

Construire ou acheter une mini-maison

Information sur le Code
du bâtiment de l'Ontario

Introduction

Vous pensez à une mini-maison pour votre propriété? En plus d'être un excellent moyen de réduire les coûts de logement, ces maisons sont aussi moins coûteuses à construire et à entretenir. Ce guide vous donnera des renseignements importants pour aller de l'avant avec votre projet si vous considérez construire ou acheter une mini-maison.

Ce guide s'applique uniquement aux mini-maisons autonomes de construction neuve et distinctes des structures existantes sur la propriété. Dans le cadre de ce guide, les types de mini-maisons qui seront discutés sont des mini-maisons neuves qui sont :

- construites sur place ou
- fabriquées en usine puis transportées sur la propriété

Ce guide ne traite pas la rénovation d'un bâtiment existant pour y ajouter une unité d'habitation.

Si vous envisagez de rénover une structure distincte existante sur votre propriété, comme un garage, une remise ou une maison d'allée, vous devriez contacter les services du bâtiment et de la planification de votre municipalité pour connaître la marche à suivre. Vous pouvez aussi lire le guide « Ajout d'une deuxième unité dans une maison existante » qui décrit ce que vous devez savoir si vous souhaitez ajouter un deuxième logement à l'intérieur de votre maison.

Avis de non-responsabilité : ce document est fourni uniquement à titre indicatif et ne doit en aucun cas être considéré comme un substitut à des conseils en matière de construction, d'ingénierie, d'architecture ou de droit. Le ministère des Affaires municipales et du Logement n'assume aucune responsabilité pour les erreurs ou omissions qui pourraient résulter de l'utilisation de ce document.

Mini-maisons

Dans le cadre de ce guide, une « mini-maison » est un petit logement privé et indépendant :

- comprenant des espaces pour salon et salle à manger;
- comprenant une cuisine et une salle de bains;
- comprenant une espace pour dormir; et
- prévu pour être utilisé toute l'année.

Une mini-maison peut être la maison principale ou une structure séparée sur une propriété où il y a déjà une maison. Les caravanes, les véhicules de loisirs et les autres structures saisonnières ne sont pas considérés comme des mini-maisons. Voici trois exemples courants de mini-maisons.

Malgré leur petite taille, les mini-maisons doivent être conformes au Code du bâtiment de l'Ontario en matière de santé et de sécurité, au règlement de zonage municipal ainsi qu'aux autres règlements locaux. Les mini-maisons doivent également avoir les services nécessaires comme l'approvisionnement en eau et les égouts.

La taille des mini-maisons

La taille des mini-maisons varie d'une municipalité à l'autre, selon les normes des règlements de zonage.

Certaines municipalités exigent un minimum pour la superficie tandis que d'autres stipulent un maximum. Par exemple, certains règlements municipaux exigent qu'une mini-maison ait une superficie d'au plus 37 m² (400 pi²).

Cependant, dans tous les cas, une mini-maison ne peut pas être plus petite que le minimum requis par le Code du bâtiment de l'Ontario, soit 17,5 m² (188 pi²).

Ajouter une mini-maison à votre propriété

Avant de décider d'ériger une mini-maison sur votre propriété, vous devez absolument consulter les services du bâtiment et de la planification de votre municipalité. Ils pourront vous dire si vous pouvez ajouter ou construire une mini-maison sur votre propriété et répondre à vos questions concernant le Code du bâtiment et les règlements municipaux, notamment de zonage.



Figure 1 : Une mini-maison sur roues



Figure 2 : Une mini-maison construite sur place



Figure 3 : Une mini-maison dans un conteneur (pas encore rendue à son emplacement)

Voici quelques exemples des sujets importants que vous devrez aborder avec votre municipalité si vous envisagez de construire une mini-maison :

- exigences municipales de zonage qui s'appliquent à votre propriété
- conception de la mini-maison conformément au Code du bâtiment
- obtention des permis de construire nécessaires
- inspections requises pendant les travaux de construction
- exigences relatives au stationnement
- exigences relatives aux dimensions des mini-maisons, le cas échéant
- règles concernant le raccordement aux services municipaux, le cas échéant

Pour vous aider à mener à bien les étapes parfois complexes de la construction et des

autorisations, nous vous recommandons de faire appel à au moins un des professionnels suivants :

- un concepteur inscrit au niveau provincial pour le Code du bâtiment
- un planificateur
- un architecte
- un ingénieur

Ces professionnels et votre constructeur peuvent agir en votre nom auprès de votre municipalité locale. Ils peuvent vous aider à obtenir toutes les approbations nécessaires, notamment un permis de construire, et à organiser les inspections des travaux de construction.

Vous pouvez vérifier les qualifications d'un concepteur inscrit au niveau provincial pour le Code du bâtiment (<https://www.quarts.mah.gov.on.ca/BCINSearchWeb/search.html>)

Avant de commencer

L'idée de vivre dans une mini-maison n'est pas nouvelle. Depuis quelques années, un nombre croissant de gens s'intéressent aux mini-maisons pour se loger ou pour une location.

Cependant, ajouter une mini-maison à votre propriété peut poser un défi. Contrairement aux maisons de dimensions courantes que nous construisons depuis des décennies, les mini-maisons sont une tendance émergente. De ce fait, il peut être difficile d'obtenir les autorisations requises et de respecter toutes les règles pertinentes pour construire une mini-maison.

Voici trois choses à vérifier avant de lancer votre projet :

1. Votre terrain convient-il à ce projet?

Certains terrains ne permettent pas la construction d'une mini-maison, et ce, pour plusieurs raisons :

- a. Les règlements locaux de zonage n'autorisent peut-être pas l'ajout d'une mini-maison sans autre autorisation municipale (voir la section sur les règlements de zonage et autres règlements municipaux).
- b. Le terrain est peut-être trop petit pour satisfaire aux marges de recul ou à d'autres exigences locales sans autre autorisation municipale (voir la section sur les règlements de zonage et autres règlements municipaux).
- c. Le terrain n'offre peut-être pas un accès adéquat aux services d'urgence, comme les services d'incendie et les services médicaux d'urgence (voir la section sur l'accès d'urgence).

2. Si vous achetez une mini-maison fabriquée en usine, est-elle conforme aux normes requises de l'Association canadienne de normalisation (CSA)?

Le Code du bâtiment exige que tous les bâtiments soient inspectés pendant leur construction. Dans le cas de bâtiments fabriqués en usine, les inspections et la surveillance du contrôle de la qualité ont lieu lors de l'assemblage des bâtiments et de leurs composants. Une mini-maison construite hors site sans certification CSA n'aura probablement pas fait l'objet des inspections appropriées.

Cela pourrait soulever des difficultés lorsque vous demanderez un permis de construire pour l'installer sur votre terrain. (Voir la section sur les mini-maisons fabriquées en usine.)

3. Votre mini-maison bénéficiera-t-elle d'une garantie sous le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario administrée par Tarion? (site web en anglais seulement)

En Ontario, tous les nouveaux constructeurs de maisons doivent être inscrits auprès de Tarion. Tarion tient un [Répertoire des constructeurs de l'Ontario](#) (en anglais seulement) de tous les nouveaux constructeurs de maisons. Les acheteurs de logements neufs sont encouragés à vérifier le Répertoire des constructeurs de l'Ontario pour s'assurer que leur constructeur soit inscrit. Le site web de Tarion décrit les types de maisons qui sont [couvertes](#) et [non couvertes](#) par leurs garanties (sites web en anglais seulement).

Pour vérifier ces trois choses, on vous conseille fortement de parler aux responsables de votre municipalité et de solliciter l'aide de spécialistes avant de poursuivre votre projet.

Règlements de zonage et autres règlements municipaux

Avant de construire votre mini-maison, vous devez vous renseigner sur les règlements de zonage de votre municipalité. Les règlements de zonage définissent le type de bâtiments que vous pouvez construire sur votre propriété, ainsi que leur taille et leur emplacement. De ce fait, elles peuvent stipuler si une mini-maison est permise dans votre cas. Renseignez-vous auprès du service local de la planification sur les points suivants :

- les règles de zonage qui s'appliquent à votre propriété;
- si ces règles vous permettent de construire une mini-maison sans autre autorisation municipale;
- les services desservant votre propriété, comme l'eau, les égouts et l'électricité;
- les autres détails utiles que vous devez connaître pour construire votre mini-maison.

Malgré leur petite taille, les mini-maisons doivent respecter les exigences régissant la construction de bâtiments dans votre localité, y compris les règlements de zonage. Il est important de respecter les règlements de votre municipalité afin de pouvoir construire une mini-maison si vous décidez d'aller de l'avant dans votre projet.

Les règlements et normes de zonage municipaux varieront selon l'endroit où se trouve votre mini-maison (zones rurales, suburbaines ou urbaines).

Voici des exemples d'exigences de zonage qui pourraient toucher la construction de votre mini-maison (sans autre autorisation municipale) :

- activités permises en matière d'aménagement des terres;
- dimensions minimales du terrain;
- superficie minimale pour les bâtiments résidentiels;
- superficie constructible minimale ou maximale du terrain;
- exigences relatives à la façade et aux marges de recul par rapport aux limites de propriété et à une rue publique;
- exigences relatives à la hauteur et à la volumétrie des bâtiments;
- exigences relatives au stationnement (y compris le stationnement en tandem).

D'autres exigences qui pourraient toucher la construction de votre mini-maison :

- paysage de rue et conception architecturale;
- emplacement des sorties et entrées;
- services municipaux ou privés appropriés (eau, égouts, électricité, etc.);
- nouvelle construction résidentielle autorisée ou non dans une zone habitée existante;
- restrictions concernant l'aménagement d'un secteur riverain;
- restrictions sur la séparation de lots;
- accès en cas d'urgence.

Vous devez vous renseigner sur la façon dont ces exigences s'appliquent à votre propriété. En connaissant ces règles à l'avance, vous pourrez effectuer plus facilement et rapidement la construction ou l'achat d'une mini-maison.

Si vous ne pouvez pas respecter certaines de ces règles de zonage

En Ontario, les lois sur l'aménagement du territoire donnent aux propriétaires fonciers des options pour modifier leur zonage si leur

projet ne satisfait pas à toutes les exigences applicables sans autre autorisation municipale.

Les deux moyens les plus courants d'essayer de modifier les exigences de zonage pour votre propriété sont de faire une demande de « modification du règlement de zonage » (aussi appelée changement de zonage) ou de faire une demande de « dérogation mineure ».

En règle générale, vous devrez demander à votre municipalité de modifier les règles particulières qui s'appliquent à votre propriété.

Vous trouverez ci-dessous des exemples typiques de circonstances qui peuvent nécessiter un changement de zonage ou une dérogation mineure pour poursuivre votre projet de mini-maison. Dans de tels cas, vous devriez en parler au personnel du service de la planification de votre municipalité. Il serait peut-être aussi judicieux de faire appel à un planificateur professionnel.

1. Modification du règlement de zonage

Si vous souhaitez utiliser ou aménager votre propriété d'une manière qui n'est pas autorisée par le règlement de zonage en vigueur, vous devez obtenir un changement de zonage. C'est le cas si vous proposez de modifier certaines des règles de base sur l'utilisation d'une propriété, comme la transformation d'une unité à logement individuel à une unité à logements multiples.

Un changement de zonage est souvent nécessaire lorsque le changement envisage une modification relativement importante du règlement de zonage, par exemple, l'ajout d'un autre usage sur votre propriété, ou une modification importante de la superficie, de la hauteur et de l'emplacement d'un bâtiment proposé par rapport à ce que les règles en vigueur autorisent.

Exemple de changement de zonage : Le zonage de votre propriété autorise un seul logement individuel. En construisant une mini-maison, vous ajouteriez une autre unité d'habitation dans un bâtiment séparé sur votre propriété. Dans ce cas, vous devrez obtenir un changement de zonage.

2. Dérogation mineure

Vous devrez obtenir une dérogation mineure si vous proposez de construire quelque chose

qui ne conforme pas exactement à toutes les exigences de zonage. Cette solution est utilisée pour des modifications mineures.

Exemple de dérogation mineure : Votre zonage vous permet de construire une mini-maison sur votre propriété mais vous ne pouvez pas tout à fait respecter la marge de recul par rapport à la limite de propriété arrière. Dans ce cas, il serait peut-être judicieux d'obtenir une dérogation mineure (voir la Figure 4 ci-dessous).

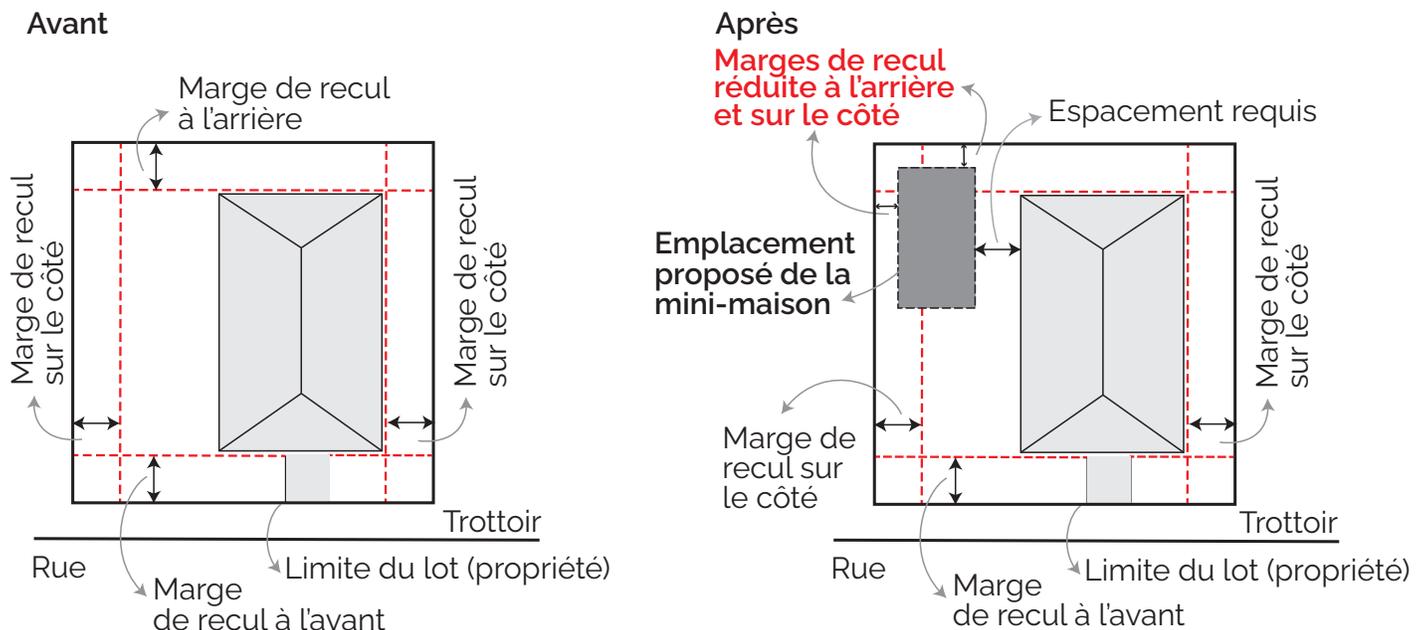


Figure 4 : Une dérogation mineure

Faire une demande de modification de zonage ou de dérogation mineure

Les projets de construction et d'aménagement qui nécessitent un changement de zonage ou une dérogation mineure peuvent parfois affecter les voisins ou les propriétés voisines. Si vous demandez une modification de zonage ou une dérogation mineure, la municipalité enverra

un avis à vos voisins pour les aviser de ce que vous proposez et leur permettre de faire part de leurs commentaires. Vos voisins peuvent aussi déposer un appel contre les décisions prises quant à votre demande.

L'approbation d'un changement de zonage ou d'une dérogation mineure pourrait être l'élément clé pour vous permettre de construire ou de localiser votre mini-maison.

Avant de faire une demande de modification de zonage ou de dérogation mineure, parlez-en au personnel du service de la planification municipal pour savoir si vous pouvez présenter une demande et pour obtenir des conseils et des renseignements. Si vous décidez de présenter une

demande, vous devrez remplir une demande et payer les droits correspondants (le cas échéant). En préparant votre demande, vous pouvez aussi considérer solliciter des conseils de planification auprès de professionnels de votre choix.

Le saviez-vous?

La *Loi sur l'aménagement du territoire* a été modifiée pour faciliter la construction d'unités d'habitation supplémentaires sur une propriété. En vertu du paragraphe 16 (3) de cette loi, le plan officiel d'une municipalité doit inclure des politiques autorisant des unités d'habitation supplémentaires dans l'unité résidentielle principale ainsi que dans un bâtiment annexe situé sur le même terrain (par exemple, au-dessus d'un garage ou dans une remise).

Les municipalités peuvent autoriser l'utilisation de mini-maisons sur le même terrain que d'autres unités d'habitation. Le plan officiel et les règlements de zonage de votre municipalité n'ont peut-être pas encore été mis à jour pour refléter les changements apportés récemment à la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Renseignez-vous auprès du service de la planification local sur les mises à jour du plan officiel relatives aux unités d'habitation supplémentaires et à la possibilité d'utiliser des mini-maisons.

Afin de supprimer certains obstacles de zonage à la création d'unités d'habitation supplémentaires, [le Règlement de l'Ontario 299/19, pris en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire](#), établit les exigences et normes suivantes qui s'appliquent partout en Ontario :

- Une unité d'habitation supplémentaire, lorsqu'un règlement de zonage l'autorise, peut être occupée par n'importe qui, peu importe si la personne qui occupe l'unité d'habitation principale est propriétaire du terrain.
- Lorsqu'un règlement de zonage autorise leur utilisation, les unités d'habitation supplémentaires sont autorisées, quelle que soit la date de construction de l'unité d'habitation principale ou du bâtiment annexe.
- Chaque unité d'habitation supplémentaire doit être pourvue d'une place de stationnement, qui peut être en tandem, selon la définition qu'en donne le règlement.
- Lorsqu'un règlement de zonage municipal n'exige pas de stationnement pour l'unité d'habitation principale, aucune place de stationnement n'est requise pour les unités supplémentaires.
- Lorsqu'un règlement municipal de zonage fixe une norme de stationnement moins exigeante que celle d'un espace de stationnement par unité d'habitation supplémentaire, la norme de stationnement du règlement de zonage municipal l'emporte.

Code du bâtiment, permis et inspections

Types de mini-maisons

Les mini-maisons présentent des formes et superficies très diverses, et incorporent des techniques de conception créatives pour créer des espaces de vie compacts et efficaces. Malgré leur taille et leur originalité, les mini-maisons doivent respecter le [Code du bâtiment de l'Ontario](#).

Le Code du bâtiment contient des exigences pour les mini-maisons construites sur place, et celles qui sont fabriquées en usine, sur un châssis ou non, puis expédiées sur le site.

Vous aurez besoin d'un permis de construire dans chacune de ces deux situations.

Mini-maisons construites sur place

Beaucoup de mini-maisons, comme les maisons classiques, sont construites sur leur emplacement définitif. Les exigences de construction pour ce type de mini-maison sont les mêmes que pour une maison individuelle de plus grande taille, mais, bien entendu, leur conception présente des différences.

Ces différences portent sur la superficie des pièces et des espaces et s'il y a plus d'un étage, ce qui nécessiterait un escalier.

D'autres éléments de conception incluent l'installation d'un système de chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA) approprié pour chauffer et refroidir un espace plus petit.

Mini-maisons construites hors site

Mini-maisons fabriquées en usine

Si vous envisagez d'acheter une mini-maison préfabriquée qui sera expédiée à votre propriété, il

y a plusieurs choses importantes que vous devez savoir avant de faire un tel achat.

- Vérifiez auprès de votre municipalité ou de la municipalité où la mini-maison sera située, si une mini-maison est autorisée sur votre propriété et s'il y a certaines exigences que vous devez respecter.
- Assurez-vous que la maison préfabriquée est conforme aux exigences du Code du bâtiment. Vous ne pourrez pas installer votre mini-maison sur votre propriété si elle n'est pas conforme aux exigences du Code du bâtiment.

Si vous envisagez d'acheter une mini-maison préfabriquée, veuillez lire la section « [Mini-maisons fabriquées en usine](#) » de ce guide, où vous trouverez des renseignements plus détaillés à ce sujet.

Mini-maisons à faire soi-même

Si vous envisagez de construire vous-même une mini-maison en vue de l'installer sur une autre propriété, vous devrez tenir compte de ce qui suit :

- Vérifiez auprès de votre municipalité ou de la municipalité où la mini-maison sera située, si une mini-maison est autorisée sur votre propriété et s'il y a certaines exigences que vous devez respecter.
- Assurez-vous que la maison préfabriquée est conforme aux exigences du Code du bâtiment. Vous ne pourrez pas installer votre mini-maison sur votre propriété si elle n'est pas conforme aux exigences du Code du bâtiment.

Obtenez un permis de construire

Vous aurez besoin d'un ou des permis de construire pour bâtir une mini-maison, que vous la construisiez sur place ou qu'elle soit fabriquée en usine et expédiée à votre propriété. Pour obtenir un permis de construire, vous devrez notamment :

- concevoir la maison de manière à ce qu'elle réponde aux exigences techniques du Code du bâtiment;
- démontrer que votre projet respecte les « lois applicables » indiquées dans le Code du bâtiment, dont le règlement municipal de zonage.

Si vous ne respectez pas les exigences de zonage locales, vous ne pourrez pas obtenir un permis de construire.

Système à deux permis pour la construction hors site de mini-maisons

En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, des modifications au Code du bâtiment de l'Ontario traitent de la construction hors site de mini-maisons, dans le cas où la maison est construite dans une municipalité, mais sera située et occupée dans une autre. Si vous choisissez d'utiliser le système à deux permis, vous devrez demander un permis de construire à la fois :

1. dans la **municipalité d'origine**, où la mini-maison est construite;
2. dans la **municipalité destinataire**, où la mini-maison sera située et occupée.

Dans le cadre du système à deux permis, le premier permis de construire devrait être obtenu dans la municipalité où la mini-maison est principalement construite.

Le deuxième permis de construire pour la municipalité destinataire se limiterait à la conformité aux « lois applicables » (par exemple, aux règlements de zonage et autres règlements locaux, ainsi qu'aux permis et approbations non liés au Code du bâtiment qui pourraient être requis au cas par cas) et aux questions liées à l'emplacement comme le raccordement aux services publics, les moyens d'accès et d'évacuation ainsi que la construction de fondations/dalles sur le sol et l'ancrage.

Étant donné que dans ces cas, la mini-maison sera construite à un endroit puis déplacée à un autre, le système à deux permis vise à couvrir la conformité aux exigences de résistance structurelle et d'efficacité énergétique pour les maisons en Ontario qui varient en fonction des conditions climatiques et sismiques de la région où la mini-maison sera située.

Ces modifications au Code du bâtiment visent les deux scénarios suivants :

1. Le constructeur/fabricant connaît la municipalité destinataire

Le premier scénario s'applique lorsque le constructeur connaît l'endroit où la mini-maison sera située. Dans ce cas, le constructeur devrait communiquer avec les deux municipalités concernées pour s'assurer que les exigences en matière de résistance structurelle et d'efficacité

énergétique de la municipalité destinataire sont intégrées à la conception et à la construction et qu'elles ont été examinées et inspectées par la municipalité d'origine.

Le constructeur est tenu d'aviser le service du bâtiment de la municipalité d'origine des exigences particulières à respecter pour l'installation dans la municipalité destinataire.

2. Le constructeur/fabricant ne sait pas quelle sera la municipalité destinataire

Le deuxième scénario s'applique dans le cas où la municipalité destinataire, c'est-à-dire la municipalité dans laquelle la mini-maison sera située et occupée, n'est pas connue au moment de la construction. Ce scénario permet à une entreprise de fabriquer divers modèles de mini-maisons qui pourraient être vendus et situés dans différentes régions de l'Ontario, les divers modèles correspondant à différentes zones climatiques et sismiques et à d'autres conditions locales.

En tant qu'acheteur potentiel, il est de votre responsabilité de vous assurer que le modèle de mini-maison que vous achetez

convient à l'emplacement où vous avez l'intention de placer votre mini-maison.

Les fabricants doivent indiquer clairement les hypothèses liées à l'emplacement (par exemple, les conditions sismiques et climatiques) correspondant à chaque conception afin que les acheteurs puissent faire des choix éclairés sur la mini-maison qu'ils achètent.

Les scénarios ci-dessus ne s'appliquent pas aux mini-maisons construites dans d'autres provinces que l'Ontario ou aux États-Unis et transportées en Ontario.

Le système à deux permis assure la conformité aux exigences techniques du Code du bâtiment de l'Ontario. Il fait aussi en sorte que les examens et les inspections soient dirigés par des agents et des inspecteurs du bâtiment qualifiés en Ontario.



Figure 5 : Mini-maison sur roues

Ma mini-maison peut-elle être sur roues?

Oui, une mini-maison peut être sur roues. En fait, toute structure sur roues peut être considérée comme un bâtiment si elle est laissée au même endroit pendant un certain temps, surtout si elle est raccordée à des services comme l'approvisionnement en eau, les égouts et l'électricité, si elle a des escaliers extérieurs pour entrer et sortir et si elle est fixée ou ancrée sur place.

Dans ce cas, vous aurez peut-être besoin d'un permis de construire et votre mini-maison devra respecter certaines exigences du Code du bâtiment. Cela ne s'applique généralement pas aux véhicules récréatifs et roulottes qui sont remorqués. En bref, si vous pouvez la conduire ou s'il lui faut une plaque d'immatriculation, on ne la considérera pas comme un bâtiment.

Comment demander un permis de construire

Vous pouvez, vous-même ou votre mandataire (ingénieur ou architecte, par exemple), demander un permis de construire auprès du service du bâtiment de votre municipalité. Vous devrez soumettre ce qui suit :

- un formulaire de demande dûment rempli, ainsi que tous les autres formulaires et documents requis par la municipalité;
- les dessins de construction (la plupart des municipalités exigent au moins deux jeux de dessins);
- le paiement des droits requis, le cas échéant.

Vous devriez également vérifier auprès de votre municipalité :

- si vous devez engager un entrepreneur agréé pour effectuer les travaux;
- si la municipalité accepte la soumission des demandes de permis par voie électronique, car cela peut accélérer les délais de traitement.

Une fois votre demande complète soumise, on vous dira, dans les 10 jours ouvrables, si elle a été approuvée ou non.

Si le dossier de demande est incomplet ou si la conception proposée n'est pas correcte, la délivrance du permis pourrait être retardée ou refusée.

Inspections du bâtiment

Une fois votre permis de construire délivré et les travaux commencés, les inspecteurs en bâtiment de la municipalité devront examiner les travaux à différentes étapes de la construction.

Les inspecteurs vérifieront l'ossature, l'isolation, la plomberie, les finitions intérieures et d'autres éléments stipulés dans le Code du bâtiment. Vérifiez auprès de votre inspecteur ce qui doit être inspecté.

Les mini-maisons fabriquées en usine sont soumises à des contrôles de qualité et à des vérifications de l'assurance de la qualité au fur et à mesure de leur assemblage. Ce processus d'inspection et de vérification permet de s'assurer que ces bâtiments sont conformes au Code du bâtiment.

Un inspecteur municipal devra ensuite inspecter votre mini-maison préfabriquée lorsqu'elle sera en place sur votre propriété. L'inspection portera sur des éléments comme les fondations ou les ancrages au sol, les escaliers extérieurs et les services tels que l'approvisionnement en eau et les égouts.

Lorsque différentes étapes de la construction seront prêtes à être inspectées, vous devrez, vous-même ou votre représentant, en informer le service du bâtiment local.

Exigences du Code du bâtiment

Mini-maisons construites sur place

Il est important de respecter les exigences du Code du bâtiment pour que votre mini-maison soit un lieu de vie sûr et sain. Vous trouverez ci-dessous certaines des exigences du Code du bâtiment que votre mini-maison doit respecter.

Dimensions des pièces et superficie de la maison

Le Code du bâtiment fixe des dimensions minimales pour les pièces des logements. Ces dimensions peuvent varier selon que les pièces

et espaces sont séparées par des murs ou qu'il s'agit d'un concept ouvert. Dans ce dernier cas, la superficie totale des pièces et espaces peut être réduite.

Par exemple, une mini-maison à concept ouvert peut avoir une superficie d'à peine 17,5 m².

Voir le Tableau 1 pour un exemple de superficies minimales requises pour un concept ouvert.

Tableau 1 : Superficies minimales requises pour un concept ouvert

Pièce ou espace	Superficie minimum requise
Chambre à coucher, coin salon, salle à manger et cuisine regroupés	13,5 m ² (145 pi ²)
Salle de bains	Espace suffisant pour un lavabo, une toilette et une douche ou baignoire. Pourrait être aussi peu que 3 m ² (32 pi ²)
Buanderie	1 m ² (11 pi ²)

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.5.4. à 9.5.9. et 9.31.4.2.

Le Tableau 2 indique les dimensions minimales générales des pièces et espaces séparés par des murs.

Tableau 2 : Dimensions minimales des espaces séparés

Pièce ou espace	Superficie minimum requise
Salon	13,5 m ² (145 pi ²)
Salle à manger	7 m ² (75 pi ²)
Cuisine	4,2 m ² (45,2 pi ²)
Coin salon, salle à manger et cuisine regroupés dans une unité à une seule chambre à coucher	11 m ² (118,4 pi ²)
Chambre à coucher principale (sans placard intégré)	9,8 m ² (95 pi ²)
Autres chambres à coucher (sans placards intégrés)	7 m ² (75 pi ²)
Salle de bains	Espace suffisant pour un lavabo, une toilette et une douche ou baignoire

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.5.4. à 9.5.9. et 9.31.4.2.

Escaliers, mains courantes et garde-corps

Si votre mini-maison a plus d'un étage, vous aurez besoin d'un escalier. Toutefois, un escalier conforme au Code du bâtiment peut occuper une grande partie de l'espace limité dont on dispose dans une mini-maison. L'utilisation d'une échelle pour se rendre à l'étage supérieur n'est pas conforme au Code du bâtiment. Vous devez bien

réfléchir avant de décider d'avoir plus d'un étage dans votre mini-maison.

Vérifiez auprès du service du bâtiment local les exigences applicables aux escaliers, aux garde-corps et aux mains courantes dans une mini-maison.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.8.3. et 9.8.4.

Bon à savoir

Si vous souhaitez installer un escalier dans votre mini-maison, planifiez judicieusement l'espace sous l'escalier. Vous pourriez utiliser cet espace pour des rangements, des raccordements aux services ou des appareils ménagers comme un lave-linge. Il est également utile de savoir que le Code du bâtiment ne vise pas l'ameublement. Vous pourriez donc avoir dans votre mini-maison un lit superposé avec une échelle ou un lit escamotable.

Mezzanines

Au lieu de construire un deuxième étage complet dans votre mini-maison, vous pourriez construire un loft ou un deuxième étage partiel. Le Code du bâtiment appelle ces espaces des « mezzanines ». Dans une mini-maison, il s'agirait d'une aire de plancher surélevée souvent utilisée pour dormir.

Voici les règles du Code du bâtiment pour les mezzanines :

- Si la mezzanine est ouverte vers le bas, sa superficie ne peut pas dépasser 40 % de celle de la mini-maison et elle doit être munie d'un garde-corps avec main courante pour éviter les chutes.

- Si la mezzanine est entourée de murs, sa superficie ne peut pas dépasser 40 % de celle de la mini-maison.
- Les mezzanines doivent avoir des escaliers, des garde-corps et des mains courantes conformes au Code du bâtiment.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.10.4.1.

Hauteur sous plafond

Vous devez également respecter des hauteurs minimales sous plafond. Les exigences correspondantes du Code du bâtiment sont indiquées ci-dessous :

Tableau 3 : Hauteurs minimales sous plafond

Pièce ou espace	Hauteurs minimales
Salon ou espace-salon, salle à manger ou espace-repas, cuisine ou espace-cuisine	2 300 mm (7 pi 6,5 po) sur au moins 75 % de l'aire de plancher requise avec une hauteur libre de 2 100 mm (6 pi 10,5 po) en tout point de l'aire requise
Chambre à coucher ou espace pour dormir	2 300 mm (7 pi 6,5 po) sur au moins 50 % de l'aire de plancher requise ou 2 100 mm (6 pi 10,5 po) en tout point de l'aire requise. Toute partie du plancher dont la hauteur libre est inférieure à 1 400 mm (4 pi 7 po) sera exclue du calcul de l'aire de plancher requise.
Mezzanine	2 100 mm (6 pi 10,5 po) au-dessus et en-dessous d'une mezzanine
Salle de bain, salle d'eau ou buanderie au-dessus du niveau du sol	2 100 mm (6 pi 10,5 po) à tout endroit où une personne serait normalement debout
Passage, hall ou vestibule de l'entrée principale et pièces finies non mentionnées ci-dessus	2 100 mm (6 pi 10,5 po)

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.5.3.1 et 9.5.3.2.

Largeur des corridors

Le Code du bâtiment exige que la plupart des corridors dans les maisons aient une largeur de 860 mm (2 pi 10 po), mais bon nombre de mini-maisons n'ont pas de corridors, car elles seront à concept ouvert. Un corridor de 860 mm (2 pi 10 po) ne serait exigé que dans une mini-maison qui a deux espaces, comme un salon et une chambre à coucher, séparés par un corridor avec des murs des deux côtés.

Un corridor peut avoir une largeur de 710 mm (2 pi 4 po) s'il mène à une chambre ou à une salle de bains. Dans ce cas, ces pièces doivent avoir une porte de sortie séparée.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.5.10.

Largeur des portes

La porte extérieure d'une mini-maison doit avoir une largeur minimale de 810 mm (2 pi 8 po) et être battante (non coulissante).

Les portes des salles de bains doivent avoir une largeur d'au moins 610 mm (24 po). Elles peuvent être pliantes, pivotantes ou coulissantes.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.5.11.1.

Bon à savoir

Dans la plupart des maisons, la porte de sortie (ou principale) s'ouvre vers l'intérieur, mais pour économiser de l'espace dans votre mini-maison, vous pouvez envisager de la faire pivoter vers l'extérieur.

Fenêtres

Une mini-maison doit avoir des fenêtres. La taille requise pour ces fenêtres varie selon la taille de la maison. Les maisons plus grandes nécessiteront

un plus grand nombre de fenêtres ou des fenêtres de plus grandes dimensions. La taille des fenêtres dépend également du type de pièce dans laquelle elles se trouvent. Les dimensions minimales des fenêtres sont les suivantes :

Tableau 4 : Superficie minimale des fenêtres

Pièce ou espace	Superficie minimale requise des fenêtres
Salon ou salle à manger	10 % de l'aire de plancher
Chambres à coucher	5 % de l'aire de plancher
Buanderie, cuisine, salle de bains	Fenêtres non obligatoires

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.7.2.3.

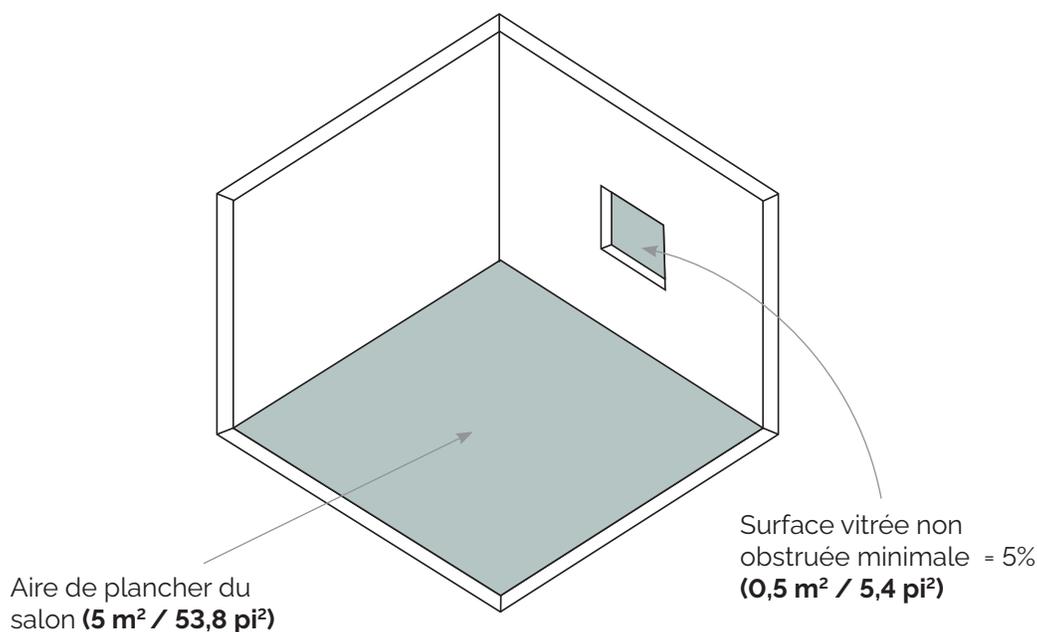


Figure 6 : Superficie minimale d'une fenêtre

Par exemple, si vous prévoyez d'avoir une salle à manger de 4 m² (43,1 pi²), la superficie minimale de la ou des fenêtres doit être de 0,4 m² (4,3 pi²). La Figure 6 ci-dessus montre un autre exemple.



Figure 7 : Des fenêtres dans une mini-maison

Plomberie

La plomberie de votre mini-maison devra répondre à certaines exigences. Au minimum, voici ce dont vous aurez besoin :

- une alimentation en eau chaude et froide;
- un lavabo, une baignoire ou une douche, une toilette, ou une toilette à compost sans vidange dans la salle de bains;
- un évier de cuisine.

Vous aurez besoin d'un plombier qualifié pour ces travaux. Selon le type de mini-maison, vous aurez également intérêt à contacter les services du bâtiment et d'aménagement de votre municipalité pour vous renseigner sur les règles régissant les services pour votre mini-maison, notamment l'approvisionnement en eau et les égouts

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.31.4.1. to 9.31.4.3.

Efficacité énergétique

Votre mini-maison devra respecter les exigences en matière d'efficacité énergétique du Code du bâtiment. Les murs extérieurs devront être conçus avec la bonne quantité d'isolant et protéger l'intérieur de la maison contre les infiltrations d'humidité et les courants d'air.

Les exigences en matière d'efficacité énergétique varient selon votre lieu de résidence en Ontario. Par exemple, si vous habitez dans le nord de la province, votre maison aura besoin de plus d'isolant.

Nous vous recommandons de faire appel à un concepteur spécialisé dans ce domaine. La bonne nouvelle est qu'une mini-maison efficiente sur le plan énergétique sera moins coûteuse à chauffer.

Chauffage, ventilation et conditionnement de l'air

Les mini-maisons doivent avoir un système de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air (CVCA) conforme au Code du bâtiment. Les mini-maisons ont un volume beaucoup plus petit à chauffer et refroidir. Une chaudière typique pour une maison de taille normale sera trop grande. Vous devriez peut-être envisager d'autres solutions, par exemple :

- un système mixte sans conduits
- des plinthes chauffantes

Peu importe le système que vous choisissiez, le Code du bâtiment exige l'installation d'un ventilateur-récupérateur de chaleur qui réduit la demande en énergie et augmente l'efficacité énergétique en récupérant la chaleur ou l'air conditionné.

En outre, il est déconseillé d'installer un foyer ouvert ou un poêle à bois dans votre mini-maison. Même s'ils peuvent être conformes au Code du bâtiment, l'utilisation d'un foyer ouvert ou d'un

poêle à bois dans un espace aussi petit peut réduire votre sécurité contre l'incendie.

Vous devriez envisager de faire appel à un professionnel pour la conception du système CVCA de votre mini-maison.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.32. et 9.33.

Installations électriques et éclairage

Les mini-maisons doivent répondre aux mêmes exigences du Code de sécurité relatif aux installations électriques que les maisons classiques.

Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur en électricité agréé. Il pourra aussi faire les démarches nécessaires pour obtenir le permis et organiser les inspections des installations électriques en votre nom. Pour assurer un éclairage adéquat dans les pièces et les espaces de votre mini-maison et respecter le Code du bâtiment, il vous faudra :

- une lampe à l'entrée de la maison;
- une lampe et un interrupteur dans chaque pièce et espace de votre mini-maison

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.34.2.1. and 9.34.2.2.

Le Code de sécurité relatif aux installations électriques, publié par l'Office de la sécurité des installations électriques (ESA) de l'Ontario, contient des exigences supplémentaires qu'il faut respecter lors de la construction d'une maison, y compris une mini-maison. Il vous faudra :

- un permis distinct pour les travaux d'installations électriques;
- une inspection par ESA des installations électriques.

Pour en savoir plus à ce sujet, vous pouvez contacter ESA directement au 1 877 ESA-SAFE (372-7233) ou [visiter le site](#) (en anglais seulement).

Fondation, ancrage et nivellement

Comme toute autre maison, une mini-maison doit être solidement fixée au sol. Le Code du bâtiment contient des exigences détaillées pour les fondations et leurs semelles.

Le Code du bâtiment exige également que le terrain soit nivelé de façon à être en pente descendante depuis la maison. Cette exigence vise à éviter que les eaux de surface ne pénètrent dans la maison et à limiter les dégâts en cas d'inondation.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.15. et 9.14.6.1.

Sécurité contre l'incendie

Les exigences en matière de sécurité incendie sont, pour la plupart, les mêmes pour les mini-maisons que pour les autres maisons.

Accès en cas d'urgence

Un aspect important de la sécurité de votre mini-maison est l'accès en cas d'incendie ou d'urgence médicale. Les pompiers avec leur équipement portable et le personnel des services médicaux d'urgence avec une civière portable ou roulante doivent pouvoir accéder à tous les logements.

Pour fournir cet accès, les municipalités exigent généralement une voie d'accès dégagée sur la propriété où se trouve le logement. La Ville de Toronto, par exemple, exige une voie d'accès dégagée de 1 m (3 pi 3 po) de largeur aux logements en cour arrière pour servir en cas d'urgence. Si vous envisagez de construire une mini-maison, renseignez-vous dès que possible sur les exigences de votre municipalité en matière d'accès pour les services d'urgence.

De plus, le Code du bâtiment impose des conditions d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie, y compris les autopompes. Le Code du bâtiment exige que tout bâtiment soit accessible

aux véhicules d'incendie depuis une rue publique, un chemin privé ou une cour. Les cours ou chemins privés ne sont acceptables comme moyen d'accès aux services d'incendie que si certaines conditions sont remplies, comme le raccordement à une voie publique, l'emplacement des bornes d'incendie et la hauteur libre.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.10.20.3.

Moyens d'évacuation

La capacité de sortir rapidement d'un bâtiment en cas d'urgence est un autre élément important de la sécurité incendie. Pour la plupart des mini-maisons, qui sont à concept ouvert et à un seul étage, une seule porte de sortie est probablement acceptable pour répondre aux exigences du Code du bâtiment.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.9.7.4.

Si l'aire pour dormir dans votre mini-maison est située à un niveau différent, le Code du bâtiment exige une deuxième sortie pour permettre un autre mode d'évacuation en cas d'urgence. Dans ce cas, au lieu d'une deuxième porte, vous pouvez utiliser une fenêtre comme issue de secours si elle satisfait aux conditions suivantes :

- elle peut s'ouvrir de l'intérieur;
- il ne faut pas un outil, une clé ou des connaissances particulières pour l'ouvrir;
- elle restera ouverte sans exiger un support ou un levier
- elle a une ouverture libre de 0,35 m² (3,8 pi²);
- elle n'a aucune dimension inférieure à 380 mm (15 po) dans n'importe quelle direction; et
- son rebord n'est pas à plus de 1 m (39,5 po) du plancher.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.9.10.1.

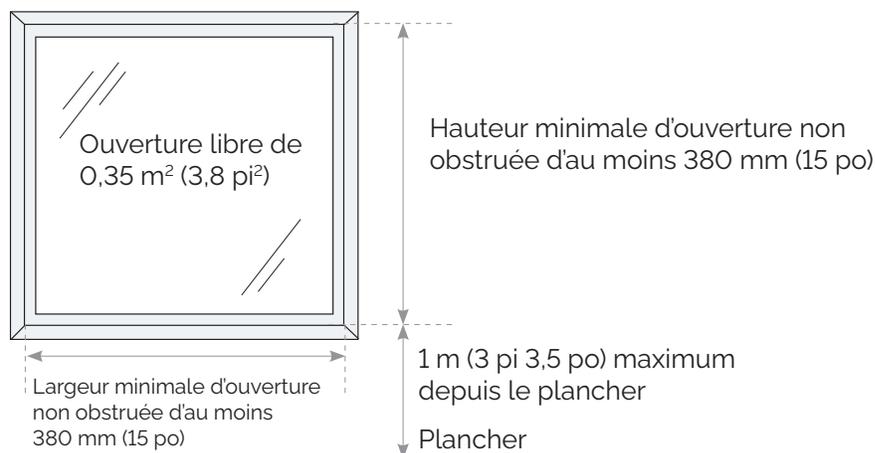


Figure 8 : Fenêtre servant d'issue de secours à un étage supérieur

Avertisseurs de fumée

Vous devrez installer dans votre mini-maison des avertisseurs de fumée (communément appelés « détecteurs de fumée ») conformes à la **norme CAN/ULC S531**. Une étiquette confirmera cette conformité. On trouve facilement des avertisseurs de fumée dans les magasins de quincaillerie et de rénovation.

Les avertisseurs de fumée doivent aussi avoir un témoin lumineux qui clignote lorsqu'ils s'activent et être raccordés à un circuit électrique.

Il est important de bien choisir l'emplacement des avertisseurs de fumée. Il faut en installer aux endroits suivants :

- à tous les niveaux d'une maison (si vous ajoutez un deuxième étage);
- à l'extérieur des aires pour dormir (selon l'aménagement d'un étage, cet avertisseur peut également compter comme avertisseur de fumée pour l'étage en question);
- dans chaque chambre à coucher (s'il y en a plus d'une et que la maison n'est pas à concept ouvert).

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.10.19.

Avertisseurs de monoxyde de carbone (CO)

Vous devrez peut-être également installer des avertisseurs de monoxyde de carbone. C'est notamment le cas si votre mini-maison est équipée d'un appareil (par exemple, une fournaise, un chauffe-eau ou une chaudière) au gaz naturel, au propane ou autre combustible similaire, ou un appareil de chauffage au bois.

Les avertisseurs de CO doivent être branchés sur un circuit électrique. Toutefois, si la mini-maison n'est pas branchée sur le secteur, les avertisseurs de CO peuvent fonctionner sur piles. Les avertisseurs de CO doivent être situés près des chambres à coucher ou aires pour dormir des mini-maisons.

Les mini-maisons étant de petite taille et généralement à concept ouvert, l'installation d'un seul avertisseur combiné de fumée et de CO pourrait suffire pour satisfaire au Code du bâtiment.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.33.4.1. et 9.33.4.2.

Mini-maisons fabriquées en usine

Les maisons préfabriquées peuvent être un excellent choix de logement. Comme elles sont construites en usine, elles offrent souvent une qualité et une précision supérieures aux maisons construites sur site. En outre, comme elles sont assemblées à l'intérieur, elles ne sont pas exposées au soleil, à la pluie, au vent ou à la neige, ce qui n'est pas le cas pour les maisons construites sur place.

Si vous envisagez d'acheter une mini-maison préfabriquée qui sera expédiée à votre propriété, il existe des facteurs très importants à prendre en considération avant cet achat.

Zonage

Vérifiez auprès de votre municipalité qu'une mini-maison est autorisée sur votre propriété. Si le zonage de votre propriété ne vous permet pas d'y ériger une mini-maison, vous pouvez demander un changement de zonage ou une dérogation mineure à votre municipalité.

Si vous ne pouvez pas obtenir le zonage approprié, la municipalité peut vous empêcher d'avoir une mini-maison, même si vous en avez déjà acheté une.

Répondre au Code du bâtiment

Votre mini-maison préfabriquée doit être conforme à l'une ou l'autre des deux normes clés de certification CSA du Code du bâtiment pour les bâtiments préfabriqués. Ces normes sont les suivantes :

- CSA-Z240.2.1-09 Caractéristiques de construction des maisons fabriquées en usine;
- CSA A277-08 Mode opératoire visant la certification des bâtiments.

Une mini-maison construite selon ces normes portera une étiquette à l'intérieur de la porte du panneau électrique indiquant la norme selon laquelle elle est certifiée.

Votre inspecteur en bâtiment vérifiera ces certifications.

Si la mini-maison est fabriquée ou achetée auprès d'un fournisseur ailleurs qu'en Ontario, assurez-vous qu'elle est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario. Le fait qu'elle soit vendue en Ontario ne signifie pas pour autant qu'elle est conforme au Code du bâtiment de l'Ontario.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, article 9.1.1.9.

Faire un achat convenable aux conditions climatiques

Les maisons préfabriquées sont destinées à différentes régions. Ces variations régionales incluent les conditions climatiques telles que la température, le vent, la neige et la pluie. Elles pourraient également inclure différentes normes structurelles pour la résistance aux séismes. Vous devez vous assurer que la mini-maison préfabriquée que vous voulez acheter convient à la région dans laquelle vous vivez.

N'achetez pas une mini-maison conforme à la norme CAN/CSA-SÉRIE Z241-03, Maisons mobiles de parc, si vous prévoyez y habiter toute l'année. Cette norme s'applique aux bâtiments saisonniers tels que les chalets. Une maison construite selon cette norme ne peut pas être utilisée comme résidence permanente toute l'année.

Important à savoir

Les maisons conformes à la norme CSA A277 ou CSA Z240.2.1 sont construites dans des usines qui doivent également être certifiées conformément à ces normes. Pour s'assurer que les usines respectent les normes pertinentes de la CSA, elles doivent être certifiées conformes par un des trois organismes suivants :

- Association canadienne de normalisation (CSA)
- Intertek
- Quality Auditing Institute

Ces organismes de certification sont accrédités par le Conseil canadien des normes pour effectuer des inspections de conformité dans les usines de fabrication. L'étiquette à l'intérieur de la porte du panneau électrique sera émise par l'un de ces trois organismes.



Figure 9 : Un inspecteur municipal

Fondations et ancrages

Tout comme une mini-maison construite sur place, une mini-maison préfabriquée peut être placée sur des semelles ou sur une fondation construite conformément au Code du bâtiment. Elle peut également être fixée en place conformément à la norme CSA-Z240.10.1-08, Aménagement du terrain, construction des fondations et ancrages des maisons usinées. Cette norme est référencée dans le Code du bâtiment et contient des exigences qui s'appliquent à l'installation sur une propriété d'une mini-maison préfabriquée.

Un inspecteur municipal devra inspecter votre mini-maison préfabriquée lorsqu'elle sera en place sur votre propriété. L'inspection portera sur des éléments comme les fondations ou les ancrages au sol, les escaliers extérieurs et les services tels que l'alimentation en eau et les égouts.

Dispositions pertinentes du Code du bâtiment - Division B, articles 9.15.1.3. et 9.23.6.3.

Règles et exigences municipales

Cette section traite des intérêts communs au sujet de la construction d'une mini-maison. Pour obtenir de l'aide et des conseils supplémentaires, consultez votre municipalité ou d'autres autorités compétentes (par exemple, les services de la planification ou de zonage, les entreprises de services publics).

Services essentiels (eau, égouts et autres services publics)

Cela dépend de l'emplacement de votre mini-maison. Vous devriez discuter avec votre municipalité des services d'approvisionnement en eau, égouts et autres services publics disponibles.

Par exemple, si le branchement à des réseaux municipaux d'approvisionnement en eau et d'égouts n'est pas possible, vous pourrez peut-être raccorder votre mini-maison à un puits ayant un débit suffisant et à un système septique sur place.

Si vous prévoyez de construire votre maison loin de toute ligne de distribution électrique existante, il pourrait être très coûteux d'acheminer des lignes de distribution jusqu'à la maison. Aux endroits où il n'y a pas de service d'électricité, le Code du bâtiment autorise les bâtiments « hors réseau ». Le Code du bâtiment contient des exigences relatives à l'installation de panneaux solaires ou de systèmes géothermiques.

Exigences relatives au stationnement

Les exigences en matière de stationnement varient considérablement dans la province et les règles dépendent de votre lieu de résidence. En général, il existe des règles de zonage qui

établissent des exigences de stationnement pour les nouveaux bâtiments, y compris les mini-maisons.

Exigences du règlement de zonage

Les règlements municipaux de zonage contiennent des exigences qui s'appliquent à votre propriété et ont une incidence sur la planification d'une mini-maison. Vous trouverez dans les règlements de zonage des informations importantes, notamment si les mini-maisons sont autorisées dans le secteur où vous demeurez.

Les règlements de zonage peuvent également contenir des exigences particulières pour les bâtiments situés sur une propriété, comme la superficie du terrain, la façade du terrain, la superficie couverte par des constructions sur terrain, les marges de recul (avant, arrière, intérieure, extérieure) et la hauteur maximale des bâtiments. Il est essentiel de connaître ces exigences; cela vous aidera à déterminer si vous pouvez ou non avoir une mini-maison sur votre propriété.

Contactez votre service de la planification local pour plus de détails sur l'impact possible du règlement de zonage local sur votre projet de mini-maison.

Règles municipales sur la conception des mini-maisons

Les municipalités peuvent avoir des règles concernant la conception architecturale des nouveaux bâtiments et la manière dont ces bâtiments s'intègrent au reste de la rue. Ces règles établiraient des normes de conception à respecter.

Par exemple, elles pourraient fixer des limites à la taille et à la hauteur des bâtiments, y compris les mini-maisons.

Règles pour l'emplacement d'une mini-maison sur ma propriété

La plupart des municipalités ont des règles concernant l'utilisation d'une propriété, la conception des bâtiments (hauteur, longueur et profondeur, aire de plancher, par exemple), les marges de recul, les conditions d'accès, le stationnement et l'aménagement paysager. Il est important de connaître ces règles avant de décider où placer une mini-maison sur une propriété.

Louer ma mini-maison

Si votre mini-maison est conforme aux règlements de votre municipalité et aux règlements du bâtiment, vous-même ou un locataire pouvez y habiter.

Séparation de terrain

Il y a une séparation de terrain ou de lot (aussi appelée « morcellement ») lorsqu'un bien-fonds est légalement subdivisé en deux biens ou plus. Vous devez obtenir la permission de votre municipalité pour une séparation si vous souhaitez vendre une partie de votre terrain, y compris la partie de votre propriété où se trouve une mini-maison.

Renseignez-vous auprès de votre municipalité pour savoir si les séparations sont autorisées dans votre région et, si c'est le cas, comment en faire la demande.

Si ma mini-maison est raccordée aux services publics par l'intermédiaire du logement existant

Si vous envisagez de vendre le terrain sur lequel se trouve votre mini-maison, renseignez-vous auprès de votre service de planification local sur ce dont vous aurez besoin pour obtenir l'autorisation pour une séparation.

Le plan officiel et les règlements de zonage de votre municipalité ainsi que la façon dont vous recevez les services pour votre mini-maison peuvent avoir une incidence sur la possibilité de subdiviser votre propriété. Il est important de connaître ces informations avant de construire votre mini-maison afin que vous puissiez prendre des décisions qui vous aideront à obtenir une séparation.

Redevances d'aménagement

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment, les municipalités exigent généralement le paiement de droits appelés « redevance d'aménagement ». Les municipalités utilisent les fonds ainsi prélevés pour financer l'infrastructure (p. ex. eau et égouts) nécessaire pour le nouvel aménagement.

Le gouvernement de l'Ontario envisage actuellement de modifier les règles afin que ces redevances ne s'appliquent pas si vous ajoutez une mini-maison et qu'il y a déjà une maison sur votre propriété. Vous devriez demander à votre municipalité locale le statut de ces règles.

Assurance habitation

Renseignez-vous auprès d'un courtier d'assurance agréé pour des informations sur l'assurance habitation.

Transporter ma mini-maison

Du fait de la petite taille des mini-maisons, certains propriétaires pourraient vouloir les transporter s'ils déménagent dans une autre ville ou un autre village. Si vous déménagez et souhaitez transporter votre mini-maison, vous devriez déterminer si :

- vous aurez besoin d'un permis spécial de transport pour déménager votre maison;

- les routes menant à votre nouvel emplacement sont appropriées;
- votre maison est structurellement capable de résister au déménagement.

En plus, vous devrez vérifier auprès de :

- la municipalité où vous vous installez les règles que vous devrez respecter (permis de construire, autorisations de zonage, etc.);
- autres autorités compétentes, tel que le Ministère de transportation.

Zones rurales, suburbaines ou urbaine

Cette section du guide traite la construction d'une mini-maison dans une zone rurale, suburbaine ou urbaine.

Ces renseignements sont fournis à titre indicatif uniquement et peuvent ne pas s'appliquer à votre région ni correspondre à tous les scénarios possibles. Il est important de vérifier auprès de votre service de la planification local que vous répondez à ces exigences.

Régions rurales

Services publics

Selon la municipalité, il existe différentes options pour desservir une mini-maison dans une région rurale. Une solution consiste à utiliser les services municipaux d'approvisionnement en eau et d'égouts, si c'est possible. Sinon, vous pourrez peut-être raccorder votre mini-maison à un puits ayant un débit suffisant et à un système septique sur place. Le système septique peut être soit une fosse septique avec un lit d'épandage soit des toilettes à compost.



Figure 10 : Une mini-maison « hors réseau »

Dans certaines municipalités, c'est le conseil de santé ou l'office de protection de la nature qui est chargé de l'exécution des exigences du Code du bâtiment en matière de systèmes septiques. Si tel est le cas, votre service du bâtiment local vous en avisera.

Même si les services d'électricité sont généralement disponibles dans la plupart des régions rurales de l'Ontario, il peut être très coûteux d'y raccorder votre mini-maison si elle n'est pas à proximité d'une ligne de distribution existante. Il est important d'en tenir compte lorsque vous choisissez un emplacement pour votre mini-maison.

Aux endroits où il n'y a pas de service d'électricité, le Code du bâtiment autorise les maisons à être « hors réseau ». Dans ce cas, le Code du bâtiment contient des exigences relatives à l'installation de panneaux solaires ou de systèmes géothermiques.

Règlements municipaux dans les régions rurales

Séparation d'un lot

Les politiques d'aménagement rurales peuvent ne pas autoriser la séparation de lots sans autre

autorisation municipale. Si une telle séparation est nécessaire pour la mini-maison que vous prévoyez, assurez-vous que votre municipalité permet les séparations de lots dans son règlement municipal.

Zones de peuplement urbaines

Certaines municipalités rurales exigent que les nouveaux aménagements résidentiels permanents soient construits à des endroits appelés « zones de peuplement urbaines ». Vous devez savoir si votre municipalité a des exigences concernant les zones de peuplement urbaines avant de décider de l'emplacement de votre mini-maison.

Aménagement d'un secteur riverain

Dans certaines régions de l'Ontario, la construction et l'aménagement des terrains ont une incidence possible sur les lacs et les rivières, en particulier sur la qualité de l'eau et sur les écosystèmes riverains. À ces endroits, les municipalités limitent les aménagements riverains. Ceci est un autre élément important à prendre en considération dans le choix de l'emplacement de votre mini-maison.

Le saviez-vous?

Le canton de Leeds and the Thousand Islands a modifié son [règlement de zonage](#) (site web en anglais seulement) pour permettre la construction de mini-maisons en supprimant l'aire de plancher minimale requise pour tous les logements, y compris les mini-maisons.

Le [canton d'Edwardsburgh-Cardinal a un projet de plan officiel](#) (site web en anglais seulement) qui traiterait l'autorisation d'utiliser une mini-maison comme logement

[Traduction] Politique 6.14.2 : Le Conseil offrira des logements abordables en permettant la construction d'une gamme complète de types et de densités de logements, y compris des mini-maisons, afin de répondre aux caractéristiques démographiques et du marché des résidents actuels et futurs du canton. À cette fin, le Conseil va :

- prendre des dispositions pour autoriser d'autres types de logements, comme des logements secondaires;
- encourager des normes et des densités d'aménagement rentables pour les nouveaux ensembles résidentiels afin de réduire les coûts de logement;
- veiller à ce que le règlement de zonage ne contienne pas de normes interdisant la construction de logements abordables, en particulier en ce qui concerne la taille de la maison et du terrain.

Régions suburbaines

Services publics

Les régions suburbaines offrent généralement davantage de possibilités qu'une région rurale pour desservir une mini-maison, notamment la possibilité de se raccorder au réseau local d'électricité.

Les services municipaux d'approvisionnement en eau et d'égouts sont sans doute aussi facilement accessibles. Dans certains endroits, notamment en périphérie d'une zone suburbaine, il peut y avoir un réseau d'approvisionnement en eau municipal, mais pas de réseau d'égouts. Dans ce cas, vous devrez peut-être installer un système septique sur place.

Certaines régions suburbaines ont des services d'égouts collectifs dans lesquels plusieurs propriétés sont desservies par un système d'égouts commun.

Règlements municipaux dans les zones suburbaines

Exigences relatives à la façade et au recul du lot

La plupart des municipalités suburbaines ont des exigences relatives aux distances minimales d'un bâtiment depuis la rue et les limites du terrain sur les côtés et à l'arrière. Vous devez



Figure 11 : L'intérieur d'une mini-maison

prêter une attention particulière à ces exigences dans le choix de l'emplacement de votre mini-maison. Les maisons étant généralement plus rapprochées dans les zones suburbaines, les exigences en matière de recul sont souvent plus problématiques que dans les municipalités rurales.

Lors du choix de l'emplacement de votre mini-maison, assurez-vous de bien connaître les distances maximales et minimales à respecter depuis les limites de propriété et les voies publiques. Nous vous recommandons de consulter votre service de la planification local pour vérifier les exigences applicables dans ce domaine et déterminer si vous aurez besoin de faire une demande de modification du règlement de zonage ou d'une dérogation mineure.

Superficie constructible du terrain

Les règlements sur la superficie constructible établissent la superficie de votre terrain qui peut être occupée par un ou plusieurs bâtiments. Ces exigences sont généralement exprimées en pourcentage de la superficie totale du terrain. Certaines municipalités peuvent exiger un pourcentage minimal ou maximal.

Exigences relatives à la taille du bâtiment

Même si le Code du bâtiment établit des minimums absolus pour les dimensions d'un logement, de nombreux règlements de zonage municipaux imposent également des dimensions minimales qui sont souvent supérieures à celles du Code du bâtiment. Assurez-vous de connaître les exigences applicables à cet égard dans votre municipalité lorsque vous concevez votre mini-maison.

Le saviez-vous?

La municipalité d'Oshawa autorise les mini-maisons dans son [règlement de zonage 60-94](#) (en anglais seulement). Bien que le terme « mini-maison » n'est pas déclaré explicitement dans ce règlement, une mini-maison est considérée comme étant un logement individuel. Les logements individuels sont permis dans un grand nombre de zones résidentielles ou ils répondent au Code du bâtiment et toutes exigences du règlement de zonage 60-94 qui s'appliquent aux logements individuels.

Selon les exigences de zonage d'Oshawa, les mini-maisons doivent être conformes à toutes les dispositions relatives à une maison individuelle, notamment les suivantes : deux places de stationnement de 2,75 mètres de largeur sur 5,75 mètres de longueur, dont l'une dans la cour avant et l'autre dans une cour latérale, une cour arrière ou un garage; au moins 50 % d'aménagement paysager dans la cour avant; des marges de recul minimales à l'avant, sur le côté et à l'arrière, etc. Pour la liste complète des dispositions, veuillez vous reporter au Règlement de zonage 60-94 sous le zonage approprié.

Régions urbaines

Services publics

Dans les municipalités urbaines, la gamme complète de services (approvisionnement en eau, égouts et électricité) est presque toujours disponible. Si vous envisagez de construire votre mini-maison sur un terrain où se trouve déjà une maison, il vous faudra probablement déterminer si vous :

- pouvez vous brancher sur les services de la maison existante, ou
- devez prévoir des branchements distincts pour votre mini-maison.

Il est généralement préférable que chaque maison dispose de ses propres services; toutefois, il serait probablement moins coûteux de raccorder les services de la mini-maison aux services existants.

Certaines municipalités peuvent néanmoins vouloir s'assurer que la capacité de l'approvisionnement en eau et des égouts est suffisante pour permettre de nouvelles constructions dans un secteur particulier. Votre municipalité aura probablement des règles concernant l'approvisionnement en eau et les égouts et la possibilité de se brancher sur les installations existantes.

Les lignes de distribution d'électricité peuvent être aériennes ou souterraines. Renseignez-vous à ce sujet auprès de la compagnie d'électricité locale.

Règlements municipaux dans les zones urbaines

Marges de recul, accès et façade du lot

Les municipalités urbaines ont tendance à appliquer des règles plus strictes quant à l'emplacement d'une mini-maison sur une propriété. Ces règles traitent de choses comme les marges de recul par rapport à la rue et aux limites de propriété, les exigences en matière de façade ainsi que l'accès au terrain, notamment en cas d'urgence.

Il est important de connaître ces règles avant de choisir l'emplacement de la mini-maison sur le terrain. Nous vous recommandons de vérifier auprès du service de la planification local les exigences applicables à l'endroit où se trouve votre propriété.

Exigences relatives au stationnement

Dans certains endroits, il peut être interdit de stationner sur la propriété, et il peut être nécessaire de stationner dans la rue.

Parfois, le stationnement dans la rue est limité et des permis de stationnement peuvent être requis. Votre municipalité pourra vous renseigner sur les exigences de stationnement à respecter.

Paysage de rue et conception architecturale

Les municipalités ont souvent des règles concernant la conception architecturale des nouveaux bâtiments et la manière dont ils s'intègrent dans la rue.

Votre municipalité peut exiger que votre mini-maison respecte un ensemble de normes de conception, comme la couleur ou l'aspect. Ces règles visent à garantir la protection du caractère architectural des quartiers, en particulier des plus anciens.

Volume et hauteur

Les règlements de zonage peuvent fixer des règles concernant la superficie et la hauteur des bâtiments. Le plus souvent, ces règles visent à empêcher la construction de maisons trop grandes et trop hautes.

Parfois, cependant, ces règlements contiennent des exigences minimales qui peuvent interdire la construction de bâtiments trop petits.

Ces règles exigent souvent une certaine taille de logement dans une zone donnée. Cela peut poser un défi pour la construction de mini-maisons qui ne répondent pas à ces exigences dimensionnelles.

Prochaines étapes et liste de contrôle

Pour obtenir les meilleurs résultats avec votre projet de mini-maison, nous vous recommandons :

- de contacter votre municipalité locale dès le début de la planification et de la conception de votre projet, et
- d'engager des professionnels qualifiés pour vous aider.

En règle générale, vous trouverez un numéro de téléphone pour les services du bâtiment et d'aménagement de votre municipalité au site Web de votre municipalité. Vous pouvez aussi trouver

des renseignements plus détaillés en ligne ou auprès des bureaux municipaux locaux.

Vous trouverez le [Code du bâtiment de l'Ontario en ligne](#) (en anglais seulement). Vous devriez aussi consulter les ressources en matière d'aménagement du territoire suivantes :

- [La loi sur l'aménagement du territoire](#)
- [Guide du citoyen en matière d'aménagement du territoire en Ontario](#)

Liste de contrôle pour les mini-maisons

Voici une liste qui récapitule les points importants à prendre en compte lors de la planification et la construction d'une mini-maison :

- Permis de construire**
- Inspection du site**
- Garantie Tarion**
- Règlements municipaux de zonage et autres**
 - Utilisations du sol autorisées
 - Dimensions minimales du terrain
 - Superficie minimale pour les bâtiments résidentiels
 - Superficie constructible minimale ou maximale du terrain
 - Exigences relatives à la façade, aux marges de recul et à l'évacuation par rapport aux limites de propriété et une rue publique
 - Exigences relatives à la hauteur et à la volumétrie des bâtiments
 - Exigences relatives au stationnement
 - Paysage de rue et conception architecturale
 - Sorties et entrées
 - Services municipaux ou privés (eau, égouts, électricité, etc.)
 - Nouvelles constructions résidentielles dans les zones habitées existantes
 - Aménagement d'un secteur riverain
 - Restrictions sur la séparation de lots
 - Redevances d'aménagement

- Code du bâtiment de l'Ontario (construction sur place)**
 - Dimensions des pièces et superficie de la maison
 - Escaliers, mains courantes et garde-corps
 - Mezzanines
 - Hauteur sous plafond
 - Largeur des corridors
 - Largeur des portes
 - Fenêtres
 - Plomberie
 - Efficacité énergétique
 - Chauffage, ventilation et conditionnement de l'air
 - Installations électriques et éclairage
 - Fondation, ancrage et nivellement
 - Sécurité contre l'incendie
 - Accès en cas d'urgence
 - Moyens d'évacuation
 - Avertisseurs de fumée
 - Avertisseurs de monoxyde de carbone
- Code du bâtiment de l'Ontario (fabrication en usine)**
 - CSA-Z240.2.1-09 Caractéristiques de construction des maisons fabriquées en usine
 - CSA A277-08 Mode opératoire visant la certification des bâtiments

Remerciements : Le ministère souhaite remercier les organismes suivants pour avoir partagé leurs images.

- Illustration de la page couverture : Doug Tarry Limited, Builders and Developers, St. Thomas, Ontario
- Figures 1, 5, 7, 11 : Cornerstone Youth Landing Services, Comté de Lanark, Ontario et Redwood Home 1000 Islands Ltd., Athens, Ontario et Algonquin College Perth Campus
- Figure 3 : Container House Ontario

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2022

ISBN 978-1-4868-6157-6 (Imprimé)

ISBN 978-1-4868-6158-3 (HTML)

ISBN 978-1-4868-6159-0 (PDF)

05/22

Available in English