



Archived Content

Information identified as archived is provided for reference, research or recordkeeping purposes. It is not subject to the Government of Canada Web Standards and has not been altered or updated since it was archived. Some of this archived content is available only in one official language. Translation by CMHC can be requested and will be provided if demand is sufficient.

Contenu archivé

Le contenu identifié comme archivé est fourni à des fins de référence, de recherche ou de tenue des dossiers; il n'est pas assujéti aux normes Web du gouvernement du Canada. Aucune modification ou mise à jour n'y a été apportée depuis son archivage. Une partie du contenu archivé n'existe que dans une seule des langues officielles. La SCHL en fera la traduction dans l'autre langue officielle si la demande est suffisante.

SCHL



Société centrale
d'hypothèques et de logement

Central Mortgage
and Housing Corporation

Parcs et lotissements pour maisons mobiles



Parcs et lotissements pour maisons mobiles

**Supplément aux Critères
d'aménagement du terrain**



**Société centrale
d'hypothèques et de logement**

**Central Mortgage
and Housing Corporation**

**L'honorable André Ouellet,
ministre d'État chargé des
Affaires urbaines**

Table des matières

Introduction **1**

Définitions **2**

Section A Généralités **4**

Section B Aménagement des collectivités **4**

Section C Circulation des piétons et des véhicules **5**

Section D Conception de l'ensemble **6**

Section E Garages, abris d'autos et aires de stationnement **6**

Section F Entrées de cours et trottoirs **7**

Section G Jardins et espaces libres publics **7**

Section H Lot à maison mobile **7**

Section J Annexes et constructions auxiliaires **11**

Section K Bâtiments du service d'entretien et auxiliaires **12**

Section L Services **14**

Index **16**

Bibliographie **18**

Introduction

Il ne faudrait pas confondre les parcs de maisons mobiles avec les camps de roulottes aménagés au cours des années trente et quarante pour la main-d'oeuvre itinérante, lesquels manquaient souvent des services suffisants et se trouvaient dans des régions périphériques et non résidentielles où en général il n'y avait aucune planification dirigée. Ces aménagements ont inévitablement créé un préjugé selon lequel tous les ensembles de maisons mobiles constituent des aménagements de qualité inférieure aux normes, et de nature provisoire, qui ne contribuent pas suffisamment à la communauté du point de vue fiscal ou social et qu'il faudrait donc séparer des autres formes plus traditionnelles d'aménagement domiciliaire.

La maison mobile moderne est une demeure pourvue des services et installations que l'on trouve habituellement dans n'importe quelle maison unifamiliale. C'est une forme d'habitation préfabriquée, transportable, que l'on remorque sur ses propres roues et son propre châssis jusqu'à l'emplacement choisi. La maison mobile répond à un besoin d'habitation qui se situe entre la petite roulotte de plaisance, facile à déplacer, non pourvue de tous les services qui permettent de l'occuper d'une façon continue et certaines formes d'habitations modulaires ou déplaçables qui peuvent être transportées par chemin de fer, par camion ou par barge.

Ce présent supplément a pour objet de dégager les critères qui serviront à déterminer l'acceptabilité d'un lotissement ou parc de maisons mobiles financées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Il faut lire le supplément au regard des Critères d'aménagement du terrain. Les exigences et recommandations viennent s'ajouter à celles des Critères d'aménagement du terrain, lesquelles seront applicables, sauf dans le cas d'un énoncé précis du contraire. *Les exigences entraînant une obligation stricte sont indiquées en italique.*

En plus des Critères d'aménagement du terrain, il faudrait consulter le Code pour les parcs de maisons mobiles de l'Association canadienne de normalisation, ACN Z240.7.1. **Remarque:** Cette publication de l'ACN ne s'applique qu'aux parcs de maisons mobiles (voir la définition) et non aux lotissements de maisons mobiles.

Tout au long de cette publication, les mesures sont indiquées en unités du système métrique (SI) et du système impérial, ces dernières étant données entre parenthèses. À noter que les deux séries de mesures ne sont pas des équivalents arithmétiques. Jusqu'à ce que les mesures du système impérial ne soient plus acceptées, on pourra utiliser les unités de l'un ou l'autre système, mais pas les deux. Il n'est pas permis cependant de convertir mathématiquement des unités d'un système en des unités de l'autre.

Les commentaires ou questions sur le sens ou l'objet de tout aspect de ce supplément doivent être soumis au bureau local de la Société.

Définitions

Annexe

Toute construction supplémentaire fixée à la maison mobile ou en faisant partie tels que auvents, porches, solariums, extensions et autres constructions du même genre.

Construction auxiliaire

Toute construction ou bâtiment non fixé à la maison mobile ou n'en faisant pas partie.

Trottoir commun

Trottoir situé en dehors de tout lot particulier et servant à tous les résidents d'un lotissement.

La direction

La personne ou le groupe de personnes (qui peut comprendre la direction d'un ensemble d'habitations en copropriété, un locateur ou l'exploitant d'un parc) qui a la responsabilité de gérer et d'entretenir un aménagement pour maisons mobiles.

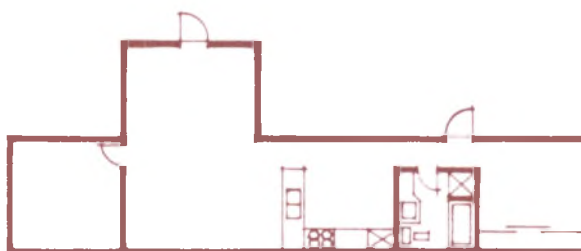
Maison mobile

Une habitation unifamiliale, fabriquée à l'usine, répondant aux exigences de construction, d'espace, de fondations et de services énoncées dans les Normes de construction résidentielle et conçue pour être déplacée sur son propre châssis et un train de roues sur un terrain acceptable, pour être habitée durant toute l'année.



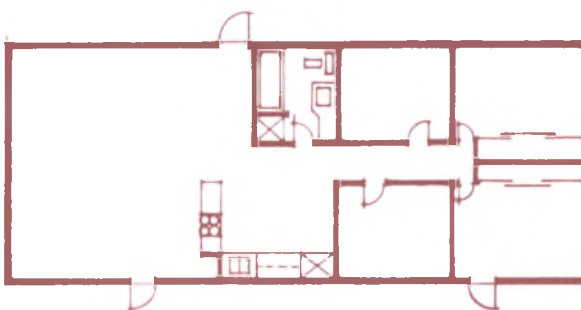
Maison mobile (simple)

Unité qui peut être remorquée en entier en une seule fois.



Maison mobile (unité extensible)

Il s'agit d'une maison mobile munie de parties qui peuvent être pliées, rabattues ou télescopées pour le transport, mais déployées pour donner de l'espace supplémentaire, une fois rendue sur le lot qui lui est destiné.



Maison mobile (double largeur)

Elle consiste en deux unités, transportables séparément, mais destinées à être accolées pour n'en former qu'une seule.

**Aménagement pour
maisons mobiles**

Terme général s'appliquant aux parcs de maisons mobiles et aux lotissements pour maisons mobiles.

Lot à maison mobile

Parcelle de terrain munie des services et requise pour l'implantation d'une maison mobile et pour l'usage exclusif de ses occupants.

Parc de maisons mobiles

Un terrain aménagé pour maisons mobiles, dont le lotissement n'est pas enregistré au nom d'un seul propriétaire et qui est administré par un exploitant de parc de maisons mobiles. On peut y louer un lot seulement ou un lot comprenant une maison mobile. C'est à la direction du parc qu'il incombe, à titre de propriétaire responsable, d'entretenir les chemins du parc, les services souterrains ainsi que les aires et bâtiments communs, et d'assurer l'administration générale du parc, y compris le déneigement, l'enlèvement des ordures, etc.

**Lotissement pour
maisons mobiles
(a) À gestion privée**

Un terrain aménagé pour maisons mobiles, dont le lotissement est enregistré et dont les lots peuvent être acquis en copropriété ou loués à bail et où il incombe à la direction d'entretenir les rues ou chemins en bordure des lots, les services souterrains, les aires et les bâtiments communs, et de voir à la gestion générale du parc.

(b) À gestion municipale

Un terrain aménagé pour maisons mobiles, dont le lotissement est enregistré et dont les lots peuvent être acquis en propriété libre ou loués à bail et où il incombe à la municipalité en cause d'entretenir les rues ou chemins en bordure des lots et d'enlever la neige ainsi que les ordures ménagères.

**Plate-forme d'une
maison mobile**

Aire occupée par une maison mobile sur le lot où elle est située.

**Bâtiments pour le
service d'entretien**

Constructions permanentes nécessaires à la commodité des résidents de maisons mobiles ainsi qu'à l'entretien des unités et de l'ensemble.

**Parcs à roulottes de
plaisance**

Pièce de terrain permettant un séjour nocturne ou à court terme aux roulottes de plaisance, véhicules récréatifs ainsi qu'aux caravanes et tentes de campeurs. Les lots n'y sont pas toujours pourvus des services sanitaires.

Remarque: Dans l'ensemble du présent document, le mot "parc" désigne un parc de maisons mobiles, "lotissement", un lotissement pour maisons mobiles et "aménagement", l'aménagement d'un parc de maisons mobiles.

Section A – Généralités

Examen des demandes

Il est fortement recommandé d'avoir recours aux services d'architectes professionnels spécialisés dans l'aménagement de maisons mobiles. En plus de consulter les organismes locaux de planification ou les autorités compétentes, municipales et (ou) provinciales, l'emprunteur doit fournir à la Société les renseignements suivants, à la première occasion:

a. Détails relatifs à l'emplacement

- un plan situant l'emplacement par rapport au reste de la collectivité, la proximité des écoles, les occasions d'emploi, les services récréatifs et les établissements commerciaux; des détails sur les aménagements avoisinants, portant surtout sur les plans et règlements actuels et projetés de zonage et d'utilisation du terrain.
- le secteur, les dimensions, les niveaux, la topographie et autres détails relatifs au terrain à aménager. Lorsqu'un aménagement doit être effectué en différents stades il faudrait les indiquer. Lorsqu'il est prévu d'agrandir davantage un terrain aménagé, il faudrait en indiquer les différents stades et donner une idée approximative des dimensions définitives de l'ensemble.
- un plan d'ensemble, dont toutes les dimensions sont indiquées, énumérant l'emplacement et la taille de tous les lots destinés aux maisons mobiles, les bâtiments servant à l'entretien, les services communs s'il y a lieu, tels les chemins, trottoirs et aires de stationnement, ainsi qu'une description détaillée du système d'aqueduc, des canalisations et raccords d'égout pluvial et domestique. Lorsque les égouts ne se déversent pas dans un réseau municipal des eaux d'égout, il faut donner tous les détails du service d'épuration des eaux-vannes qui est aménagé.
- tous les détails de l'aménagement de l'emplacement ainsi que de l'aménagement paysager, surtout en ce qui concerne le terrassement; de même que l'ensemble du réseau d'écoulement des eaux de surface.
- les détails relatifs à chacun des lots destinés aux maisons mobiles, montrant l'emplacement et la grandeur de la plate-forme, des raccordements aux services, du patio, de l'aire de stationnement, les aires d'entreposage, les clôtures et l'aménagement paysager.
- la maison mobile elle-même: dimensions, type et modèle de l'unité, s'il y a lieu.
- les détails relatifs aux services récréatifs, sociaux et communautaires qui doivent être fournis.
- les détails relatifs à tout règlement municipal, aux prescriptions, exigences ou documents de location.

b. Détails relatifs au lot

c. Autres détails

Nouveaux types d'aménagement de maisons mobiles

Il existe déjà des aménagements de maisons mobiles de conception particulière qui permettent de placer des unités de façon à atteindre une densité d'occupation particulièrement élevée. Toutefois, ces nouveaux aménagements n'entrent pas dans le plan de la présente publication à cause du manque d'information que nous possédons à ce sujet. Toute demande portant sur un type d'aménagement de ce genre sera examinée selon l'intérêt qu'elle présente.

Section B – Aménagement des collectivités

Généralités

Les aménagements de maisons mobiles sont ordinairement situés dans les limites de collectivités existantes et dans des secteurs destinés à des implantations résidentielles. Cependant, il est permis d'examiner le mérite des aménagements de haute qualité pour lesquels

on a respecté tous les aspects d'une bonne planification mais qui sont situés en dehors des secteurs urbains, lorsque ceux-ci sont de proportions suffisantes et possèdent les ressources dont ils ont besoin pour assurer leur propre régie ou leurs règlements de planification et leurs propres services.

Emplacement des terrains destinés aux aménagements de maisons mobiles

Les terrains aménagés pour y installer des maisons mobiles ne doivent pas être situés dans des zones destinées à des établissements industriels ou commerciaux, dans de petites zones résidentielles entourées d'établissements de ce genre, ni dans des zones exposées au bruit excessif ou à un autre genre de dérangement (voir le supplément aux Critères d'aménagement du terrain qui s'intitule: "Nouveaux secteurs résidentiels à proximité des aéroports".)

Lorsqu'il s'agira d'aménager des maisons mobiles dans des endroits où elles pourraient déparer le paysage ou nuire à des terrains de jeu, on n'examinera les demandes qu'après avoir consulté les autorités provinciales compétentes ou d'autres organismes intéressés à la préservation et à la conservation des lieux.

Règlements régissant l'occupation et l'entretien

Il faut espérer que chaque municipalité fera adopter des règlements régissant l'occupation et l'entretien afin de s'assurer que ces aménagements seront toujours en bon état.

Dans le cas d'une municipalité qui n'aurait pas encore adopté de règlements régissant l'occupation et l'entretien d'un parc de maisons mobiles et où l'aménagement d'un tel parc est proposé, le responsable de l'aménagement de ce parc doit soumettre une copie préliminaire de son bail au bureau municipal aux fins d'examen.

Dimensions des aménagements

Les terrains aménagés devraient être de dimensions suffisantes pour être économiquement rentables et pour fournir des services communs; par ailleurs, ils ne devraient pas être assez grands pour empêcher leur intégration dans la collectivité avoisinante et créer des difficultés quant aux régies et à la surveillance à exercer et aux relations intercommunautaires. Bon nombre d'autorités sur ce sujet recommandent un minimum de 25 lots ou 1.2 ha (3 acres) et un maximum de 150 à 200 lots ou 8 à 10 ha (20 à 25 acres). Toutefois, ces chiffres peuvent varier, suivant les circonstances, dans chaque localité.

Section C – Circulation des piétons et des véhicules

Rues

La surface recouverte des rues et le rayon des courbes doivent être suffisamment larges pour permettre l'accès et le déplacement des maisons mobiles, à l'arrivée et au départ, sur les lots individuels, ainsi que la circulation dans les deux sens.

Toutes les rues doivent être recouvertes d'asphalte ou d'une surface dure granuleuse bien tassée d'où l'eau peut s'écouler facilement et qui peut être utilisée en toute saison.

Les culs-de-sac doivent être pourvus à leur extrémité d'un cercle de virage d'un rayon suffisant pour permettre le fonctionnement des appareils de déneigement.

Dans les parcs et lotissements à gestion privée, dont les rues n'appartiennent pas à la municipalité et ne sont pas entretenues par elle, la direction du parc de maisons mobiles doit en aménager et en entretenir qui soient suffisamment larges pour y installer tous les services souterrains, s'ils ne sont pas situés ailleurs, des trottoirs, une canalisation pour l'écoulement de l'eau de surface et offrir un espace suffisant pour la neige déblayée.

Dans les aménagements de plus de 50 unités, il faut prévoir deux voies d'accès distinctes. (Dans les aménagements de moins de 100 unités, la voie peut avoir la forme d'un boulevard divisé en plein centre de sorte qu'en cas de blocage sur un des côtés, l'autre côté reste libre pour la circulation dans les deux sens.)

La largeur des rues devrait être déterminée par leur affectation, à partir des grandes voies d'accès jusqu'aux petites voies résidentielles, en forme de boucles ou de culs-de-sac.

Section D – Conception de l'ensemble

Généralités

Dans le plan d'aménagement d'un parc de maisons mobiles, il faut tenir compte des conditions propres à l'emplacement et du genre de marché à servir, tirer parti des nouvelles techniques d'aménagement des espaces extérieurs et pouvoir s'adapter aux tendances manifestées dans la conception de la maison mobile elle-même. L'enlèvement de la terre de surface, des arbres et autres caractéristiques naturelles de l'emplacement avant le début des travaux de construction, empêchera l'acceptation de l'aménagement aux termes de la LNH.

Lorsqu'un aménagement est conçu à l'intention de groupes différents d'occupants comme des retraités, des jeunes familles qui ont des enfants, etc., il faudrait prendre soin d'éviter tout dérangement et toute intrusion inutiles dans l'intimité de chacun de ces groupes. Par ailleurs, il faut éviter de laisser régner un sentiment de ségrégation.

Afin de conserver le caractère résidentiel d'un aménagement, il est recommandé d'en enlever, le plus tôt possible après la mise en place d'une maison mobile, les roues, dispositifs d'accrochage et autre équipement de roulement.

Densité de l'ensemble

La densité maximale des aménagements destinés aux maisons mobiles sera régie par les exigences relatives aux cours latérales et par la superficie des lots.

Variété des lots

Les terrains devraient présenter beaucoup de variété dans leur superficie et leur forme afin qu'on puisse y installer des maisons mobiles de dimensions différentes, y compris les unités extensibles et les unités à double largeur. Il est recommandé de varier la disposition des unités individuelles afin d'éviter la monotonie.

Plan d'aménagement

Il faudrait grouper les maison mobiles selon un plan bien précis.

Mobilier de rues

Il faudrait accorder beaucoup d'attention à la conception et à la disposition des appareils d'éclairage, des récipients à ordures, des enseignes, des bancs et autres articles de mobilier de rues.

Section E – Garages, abris d'autos et aires de stationnement

Généralités

Il faut prévoir tout le stationnement hors-rue. Lorsque l'entrée n'est pas suffisante pour qu'on y stationne deux automobiles, il est recommandé d'aménager une autre place de stationnement sur le lot.

Parcs et lotissements à gestion privée

Il faut prévoir au moins une place de stationnement asphaltée ou gravelée sur chaque lot individuel (ou à moins de 45 m (150 pieds) de chaque maison mobile). Il faut aussi aménager une place de stationnement à l'intention des visiteurs pour chaque groupe de quatre lots.

Lotissements à gestion municipale

Il faut aménager une place de stationnement asphaltée ou gravellée de 6.0 x 2.4 m (8 pieds x 20 pieds) sur chaque lot individuel.

Section F – Entrées de cours et trottoirs

Trottoirs communs

Il devrait y avoir des trottoirs communs dans les endroits où la circulation piétonnière sera la plus dense. Ces trottoirs peuvent être séparés du réseau des rues réservées aux véhicules, mais il faut tenir compte du déneigement à effectuer en hiver.

Section G – Jardins et espaces libres publics

Caractéristiques naturelles

Il faut préserver les caractéristiques naturelles d'un emplacement. Il peut être nécessaire de recourir à l'aménagement paysager pour suppléer à ces caractéristiques. Consulté dès les premières étapes d'un projet, un architecte paysagiste peut mettre en valeur les possibilités que présente un emplacement et ainsi contribuer à en accroître la qualité.

Écrans

Il faut prévoir des écrans (tels que clôtures, éléments naturels, plantes) ou accroître la profondeur du terrain entre les parcs de maisons mobiles et les terrains adjacents qui servent à des fins non résidentielles.

Récréation

Dans les aménagements de 50 lots et plus, lorsque la superficie moyenne est inférieure à 325 m² (3,500 pieds carrés), il faut affecter au moins 8 p. 100 de la superficie brute du parc à des espaces libres ou à des aires de récréation à l'usage de tous les occupants. Dans les cas où la superficie moyenne dépasse 375 m² (3,500 pieds carrés), il faut affecter au moins 5 p. 100 de l'aire brute de l'emplacement aux mêmes fins.

L'espace libre dans un ensemble devrait, d'une façon générale, être aménagé dans un endroit central. Dans les plus grands parcs de maisons mobiles (de plus de 100 unités) les facilités de récréation peuvent être réparties sur l'ensemble de l'emplacement. Les aires de récréation peuvent comprendre un espace pour des bâtiments communs et pour les installations de récréation à l'usage de tous les occupants de l'emplacement.

Une clôture ou une haie doit entourer une aire de récréation lorsqu'il est souhaitable d'en réglementer l'accès ou de la séparer de la circulation ou encore des lots des maisons mobiles adjacentes. Les aires de récréation seront aménagées dans un décor aussi agréable que possible.

Section H – Lot à maison mobile

Généralités

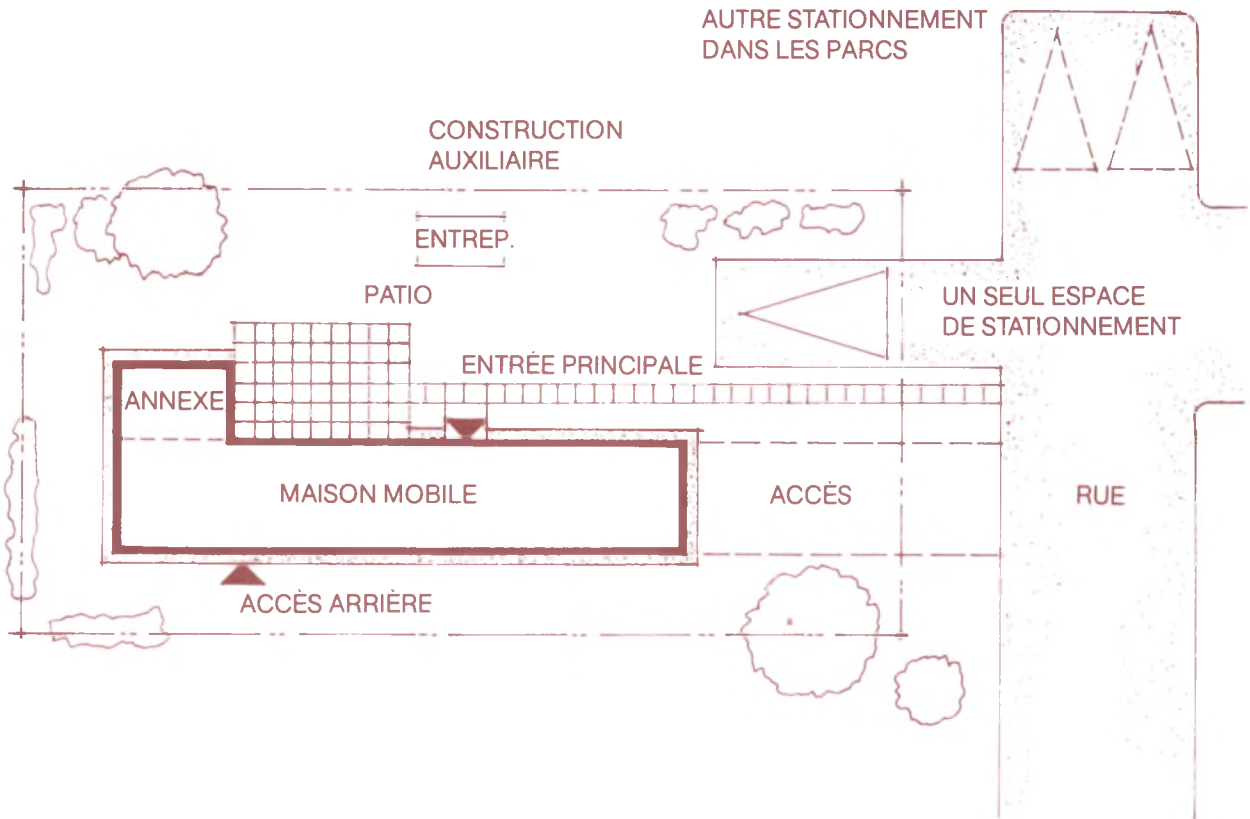
Il ne doit y avoir qu'une maison mobile sur chaque lot.

Des points de repère permanents ou d'autres moyens appropriés doivent indiquer clairement la ligne de démarcation de chaque lot de maison mobile.

La hauteur, la distance et l'angle des lots des maisons mobiles par rapport aux rues d'accès doivent être calculés de telle sorte que l'installation et l'enlèvement des maisons aient lieu sans devoir empiéter sur

une autre propriété et sans que le châssis de la maison vienne en contact avec le sol. Ceci ne devra cependant pas empêcher des groupements particuliers des diverses unités. Il faut aussi que le tracé du lot permette de raccorder facilement la maison aux services publics.

Les lots vacants dans un parc et un lotissement à gestion privée ne doivent pas être couverts de mauvaises herbes ni envahis par ces dernières; ils doivent être entretenus par la direction du parc.



La grandeur des cours
Unité simple

Dans le cas d'une unité simple ou extensible, il faut prévoir une distance minimale de 8 m (25 pieds) entre la ligne de démarcation adjacente (ou distance moyenne du centre) et l'un ou l'autre des longs côtés d'une maison mobile où se trouve la porte d'entrée principale et/ou une fenêtre de la salle de séjour.

Unité double largeur

Dans le cas d'une unité double largeur, il faut prévoir une distance minimale de 8 m (25 pieds) entre la ligne de démarcation du lot adjacent (ou la distance moyenne du centre) et l'un ou l'autre mur de côté ou de bout d'une maison mobile où se trouve la porte d'entrée principale ou une fenêtre de la salle de séjour. Cependant, lorsqu'une unité de double largeur est située sur un lot qui donne sur la rue, la largeur du lot doit être au moins égale à 166 p. 100 de la largeur totale de l'unité. Lorsqu'une entrée secondaire se trouve du côté d'une maison mobile autre que celui où se trouve l'entrée principale, la dimension de la cour ne doit pas être inférieure à 2000 mm (6 pieds) ou à 1200 mm (4 pieds) à partir des marches ou du palier.

Chaque maison mobile devra être installée à 3600 mm (12 pieds) au minimum en retrait d'une ligne de démarcation donnant sur une rue ou un espace public.

Dans les lots bornés par une rue intérieure à l'avant et à l'arrière ou dans le cas des lots dont la partie arrière donne sur la limite du parc, il faut prévoir une cour minimale de 8 m (25 pieds) entre l'arrière de la maison mobile et la ligne arrière de démarcation du lot. Lorsque la partie arrière d'un lot de maison mobile donne sur une rue ou une voie publique à l'extérieur du parc, cette cour arrière doit mesurer 15 m (50 pieds). Dans l'un et l'autre cas, il faut prévoir un écran le long de la ligne arrière du lot pour assurer l'intimité des occupants de ce lot.

Lorsqu'un mur adjacent à la ligne de démarcation d'un terrain comprend des fenêtres, la dimension de la cour sera augmentée au besoin afin d'être conforme aux exigences des Normes de construction résidentielle visant la protection contre l'incendie.

Pour améliorer l'apparence générale des unités et en faciliter l'accès, il est recommandé que toutes les maisons mobiles, et particulièrement les unités double largeur, soient abaissées de façon que le niveau du plancher fini soit à 600 mm (24 pouces) au maximum du niveau du sol fini.

Accès

Chaque lot réservé à une maison mobile doit communiquer avec une rue par une voie d'accès d'une largeur suffisante pour y permettre l'implantation ou le déménagement de la maison mobile.

Si l'accès depuis la rue jusqu'à la plate-forme n'est pas pavé, la surface du terrain de la maison mobile doit être protégée contre tout dommage pendant l'installation ou l'enlèvement de la maison mobile.

Plate-forme de la maison mobile

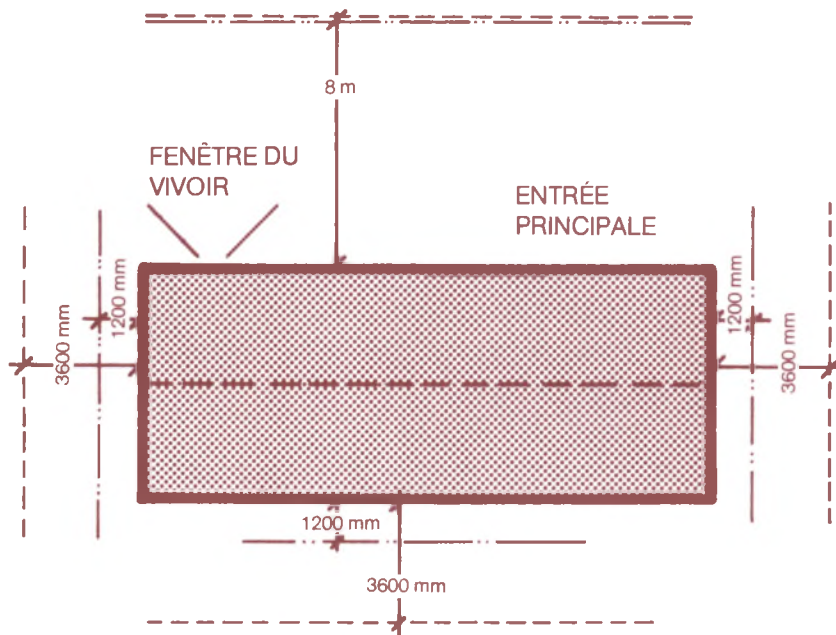
Une plate-forme doit être aménagée sur chaque lot de maison mobile et conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il se produise d'affaissement ni toute autre forme de mouvement.

Appuis et fondations

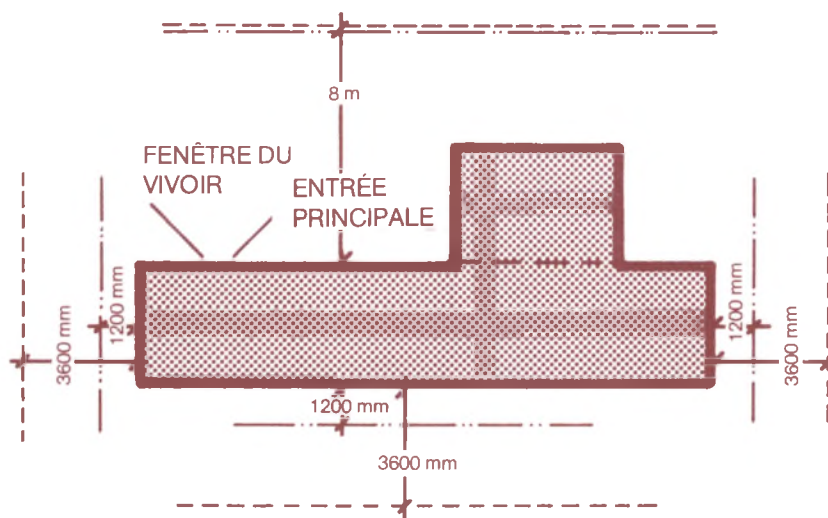
Sur cette plate-forme, la maison mobile doit être appuyée et fixée à l'aide de piliers, de poteaux ou d'autres moyens acceptables installés à une profondeur suffisante pour empêcher tout mouvement causé par le gel, et de façon à soutenir la charge anticipée aux points du châssis indiqués par le fabricant ou déterminés par les normes de l'ACN pour la construction de maisons mobiles Z240.2.1970. Il faudrait particulièrement s'assurer, dans le cas d'une unité extensible, que toutes les parties de la maison mobile sont suffisamment étayées.

Ancre

Des ancrés ayant la forme d'oeillets métalliques encastrés dans du béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à tête de flèche doivent être prévues à tous les angles de la plate-forme de la maison mobile et aux autres endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé. L'ancre elle-même et le moyen de raccordement doivent pouvoir résister à une tension d'au moins 21 kN (4,800 livres).



MAISON À DOUBLE LARGEUR



MAISON À SIMPLE LARGEUR



Nivellement de l'eau
écoulement

Toute l'aire située sous la maison mobile ainsi que sous les extensions doit être recouverte d'asphalte ou de gravier bien tassé. Toute la superficie du terrain entourant la plate-forme de la maison mobile doit être nivelée de façon que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme. Lorsque la plate-forme de la maison mobile est recouverte de gravier, il est recommandé de prévoir un muret à la partie inférieure de la ceinture du vide technique pour empêcher l'éparpillement du gravier.

Raccordements aux
services

Les raccordements aux services doivent être situés conformément aux positions indiquées dans le Code de l'ACN pour les parcs de maisons mobiles Z240.7.1 (paragraphe 7.2.1). Dans le cas des unités à double largeur ou lorsque le niveau du plancher a été abaissé, il est important de prévoir suffisamment d'espace d'accès pour permettre l'inspection et l'entretien des raccordements aux services.

Aires de séjour à
l'extérieur

Il faut du gazon ou un recouvrement convenable du sol pour toutes les aires où il n'y a ni maison mobile, ni paysage, ni plante.

Il faudrait prévoir des arbres et des arbustes qui fournissent de l'ombre, assurent l'intimité et constituent un écran et un décor conviviaux pour les maisons mobiles et les installations connexes.

Il faut prévoir dans chaque lot un aire libre utilisable d'au moins 42 m² (450 pieds carrés), d'une dimension minimale moyenne de 3600 mm (12 pieds), facilitant l'entrée principale et interdite pour le stationnement, l'entreposage et les annexes.

Patio

Lorsque les superficies des lots sont inférieures à 335 m² (3,600 pieds carrés), il faut aménager sur chaque lot un patio pavé qui s'égoutte bien, d'une superficie minimale de 9 m² (100 pieds carrés), et d'une dimension minimale de 2400 mm (8 pieds), à l'intérieur de l'aire libre utilisable mentionnée ci-dessus. Un sentier pavé doit mener de l'entrée de la maison mobile au patio lui-même.

Pour plus de flexibilité, surtout dans les parcs où la dimension exacte, la ligne de démarcation des lots de maisons mobiles et l'emplacement de l'entrée ne sont pas définis avec précision et peuvent être ainsi sujets à modification, il est recommandé d'aménager un patio à l'aide de dalles de béton préfabriquées.

Section J – Annexes et constructions auxiliaires

Généralités

Toutes les annexes et les constructions auxiliaires doivent être édifiées conformément aux exigences du Code national du bâtiment et des règlements provinciaux ou municipaux, selon le cas, et, dans les parcs, elles doivent être approuvées par la direction. Toutes les annexes ou constructions auxiliaires comme les porches, les solariums, les ceintures de vide technique ainsi que les locaux de rangement doivent être préfabriquées ou d'une qualité équivalente et doivent être peintes ou finies à l'avance de sorte que leur modèle et leur construction complètent la construction principale.

Les constructions annexes ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison mobile ou des raccordements aux services publics ni empiéter sur la cour latérale de 1200 mm (4 pieds) qui est requise.

Les constructions auxiliaires devraient être disposées uniquement dans les cours latérales ou arrière et être de dimensions restreintes de façon à éviter de couvrir une trop grande partie du lot et ainsi d'obstruer la vue des voisins. Elles devraient aussi être bien entretenues. Dans les parcs et les lotissements à gestion privée, il incombe à la direction d'approuver les constructions auxiliaires et de s'assurer qu'elles sont bien entretenues.

Ceintures de vide technique

Toutes les maisons mobiles doivent être pourvues d'une ceinture de vide technique allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol et ayant un panneau amovible d'au moins 900 mm (3 pieds) de large et 600 mm (2 pieds) de haut pour permettre d'avoir accès aux raccordements des services publics. Pour la finition de la ceinture de vide technique, il faut employer un enduit protecteur acceptable.

Il incombe à la direction d'un parc et d'un lotissement à gestion privée, de s'assurer que toutes les ceintures de vide technique sont installées et peintes dans un délai raisonnable après l'installation d'une maison mobile.

Marches

Il faut munir toutes les maisons mobiles de marches, de paliers et de rampes conduisant à toutes les entrées, conformément aux Normes de construction résidentielle. Les marches doivent avoir au minimum 900 mm (3 pieds), de large et être peintes si elles ne sont pas de béton ou d'aluminium.

Section K – Bâtiments du service d'entretien et auxiliaires

Généralités

Les recommandations/règles de cette section s'appliquent aux bâtiments du service d'entretien, aux bâtiments de récréation ainsi qu'à tous les autres services communs comme les bureaux d'administration, les ateliers de réparation, les aires d'entreposage, les installations sanitaires, les aires de récréation intérieures ainsi que les services commerciaux fournissant les marchandises ou services nécessaires aux occupants d'un parc.

Dans tous les cas, les bâtiments du service d'entretien et autres constructions du même genre doivent être construits conformément aux exigences du Code national du bâtiment et/ou des règlements provinciaux ou municipaux.

Installations centrales d'entreposage

Dans les parcs et les lotissements à gestion privée, des locaux d'entreposage devraient être prévus pour garder à l'intérieur les marchandises et les appareils dont on ne se sert qu'en certaines saisons ou très peu. Il faut aussi prévoir un lieu d'entreposage à l'extérieur pour les bateaux, roulottes ou autre équipement et véhicules utilisés en certaines saisons seulement, de même que pour l'équipement d'entretien appartenant à la direction du parc et utilisé par elle.

Entreposage sur chaque terrain

Dans les parcs où les maisons mobiles et les lots sont à louer, la direction doit fournir toutes les facilités d'entreposage nécessaires dans un bâtiment central, dans des locaux individuels situés sur chaque lot ou dans des locaux communs que peuvent partager les occupants de deux lots et plus.

Il est reconnu que bon nombre de maisons mobiles ne peuvent pas répondre aux mêmes exigences d'entreposage que les maisons conventionnelles. Toutefois, il est recommandé que l'on observe les règles suivantes relativement au local de rangement ou d'entreposage. Au moins 4.25 m³ (150 pieds cubes) d'entreposage général devraient être

prévus dans les maisons mobiles d'une seule chambre et il faudrait ajouter 0.85 m³ (30 pieds cubes), pour chaque chambre supplémentaire. La moitié de cet espace doit être situé à l'intérieur de la maison mobile ou dans un bâtiment chauffé à la portée de tout le monde. L'espace de rangement à l'intérieur de la maison mobile peut être réparti dans des gardes-robes ayant au moins 550 mm (1 pied 10 pouces), de profondeur et une hauteur minimale de 2000 mm (6 pieds 6 pouces), à condition que ces garde-robes s'ajoutent à celles de 0.55 m² (6 pieds carrés), qui sont requises pour chaque chambre.

Le reste de l'espace d'entreposage peut être aménagé dans un bâtiment fermé à clé et à la portée de tous ou dans des remises individuelles construites sur chaque lot. Il ne faut jamais compter l'espace entouré de la ceinture de vide technique, sous une maison mobile, dans le calcul de l'aire d'entreposage requis.

Salles de toilette

Dans les endroits où il y a des bâtiments communs ou récréatifs, il faut aménager des salles de toilette conformes aux exigences pertinentes du Code national du bâtiment.

Installations facultatives

Des installations pour faire la cuisson à l'extérieur, c'est-à-dire des abris pour faire la cuisine, rôtisseries en plein air et incinérateurs, etc., s'il y a lieu d'en installer, doivent être situées, construites et entretenues de façon à réduire au minimum les dangers d'incendie et à ce que la fumée n'incommoder pas les occupants de la propriété sur laquelle on les utilise ni ceux des propriétés avoisinantes.

Installations de lessivage

Dans un parc où les maisons mobiles sont louées, si elles ne sont pas pourvues de lessiveuses automatiques individuelles, il faut prévoir l'installation d'une laverie centrale contenant au moins un appareil par groupe de 20 maisons ou fraction de ce nombre.

Toutes les maisons mobiles devraient disposer de l'espace nécessaire à l'installation d'une lessiveuse et d'une sècheuse avec tous les raccordements de plomberie et d'électricité qui sont nécessaires.

Dans les parcs et les lotissements à gestion privée, chaque terrain devrait avoir un manchon encastré dans la surface du patio afin de permettre l'installation d'un séchoir du genre parapluie.

Services communs et récréatifs

Dans les parcs et les lotissements à gestion privée, il est recommandé de prévoir un bureau à l'usage des résidents où ceux-ci puissent aller chercher leur courrier (si la livraison du courrier à chaque maison mobile n'est pas possible), payer leur loyer s'il y a lieu, ou encore aux fins de l'administration générale. Des services supplémentaires de nature à rehausser les agréments du parc pourraient comprendre un pavillon, une piscine, de l'équipement pour le jeu ainsi qu'un service de vente au détail et des établissements commerciaux.

Établissements commerciaux

Les espaces réservés à l'entretien, à la réparation et à l'entreposage des maisons mobiles en attendant qu'elles soient vendues ou échangées ne doivent pas faire partie d'un aménagement approuvé de la LNH et doivent être masqués par des clôtures, des haies ou un rideau d'arbres et comprendre une route d'accès distincte et une aire de stationnement pour les clients.

Les modèles de maisons mobiles peuvent être exposés sur des lots complètement aménagés quant au décor, dans les limites de la partie résidentielle d'un aménagement, et employés comme bureau des ventes ou de l'administration.

Lorsque des établissements commerciaux sont prévus à l'intérieur d'un aménagement, ils doivent être situés de façon à en faciliter l'accès à la majorité des résidents du parc.

Les aires de stationnement et de chargement doivent être soigneusement masquées d'un écran lorsqu'elles sont à proximité des maisons mobiles.

Ces établissements doivent être subordonnés aux fins et au caractère résidentiels du parc et destinés surtout aux habitants du parc.

Roulottes de plaisance

Lorsqu'un aménagement prévoit de recevoir des roulottes de plaisance en plus des maisons mobiles, la partie réservée aux roulottes de plaisance ne peut pas être considérée comme une partie de l'aménagement accepté aux fins de son financement en vertu de la LNH. Afin d'éviter tout conflit avec l'exploitation normale du secteur résidentiel permanent, les roulottes de plaisance seront placées dans une partie distincte du terrain à laquelle elles auront accès par un chemin distinct et où les occupants pourront stationner sans avoir à traverser une partie quelconque de la partie résidentielle. Toute partie d'un aménagement affectée aux roulottes de plaisance ne doit pas compter bénéficier des services communs fournis à la partie résidentielle. Toutefois, les installations et services commerciaux pourront être partagés.

Il faudrait veiller tout particulièrement à aménager, entre le parc de maisons mobiles et l'aire réservée aux roulottes de plaisance, un écran destiné à réduire le bruit et à obstruer la vue.

Section L – Services

Généralités

L'installation et l'entretien de tous les services qui ne sont pas du ressort d'une municipalité doivent être effectués en conformité des codes et règlements des autorités provinciales ou municipales compétentes.

L'emplacement de tous les services devrait en faciliter l'installation, les raccordements et réparations en réduisant au minimum le bouleversement du terrain de chaque maison mobile. C'est à l'étape de l'aménagement qu'il faudrait considérer la possibilité d'une réaffectation éventuelle du terrain à une autre forme d'aménagement domiciliaire.

Autant que possible, les canalisations électriques et téléphoniques doivent être installées sous terre. Les compteurs devraient être installés aussi discrètement que possible.

Lorsqu'une antenne à l'intérieur ne suffit pas pour assurer une bonne réception à la télévision, il peut être désirable d'installer une antenne centrale de télévision. Dans les endroits où ce service est offert, il faut prévoir l'installation d'un câble souterrain pour s'en assurer les services.

Évacuation des eaux-vannes

Dès le début, tout aménageur de maisons mobiles devrait s'informer auprès de la succursale locale de la SCHL en vue d'apprendre s'il existe quelque exigence particulière à l'égard de l'évacuation des eaux-vannes dans la région en question.

Raccordements à l'égout

Pour tous les raccordements à l'égout, il faut se conformer aux exigences de la Norme de l'ACN pour les parcs de maisons mobiles Z240.7.1 article 7.

| | |
|---|---|
| Approvisionnement et distribution de l'eau | <i>Il faut prévoir un approvisionnement suffisant et sûr d'eau potable pour chaque maison mobile, conformément aux exigences des autorités provinciales. Les canalisations verticales doivent être protégées contre le gel.</i> |
| Approvisionnement et distribution de mazout | <i>Les systèmes de distribution de mazout doivent être installés et entretenus par la direction ou le fournisseur. Les réservoirs doivent être installés sous terre, conformément au code provincial. Lorsqu'ils sont installés à la surface du sol, il faut les dissimuler de façon à ne pas nuire à l'apparence du parc et des maisons mobiles adjacentes. Les réservoirs individuels de mazout devraient être installés sous terre; ils ne doivent pas être placés à l'intérieur ni en-dessous d'une maison mobile ni d'un bâtiment auxiliaire, ni à moins de 1500 mm (5 pieds) de toute sortie d'une maison mobile. Lorsqu'un réservoir de mazout ne peut pas être installé sous terre, il doit être d'un type spécialement conçu aux fins de l'usage que l'on veut en faire et, autant que possible, dissimulé derrière un écran.</i> |
| Approvisionnement et distribution du gaz | <i>Les appareils de distribution et les installations de gaz dans un aménagement pour maisons mobiles doivent être conçus conformément aux exigences de la norme de l'ACN pour les parcs de maisons mobiles, Z240.4.</i> |
| Enlèvement des ordures ménagères | <i>Dans les parcs et les lotissements à gestion privée il faut prévoir un moyen d'emballage sanitaire des ordures ménagères sur chaque lot ou à des endroits commodes, en attendant qu'elles soient enlevées. Les contenants en question doivent être tout à fait étanches et résister à la corrosion, inattaquables par les insectes, les rongeurs et autres animaux. Ils doivent être rangés au-dessus de la surface du sol, dans des endroits entourés d'une clôture ou d'un écran de verdure. Lorsque ce n'est pas une municipalité qui enlève les ordures ménagères, la direction du parc doit se charger de la faire une fois la semaine ou plus souvent, de chacun des lots ou des endroits où elles sont accumulées en attendant leur enlèvement. Elle doit aussi en disposer suivant les directives de la municipalité, du responsable de l'hygiène publique de la localité ou suivant les règlements provinciaux.</i> |
| Système d'éclairage | <i>Dans l'aménagement d'un parc, il faut prévoir l'installation d'un système d'éclairage des rues et des trottoirs afin d'assurer la sécurité et la protection de tous les résidents du parc.</i> |
| Protection contre l'incendie | <i>Dans l'aménagement d'un parc, il faut observer la recommandation relative à la protection contre l'incendie, qui est énoncée à l'Annexe A de la Norme de l'ACN pour les parcs de maisons mobiles Z240.7.1.</i> |
| Enlèvement de la neige | <i>La direction du parc doit assurer le déneigement de toutes les rues et aires de stationnement lorsque la municipalité ne fournit pas ce service.</i> |

| Index | Page |
|---|------|
| Accès au lot | 9 |
| Aire de séjour à l'extérieur | 11 |
| Aire de stationnement | 6 |
| Aménagement | 6 |
| Annexes et constructions auxiliaires | 11 |
| Bâtiments de service | 12 |
| Caractéristiques naturelles | 7 |
| Ceinture de vide technique | 12 |
| Demandes | |
| renseignements requis | 4 |
| Densité | 6 |
| Dimensions des aménagements | 5 |
| Écrans | 7 |
| Emplacement des terrains destinés aux parcs de maisons mobiles | 4 |
| Établissements commerciaux | 13 |
| Exigences préalables | 7 |
| Grandeur des cours | |
| unité simple | 8 |
| unité double | 8 |
| Installations d'entreposage | |
| centrale | 12 |
| sur chaque terrain | 12 |
| Installations de lessivage | 13 |
| Installations pour faire la cuisine à l'extérieur | 13 |
| Marches | 12 |
| Mobilier de rue | 6 |
| Plate-forme de la maison mobile | |
| appuis et fondations | 9 |
| ancres | 9 |
| nivellement et écoulement des eaux | 11 |
| raccordement aux services | 11 |

| | Page |
|---|------|
| Patio | 11 |
| Récréation | 7 |
| Règlements régissant l'occupation et l'entretien | 5 |
| Roulottes de plaisance | 14 |
| Rues | |
| largeur, surface, culs-de-sac, accès | 5 |
| Salles de toilette | 13 |
| Services | |
| installation et entretien | 12 |
| emplacement | 14 |
| télévision | 14 |
| évacuation des eaux-vannes | 14 |
| raccordement à l'égout | 14 |
| approvisionnement et distribution de l'eau | 15 |
| approvisionnement et distribution du mazout | 15 |
| réservoirs de mazout | 15 |
| approvisionnement et distribution du gaz | 15 |
| enlèvement des ordures ménagères | 15 |
| système d'éclairage | 15 |
| protection contre l'incendie | 15 |
| enlèvement de la neige | 15 |
| Services récréatifs | 13 |
| Terrains pour maisons mobiles | 7 |
| Trottoirs | 7 |
| Variété des lots | 7 |

Bibliographie

Même s'il ne s'agit nullement d'une liste complète, les sources suivantes offrent de précieuses références

Canada

- | | |
|---|---|
| Projet de norme ACN Z240.7 1 Normes pour les parcs de maisons mobiles | L'Association canadienne de normalisation 178, boulevard Rexdale, Rexdale (Ontario) M9W 1R3 |
| La maison mobile au Canada | Ministère de l'Industrie et du Commerce 112, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1A 0H5 |
| Mobile Home Court Study Septembre 1968 | Edmonton Regional Planning Commission Suite 602, Baker Centre 10025 – 106th Street, Edmonton (Alberta) T5J 1G4 |
| Mobile Homes in British Columbia – A Social Economic Study Mars 1971 | Department of Industrial Development, Trade and Commerce, Economics and Statistics Branch, Parliament Buildings, Victoria (Colombie-Britannique) |
| Mobile Home Living in the Lower Mainland | Social Policy and Research Department, United Community Services of the Greater Vancouver Area, 1625 West 8th Avenue, Vancouver (Colombie-Britannique) V6J 1T9 |
| Mobile Home Report – Alberta Octobre 1970 | Alberta Housing Corporation, Stanley Building 11810 Kingsway Avenue, Edmonton (Alberta) T5G 0X5 |
| Mobile Home Parks in the Urban Environment (Research Report No. 7) Août 1968 | City of Edmonton Planning Department, City Hall, Edmonton (Alberta) |
| Mobile Home Parks Their present inadequacies and recommended solutions – Mai 1971 | City of Calgary Planning Department, City Hall, Calgary (Alberta) |
| Mobile Homes in Metropolitan Winnipeg and the Additional Zone | Department of Environmental Planning Metropolitan corporation of Greater Winnipeg, 100 Main Street, Winnipeg (Manitoba) R3C 1A5 |

Mobile Home Park Survey –
Selected Data from Interviews
with managers
1973

Government of Ontario,
Ministry of Treasury,
Economics and Inter-
governmental Affairs,
Toronto (Ontario)

Mobile Homes in Ontario –
Construction and Costs
1973

Government of Ontario,
Ministry of Treasury,
Economics and Inter-
governmental Affairs,
Toronto (Ontario)

The Mobile Home in Nova Scotia:
Myth and Reality
1974

Mr. G. Robert Parker,
Nova Scotia College of
Art and Design,
Environmental Design Department,
Halifax (Nouvelle-Écosse)

États-Unis

A Formula for Financing Mobile
Housing Developments (\$13.00)

Publications Department,
National Mobile Home Association,
P.O. Box 201,
Chantilly, Va. 22021

A Formula for Determining
the Feasibility of Mobile
Housing Developments (\$10.00)

Publications Department,
Manufacturers Housing Institute,
P.O. Box 201,
Chantilly, Va. 22021

Environmental Health Guide for
Mobile Home Communities
Février 1971 (\$1.15)

Publications Department,
Manufacturers Housing Institute,*
P.O. Box 201,
Chantilly, Va. 22021

Site Planning Kit (\$10.00)

Publications Department,
Manufacturers Housing Institute,
P.O. Box 201,
Chantilly, Va. 22021

Guidelines for Mobile Home Park
Development
Appraisal Journal, janvier 1971
auteur – John O. Starr, M.A.I.

Appraisal Journal,
American Institute of Real Estate Appraisers,
National Association of Realtors,
530 N. Michigan Ave.
Chicago, Illinois 60611

En plus de ce qui précède, bon nombre de villes possèdent déjà ou sont en train de faire préparer des règlements de zonage et des codes relatifs aux aménagements de maisons mobiles. Le bibliothécaire de la Société centrale d'hypothèques et de logement, à Ottawa K1A 0P7, Ontario, est en mesure de fournir une bibliographie plus complète. Une autre source de bibliographie est The Publications Department, National Mobile Home Association, P.O. Box 201, Chantilly, Va. 22021.

*en collaboration avec le U.S. Department of Health, Education and Welfare.