Fréquence	cumulatif
OUI	25	48,1	25	48,1
NON	27	51,9	52	100,0

Nombre de données manquantes = 54

TABLEAU 9

POUR CEUX QUI N'ONT PAS ENCORE DE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
(Q.1= 3,4 ou 5): CROISEMENT ENTRE CEUX QUI RÉPONDENT QUE LES LOGEMENTS  
DEVRAIENT ÊTRE POUR LA PARENTÉ UNIQUEMENT VS CEUX QUI RÉPONDENT  
QUE LES LOGEMENTS DEVRAIENT ÊTRE POUR N'IMPORTE QUI

TABLEAU DE Q.8A PAR Q.8C POUR TOUS LES Q.1= 3, 4 OU 5

**Q.8A Q.8C**

Fréquence Pourcentage Pourcent. ligne Pourcent.colonne	OUI	NON	Total
Oui	1 2,56 4,76 12,50	20 51,28 95,24 64,52	21 53,85
Non	7 17,95 38,89 87,50	11 28,21 61,11 35,48	18 46,15
Total	8 20,51	31 79,49	39 100,00

Nombre de données manquantes = 20

TABLEAU 10

POUR CEUX QUI N'ONT PAS ENCORE DE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
(Q.1= 3,4 ou 5): CROISEMENT ENTRE CEUX QUI RÉPONDENT QUE LES LOGEMENTS  
DEVRAIENT ÊTRE POUR LA PARENTÉ D'ABORD ET LES ÉTRANGERS APRÈS, VS CEUX  
QUI RÉPONDENT QUE LES LOGEMENTS DEVRAIENT ÊTRE POUR N'IMPORTE QUI

TABLEAU DE Q.8B PAR Q.8C POUR TOUS LES Q.1= 3, 4 OU 5

**Q.8B Q.8C**

Fréquence Pourcentage Pourcent. ligne Pourcent.colonne	OUI	NON	Total
Oui	1 2,56 33,33 14,29	20 5,13 66,67 6,25	3 7,69
Non	6 15,38 16,67 85,71	30 76,92 83,33 93,75	36 92,31
Total	7 17,95	32 82,5	39 100,00

Nombre de données manquantes = 20

TABLEAU 11  
 RÉCEPTION DE PLAINTES DES CITOYENS SELON  
 LES CRITÈRES ET CONDITIONS ÉNUMÉRÉS À LA QUESTION 3

Critères et conditions	oui	non	Total
Extérieur / unifamilial	4	18	22
1 chambre à coucher	0	1	1
Boîte, no. civique, etc.	1	5	6
Stationnement	3	10	13
P.I.I.A.	2	5	7
Entrée partagée	0	9	9
Superficie	4	17	21
Sous-sol	0	4	4
Entrée distincte	0	4	4
Hauteur	3	4	7
Sortie d'urgence	0	0	0
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>77</b>	<b>94</b>

TABLEAU 12  
 TYPE DE PERSONNES POUVANT DEMEURER DANS LES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES  
 SELON LES CRITÈRES ET CONDITIONS ÉNUMÉRÉS À LA QUESTION 3

Critères et conditions	Parenté	Parenté +	N'importe qui	Total
Extérieur / unifamilial	8	0	14	22
1 chambre à coucher	1	0	0	1
Boîte, no. civique, etc.	5	0	1	6
Stationnement	2	0	12	14
P.I.I.A.	0	0	7	7
Entrée partagée	6	0	5	11
Superficie	5	0	16	21
Sous-sol	0	0	4	4
Entrée distincte	0	0	4	4
Hauteur	0	0	6	6
Sortie d'urgence	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>96</b>

TABLEAU 13  
 PERMISSION ACCORDÉE D'AVOIR UN PETIT COMMERCE DANS LES LOGEMENTS  
 SUPPLÉMENTAIRES SELON LA RECEPTION DE PLAINTES DE CITOYENS

TABLEAU DE Q.5A PAR Q.7

**Q.5A Q.7**

Réception de plaintes de citoyens	Permission avec affichage	Permission sans affichage	Aucune permission	Total
Oui	0	3	4	7
Non	11	2	22	35
Total	11	5	26	42

Nombre de données manquantes = 64

TABLEAU 14  
 MUNICIPALITÉS AYANT DES MESURES DE CONTRÔLE  
 POUR VÉRIFIER À QUI SONT LOUÉS LES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES  
 SELON L'ANNÉE DE LA MISE EN VIGUEUR DE LA RÉGLEMENTATION

TABLEAU DE Q.2 PAR Q.6B

**Q.2 Q.6B**

Année de début de réglementation	Mesures de contrôles particulières?		Total
	Oui	Non	
1983	0	2	2
1986	0	1	1
1987	0	2	2
1988	0	1	1
1989	0	1	1
1990	1	4	5
1991	0	1	1
1992	0	2	2
1994	1	0	1
1995	0	2	2
1996	1	1	2
1997	1	4	5
1998	1	0	1
1999	2	5	7
Total	7	26	33

Nombre de données manquantes = 73

TABLEAU 15  
 RÉCEPTION DE PLAINTES DE CITOYENS  
 CONTRE LES LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES  
 SELON L'ANNÉE DE LA MISE EN VIGUEUR DE LA RÉGLEMENTATION

TABLEAU DE Q.5A PAR Q.2

**Q.5A Q.2**

Année de début de réglementation	Réception de plaintes de citoyens?		Total
	Oui	Non	
1983	0	2	2
1986	0	1	1
1987	0	2	2
1988	0	1	1
1989	0	1	1
1990	2	4	6
1991	0	1	1
1992	0	4	4
1994	0	3	3
1995	1	1	2
1996	1	2	3
1997	2	3	5
1998	0	2	2
1999	1	9	10
Total	7	36	43

Nombre de données manquantes = 63

**ANNEXE D : Réponses aux questions ouvertes**

## COMMENTAIRES AUX QUESTIONS OUVERTES

### Q5 B/C – PLAINTES :

- « Une seule fois, quelqu'un a manifesté son appréhension face au fait que les deux logements pouvaient être loués » (10)
- « Non fondées... nombre de voitures dans stationnement » (12)
- Changement du règlement qui permettait des changements en logements commerciaux... maintenant déclaration du lien de parenté (15)
- « Problème stationnement et conflit dû à l'augmentation de la densité » (21)
- Stationnement, nombre de balcons / Balcons du deuxième étage (48)
- « En rapport avec l'augmentation de la densité d'occupation du sol et du stationnement des véhicules » (85)
- « Nombre de personnes occupant le logement » (106)

### Q6B – MESURES DE CONTRÔLE :

- Déclaration (15)
- P.I.I.A

### Q8A – PARENTÉ SEULEMENT :

- « Discriminatoire et difficilement contrôlable » (3) N
- « Parce qu'il y a une tolérance actuellement à cet égard » (9) O
- « Contrôle difficile, ressources insuffisantes » (10) N
- « La gestion par la suite demeure difficile » (13) N
- « Dans le cas d'un départ, le proprio reprend l'espace pour lui et ainsi diminue la densité d'occupation dans le quartier » (16) O
- « Même unité familiale et ajout réversible à moyen terme » (17) O
- « Qu'arrivera-t-il au décès ou au départ ? » (18) N
- « Discrimination en fonction des liens fam. Ça peut être uniquement dû à des liens d'amitié » (24) N
- « Bigénération peut-être mais autre le conseil n'est pas favorable » (26) O
- « Pour éviter de changer la densité des habitations ou de changer le type d'usage » (29) O
- « Lien direct – le moins compliqué possible » (31) O
- « Autorisé pour une période définie » (32) O
- « Après le départ des parents, le logis servira sûrement à une autre personne » (34) N
- « En raison de la non-promiscuité de cette clientèle et de la relation d'aide » (42) O
- « Très difficile à appliquer » (44) N
- « Afin d'éviter le plus possible les bifamiliales dans les secteurs résidentiels » (45) O
- « Afin de limiter le nombre de résidences à 2 logements » (47) O
- « Il est difficile de gérer qui habitera un logement comme ça » (50) N
- « Tient compte des tendances de la population » (51) O
- « Il est trop difficile pour la municipalité de contrôler qui sont les locataires d'une propriété » (53) N
- « Respecte le concept unifamilial » (54) O
- « Impossible à gérer » (55) N
- « Nouvelles réalités démographiques mais contrôle difficile » (56) O
- « Une fois le logement construit qu'est-ce qu'on fait quand il y a changement de propriétaire » (58) N
- « Incontrôlable » (59) N
- Ne veut pas perdre le cachet de villégiature (65) N
- « Pour conserver le caractère résidentiel unifamilial » (68) O

- « Pour avoir un contrôle des logements » (71) O
- « Raison communautaire » (74) O
- « Le propriétaire habite déjà la résidence et offre un contrôle » (80) O
- Gestion difficile (83) N
- « Nous tolérons déjà l'aménagement d'un logement supplémentaire pour famille » (84) O
- « Difficilement contrôlable » (93) N
- « Pas légal et pas réaliste » (94) N
- « Étant bénéfique pour certaines familles » (99) O

#### Q8B et Q8C – LOCATION À DES PERSONNES NON LIÉES PAR PARENTÉ

- « La municipalité juge qu'elle n'a pas à contrôler qui réside dans les logements » (3)
- « Parce qu'il est trop lourd de gérer les liens de parenté. Il faut de plus définir le niveau de lien de parenté ce qui est assez problématique » (8)
- Sinon, très difficile à gérer (11)
- « Aucune location illégale lorsque la parenté a quitté le logement » (14)
- « Densification non souhaitée dans ces secteurs » (17) N
- « Augmentation de la densité » (18) N
- « Les proprios voudront conserver les aménagements réalisés » (19)
- « Problématique de densification et de stationnement » (26) N
- « Ces logements ne seront pas déménagés ou démolis advenant le départ des parents » (28)
- « Parce que nous avons déjà des zones où les 2 logements sont autorisés » (29) N
- « Plus facile à gérer après le départ du parent » (30)
- « Augmentation du nombre de logements dans les zones résidentielles » (32) N
- « Impossible de contrôler l'occupation des lieux sans ressources supplémentaires et coûts additionnels... surtaxe les infrastructures et les revenus de nos villes » (38) N
- « Milieu rural – pas de nuisances, répond à une demande » (44)
- « Si nous permettons ce genre de logement, nous le ferons sans doute sans lien avec la parenté » (50)
- « Sinon, contrôle exigeant » (51)
- « Incontrôlable » (59) N
- « Éviter les nuisances associées à plusieurs logements dans des zones unifamiliales » (74) N
- Au sous-sol seulement (85)
- Pour limiter les demandes de modification au zonage (79) N