

RÈGLEMENT N° 2014-256
Tel que modifié par le Règlement n° 2015-142

Règlement de la Ville d'Ottawa visant à désigner la zone située à l'intérieur des limites de la ville d'Ottawa comme zone de réglementation du plan d'implantation

ATTENDU QUE l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que si, sur un plan officiel, une zone est représentée ou décrite comme zone proposée de réglementation du plan d'implantation, le conseil de la municipalité locale sur le territoire de laquelle est située la zone peut, par règlement municipal, désigner tout ou partie de celle-ci comme zone de réglementation du plan d'implantation;

ATTENDU QUE le *Plan officiel de la Ville d'Ottawa* décrit la totalité de la zone située à l'intérieur des limites de la ville d'Ottawa comme zone proposée de réglementation du plan d'implantation;

ATTENDU QUE l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que nul ne doit entreprendre une exploitation dans une zone désignée dans un règlement municipal adopté en vertu de cet article sans en avoir obtenu l'approbation préalable;

ATTENDU QUE l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa peut définir la ou les catégories de l'exploitation qui peut être entreprise sans approbation;

PAR CONSÉQUENT, en vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa adopte ce qui suit :

INTERPRÉTATION

1. Les règles suivantes s'appliquent au présent règlement :
 - (1) Sauf s'ils sont autrement définis, les mots et les phrases utilisés dans le présent règlement ont le sens qui leur est généralement attribué.
 - (2) La *Loi de 2006 sur la législation* s'applique au présent règlement.
 - (3) Nonobstant le temps du verbe employé dans une disposition :
 - a) chaque disposition du présent règlement doit être appliquée aux circonstances telles qu'elles existaient au moment en question;
 - b) chaque obligation imposée par le présent règlement reste en

vigueur aussi longtemps que l'utilisation, les circonstances, les motifs ou les événements qui ont causé, provoqué ou donné lieu à l'obligation se poursuivent.

(4) Le présent règlement peut être cité par son titre long, son titre abrégé ou son numéro, et cette citation doit être interprétée comme étant le règlement, dans sa version modifiée.

DÉFINITIONS

2. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement :
- a) aire de stationnement – Un espace qui comprend une ou plusieurs places de stationnement. (*parking area*)
 - b) commerce automobile – Un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service, un commerce de vente, de location et d'entretien de matériel et de poids lourds, ou toute combinaison de ces établissements. (*automotive establishment*)
 - c) Conseil – Le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa. (*Council*)
 - d) décharge – Une installation d'élimination des déchets solides, une installation de traitement et de transfert de déchets ou une installation de traitement et de transfert de déchets non putrescibles. (*waste facility*)
 - e) directeur général – Le directeur général du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance du Portefeuille des services d'infrastructure et de la viabilité des collectivités de la Ville, ou son mandataire. (*General Manager*)
 - f) exploitation – S'entend au sens de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à l'exclusion de l'installation d'une salle de classe mobile sur un emplacement scolaire d'un conseil scolaire de district. (*development*)
 - g) logement – L'unité résidentielle :
 - (i) contenant un ensemble autonome de pièces situées dans un bâtiment ou une construction;
 - (ii) utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels;
 - (iii) contenant une cuisine et un équipement sanitaire

destinés à être utilisés par ses occupants;

- (iv) mais qui n'est pas un logement secondaire, une maison mobile ni un véhicule. (*dwelling unit*)
- h) secteur prioritaire de conception – Le secteur indiqué à la politique 2 du paragraphe 2.5.1 de la rubrique « Secteurs prioritaires de conception » du *Plan officiel de la Ville d'Ottawa*. (*design priority area*)
- i) zone d'influence de l'aménagement de la Ligne de la Confédération – La zone d'influence de l'aménagement figurant à l'Appendice 17 du *Plan officiel de la Ville d'Ottawa*. (*Confederation Line Development Zone of Influence*)

(2) Lorsqu'une expression ou un mot utilisé dans le présent règlement figure dans la liste de l'Annexe A, ce mot ou cette expression a le sens qui lui est attribué à l'article 54 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée.

DÉSIGNATION DE LA ZONE

3. (1) La totalité de la zone située à l'intérieur des limites de la ville d'Ottawa est désignée aux présentes comme zone de réglementation du plan d'implantation.

(2) L'approbation des plans et des dessins conformément au paragraphe 41(4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* doit être obtenue avant d'entreprendre une exploitation dans une zone visée au paragraphe 3(1), sauf si aucune approbation n'est autrement nécessaire, comme il est énoncé dans le présent règlement.

CATÉGORIES DE L'EXPLOITATION EXCLUES

4. Sous réserve de l'article 7, les catégories de l'exploitation suivantes peuvent être entreprises sans approbation du plan d'implantation lorsqu'aucun accord de plan d'implantation n'est inscrit au titre foncier :

- (1) La construction, l'édification ou l'implantation sur un terrain :
 - a) d'un bâtiment à utilisation résidentielle :
 - (i) qui n'est pas situé sur un lot entièrement ou partiellement zoné « zone de protection environnementale » ou sur une sous-zone de celui-ci, sauf si le directeur général a renoncé par écrit à l'application du présent sous-alinéa;

- (ii) qui consiste en une habitation isolée, une habitation isolée à fondations reliées, une habitation jumelée, un duplex, un triplex, un foyer de groupe ou une habitation en rangée comptant au plus trois logements situés sur des lots distincts cessibles ou un maximum de six chambres;
 - (iii) qui ne compte pas plus de trois places de stationnement ou le nombre minimal de places requis en vertu du *Règlement de zonage* (n^o 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée, selon le nombre de places le plus élevé, sauf dans le cas d'une habitation isolée ou d'une habitation jumelée;
 - (iv) qui ne fait pas partie d'un complexe immobilier;
- b) d'une habitation en rangée dont le plan de lotissement a été approuvé;
- c) d'un bâtiment qui n'abrite que des utilisations non résidentielles et :
- (i) qui n'est pas situé sur un lot entièrement ou partiellement zoné « zone de protection environnementale » ou sur une sous-zone de celui-ci, sauf si le directeur général a renoncé par écrit à l'application du présent sous-alinéa;
 - (ii) qui n'est pas situé sur un lot compris dans un secteur prioritaire de conception ou dans la zone d'influence de l'aménagement de la Ligne de la Confédération;
 - (iii) dont la surface de plancher hors œuvre brute ne dépasse pas 300 m²;
 - (iv) qui ne comprend aucune ou aucun :
 - A) commerce automobile;
 - B) service au volant;
 - C) service d'urgence;
 - D) poste d'essence;
 - E) terrain de golf;
 - F) utilisation industrielle lourde;

- G) chenil;
- H) installation de production de marijuana à des fins médicales;
- I) décharge à neige;
- J) cour d'entreposage;
- K) décharge;
- (v) dont l'aire de stationnement ne comprend pas plus :
 - A) de trois places;
 - B) du nombre minimal de places indiqué dans le *Règlement de zonage*, mais au plus six places;selon le nombre de places le plus élevé.

5. Sous réserve de l'article 7, les catégories de l'exploitation suivantes peuvent être entreprises sans approbation du plan d'implantation, et ce, qu'un accord de plan d'implantation soit ou non inscrit au titre foncier :

- (1) La construction, l'édification ou l'implantation sur un terrain :
 - a) d'une terrasse commerciale;
 - b) d'un centre de jardinage saisonnier dans un parc de stationnement;
 - c) d'un bâtiment ou d'une construction utilisé dans le cadre des activités :
 - (i) d'une opération forestière;
 - (ii) d'une entreprise d'extraction de minerai;
 - (iii) d'une utilisation agricole;
 - (iv) d'un centre équestre;

lorsque le lot ou une sous-zone de celui-ci n'est pas entièrement ou partiellement zoné « zone de protection environnementale », sauf si le directeur général a renoncé par écrit à l'application du présent alinéa;

- d) d'un bâtiment ou d'une construction temporaire :
 - (i) utilisé dans le cadre d'un événement spécial ou de travaux de construction sur le lot;
 - (ii) utilisé dans le cadre de travaux de construction, de valorisation ou de réparation pour l'implantation d'un réseau de transport en commun rapide;
 - (iii) utilisé comme pavillon-jardin;
 - (iv) utilisé à titre de bureau pour la vente de lots résidentiels ou de logements, si sa surface de plancher hors œuvre brute ne dépasse pas 300 m²;
 - (v) qui consiste en une maison mobile utilisée à des fins d'hébergement temporaire.
- e) d'un bâtiment ou d'une construction intégré à un réseau de transport en commun rapide;
- f) d'un bâtiment ou d'une construction accessoire, à condition :
 - (i) que le bâtiment ou la construction soit accessoire à un réseau de transport en commun rapide ou à une installation de services publics;
 - (ii) que le lot ou une sous-zone de celui-ci ne soit pas entièrement ou partiellement zoné « zone de protection environnementale », sauf si le directeur général a renoncé par écrit à l'application du présent sous-alinéa;
 - (iii) que, à la suite de l'ajout du bâtiment ou de la construction accessoire, la surface de plancher hors œuvre brute cumulative totale de tous les bâtiments et constructions accessoires qui se trouvent sur le lot ne dépasse pas 300 m²;
- g) d'une installation de services publics;
- h) d'un dôme saisonnier au-dessus d'un terrain ou court extérieur existant;
- i) d'un parc dans un plan de lotissement approuvé.

- (2) La construction d'un ajout à :
- a) un bâtiment à utilisation résidentielle qui consiste en une habitation isolée, une habitation isolée à fondations reliées, une habitation jumelée, un duplex, un triplex ou une habitation en rangée, à condition que toute augmentation du nombre de logements ou de chambres respecte les alinéas 5(3)a) et b);
 - b) un bâtiment à utilisation résidentielle autre que ceux énumérés à l'alinéa 2a) si :
 - (i) la taille de l'ajout ne dépasse pas :
 - a) 55 m²;
 - b) 30 % de la surface de plancher hors œuvre brute actuelle, pour un maximum de 300 m²;selon la superficie la plus élevée;
 - (ii) l'ajout de logements ou de chambres respecte les alinéas 5(3)a) et b);
 - (iii) l'ajout de places de stationnement respecte le paragraphe 5(4);
 - c) un bâtiment ou une construction décrit au paragraphe 5(1), pourvu que, à la suite de la construction de l'ajout, les critères applicables du paragraphe 5(1) soient toujours respectés;
 - d) un bâtiment autre que ceux énumérés aux alinéas 5(2)a) à c) inclusivement si :
 - (i) la taille de l'ajout ne dépasse pas :
 - a) 55 m²;
 - b) 30 % de la surface de plancher hors œuvre brute actuelle, pour un maximum de 600 m²;selon la superficie la plus élevée;
 - (ii) l'ajout ne vise pas la construction sur le lot d'une ou d'un autre :
 - A) commerce automobile;
 - B) service d'urgence;

- C) poste d'essence;
- D) terrain de golf;
- E) utilisation industrielle lourde;
- F) chenil;
- G) installation de production de marijuana à des fins médicales;
- H) décharge à neige;
- I) cour d'entreposage;
- J) décharge;

(iii) l'ajout ne vise pas la construction sur le lot d'un nouveau service au volant ni l'agrandissement d'un tel service;

(iv) à la suite de l'ajout :

- a) aucun nouveau logement ou chambre n'est ajouté;
- b) le bâtiment ne compte pas plus de trois logements ou six chambres si des logements ou chambres sont ajoutés;

(v) l'ajout de places de stationnement respecte le paragraphe 5(4).

(3) Les modifications effectuées à un bâtiment existant si :

a) des logements sont ajoutés au bâtiment et que :

- (i) après la modification, le bâtiment compte au plus trois logements;
- (ii) après la modification, aucune nouvelle place de stationnement n'est ajoutée;
- (iii) le bâtiment ne compte pas plus de trois places de stationnement ou le nombre minimal de places requis en vertu du *Règlement de zonage* (n^o 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée, selon le nombre de places le plus élevé, sauf dans le cas d'une habitation jumelée;

- b) des chambres sont ajoutées au bâtiment et que :
 - (i) après la modification, le bâtiment compte au plus six chambres;
 - (ii) la modification n'entraîne pas de changement d'utilisation d'une habitation isolée, d'une habitation isolée à fondations reliées, d'une habitation jumelée, d'un duplex ou d'une habitation en rangée en une maison convertie en maison de chambres;
 - (iii) après la modification, aucune nouvelle place de stationnement n'est ajoutée;
 - (iv) le bâtiment ne compte pas plus de trois places de stationnement ou le nombre minimal de places requis en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée, selon le nombre de places le plus élevé, sauf dans le cas d'une habitation jumelée;
- c) le bâtiment est modifié pour abriter des utilisations non résidentielles :
 - (i) entièrement intégrées au bâtiment existant;
 - (ii) et que la modification n'entraîne pas la construction d'une ou d'un :
 - A) commerce automobile;
 - B) service d'urgence;
 - C) poste d'essence;
 - D) terrain de golf;
 - E) utilisation industrielle lourde;
 - F) chenil;
 - G) installation de production de marijuana à des fins médicales;
 - H) décharge à neige;
 - I) cour d'entreposage;

- J) décharge;
 - (iii) et que la modification ne vise pas la construction sur le lot d'un nouveau service au volant ni l'agrandissement d'un tel service;
 - (iv) et que l'ajout de places de stationnement respecte le paragraphe 5(4).
- (4) La création ou l'agrandissement d'un parc de stationnement en surface :
- a) accessoire à une habitation isolée, à une habitation isolée à fondations reliées ou à une habitation jumelée;
 - b) dans toutes les autres circonstances, par l'ajout d'au plus neuf places, à condition que le nombre total de places de stationnement construites sur le lot ne dépasse pas le nombre minimal de places requises dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée, pour l'ensemble des utilisations situées sur le lot.

REMPACEMENT OU RESTAURATION

6. Malgré les articles 4 et 5, toute exploitation assujettie au processus de réglementation du plan d'implantation qui est endommagée ou détruite lors d'un incendie ou d'une catastrophe naturelle peut être remplacée ou restaurée sans que le plan d'implantation n'ait à être approuvé si elle est située dans la même enveloppe de bâtiment que celle antérieure à la survenue de l'incendie ou de la catastrophe, que l'utilisation demeure inchangée et qu'aucun nouveau logement ou chambre n'est ajouté.

EXIGENCES RELATIVES À L'APPROBATION DU PLAN D'IMPLANTATION

- 7.
- (1)a) Il est possible d'entreprendre une exploitation sans que le plan d'implantation n'ait été approuvé conformément aux alinéas 4(1)c), 5(2)b) et 5(2)d) et au paragraphe 5(4) une fois tous les 24 mois seulement, à moins d'obtenir une permission écrite du directeur général.
 - b) L'alinéa 7(1)a) ne s'applique pas aux ajouts construits dans une école d'un conseil scolaire de district.
- (2) En plus des pouvoirs qui lui sont conférés dans le présent règlement, le directeur général peut exiger que le plan d'implantation soit approuvé pour une

catégorie de l'exploitation autrement exclue aux termes des articles 4, 5 et 6.

DÉROGATIONS MINEURES

8. Des dérogations mineures peuvent être autorisées pour une exploitation dont le plan d'implantation a été approuvé sans qu'une nouvelle approbation soit nécessaire si le directeur général y consent par écrit.

APPROBATION DES PLANS ET DES DESSINS

9. Afin que les exigences de conception prévues au paragraphe 5.2.1 du *Plan officiel de la Ville d'Ottawa* soient respectées, les dessins en élévation des immeubles fournis à la Ville en appui des demandes présentées pour approbation en vertu de la réglementation des plans d'implantation peuvent devoir montrer les détails architecturaux extérieurs et les caractéristiques de conception, dont :

- (1) le traitement du domaine public;
- (2) les vues de l'ensemble de l'îlot, pour être en mesure de voir les immeubles proposés en contexte;
- (3) la finition, les textures, les matériaux, les motifs et les couleurs de toutes les façades extérieures, toit y compris;
- (4) l'emplacement, les dimensions, la couleur et le type d'éclairage et de signalisation extérieurs de l'immeuble;
- (5) le nombre, l'emplacement, le type et la finition des portes et des fenêtres extérieures;
- (6) la finition, les textures, les matériaux, les motifs et les couleurs des éléments fonctionnels attachés à l'extérieur de l'édifice ou en faisant partie, comme les éléments de l'entrée, les murs, les escaliers, les portillons, les rambardes, les balcons, les jardinières, les auvents, les alcôves, les dais, les baies, les sièges, les ponts-garages et les rampes;
- (7) toute caractéristique de conception durable qui sera intégrée, comme les toits ou murs verts, capteurs d'énergie solaire et surfaces réfléchissantes ou perméables;
- (8) l'emplacement, la finition, la couleur et les dimensions de tous systèmes mécaniques extérieurs, comme les installations de chauffage et de climatisation, les appareils de transmission/réception électroniques et tous les services publics en surface (autonomes ou fixés à la structure), notamment toute forme de grille de protection associée aux éléments susmentionnés;
- (9) l'intégration d'éléments comme l'équipement mécanique, les salles

de machine des ascenseurs, les appareils de communication et les dispositifs temporaires visibles (équipement de lavage de fenêtres), ainsi que les parapets qui sont intégrés au concept du toit;

(10) l'intégration de garanties appropriées afin de préserver le concept architectural d'origine et la qualité de la conception qui a été approuvée et afin que des détails et matériaux inférieurs ne soient pas substitués à d'autres à une date ultérieure.

PRIVILÈGES

10. (1) Lorsque le Conseil exige la réalisation de travaux conformément à toute approbation prévue dans le présent règlement, la Ville a un privilège sur tout montant dépensé par la Ville ou au nom de celle-ci et sur des frais administratifs représentant 10 % de tout montant dépensé par la Ville ou au nom de celle-ci, le certificat du greffier municipal indiquant le montant total dépensé étant admissible à titre de preuve *prima facie* du montant total dépensé, et un tel montant total ainsi que les frais administratifs sont considérés comme des impôts fonciers municipaux, sont ajoutés au rôle de taxes foncières du percepteur devant être prélevées, se voient imposer les mêmes pénalités et frais d'intérêt que les impôts fonciers et sont perçus de la même manière et avec les mêmes recours que les impôts fonciers.

(2) Avant que le certificat du greffier municipal ne soit délivré conformément au paragraphe 10(1), un certificat provisoire est délivré au propriétaire de la propriété faisant l'objet d'un privilège, de même qu'à tous les créanciers hypothécaires précédents et autres bénéficiaires de charge, et le propriétaire concerné, les créanciers hypothécaires et les autres bénéficiaires de charge ont deux semaines à partir de la date de réception du certificat provisoire pour contester le montant qui y figure auprès du Conseil.

LETTRE D'ENGAGEMENT

11. (1) Dans le cas d'une exploitation résidentielle, une lettre d'engagement peut être fournie au lieu d'un accord de plan d'implantation lorsque :

- a) les servitudes et les cessions à la Ville d'Ottawa ne sont pas nécessaires après la délivrance du permis de construire;
- b) aucune mesure particulière n'est requise pour protéger les arbres sur les propriétés privées, y compris l'exigence de présenter un dépôt de compensation pour les arbres ou un rapport d'évaluation des arbres après les travaux de construction;
- c) le propriétaire n'est pas tenu de conclure des ententes

d'exploitation connexes avec la Ville après la délivrance du permis de construire;

- d) aucun prérequis particulier exigeant une entente visant à appliquer les conditions et à aviser les prochains propriétaires de leur existence n'a été imposé.

(2) Dans le cas d'une exploitation non résidentielle, une lettre d'engagement peut être fournie au lieu d'un accord de plan d'implantation lorsque :

- a) les servitudes et les cessions à la Ville d'Ottawa ne sont pas nécessaires après la délivrance du permis de construire;
- b) aucune mesure particulière n'est requise pour protéger les arbres sur les propriétés privées, y compris l'exigence de présenter un dépôt de compensation pour les arbres ou un rapport d'évaluation des arbres après les travaux de construction;
- c) le propriétaire n'est pas tenu de conclure d'autres ententes d'exploitation connexes avec la Ville après la délivrance du permis de construire;
- d) aucun prérequis particulier exigeant une entente visant à appliquer les conditions et à aviser les prochains propriétaires de leur existence n'a été imposé;
- e) le montant total des garanties à donner à la Ville ne dépasse pas 100 000 \$.

(3) Dans le cas d'une exploitation rurale, une lettre d'engagement peut être fournie au lieu d'un accord de plan d'implantation lorsque :

- a) l'exploitation ne se fait pas sur les services publics d'eau ou d'égouts et est conforme au paragraphe 11(2).

ANNEXE

12. L'Annexe A fait partie intégrante du présent règlement.

ABROGATION

13. Le Règlement municipal n° 2002-4 intitulé « Règlement de la Ville d'Ottawa visant à désigner la zone située à l'intérieur des limites de la ville d'Ottawa comme zone de réglementation du plan d'implantation » est abrogé par les présentes.

TITRE ABRÉGÉ

14. Le présent règlement peut être cité sous le titre « Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation ».

SANCTIONNÉ ET ADOPTÉ le 25 juin 2014.

GREFFIER MUNICIPAL

MAIRE

ANNEXE A

Termes définis dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa, dans sa version modifiée

accessoire
agence de location d'automobiles
bâtiment à utilisation résidentielle
bureau
centre de jardinage
centre de jour
centre équestre
chambre
chenil
clinique
complexe immobilier
concessionnaire automobile
cour d'entreposage
décharge
décharge à neige
entreprise d'extraction de minerai
gîte touristique
habitation en rangée
habitation isolée
habitation jumelée
installation de production de marijuana à des fins médicales
installation de services publics
installation de traitement et de transfert de déchets
installation de traitement et de transfert de déchets non putrescibles
lieu de rassemblement
ligne de service public
logement secondaire
lot
maison convertie en maison de chambres
maison de chambres
maison mobile
opération forestière
pavillon-jardin
place de stationnement
poste d'essence

réseau de transport en commun rapide
service au volant
service d'urgence
service public
station-service
surface de plancher hors œuvre brute
terrain de golf
terrasse commerciale extérieure
utilisation agricole
utilisation d'industrie lourde
vente, location et entretien de matériel et de poids lourds