

Guide relatif aux **habitations secondaires**



Table des matières

1.0 Aménagement d'un logement secondaire.....	3
2.0 Règles spécifiques de la Ville d'Ottawa	4
3.0 Analyse de rentabilisation	5
3.1 Données sur les loyers.....	5
3.2 Calcul de l'amortissement.....	7
4.0 Réduction de la consommation d'énergie et des émissions polluantes.....	8
5.0 Location à court terme et à long terme.....	9
6.0 Code du bâtiment.....	10
6.1 Hauteur sous plafond.....	10
6.2 Dimensions des pièces et superficie des étages.....	11
6.3 Fenêtres.....	11
6.4 Plomberie.....	12
6.5 Installations électriques et éclairage.....	12
6.6 Fosses septiques.....	12
6.7 Chauffage et ventilation.....	12
6.8 Sécurité incendie.....	12
6.9 Avertisseurs de fumée.....	12
6.10 Avertisseurs de monoxyde de carbone.....	13
6.11 Issues.....	13
7.0 Inspection des bâtiments.....	14
Ouvrages consultés.....	15



1.0 Aménagement d'un logement secondaire

Voici quelques points à considérer quand on pense à aménager un logement secondaire dans une habitation existante :

- les exigences du zonage;
- les permis de construire;
- le Code du bâtiment;
- l'inspection de la Ville d'Ottawa pendant les travaux.

Dans les logements secondaires autonomes, il faut prévoir une cuisine privée, une salle de bains et une chambre à coucher. Ce logement peut être aménagé dans votre habitation ou sur votre propriété.

On recommande de faire appel à un professionnel compétent, par exemple un ingénieur, un architecte ou un concepteur agréé par le gouvernement de l'Ontario. Ces professionnels peuvent vous guider pendant les travaux et vous aider à appliquer le Code du bâtiment, les règlements municipaux et les exigences relatives aux permis.

En prenant la décision d'aménager ou non un logement secondaire dans votre habitation, vous devez d'abord vous assurer que ce logement est autorisé dans votre secteur. Différentes règles s'appliquent dans l'aménagement des logements secondaires dans les divers secteurs de la Ville d'Ottawa. Vous pouvez consulter les règles en vigueur dans votre secteur sur le site Web [geoOttawa](#), en vous servant de la couche « Habitations accessoires ».

1. Ouvrez l'onglet de la couche en haut à droite.
2. Faites défiler l'écran jusqu'à la couche « Planification ».
3. La couche « Habitations accessoires » se trouve sous la couche « Planification »; il s'agit de la troisième couche à partir du bas.
4. Dans la couche « Habitations accessoires », il existe une couche appelée « Habitations accessoires – Zones admissibles ».
5. Activez la couche « Habitations accessoires – Zones admissibles ». Assurez-vous que les couches « Habitations accessoires » et « Planification » sont activées, faute de quoi les données ne s'affichent pas à l'écran.
6. Le hachurage gris et blanc indique les secteurs dans lesquels il est permis d'aménager des logements secondaires.

Pour consulter les exigences du Règlement de zonage, vous pouvez aussi vous adresser à un agent de renseignements sur l'aménagement. Il pourra vous renseigner sur les exigences du règlement de zonage qui pourraient avoir une incidence sur vos travaux de conception, par exemple les retraits par rapport aux lignes de lot, la hauteur du bâtiment et la surface bâtie. Vous pouvez joindre un agent de renseignements sur l'aménagement au 613-580-2424, poste 23434 ou par courriel (DemandedIO@ottawa.ca).

Dans certains secteurs de la Ville d'Ottawa, il y a des exceptions qui interdisent l'aménagement de logements secondaires. L'ancien village de Rockcliffe Park est l'un des secteurs dans lesquels les logements secondaires sont interdits.

Les logements secondaires ne sont autorisés que dans les types d'habitations suivants. Pour prendre connaissance de la définition de ces types d'habitations, veuillez consulter les définitions de l'[article 54 du Règlement de zonage](#) :

- habitation isolée;
- habitation isolée à fondations reliées;
- habitation jumelée;
- habitation en rangée;
- duplex, dans les cas où cette habitation existait en date du 17 juillet 2013.



“

On recommande de faire appel à un professionnel compétent, par exemple un ingénieur, un architecte ou un concepteur agréé par le gouvernement de l'Ontario. Ces professionnels peuvent vous guider pendant les travaux et vous aider à appliquer le Code du bâtiment, les règlements municipaux et les exigences relatives aux permis.

”

2.0 Règles spécifiques de la Ville d'Ottawa

- On peut aménager en logement secondaire une superficie d'au plus 40 % de la superficie brute de l'habitation principale, sauf dans les cas où on construit un sous sol, auquel cas il n'y a pas de superficie maximum.
- Le nouveau logement doit être accessible séparément au rez-de-chaussée de l'habitation principale (sauf si le Code du bâtiment ou le Code de prévention des incendies comporte d'autres dispositions).
- Dans l'aménagement d'un logement secondaire, il ne fait pas ajouter de nouvelle porte d'entrée dans le mur avant (soit le mur le plus proche de la ligne de façade de la propriété). Il est permis d'aménager un hall d'entrée intérieur partagé ou une entrée commune sur le mur extérieur donnant sur la cour avant.
- L'aménagement d'un logement secondaire ne permet pas d'éliminer la place de stationnement obligatoire pour l'habitation principale.
- Le nouveau logement doit être aménagé sur le même lot que l'habitation principale et ne peut pas avoir pour effet de modifier le caractère du paysage urbain sur la voie publique.
- Les places de stationnement supplémentaires ne sont pas obligatoires; toutefois, dans les cas où l'on prévoit d'aménager une nouvelle place, on ne peut pas le faire dans la cour avant. Si le logement est aménagé sur un lot d'angle, on peut créer une nouvelle place de stationnement si le lot ne comprend pas déjà d'entrée de cour. On peut partager la zone de stationnement dans l'entrée de cour existante.
- Il est permis d'aménager un maximum d'un logement dans une habitation isolée, un logement dans chaque moitié d'une habitation jumelée et un seul logement pour l'ensemble d'un duplex.

Vous pouvez consulter tout le texte du règlement municipal dans la [Partie 5 – Dispositions résidentielles – article 133 – Logements secondaires](#) et sur le site Web de la [Ville sous la rubrique Ajout d'un appartement](#).

Si la propriété n'est pas aménagée dans les zones d'exception et que le Règlement de zonage précise que vous ne pouvez pas construire de logement secondaire, vous devez demander une modification du Règlement de zonage. C'est aussi ce que l'on appelle le « rezonage ». Vous pouvez prendre connaissance de tout le processus du rezonage sur le [site Web de la Ville d'Ottawa](#).

Avant de commencer à construire le nouveau logement, vous devez vous faire délivrer un permis de construire. Pour vous faire délivrer ce permis, vous devez remplir la [demande](#), [acquitter les frais](#) et déposer deux jeux complets de plans lisibles et établis selon l'échelle conventionnelle.

Vous pouvez [soumettre la demande de permis de construire](#) en faisant appel à l'un des quatre moyens suivants :

- dépôt et ramassage à la porte;
- dépôt électronique de la demande de permis de construire;
- dépôt de la demande imprimée, par messenger ou par la poste;
- rendez-vous en présentiel.

Pour les détails des lieux et des heures, veuillez consulter le [site Web de la Ville d'Ottawa](#).

Les plans déposés pour demander le permis de construire doivent être conformes du Code du bâtiment. Ce code prévoit des normes minimums pour la construction des logements secondaires, pour veiller à ce qu'ils soient sécuritaires et confortables.



3.0 Analyse de rentabilisation

L'aménagement d'un logement secondaire peut avoir pour effet de modifier vos impôts fonciers. Les impôts fonciers sont établis par la [Société d'évaluation foncière des municipalités](#). Tous les loyers apportés par les logements secondaires sont considérés comme des revenus et ont des incidences sur votre déclaration de revenus. Il est important de faire savoir le plus tôt possible à votre compagnie d'assurance que vous prévoyez d'aménager un logement secondaire. Il se peut que vous deviez mettre à jour votre contrat d'assurance pour tenir compte des changements dans la responsabilité; la valeur de votre habitation pourrait elle aussi changer. La Société canadienne d'hypothèques et de logement offre une aide financière dans le cadre de son [Programme d'aide à la remise en état des logements](#) pour certains logements secondaires. Le remodelage et la mise en conformité des sous sols des logements secondaires peuvent coûter entre 30 000 \$ et plus de 100 000 \$, selon l'importance des travaux de remodelage et l'état du sous sol ou du sol existant. Dans le calcul des coûts de la mise en conformité du logement, il faut prévoir :

- un coupe feu : de 7 \$ à 16 \$ environ le pied carré;
- une sortie supplémentaire : entre 1 000 \$ et 3 000 \$ approximativement, s'il faut creuser le sol;
- un système de chauffage (avec un réseau de gaines) : entre 9 200 \$ et 13 000 \$ approximativement et peut être même plus;
- une salle de bains : entre 3 500 \$ et 28 000 \$ approximativement, selon la tuyauterie à installer;
- une cuisine : entre 12 000 \$ et 20 000 \$ approximativement;
- la main d'œuvre pour les travaux de construction (si vous faites appel à un entrepreneur);
- les travaux de modernisation de l'électricité (et le câblage supplémentaire qui pourrait se révéler nécessaire) : entre 1,56 \$ et 3,75 \$ le pied carré approximativement;
- les [droits du permis de construire](#) : au moins 100 \$.

Le [Programme de prêts Maisons durables Ottawa](#) permet d'offrir, à des taux d'intérêt faibles et fixes, des prêts sur 20 ans de 15 000 \$ à 125 000 \$ (ou correspondant à 10 % de la valeur du logement, selon la moindre des deux valeurs) pour apporter des améliorations permettant de mieux économiser l'énergie, dont l'isolation, les fenêtres, les thermopompes et les panneaux solaires. Grâce à ce programme, vous pouvez financer le coût de l'aménagement d'un logement secondaire à concurrence de 30 % de la valeur du prêt.

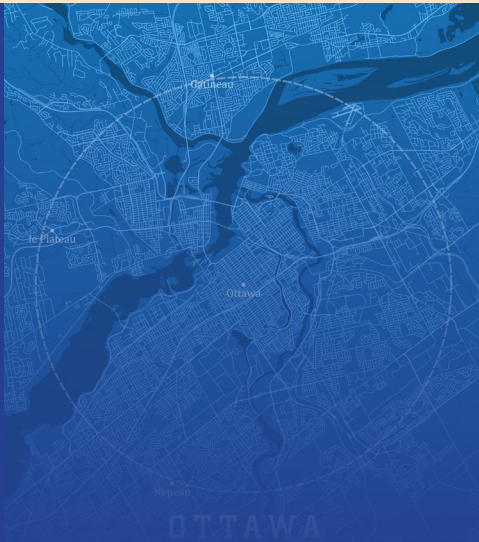
3.1 Données sur les loyers

En consultant [geoOttawa](#), vous pourrez prendre connaissance des loyers mensuels des logements secondaires d'après l'[Étude des quartiers d'Ottawa](#). Vous pouvez aussi consulter les secteurs dans lesquels vous pouvez aménager des habitations accessoires. Pour trouver la couche à consulter dans geoOttawa :

1. Ouvrez l'onglet de la couche en haut à droite.
2. Faites défiler l'écran jusqu'à la couche « Planification ».
3. La couche « Habitations accessoires » se trouve sous la couche « Planification »; il s'agit de la troisième couche à partir du bas.
4. Dans la couche « Habitations accessoires », il existe une couche appelée « Habitations accessoires – Zones admissibles » et l'« Étude des quartiers d'Ottawa – Coût médian du loyer mensuel en 2016 ».
5. Cliquez sur la couche ou sur les couches que vous voulez afficher à l'écran. Assurez vous que les couches « Habitations accessoires » et « Planification » sont activées, faute de quoi les données ne s'affichent pas à l'écran.
6. Pour connaître le sens des différents coloris, ouvrez l'onglet de la Légende vis-à-vis de l'onglet de la Liste des couches dans la partie supérieure.

Remarque : Au moment d'écrire ces lignes, les données sur les loyers dans le site de geoOttawa datent de 2016; nous ajouterons d'ici la fin de l'année les nouvelles données sur les loyers.





“

En consultant geoOttawa, vous pourrez prendre connaissance des loyers mensuels des logements secondaires d'après l'Étude des quartiers d'Ottawa. ”

Le prix des loyers des logements augmente au fil des ans à Ottawa. Les loyers moyens pour Ottawa d'après Statistique Canada pour les habitations en rangée de trois logements et plus sont reproduits dans la figure 4. En 2021, le loyer mensuel moyen d'un logement d'une chambre à coucher s'établissait à 1 177 \$; le loyer d'un logement de deux chambres à coucher se chiffrait à 1 503 \$; enfin, le loyer d'un logement de trois chambres à coucher s'inscrivait à 1 726 \$. [1]

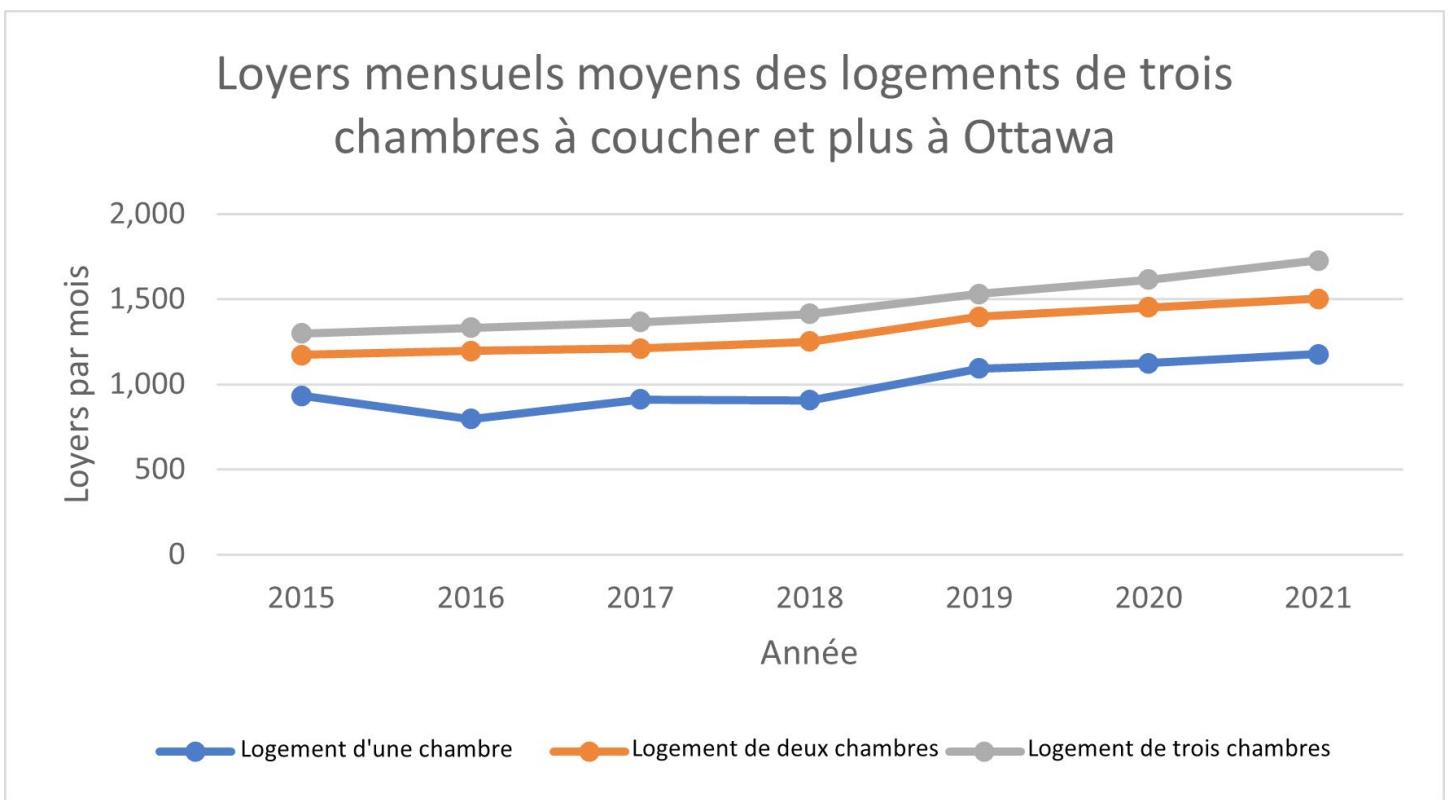


Figure 1 Loyers mensuels moyens des logements de trois chambres à coucher et plus à Ottawa [1]

3.2 Calcul de l'amortissement

Le coût de l'aménagement d'un logement locatif secondaire peut varier selon l'importance des travaux de rénovation et l'état du bâtiment existant. On peut s'attendre à des coûts de l'ordre de 30 000 \$ à 100 000 \$ pour les travaux d'agrandissement. En 2021, le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres à coucher était de 1 503 \$. Pour calculer le délai d'amortissement, on prend simplement le coût de 100 000 \$ pour l'aménagement du logement secondaire et le loyer de 1 503 \$, ce qui donne 5,54 ans. Veuillez consulter la figure 2. Puisque les loyers augmentent constamment, le délai d'amortissement sera probablement écourté. Ce calcul élémentaire ne tient pas compte des frais d'exploitation ou d'entretien à financer pendant la location du logement. Lorsque le coût initial du logement est amorti, les revenus locatifs mensuels deviennent des profits.

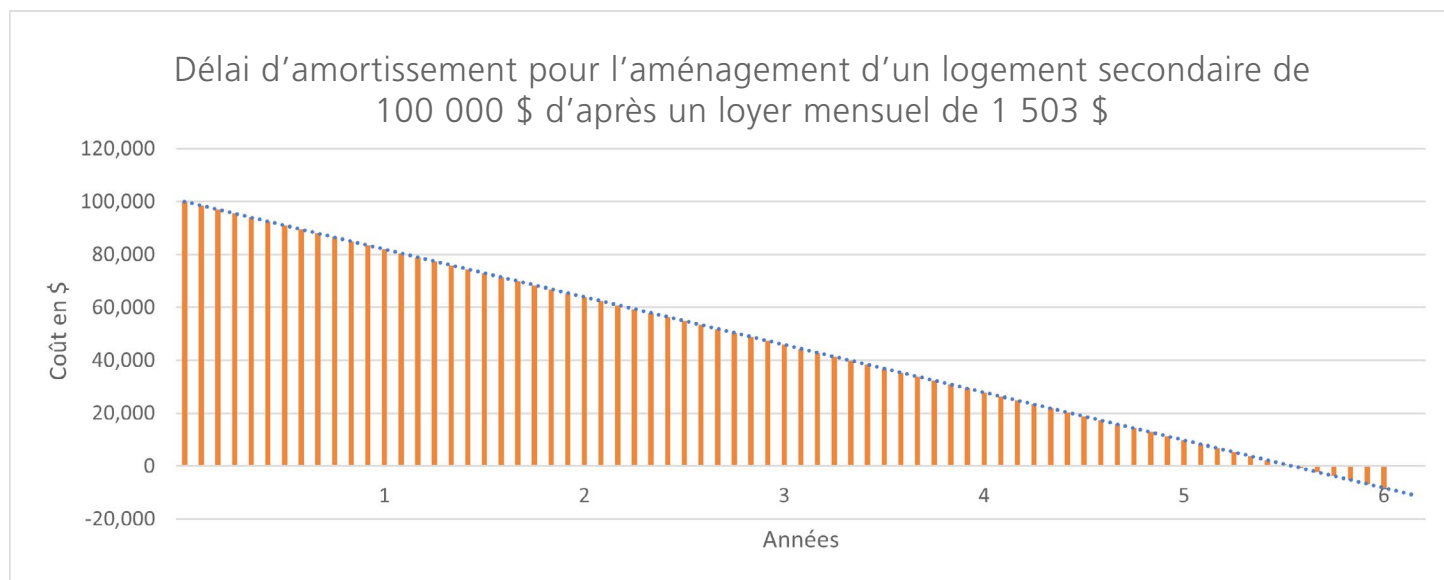


Figure 2 : Délai d'amortissement pour l'aménagement d'un logement secondaire de 100 000 \$ selon un loyer mensuel de 1 503 \$.

Pour calculer en années le délai d'amortissement, il suffit de prendre l'équation suivante :

$$\text{Amortissement (en années)} = \left(\frac{\text{Coût initial du logement secondaire}}{\text{Loyer mensuel}} \right) / 12$$

4.0 Réduction de la consommation d'énergie et des émissions polluantes

En faisant des travaux pour aménager un logement secondaire, il est conseillé d'améliorer l'efficacité énergétique du logement avant d'accueillir de nouveaux occupants. Voici les cinq étapes à franchir pour aménager un logement plus écoénergétique.

1. L'enveloppe du bâtiment

C'est le meilleur point de départ pour commencer à rénover un logement. L'enveloppe du bâtiment est constituée des murs extérieurs, des fenêtres, des portes, du toit, des fondations et de l'isolant. C'est lorsqu'on met à découvert des murs extérieurs ou des fondations, ou qu'on en ajoute, pendant la rénovation du logement secondaire qu'il est préférable d'isoler les murs. S'il faut remplacer les fenêtres du logement ou en ajouter, pensez à installer des fenêtres à triple vitrage. L'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment en augmente l'efficacité énergétique, en réduit les frais de chauffage et de climatisation et améliore le confort du logement.

2. Le chauffage et la climatisation

Après avoir rénové l'enveloppe du bâtiment, il faut enchaîner avec le système de chauffage et de climatisation. L'amélioration de l'enveloppe du bâtiment réduit les charges du système de chauffage et de climatisation du logement, ce qui permet d'installer un petit système de CVC. Pensez à installer une thermopompe à air pour climats froids s'il faut un nouveau système dans le logement secondaire ou à rénover le système existant. Le [Programme de prêts Maisons durables Ottawa](#) permet de financer les thermopompes, qui assurent le chauffage aussi bien que la climatisation.

3. L'énergie renouvelable

L'étape suivante consiste à installer les systèmes d'énergie renouvelable comme les panneaux solaires, les pompes géothermiques et les batteries de stockage. Les panneaux solaires peuvent constituer une source d'énergie propre et, de concert avec les batteries, un système d'alimentation électrique de secours en cas de panne d'électricité. Les résidents d'Ottawa ont aussi accès à l'énergie géothermique, qui permet de chauffer et de climatiser les logements, en plus de les alimenter en eau chaude.

4. Les menus détails

Après avoir franchi ces trois grandes étapes, vous pouvez vous doter d'une technologie intelligente afin d'économiser l'énergie, pour que votre logement soit plus écoénergétique. Les thermostats intelligents savent quand les logements sont occupés et peuvent rajuster les niveaux de chauffage et de climatisation si les logements sont vides, ce qui permet de réaliser des économies et de consommer moins d'énergie. En remplaçant les vieilles ampoules incandescentes par des ampoules à DEL, on économise beaucoup d'électricité.

5. Une meilleure résilience climatique

Après avoir amélioré l'économie d'énergie de votre logement, l'étape suivante consiste à en rehausser la résilience climatique. Une piètre gestion de l'eau peut causer des inondations et d'autres problèmes dans les logements. Installer des clapets antiretour, des pompes à puisard ou des alarmes d'inondation permet de minorer ce risque. Vous pouvez aussi réduire votre risque en adoptant des mesures de gestion des eaux pluviales comme les revêtements perméables et les jardins de pluie. Pour en savoir plus sur les mesures de gestion des eaux pluviales, veuillez consulter le site [Parés pour la pluie Ottawa](#). L'installation d'un toit blanc permet de réduire l'effet d'îlot thermique à Ottawa et de moins climatiser votre logement. Le toit blanc réfléchit les rayons du soleil au lieu de les absorber et de chauffer votre logement. Le toit vert est l'une des meilleures options pour la résilience climatique des logements : il permet de gérer les eaux pluviales et de maîtriser l'effet d'îlot thermique. Il garde aussi votre logement au chaud en hiver et au frais en été, en plus d'assainir l'air.

Pour en savoir plus sur chaque étape et pour de l'information sur les prêts à faibles taux d'intérêt permettant de financer les améliorations énergétiques à apporter à votre logement et la construction des logements locatifs (à concurrence de 30 % de la valeur du prêt), veuillez consulter le site Web [Maisons durables Ottawa](#) et le [Programme de prêts Maisons durables Ottawa](#).



5.0 Location à court terme et à long terme

Le nouveau Règlement sur la location à court terme de la Ville d'Ottawa ([Règlement 2021-104](#)) est entré en vigueur le 1er avril 2022. En vertu du nouveau [Règlement sur la location à court terme](#), il faut un permis pour louer votre résidence principale ou une partie de votre logement pour une durée inférieure à 30 nuits consécutives. Il existe deux types différents de permis : un pour les logements sur le territoire de la Ville et l'autre pour les propriétaires de logements ou de chalets en zone rurale. Les deux permis coûtent 110 \$ chacun pour deux ans. Les propriétés ne peuvent être répertoriées que sur les plateformes enregistrées auprès de la Ville d'Ottawa. Pour demander ces permis, veuillez appeler au 613 580 2424, poste 12735 ou envoyer un courriel (str_lcd@ottawa.ca). Le Centre de permis d'entreprise offre des rendez-vous en présentiel au 735, avenue Industrial. Il faut absolument prendre rendez-vous. Pour consulter l'ensemble des règles et de règlements d'application, nous vous invitons à prendre connaissance de la page [Règlement sur la location à court terme](#) de la Ville d'Ottawa et le nouveau Règlement sur la location à court terme ([Règlement 2021-104](#)). [2]

Pour des règles sur la location à long terme, veuillez consulter le ([Règlement sur la gestion des logements locatifs \(Règlement no 2020 255\)](#)).



“

Il existe deux types différents de permis : un pour les logements sur le territoire de la Ville et l'autre pour les propriétaires de logements ou de chalets en zone rurale. Les deux permis coûtent 110 \$ chacun pour deux ans.

”



6.0 Code du bâtiment

Différentes règles s'appliquent selon l'âge de votre habitation. Si votre habitation a plus de cinq ans, elle est considérée comme une maison existante dans le Code du bâtiment. Un bâtiment existant offre plus de souplesse dans le cadre du Code du bâtiment. Si votre habitation a moins de cinq ans, on considère qu'il s'agit d'un bâtiment neuf. Un bâtiment neuf comporte plus de restrictions; les bâtiments neufs doivent respecter le Code du bâtiment. [3]

Le logement secondaire peut être aménagé n'importe où dans l'habitation. Il peut être construit sur un étage ou sur différents niveaux. Le grenier ou le sous sol est généralement la zone commune du logement secondaire. Le lieu d'aménagement du logement secondaire détermine les règles applicables.

6.1 Hauteur sous plafond

Il faut respecter les hauteurs minimums sous plafond dans les pièces du logement. Les hauteurs obligatoires ne sont pas les mêmes pour le sous sol et pour le grenier. Il s'agit aussi du couloir intérieur qui mène à la sortie.

- Dans un logement secondaire en sous sol, la hauteur minimum obligatoire sous plafond est de 1,95 m (6 pieds 4 pouces $\frac{3}{4}$) sur toute la superficie obligatoire. [3]
- Dans les logements secondaires aménagés dans les greniers et qui ont probablement des toits pentus, il faut prévoir une hauteur sous plafond de 2,03 m (6 pieds 8 pouces) sur au moins 50 % de la superficie de l'étage, et 50 % de cette superficie peuvent avoir une hauteur sous plafond comprise entre 2,03 m (6 pieds 8 pouces) et 1,4 m (4 pieds 7 pouces). Les zones dont la hauteur sous plafond est de 1,4 m (4 pieds 7 pouces) ou moins n'entrent pas dans le calcul de la superficie totale de l'étage. [3]

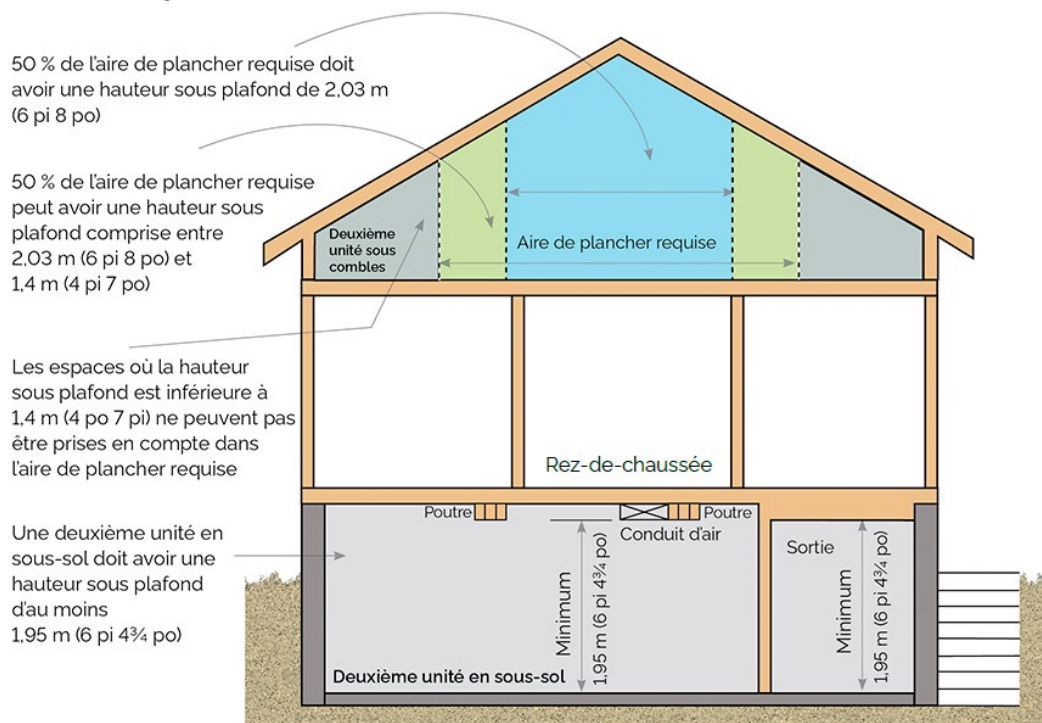


Figure 3 Hauteur sous plafond des logements secondaires, Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, tableau 11.5.1.1.C, Voie possible de conformité 102. [3]

Figure 3- Diagramme original obtenu du gouvernement de l'Ontario



“
Un bâtiment existant offre plus de souplesse dans le cadre du Code du bâtiment. Si votre habitation a moins de cinq ans, on considère qu'il s'agit d'un bâtiment neuf.”

6.2 Dimensions des pièces et superficie des étages

Le Code du bâtiment de l'Ontario fixe la superficie minimum des pièces des logements. Le tableau ci après fait état de la superficie minimum générale des pièces.

Pièces ou chambres	Superficie minimum obligatoire
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 un logement d'une 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	Superficie suffisante pour un lavabo, une toilette et une douche ou une baignoire
Chambre à coucher, coin salon, salle à manger et cuisine regroupés	13,5 m ² (145 pi ²)

Tableau 1 [Code du bâtiment de l'Ontario – Division B, articles 9.5.4 à 9.5.9.](#) [4]

6.3 Fenêtres

Il faut prévoir des fenêtres dans les logements secondaires. La taille des fenêtres est calculée d'après la superficie du logement secondaire. Plus la superficie du logement est vaste, plus la fenêtre doit être grande. On peut aussi se servir de certaines fenêtres comme sorties de secours; veuillez consulter la rubrique consacrée aux sorties de secours à la page 13.

Le tableau ci après fait état de la taille minimum des fenêtres qui ne sont pas définies comme des sorties de secours.

Pièce ou chambre	Superficie minimum obligatoire des fenêtres
Salon et salle à manger	5 % de la superficie de l'étage
Chambres à coucher	2,5 % de la superficie de l'étage
Buanderie, cuisine et salle de bains	Fenêtres non obligatoires

Tableau 2 [Code du bâtiment de l'Ontario – Division B, article 9.7.2.3, dans sa version modifiée par le tableau 11.5.1.1.C.](#) [4]

6.4 Plomberie

Le logement secondaire doit respecter les exigences du Code du bâtiment se rapportant à la plomberie. Voici ce qu'il faut au moins prévoir dans un logement secondaire :

- alimentation en eau chaude et en eau froide;
- lavabo, baignoire ou douche, toilette ou toilette à compost sans vidange dans la salle de bains;
- évier de cuisine;
- accès à la buanderie, qui peut être aménagée dans le logement secondaire ou dans une laverie commune.

La plomberie doit être installée par un plombier qualifié.¹ Le logement secondaire doit être doté de ses propres robinets d'arrêt de l'alimentation en eau afin de permettre d'effectuer les travaux de réparation sans interrompre l'alimentation en eau des autres résidents.² Si votre habitation se trouve dans une zone inondable ou vulnérable aux refoulements d'égouts, il faudra peut-être installer un clapet antiretour.³ [3]

6.5 Installations électriques et éclairage

En vertu du Code du bâtiment, il faut s'assurer que les logements secondaires sont suffisamment bien éclairés :

- il faut prévoir un luminaire et un interrupteur dans chaque pièce et chaque chambre du logement secondaire [3];
- il faut prévoir un interrupteur en haut et en bas des escaliers⁴ [3].

Avant d'installer des appareils électriques, il faut se faire délivrer un permis distinct pour l'électricité. L'Office de la sécurité des installations électriques (OSIE) inspecte les travaux d'électricité pendant leur déroulement. Pour en savoir davantage sur le permis d'inspection, vous pouvez communiquer avec l'OSIE par téléphone (1 877 372 7233) ou par courriel (ESASafe.com).

6.6 Fosses septiques

Le logement secondaire doit être raccordé à la même fosse septique si cette fosse a la capacité qui lui permet de traiter les eaux usées supplémentaires. Sinon, il faut rehausser la fosse septique en fonction des nouveaux besoins augmentés.⁵ [3]

6.7 Chauffage et ventilation

Le logement secondaire peut être raccordé au même appareil de chauffage et au même réseau de conduits d'air que le logement principal si on installe un modèle spécial de détecteur de fumée dans les conduits principaux d'alimentation ou de reprise pour la sécurité incendie. Lorsqu'ils sont activés, les détecteurs de fumée coupent l'alimentation en combustible et en électricité de l'appareil de chauffage, ce qui empêche la fumée de se propager. Les détecteurs de fumée pour conduits doivent respecter les normes de rendement UL 268A.⁶ Il faut prévoir la ventilation dans la salle de bains et dans la cuisine. Cette ventilation peut être assurée par un ventilateur de plafond ou par une fenêtre qui s'ouvre sur l'extérieur.⁷ [3]

Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'installer un deuxième générateur d'air chaud et des conduits d'air dans le logement secondaire, un système commun de CVC peut avoir pour effet de diffuser dans le

logement secondaire les odeurs de cuisine, de tabac et les relents des autres logements. Les bruits peuvent également être diffusés dans le système d'aération commun. Un système de CVC distinct permettra de doter chacun des deux logements d'un régulateur de température séparé. [3]

6.8 Sécurité incendie

Il faut prévoir un mur coupe feu entre le logement principal et le logement secondaire. Ce mur coupe feu est un obstacle physique destiné à ralentir la propagation du feu aux autres logements. Ce mur coupe feu doit être continu et comprendre des ouvertures protégées. Le Code du bâtiment oblige à prévoir un coupe feu de 30 minutes entre les logements et les zones communes. Si, dans les travaux de rénovation que vous faites pour aménager un logement secondaire dans votre habitation, vous devez modifier un plancher ou un plafond existant, il faut prévoir un coupe feu de 30 minutes dans le plancher ou le plafond. La durée du coupe feu peut être ramenée à 15 minutes si toute l'habitation est dotée d'avertisseurs de fumée interconnectés. [3]

Un plancher, un mur, une porte dotée d'un dispositif de fermeture automatique ou un ensemble de ces moyens peut constituer un coupe feu. Les matériaux de bâtiments types comme le bois d'œuvre et les panneaux de cloison sèche permettent d'assurer le coupe feu nécessaire. Un mur constitué de colombages de bois de 38 mm x 80 mm (2 pouces x 4 pouces), des panneaux de cloison sèche de 13 mm (1/2 pouce) d'épaisseur des deux côtés et un isolant de type fibreux entre les colombages permet d'assurer le coupe feu obligatoire de 30 minutes.⁸ [3]

Dans la conception des murs ou des plafonds pour l'indice de propagation des flammes, le bruit et la vibration qui s'étendent aux différents logements sont un autre point essentiel à considérer. Il serait utile de prévoir une protection supplémentaire contre le bruit dans les murs, les planchers et les plafonds. Il existe différentes méthodes d'insonorisation; toutefois, il suffit parfois d'ajouter plus d'isolant ou une couche supplémentaire de cloison sèche. [3]

6.9 Avertisseurs de fumée

Le logement secondaire doit être doté d'avertisseurs de fumée qui respectent la norme de rendement CAN/ULC S531. Sur les avertisseurs de fumée, une vignette indique si le modèle d'avertisseur respecte cette norme. Les avertisseurs doivent être dotés d'un témoin lumineux clignotant quand ils sont en service. [3]

Il est important de bien choisir l'emplacement des avertisseurs de fumée.⁹ Il faut les installer aux endroits suivants [3] :

- à tous les étages de l'habitation;
- à l'extérieur des chambres à coucher (selon l'aménagement de l'étage, l'avertisseur peut aussi compter comme avertisseur de fumée pour l'étage en cause);
- dans chaque chambre à coucher du logement secondaire;
- dans la zone commune de l'habitation, par exemple l'entrée et la buanderie.

1 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, articles 9.31.4.1 à 9.31.4.3.

2 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, paragraphes 7.6.1.4(1) et 7.6.1.6(1).

3 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, article 7.4.6.4.

4 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, articles 9.34.2.2 et 9.34.2.3.

5 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, paragraphe 11.4.2.5 (4).

6 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, tableau 11.5.1.1.C.

7 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, article 9.32.1.2. tel que modifié par le tableau 11.5.1.1.C, voie possible de conformité 194.

8 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, tableau 11.5.1.1.C (Voies possibles de conformité 147, 152 et 153).

9 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, sous section 9.10.19.

6.10 Avertisseurs de monoxyde de carbone

Il se peut qu'on doive installer, en plus des avertisseurs de fumée, des avertisseurs de monoxyde de carbone. Ces avertisseurs sont obligatoires si l'habitation est dotée d'un générateur d'air chaud qui fonctionne avec un combustible comme le gaz naturel ou le propane. Ces avertisseurs sont aussi obligatoires si l'habitation est dotée d'un garage annexé. Ils doivent être situés¹⁰ [3] :

- près des chambres à coucher ou des zones-dortoirs du logement secondaire;
- dans la chaufferie si elle constitue un espace séparé des logements.

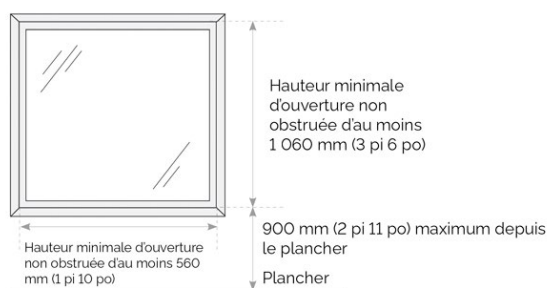
6.11 Issues

Les logements secondaires doivent être dotés d'une issue sécuritaire. Selon l'emplacement du logement secondaire, des règles différentes s'appliquent pour les issues. Il est préférable de prévoir une issue distincte pour le logement secondaire :

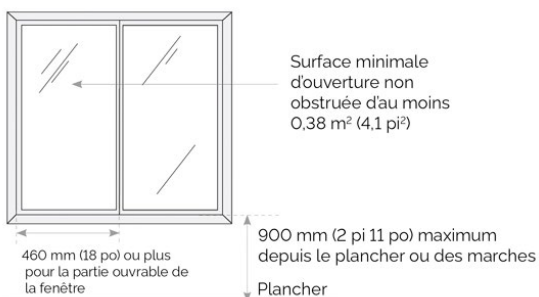
- une issue commune pour les deux logements de votre habitation est autorisée si l'aire de sortie est dotée d'un coupe feu de 30 minutes et que les avertisseurs de fumée sont interconnectés aux deux logements. [3]
- dans les cas où l'issue d'un logement traverse un autre logement, il faut prévoir un deuxième moyen d'évacuation en passant par une fenêtre. [3]
- la fenêtre servant de deuxième voie d'évacuation doit être assez grande pour permettre à quelqu'un de sortir et doit être facile à ouvrir sans avoir à se servir d'outils. [3]
- selon l'emplacement de la fenêtre, qu'elle soit aménagée au sous sol ou à l'étage. La fenêtre doit avoir une superficie différente et être aménagée pour permettre de sortir du logement¹¹. Veuillez consulter les figures 2 et 3.

10 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, articles 9.33.4.1 et 9.33.4.2 dans leur version modifiée par le tableau 11.5.1.1C (Voie possible de conformité 197).

11 Code du bâtiment de l'Ontario, Division B, tableau 11.5.1.1.C (Voie possible de conformité 136).



Fenêtre servant d'issue de secours aux étages supérieurs



Remarque : Seuil à une hauteur d'au plus 1 000 mm (3 pi 3 po) au-dessus ou en-dessous du niveau du sol adjacent.

Figure 4 Exigences relatives à la fenêtre servant de voie d'évacuation [3]

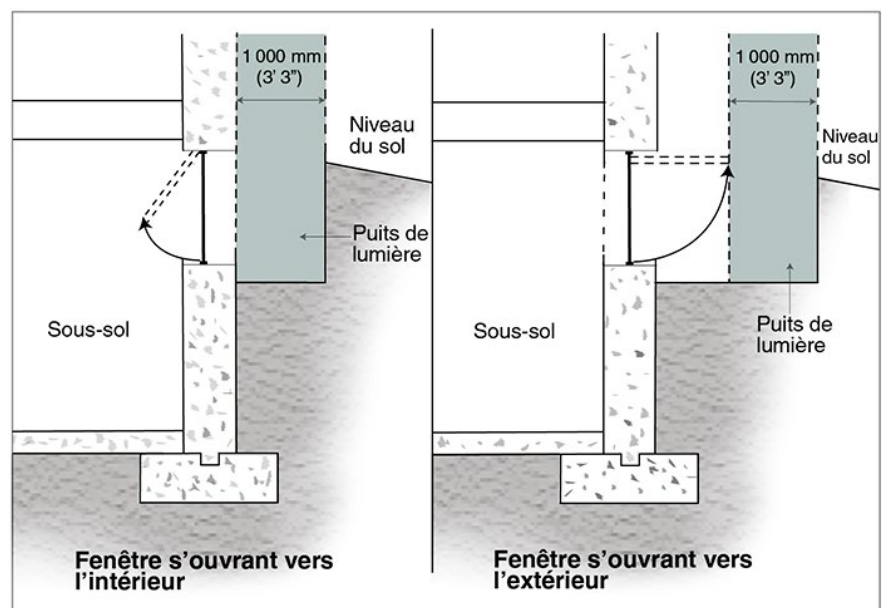


Figure 5 Exigences relatives à la fenêtre servant de voie d'évacuation pour les sous sols [3]

7.0 Inspection des bâtiments

Le [permis de construire](#) indique le nom et le numéro de téléphone de l'inspecteur en bâtiment. Il faut inspecter les différentes étapes des travaux de construction pour s'assurer que l'ouvrage respecte le Code du bâtiment. Les permis et les cahiers des charges doivent se trouver sur les lieux et être à la disposition de l'inspecteur en bâtiment. La responsabilité de prendre rendez-vous avec l'inspecteur en bâtiment appartient au titulaire du permis ou à l'entrepreneur. Pour vous assurer que l'inspecteur en bâtiment est disponible, vous devez prendre rendez-vous au moins 48 heures d'avance.

Quand vous prenez rendez-vous avec un inspecteur, vous devez fournir les renseignements suivants :

- votre nom;
- le numéro de téléphone auquel vous rappeler;
- l'adresse du chantier;
- le numéro du permis;
- l'inspection à faire;
- la date de l'inspection, à préciser pour s'assurer qu'il n'y aura pas de retard.

L'avis au détenteur de permis dresse la liste des étapes à inspecter pendant les travaux. Cet avis est délivré en même temps que le permis de construire. Voici les étapes qui peuvent s'appliquer à votre projet :

- les fondations;
- l'ossature et le gros œuvre mécanique;
- la plomberie;
- l'inspection finale.

Outre la Ville d'Ottawa, d'autres organismes peuvent être appelés à inspecter les travaux pendant leur déroulement. Pour prendre connaissance de la liste des étapes inspectables et de leur description, ainsi que des autres organismes, veuillez consulter le [site Web de la Ville d'Ottawa](#).

À défaut de mener cette inspection dans les délais voulus, il se peut que vous deviez défaire des ouvrages pour que l'inspecteur puisse faire son travail.



Ouvrages consultés

[1] - Gouvernement du Canada, Statistique Canada, « Tableau 34-10-0133-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, loyers moyens pour les régions de 10 000 habitants et plus, 1^{er} juin 2022 [en ligne]; accessible en cliquant sur : https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410013301&pickMembers%5B0%5D=1.106&pickMembers%5B1%5D=3.2&cubeTimeFrame.startYear=2017&cubeTimeFrame.endYear=2021&referencePeriods=20170101%2C20210101&request_locale=fr [site consulté le 1 June 2022].

[2] - Ville d'Ottawa, « Location à court terme », 2022 [en ligne]; accessible en cliquant sur : <https://ottawa.ca/fr/entreprises/permis/location-court-terme> [site consulté le 2 juin 2022].

[3] - Ministère des Affaires municipales et du Logement, « Ontario », 24 septembre 2019 [en ligne]; accessible en cliquant sur : https://files.ontario.ca/mmah-ajout-d-une-deuxieme-unite-dans-une-maison-existante-fr_0.pdf [site consulté le 6 April 2022].

[4]- Gouvernement de l'Ontario, « Code du bâtiment de l'Ontario », le 16 mars 2022 [en ligne], accessible en cliquant sur : <https://www.ontario.ca/laws/regulation/120332> [site consulté le 2 June 2022].

