

Surveillance des règlements sur les aménagements intercalaires

Examen des phases 1 et 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires et des modifications proposées

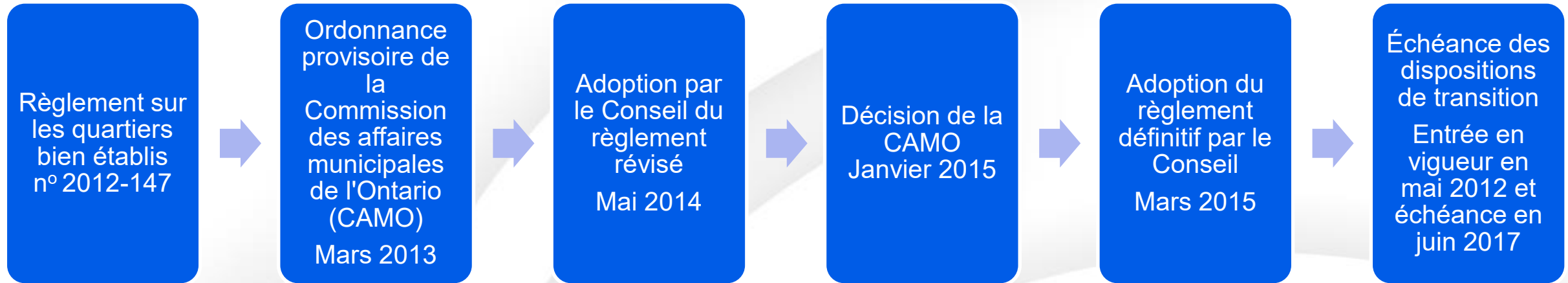


Aperçu de la présentation

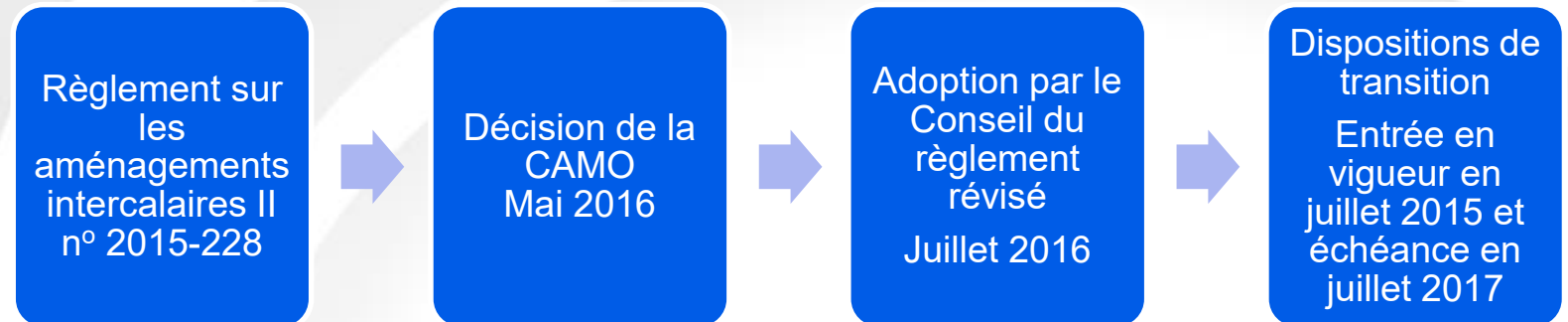
- Contexte
- Résultats de l'exercice de surveillance (Comité de dérogation)
- Étude sur les aménagements intercalaires – Phase 1 –
Préoccupations et modifications proposées
- Étude sur les aménagements intercalaires – Phase 2 –
Préoccupations et modifications proposées
- Prochaines étapes

Contexte – Aperçu du calendrier des phases 1 et 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires

Processus de la phase 1



Processus de la phase 2



Contexte – But et intention du Conseil

- Faire en sorte qu'un plus grand nombre de ménages vivent dans le secteur urbain intérieur
- Offrir plus d'options de logement
- Rénover ou remplacer les immeubles plus anciens
- Ajout aux logements existants
- Entretien et améliorer les paysages de rue existants
- S'assurer que les nouveaux aménagements sont conformes aux aménagements existants en ce qui a trait à l'ampleur, au regroupement, à l'espacement

Contexte - CAMO

Ordonnance provisoire (mars 2013)

- Les municipalités ont le pouvoir de régler le caractère des quartiers :
 - Le zonage réglemente les utilisations du sol.
 - Le zonage réglemente les utilisations accessoires du sol.

- Les phases 1 et 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires visaient à faire en sorte que tout nouvel aménagement sur n'importe quelle rue soit compatible avec le caractère de cette rue.

Article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

CE QUI PEUT ÊTRE RÉGLEMENTÉ

- **Restreindre l'utilisation du sol.**
- Restreindre l'implantation ou l'utilisation de bâtiments ou de constructions.
- Interdire l'édification de bâtiments ou de constructions sur un terrain hasardeux (p. ex. inondable).
- Interdire toute utilisation du sol ainsi que l'édification de bâtiments ou de constructions sur un terrain contaminé ou sensible.
- Interdire toute utilisation du sol, ainsi que l'édification de bâtiments ou de constructions dans une zone définie comme étant un corridor, un habitat, un élément ou une zone naturels importants (p. ex. marécage).
- Interdire toute utilisation du sol, ainsi que l'édification de bâtiments ou de constructions sur un terrain qui est un site archéologique important.
- **Réglementer le type de constructions et la hauteur, le volume, l'implantation, les dimensions, la superficie des pièces, l'espacement, le style et l'utilisation des bâtiments ou des constructions.**
- **Réglementer la dimension minimale de la façade et de la profondeur de la parcelle de terrain.**
- **Réglementer la proportion de la superficie que peut occuper le bâtiment ou la construction.**
- Réglementer la hauteur minimale des portes, des fenêtres ou autres ouvertures des bâtiments ou des constructions.
- **Exiger l'aménagement et l'entretien des installations réservées au chargement et au stationnement.**
- **Réglementer la superficie minimale de la parcelle de terrain.**
- **Réglementer la densité des lotissements.**
- Préciser la fin à laquelle pourront être utilisés le sol, les bâtiments ou constructions à une date ultérieure en utilisant le symbole d'utilisation différée.

CE QUI NE PEUT PAS ÊTRE RÉGLEMENTÉ

- **Empêcher l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction à une fin interdite par le règlement municipal si ce terrain, ce bâtiment ou cette construction étaient légitimement utilisés à une telle fin le jour de l'adoption du règlement municipal (non-conformité/non-respect).**
- Distinguer entre les personnes liées et celles qui ne le sont pas.
- Distinguer en fonction de la propriété ou de l'occupation.
- Discrimination fondée sur les antécédents culturels, la race, la religion, la situation économique, etc.
- **Réglementer la conception architecturale, les matériaux d'aménagement du paysage ou les matériaux de construction.**
- Déléguer l'autorité en matière de zonage à une personne ou un groupe autre que le Conseil.
- Déléguer l'autorité en matière de zonage à des processus autres que le zonage (p. ex. réglementer la hauteur de bâtiment par la réglementation du plan d'implantation).
- Réglementer des questions qui relèvent d'autres niveaux de réglementation ou de gouvernement (p. ex. des questions en matière de Code du bâtiment)
- Réglementer de manière à causer un conflit avec les politiques du Plan officiel.
- Interdire l'aménagement lorsqu'une utilisation correspond à une utilisation permise (sauf lorsqu'une utilisation est une utilisation permise temporairement).

Principes d'un bon aménagement intercalaire

L'AMÉNAGEMENT
PAYSAGER DES
COURS AVANT ET
LATÉRALES
L'EMPORTE SUR LE
STATIONNEMENT

RETRAIT DE COUR
AVANT SEMBLABLE À
CELUI DES VOISINS

VOTRE RUE
DÉTERMINE
VOS RÈGLES

ESPACE
HABITABLE AU
NIVEAU DU SOL

LA PORTE AVANT
DOIT ÊTRE
VISIBLE

Un bon aménagement intercalaire ne comprend pas ce qui suit :

~~STATIONNEMENT DANS LA COUR AVANT~~

~~GARAGES OU ABRIS D'AUTO VOLUMINEUX~~

~~ENTRÉES DE COUR DANS DES SECTEURS OÙ IL N'Y EN A PAS~~

~~ENTRÉES DE COUR PRESQUE AUSSI LARGES QUE LE LOT~~

**Sous-zones dans le
Règlement de zonage**
**Taille, largeur, cours,
hauteur, volume et
regroupement des lots**

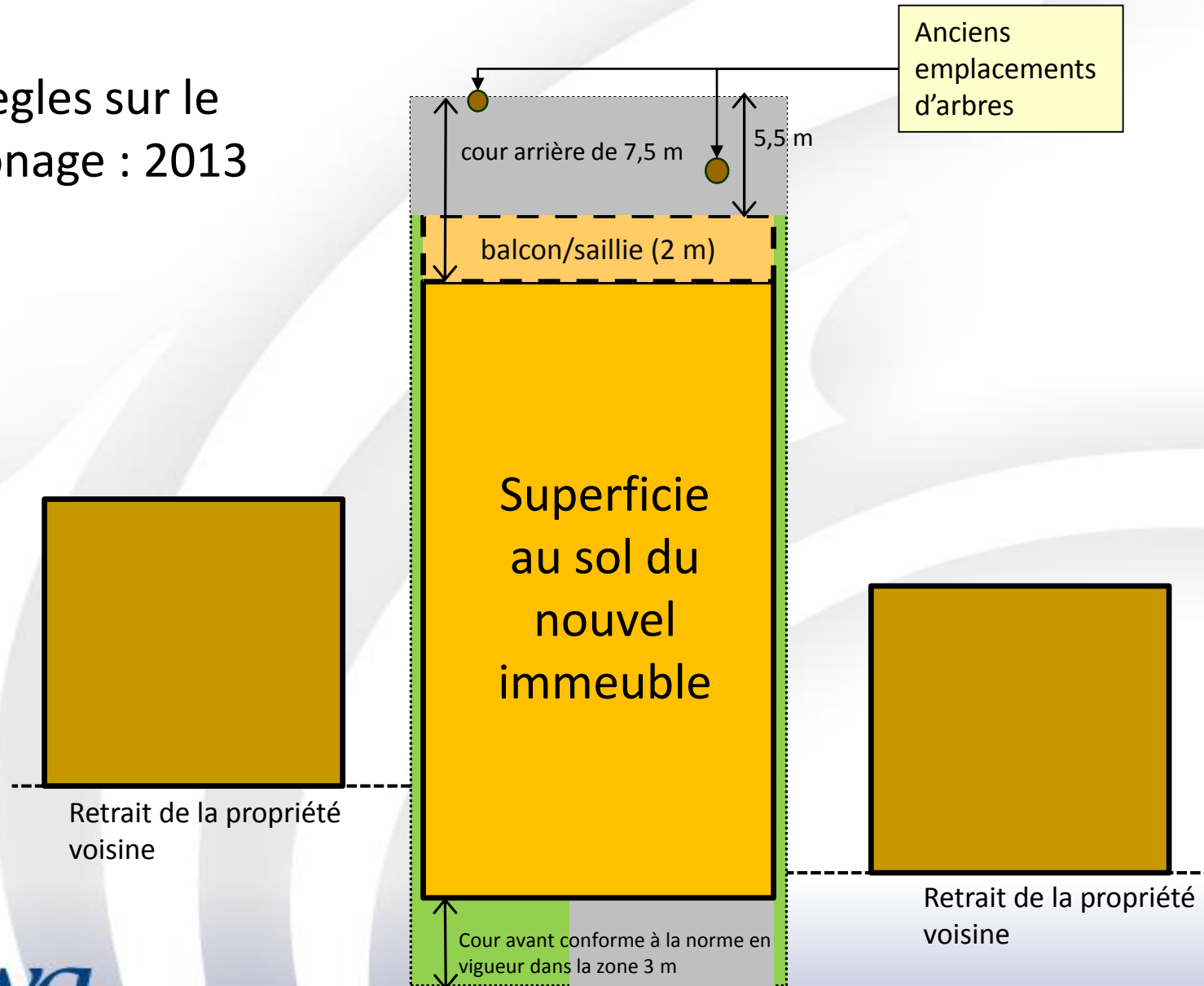
**Réglementation
du caractère**

Phase 2
**Diminution de la hauteur,
augmentation de la taille
des cours arrière afin de
créer un espace ouvert,
des cours plus intimes**

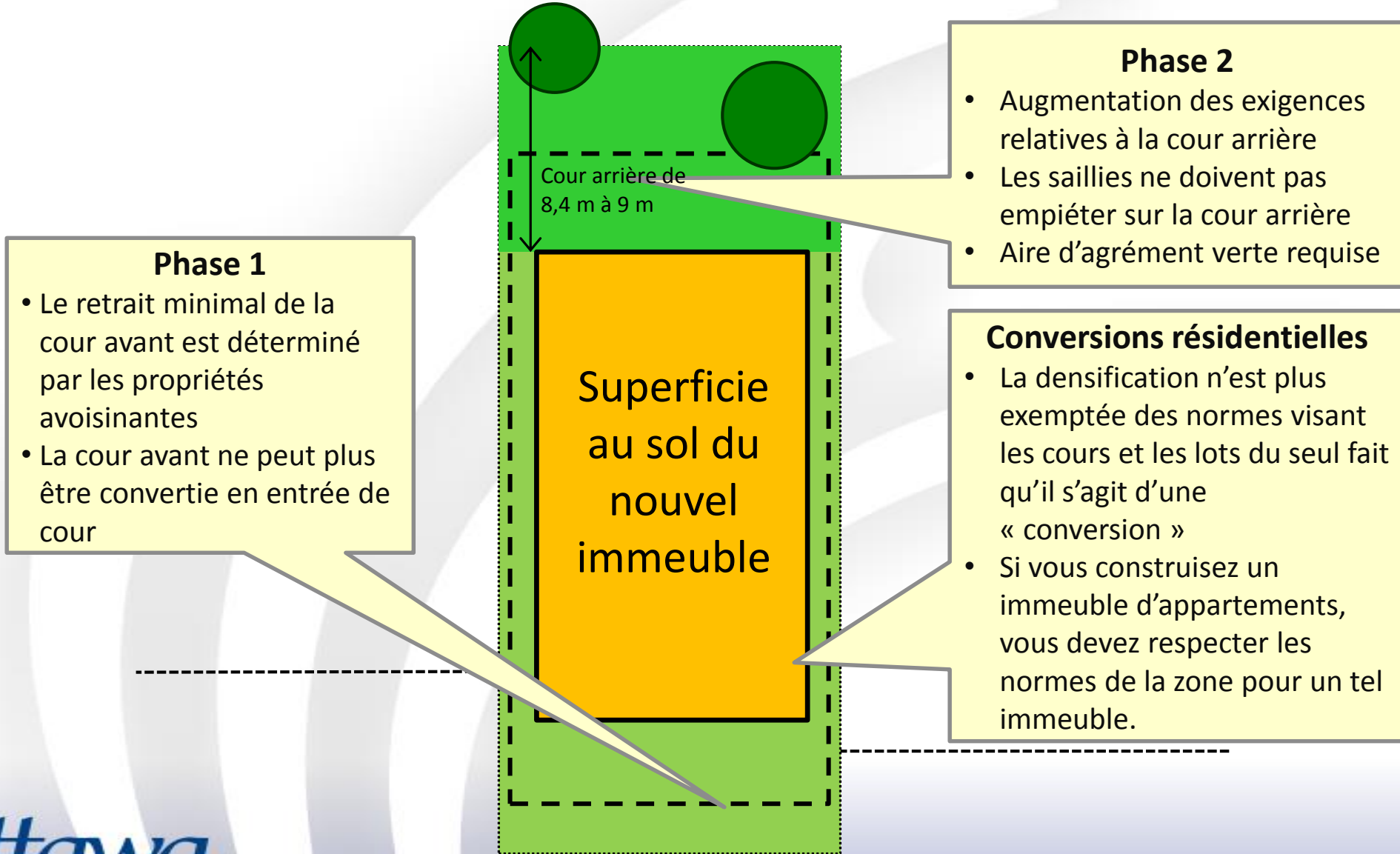
**Phase 1 – Zones sous-
jacentes de quartiers
établis**
**Ajout de dispositions
supplémentaires pour
tenir compte du paysage le
long de la rue**

Nous avons fait des progrès depuis 2013...

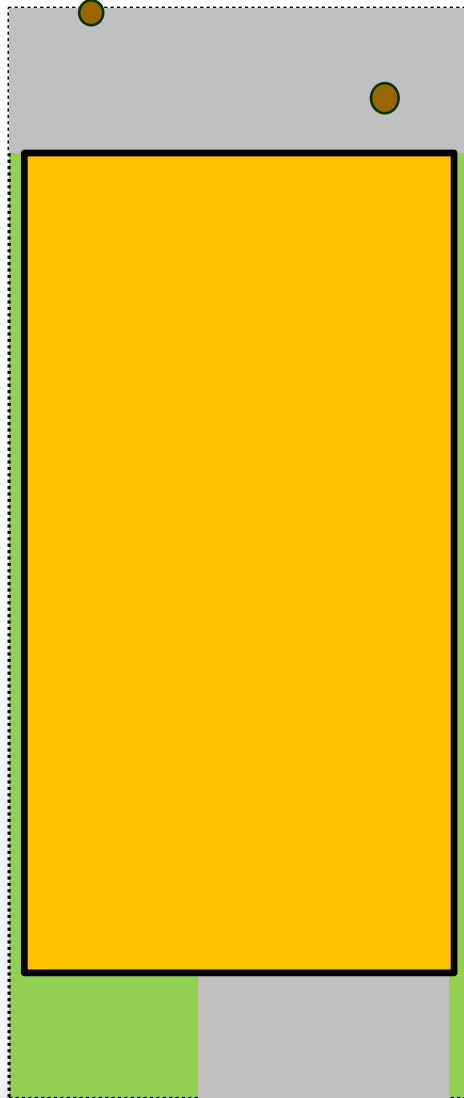
Règles sur le
zonage : 2013



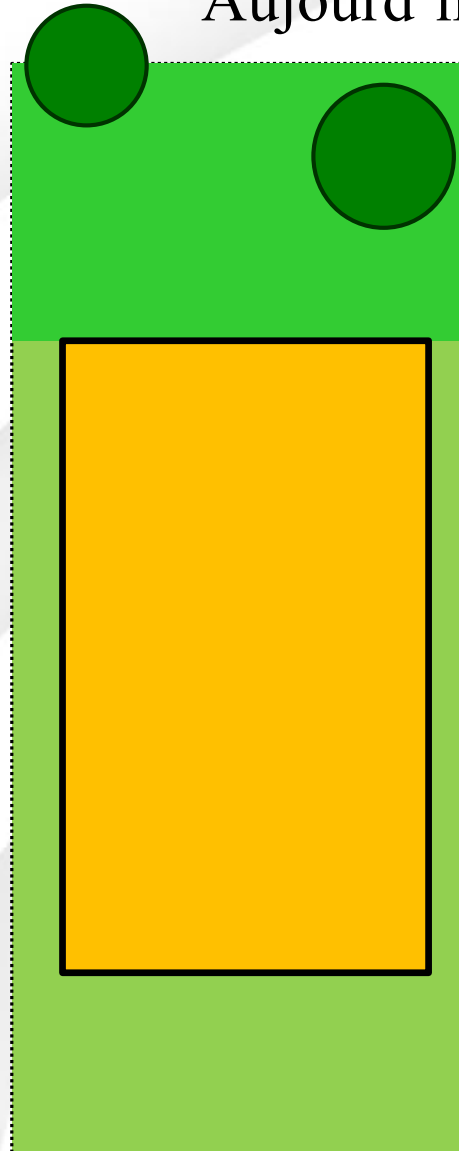
Nous avons fait des progrès depuis 2013...



2013



Aujourd'hui




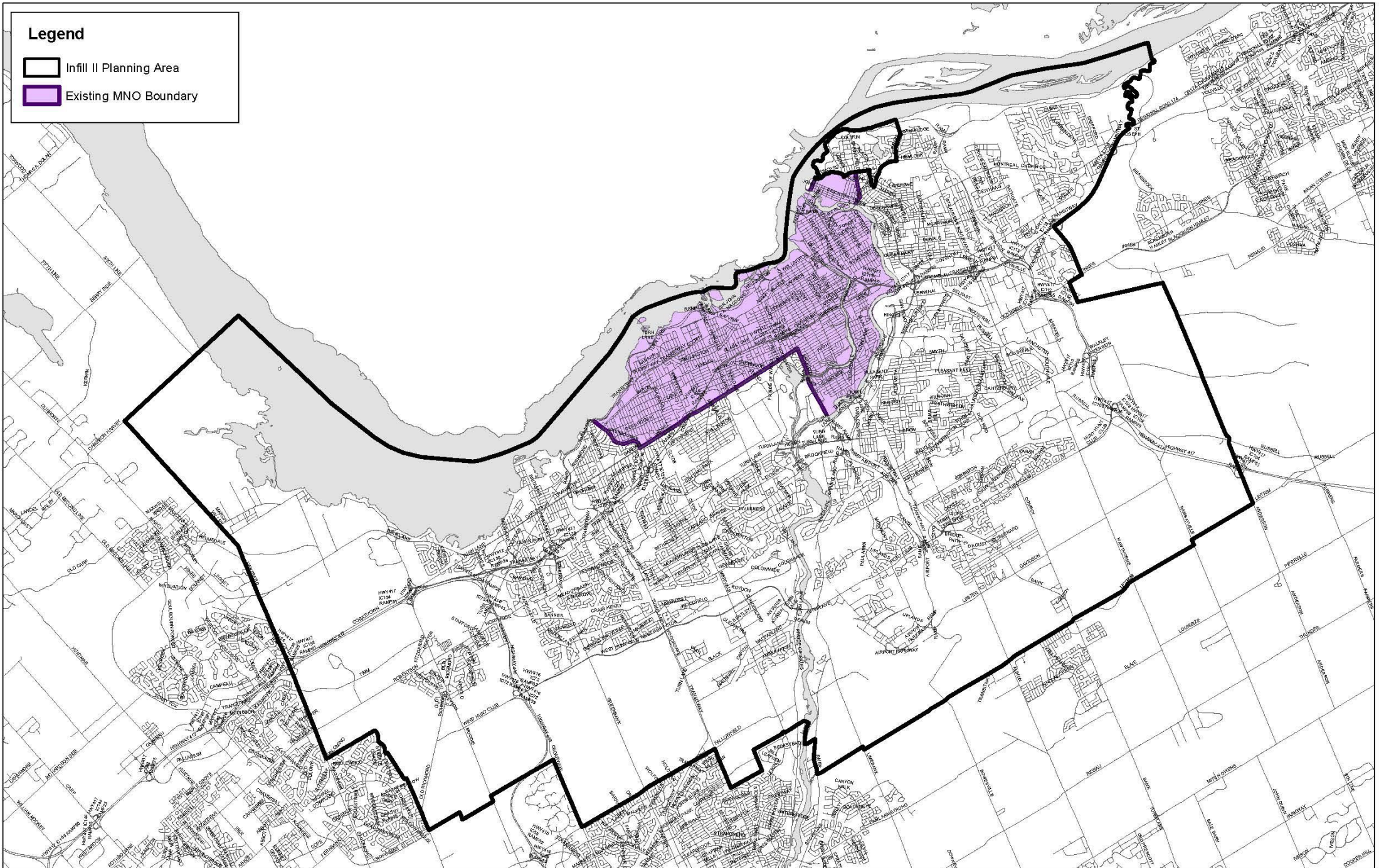
Remarque importante :
Pour les demandes
présentées avant
mai 2012 (phase 1) ou
juillet 2015 (phase 2), il
n'était pas obligatoire de
suivre les nouveaux
règlements (Transition).

Ces dispositions de
transition ont pris fin en
juillet 2017.

Legend

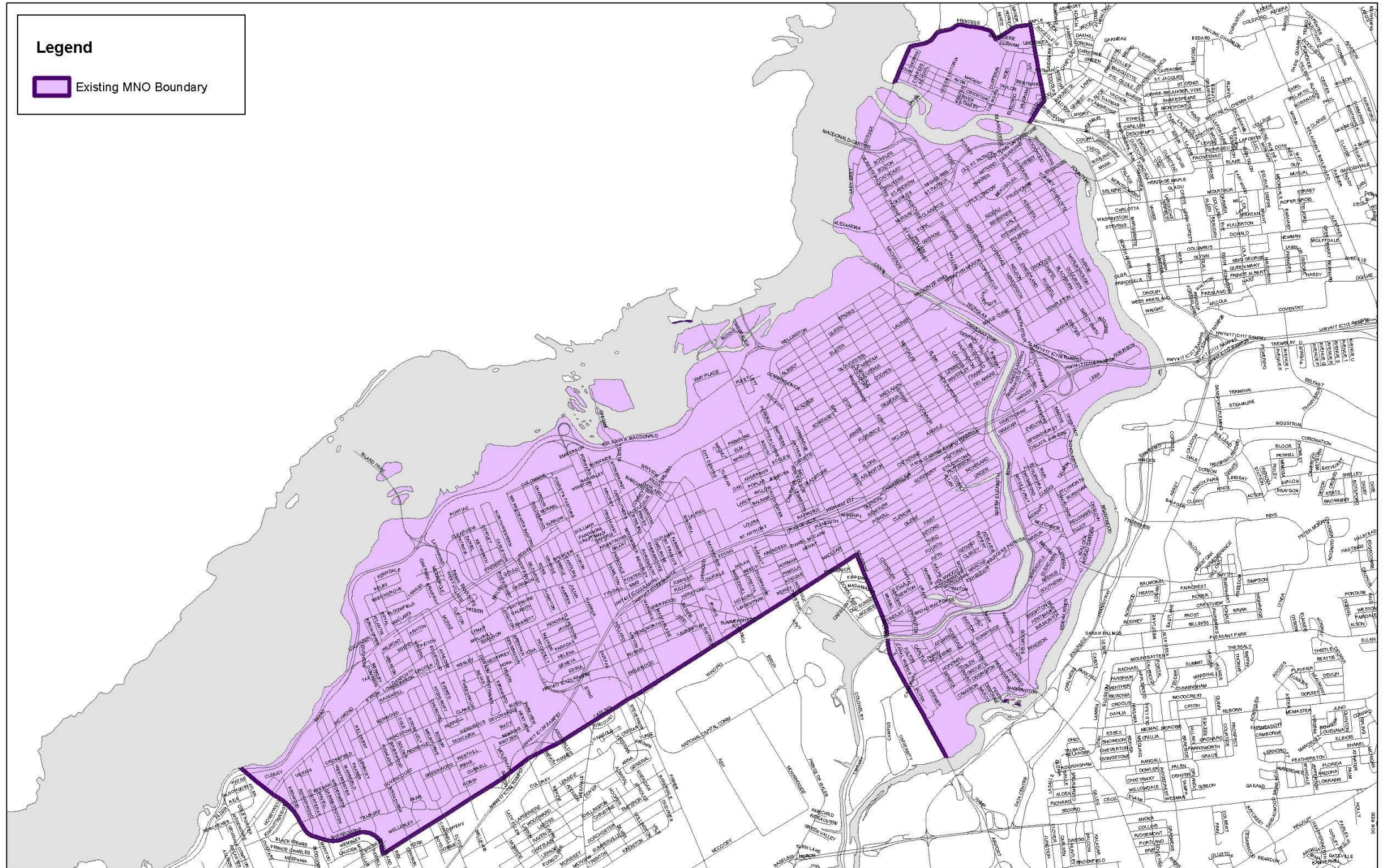
 Infill II Planning Area

 Existing MNO Boundary



Legend

 Existing MNO Boundary



STREETSCAPE CHARACTER ANALYSIS (SCA) MANUAL



A Streetscape Character Analysis is required for development, or an addition in the front, side or corner side yard, or for a private approach, in the area covered by the Mature Neighbourhoods zoning overlay

Caractère de la cour avant

GROUP A: Fully landscaped front yard

GROUP C: Landscaped front yard in front of part of the house

GROUP B: Landscaped front yard in front of the house

GROUP D: Small or no landscaped front yard

Caractère du stationnement et de l'entrée de cour

GROUP A: No streetscape impact from on-site parking

GROUP C: Medium streetscape impact from on-site parking

Between 1/3 - 1/2 of lot width

GROUP B: Low streetscape impact from on-site parking

Max. 1/3 lot width

GROUP D: High streetscape impact from on-site parking

1/2 or more of the lot width

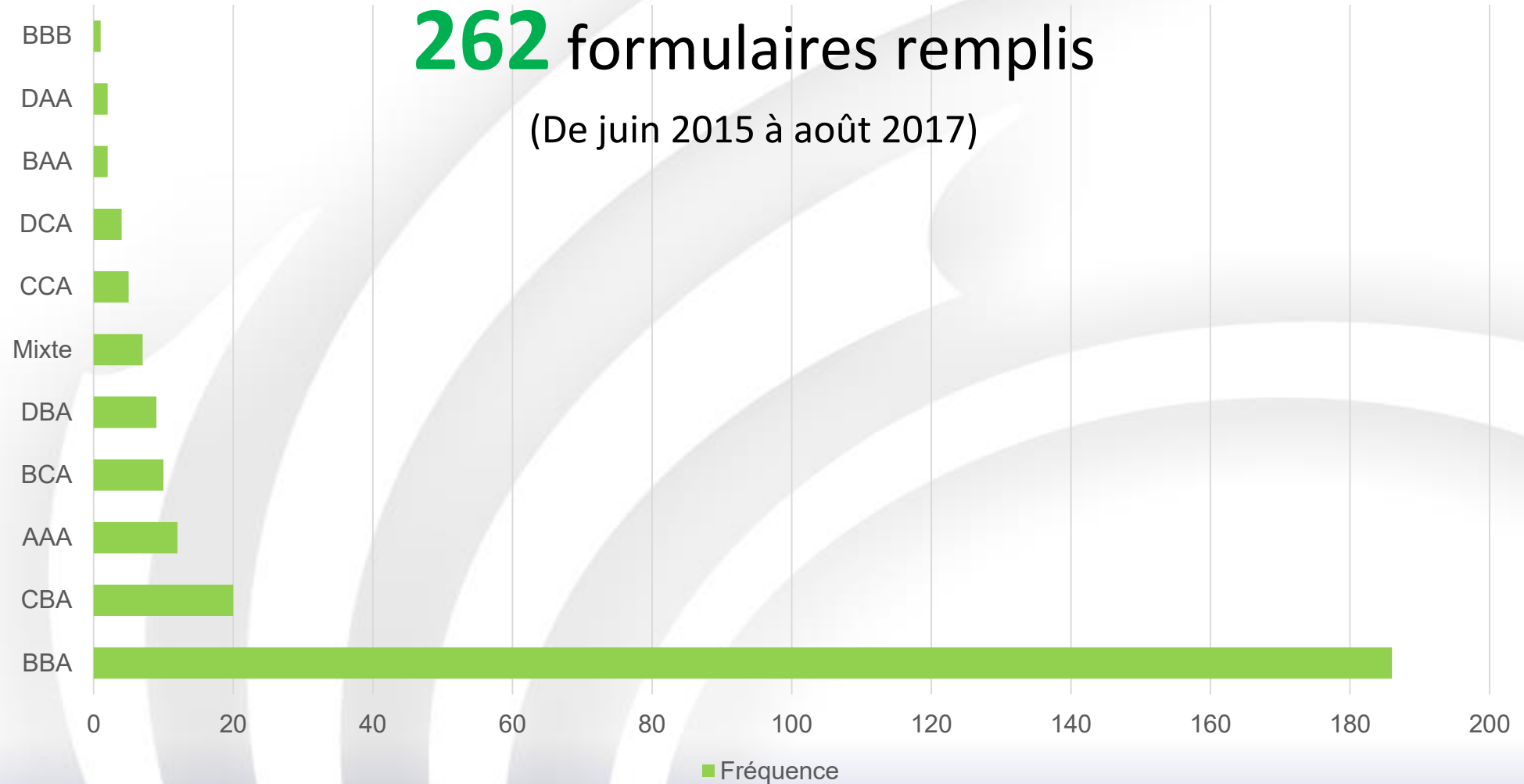
Caractère de la porte avant

GROUP A: On or off the front wall, facing the street

GROUP B: Not on the front wall and not facing the street

Résultats – Évaluation du caractère du paysage de rue

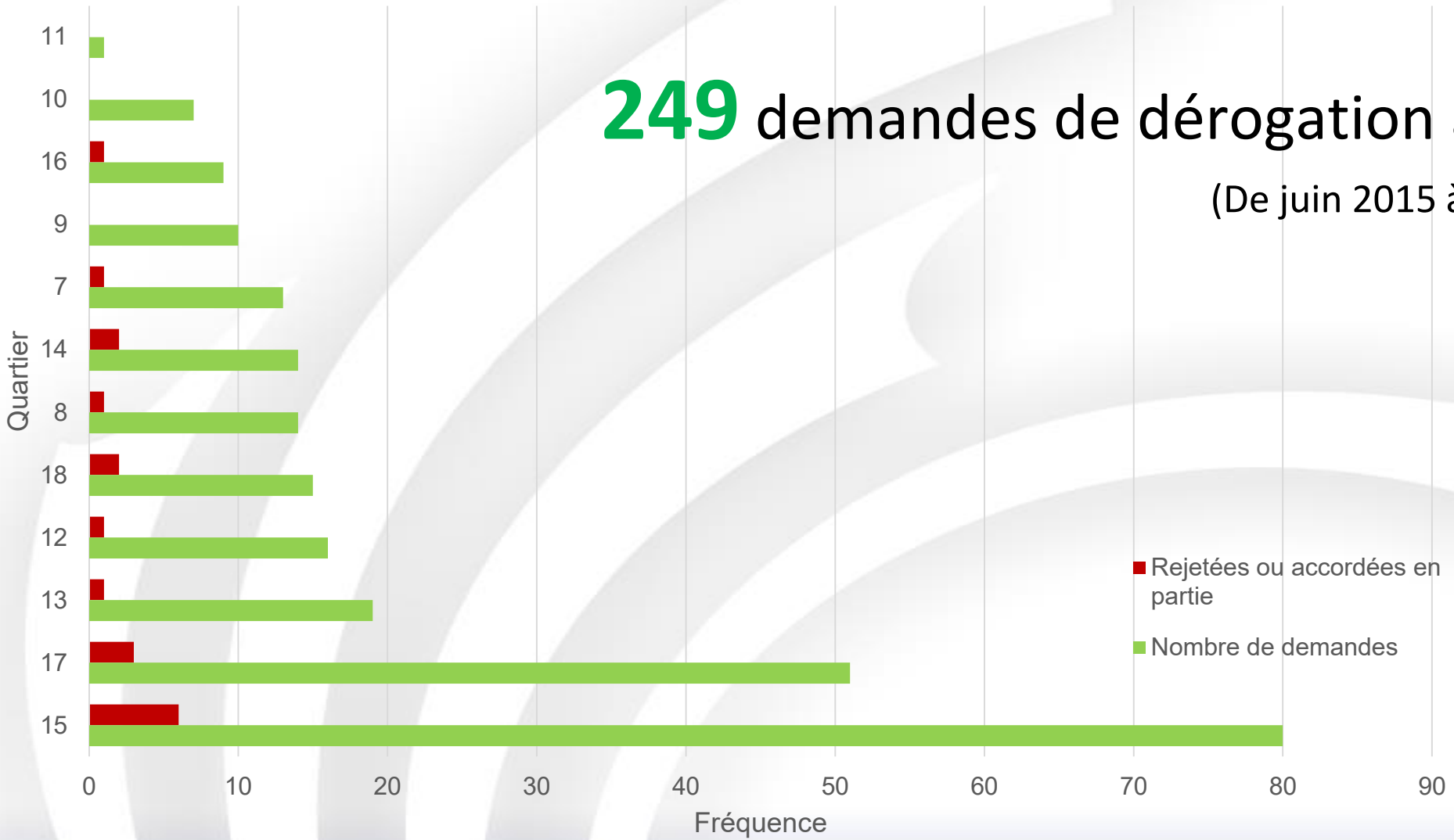
Fréquence



Résultats – Comité de dérogation

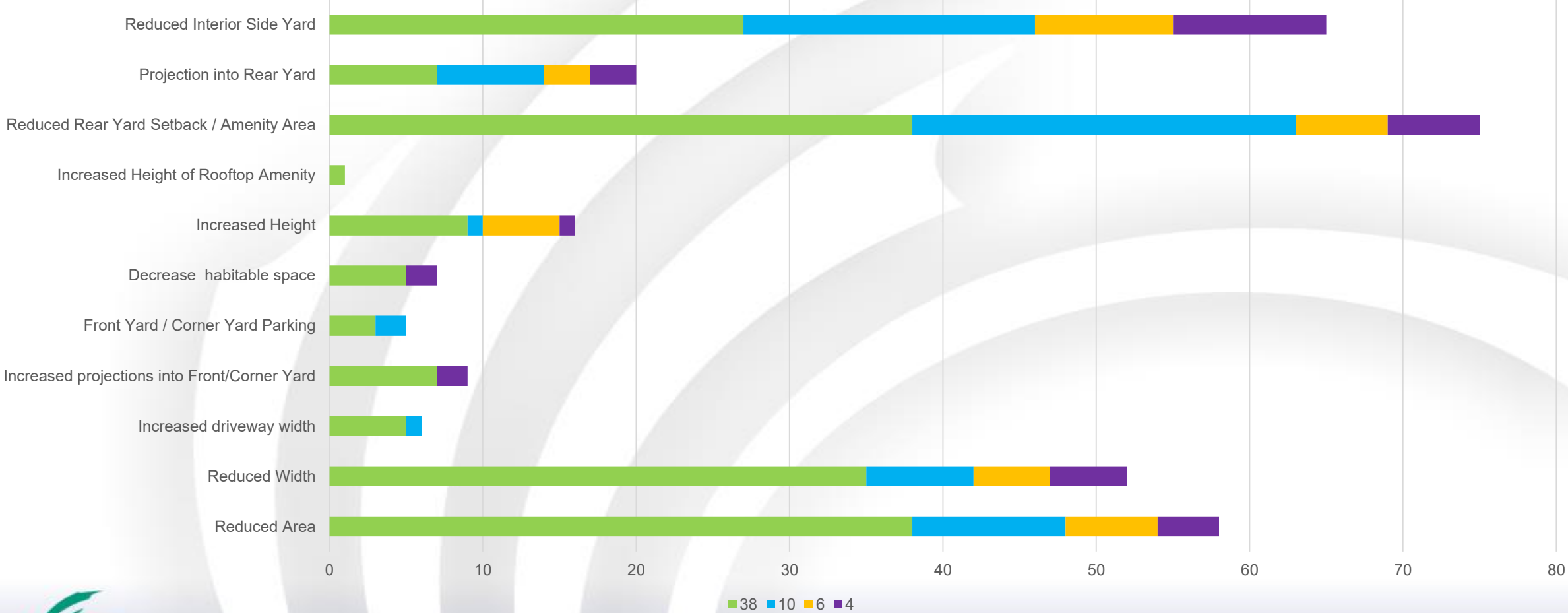
249 demandes de dérogation au total

(De juin 2015 à août 2017)



Résultats – Comité de dérogation

Quatre quartiers les plus actifs – De juin 2015 à août 2017



Applications to Committee of Adjustment (June 2015 – August 2017)

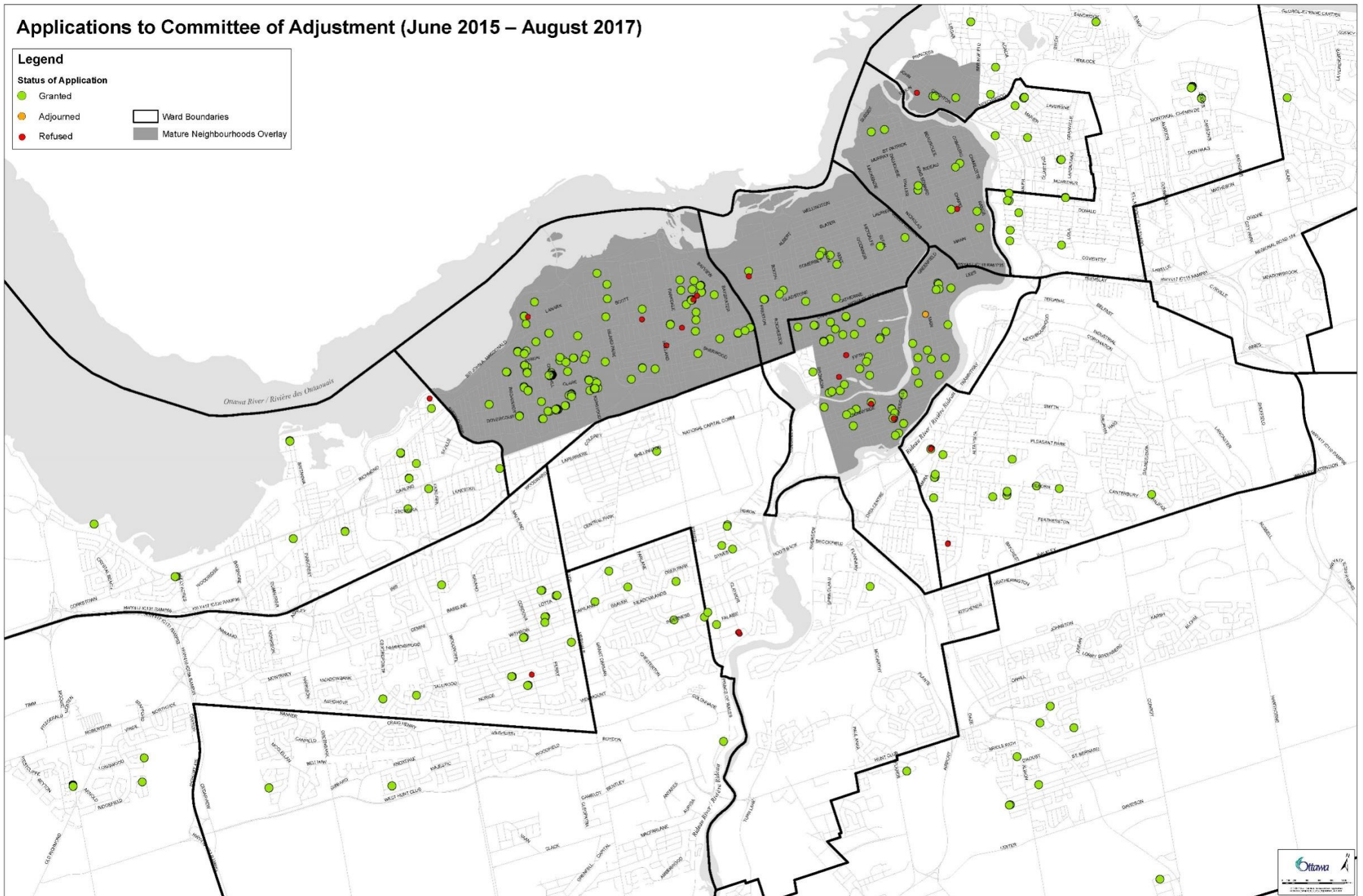
Legend

Status of Application

- Granted
- Adjourned
- Refused

Ward Boundaries

Mature Neighbourhoods Overlay



Résultats – Comité de dérogation

■ Retrait de la cour arrière

- *La dispense a donné lieu à des retraits plus grands que ce qui était exigé avant la phase II*

■ Retrait de la cour latérale intérieure

- *Le nombre le plus élevé de demandes refusées*

■ Retrait de la cour avant

- *Une demande a été refusée*

■ Hauteur maximale autorisée

- *Quatre demandes refusées*

■ Augmentation de la superficie maximale de l'entrée de cour

- *De multiples demandes, quatre demandes refusées*

■ Aménagement d'un nouveau stationnement dans la cour avant

- *9 demandes, 4 demandes refusées et 2 demandes autorisées pour des circonstances propres à l'emplacement*

■ Superficie et largeur du lot

- *Considérable lorsque l'entrée de cour empiète trop sur la largeur d'un lot étroit*

Phase 1 – Préoccupations soulevées

- L'analyse du caractère du paysage de rue est complexe et prend beaucoup de temps.
- Le processus de l'analyse du caractère du paysage de rue s'applique à toutes les zones, peu importe le contexte.
- Le secteur touché par la zone sous-jacente ne comprend pas tous les secteurs soumis à des pressions relatives à des aménagements intercalaires.
- Les groupes de caractères dominants tiennent compte de l'étendue de l'aménagement paysager, mais ne précisent pas l'étendue des éléments paysagers végétaux par rapport aux éléments paysagers inertes.
- Certaines entrées de cour sont juxtaposées plutôt que partagées, ce qui ressemble à des entrées de cour doubles.
- Les dérogations (en particulier dans le cas de petits lots) donnent lieu à des entrées de cours dont la largeur fait que le stationnement et les éléments paysagers inertes excèdent l'aménagement paysager végétal sur le lot.
- La définition de « mur avant » est mal interprétée et mal appliquée dans le cas de retraits de garages.
- Le libellé technique du règlement (articles 139 et 140) est complexe et manque de clarté.

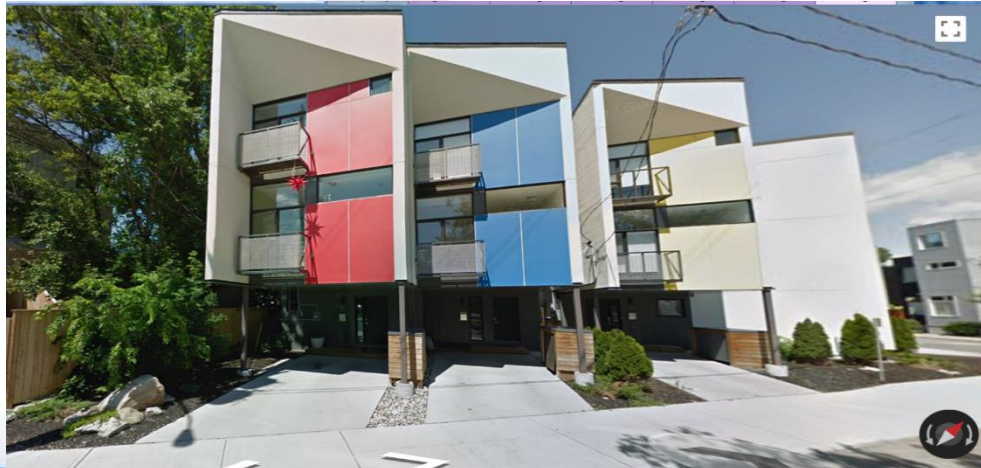
Aucun aménagement paysager végétal



Entrées de cour juxtaposées qui ressemblent à une entrée de cour double



Élargissement de l'entrée de cour ou du stationnement de cour avant



Depuis 2015, plus de 2 000 plaintes ont été déposées à l'égard des stationnements de cour avant. Le personnel d'application des règlements vérifie si ces propriétés sont visées par des droits d'utilisation non conforme.



Le rez-de-chaussée de certaines maisons récentes est beaucoup plus élevé



9 marches de plus que la maison voisine

Le balcon de la maison plus ancienne n'est que légèrement plus élevé que le palier de l'entrée du rez-de-chaussée de la maison de l'aménagement intercalaire.



Les garages sont plus près de la ligne de lot avant que la porte avant



Google

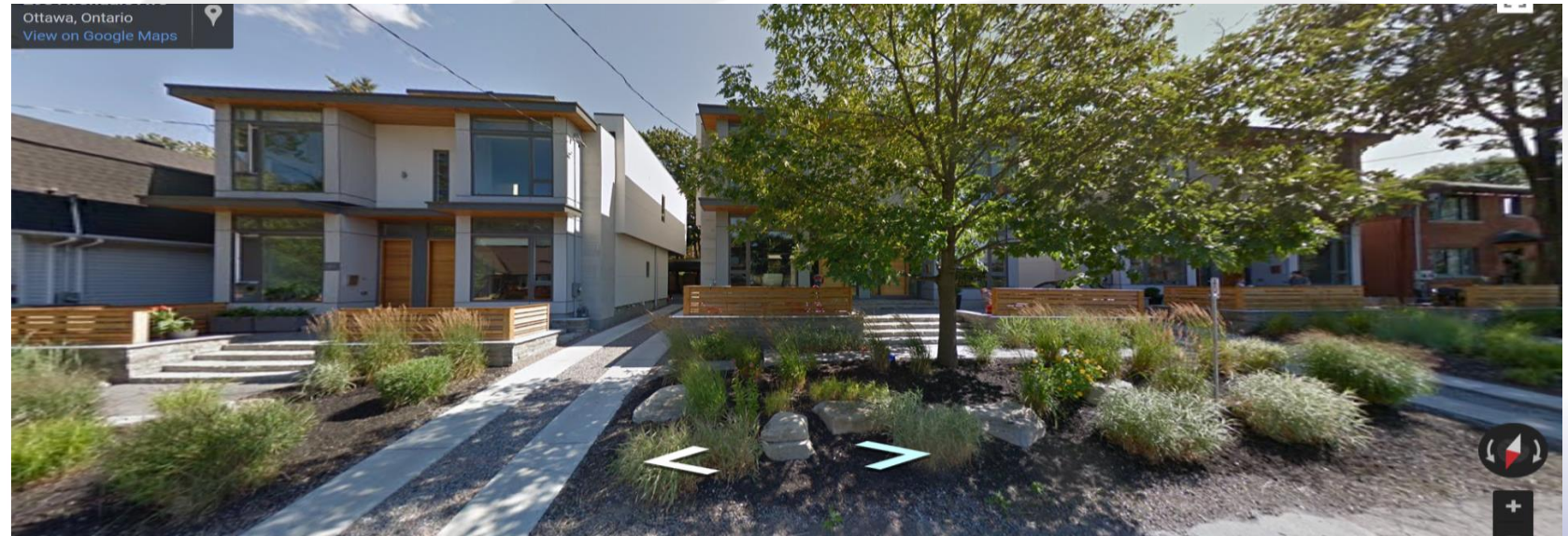
© 2018 Google Terms of Use Report a problem

2007083066F

Modifications proposées pour la phase 1

- Modifier les groupes de caractères de manière à mettre davantage l'accent sur l'aménagement paysager végétal.
- Simplifier la méthode de calcul des groupes de caractères de l'analyse du caractère du paysage de rue.
- Appliquer l'analyse du caractère du paysage de rue seulement aux habitations de quatre étages et moins dans les zones R1 à R4
- Mettre l'accent sur des solutions d'entrées de cour partagées pour les petits lots d'une largeur inférieure à 7 m.
- Envisager une séparation visuelle des entrées de cour doubles et juxtaposées entre les unités.
- Envisager de modifier les exigences concernant la hauteur du rez-de-chaussée.
- Modifier les exigences relatives au retrait de la façade pour le garage et l'entrée.
- Continuer de faire la promotion des entrées de cour partagées et interdire les stationnements dans la cour avant.
- Réviser le libellé technique des articles 139 et 140 du règlement aux fins de clarté et de cohérence.
- Élargir l'application des dispositions de la phase 1 (zones sous-jacentes de quartiers établis) à d'autres quartiers soumis à des pressions relatives à des aménagements intercalaires.

Envisager d'exiger l'aménagement paysager végétal des cours



Envisager l'aménagement paysager végétal entre les unités



Envisager de séparer les entrées de cour juxtaposées au moyen de l'aménagement paysager



Envisager un îlot paysagé de végétaux entre les entrées de cour de la moitié de la profondeur du lot



Envisager d'exiger un retrait minimal pour les garages et les abris d'auto attenants



Continuer de faire la promotion des entrées de cour partagées



Continuer d'interdire les stationnements dans la cour avant



Phase 2

Surveillance et examen

Phase 2 – Questions soulevées

- Les règlements sur le zonage sont complexes et se retrouvent dans diverses sections du Règlement de zonage.
- Les règlements touchant les saillies sont cachés dans les zones R et ne se trouvent pas à la section du règlement municipal portant sur les saillies.
- Les règlements concernant les saillies dans la cour arrière devraient s'appliquer aux lots d'une profondeur de 100 pi.
- Le retrait des cours latérales varie considérablement selon la taille des lots dans les zones R1.
- Les exigences relatives aux lots d'angle ne sont pas cohérentes avec celles de la phase 1.

Phase 2 – Correctifs techniques

- Les « autres dispositions relatives au retrait » et les renvois seront regroupés et plus faciles à trouver.
- Les dispositions concernant les saillies seront déplacées à l'endroit approprié à la section Dispositions générales.
- Le libellé sera clarifié et simplifié, dans la mesure du possible, et uniformisé avec celui de la phase 1.

Phase 2 – Saillies dans les cours arrière – Balcons

- Intention
 - Elles ne sont pas permises sur les lots traditionnels d'une profondeur de 100 pi.
- Modifications proposées
 - Cette règle s'applique aux lots de 30 m et moins; toutefois, techniquement, 30 m n'équivaut pas à 100 pi. Par conséquent, la plupart des lots conçus avec une profondeur régulière de 100 pi, soit 30,48 m, ne sont pas visés par cette règle.
 - Cette règle sera modifiée pour inclure les lots concernés par cette question.

Phase 2 – Règlements concernant les cours latérales intérieures dans la zone R1

■ Intention

- Exiger un plus grand retrait total de la cour latérale intérieure pour les lots larges. La règle actuelle impose un large retrait combiné de la cour latérale intérieure pour les lots d'au moins 36 m de largeur et l'écart est grand entre les lots de 35,9 m de largeur et ceux de 36,0 m de largeur en ce qui concerne le retrait minimal exigé, qui passe de 3 m à 14,4 m respectivement. Plus le lot est large, plus grande devrait être la cour.

■ Modification proposée :

- On propose que le retrait minimal combiné requis pour la cour latérale intérieure augmente en fonction de la largeur du lot, jusqu'à concurrence d'un pourcentage maximal de la largeur du lot.

Phase 2 – Cour latérale intérieure des lots d'angle

- Intention
 - Créer une cour intérieure qui clôt l'espace ouvert le long des lignes de lot arrière à mi-pâté.
- Modifications proposées :
 - Le libellé des dispositions relatives aux zones sous-jacentes de quartiers établis et celui des dispositions relatives aux aménagements intercalaires Il se contredisent; le libellé de ces dernières peut donner lieu à la réduction de la cour arrière plutôt qu'à une cour intérieure.
 - Envisager l'adoption du libellé des dispositions relatives aux zones sous-jacentes de quartiers établis pour les cours latérales intérieures de lots d'angle.

Prochaines étapes

- Nous continuons de recueillir les commentaires sur les phases 1 et 2. Ils peuvent être envoyés à :

David Wise, gestionnaire de programme
Unité du zonage et de l'interprétation
infill@Ottawa.ca

- Il est prévu qu'une mise à jour sur la surveillance soit présentée au Comité de l'urbanisme en 2018, de même qu'une étude de l'élargissement de ces dispositions aux autres quartiers soumis à des pressions relatives à des aménagements intercalaires.
- Si des modifications techniques sont jugées nécessaires, elles seront présentées dans un rapport au premier trimestre de 2019, à la suite d'une diffusion statutaire.