

AVRIL 2025

AVIS

CONCEPTION GÉNÉRALE ET EXAMEN DES
IMMEUBLES À LOGEMENTS MULTIPLES –
PARTIE 9
SERVICES DU CODE DU BÂTIMENT



Dans cet avis, nous adressons des lignes de conduite aux praticiens de l'industrie dans la détermination du parcours de l'examen et dans l'application du Code du bâtiment de l'Ontario et du *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa pour les immeubles à logements multiples relevant de la partie 9.

RAISON D'ÊTRE

Évaluer le type d'application du *Règlement de zonage*, la séparation coupe-feu, la viabilisation et les exigences auxquelles doit répondre le professionnel de la conception pour les différentes configurations des immeubles à logements multiples sur une ou plusieurs parcelles de terrain.

OUVRAGES À CONSULTER

- ✓ Code du bâtiment de l'Ontario, Division B et Norme supplémentaire SB-3
- ✓ *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa
- ✓ *Règlement municipal sur l'eau* (n° 2019-74) de la Ville d'Ottawa
- ✓ Lignes directrices sur la conception des réseaux d'égouts de la Ville d'Ottawa

DÉFINITIONS : CODE DU BÂTIMENT DE L'ONTARIO 2024 – DIVISION A, 1.4.1.2.

- ✓ On entend par **logement** un bâtiment ou une suite servant ou destinée à servir à une ou plusieurs personnes et qui comporte généralement des installations sanitaires ainsi que des installations pour préparer et consommer des repas et pour dormir.
- ✓ On entend par **séparation coupe-feu** un ensemble de construction qui agit comme une barrière contre la propagation du feu.

- ✓ On entend par **mur coupe-feu** le type de séparation coupe-feu de construction incombustible qui divise un bâtiment ou sépare des bâtiments contigus afin de s'opposer à la propagation du feu, et qui offre le degré de résistance au feu exigé par le CNB tout en maintenant sa stabilité structurale lorsqu'elle est exposée au feu pendant le temps correspondant à sa durée de résistance au feu.
- ✓ On entend par **superficie brute** la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau moyen du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs ou à partir de la face externe des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs coupe-feu, sauf que dans tous les locaux occupés distincts des logements, dans les cas où un accès ou un service de bâtiment pénètre un mur coupe-feu, il ne faut pas prendre les mesures jusqu'à l'axe de ce mur coupe-feu.
- ✓ On entend par **mur mitoyen** un mur appartenant en commun à deux parties et utilisé en commun par ces deux parties, en vertu d'un accord ou par la loi, et érigé à la ligne de propriété séparant deux parcelles de terrain dont chacune est ou pourrait être considérée comme une parcelle cadastrale indépendante.

DÉFINITIONS : RÉGLEMENT DE ZONAGE (N^o 2008 250)

- ✓ On entend par **logement supplémentaire** l'unité d'hébergement séparée située dans le même bâtiment que le logement principal connexe d'une habitation isolée, d'une habitation isolée à fondations reliées, d'une habitation jumelée, d'un duplex ou d'une habitation en rangée, dont l'aménagement n'a pas pour effet de convertir l'utilisation résidentielle en une utilisation résidentielle différente.
- ✓ On entend par **immeuble d'appartements de faible hauteur** le bâtiment à utilisation résidentielle de quatre étages ou moins comprenant au moins quatre logements principaux, autres que des habitations en rangée ou des habitations superposées.
- ✓ On entend par **habitation jumelée** le bâtiment à utilisation résidentielle qui comprend deux logements principaux contigus séparés à la verticale, chaque logement disposant d'une façade de terrain, sauf s'il est situé dans un complexe immobilier; il peut s'agir d'une habitation jumelée en longueur dont les logements sont reliés et disposés l'un derrière l'autre, et pouvant être aménagés dans une configuration de lot en drapeau; « habitation jumelée en longueur » revêt le même sens qu'« habitation jumelée ».
- ✓ On entend par **triplex** le bâtiment à utilisation résidentielle comprenant trois logements principaux séparés à l'horizontale ou selon une combinaison horizontale et verticale.

LIMITATIONS ET CONDITIONS

Le présent avis **ne s'applique pas** :

- aux habitations jumelées qui comprennent **un** logement supplémentaire dans chaque moitié de l'habitation;
- aux triplex indépendants;
- aux maisons individuelles ou aux maisons en rangée qui comprennent **un** logement supplémentaire;
- aux parcelles de terrain non viabilisées dans la zone rurale (maximum de deux logements).

DESCRIPTION

Le projet de loi 23 du gouvernement provincial (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*) autorise la construction d'au plus trois logements sur une même parcelle de terrain viabilisée par la municipalité; toutefois, le *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa limite certains types d'immeubles à logements multiples selon le code de la zone désignée (soit R1 ou R2, entre autres).

Selon le Code du bâtiment de l'Ontario, les exigences relatives à la viabilisation de la séparation coupe-feu et à la conception professionnelle dépendent de la question de savoir si on propose un morcellement.

Le mur construit sur la limite d'une propriété actuelle ou projetée, qui appartient conjointement à deux parties et qui est utilisé par elles en vertu d'un accord de servitude ou d'un droit absolu en common law est considéré comme un mur mitoyen, qui doit être construit comme un coupe-feu lorsqu'il s'agit de séparer un immeuble à logements multiples.

Dans les cas où la limite de propriété actuelle ou projetée sépare l'immeuble en entités immobilières distinctes, il faut prévoir un ensemble distinct de raccords aux réseaux d'aqueduc, d'égouts et d'égouts sanitaires.

(Cf. le tableau du schéma de principes représenté dans la figure 1 de l'appendice.)

MURS COUPE-FEU

Les murs coupe-feu doivent être construits sous la forme de séparations coupe-feu avec un degré de résistance au feu de deux heures, continues et incombustibles, traversant le toit pour former un parapet de 150 mm de haut.

La Norme supplémentaire SB-3 prévoit des options pour l'assemblage des coupe-feux. Ou encore, on peut accepter les ensembles listés qui se conforment aux exigences minimums pour les coupe-feux dans le Code du bâtiment de l'Ontario (par exemple UL Solutions : [BXUVC – Fire-resistance Ratings Design No. W314](#)).

PLOMBERIE

Dans les cas où un seul ensemble de services est raccordé à un bâtiment, il faut prendre des dispositions pour s'assurer de respecter la partie 7, en particulier l'article 7.1.2.4.(2) du Code du bâtiment de l'Ontario :

La plomberie servant un logement ne doit pas être installée dans un autre logement ni sous un autre logement du bâtiment, sauf si la tuyauterie est aménagée dans un tunnel, dans un couloir de canalisations, dans un sous-sol commun ou dans un garage de stationnement, pour que cette tuyauterie soit accessible pour la réparation et l'entretien sur toute sa longueur, sans empiéter sur les espaces de séjour privés.

Cette exigence n'empêche pas d'installer dans le logement inférieur ni sous ce logement la plomberie servant un logement situé au-dessus d'un autre logement.

RACCORDEMENTS DES SERVICES

Les demandes de permis de construire sont revues à la satisfaction du secteur de l'Examen des projets d'aménagement de la Ville.

Le nombre de raccordements des services du bâtiment autorisés dépend de la configuration du bâtiment et de la parcelle.

(Les figures 2 et 3 de l'appendice donnent des exemples de configurations satisfaisantes des raccordements de services pour les parcelles qui peuvent être morcelées et pour les parcelles qui ne peuvent pas l'être.)

CONCEPTION ET EXAMEN GÉNÉRAL

Dans les cas où un logement est construit au-dessus d'un autre logement, la superficie brute de tout le bâtiment doit être confirmée pour déterminer les exigences de la conception professionnelle.

Si la superficie brute est supérieure à 600 m², il faut faire appel à un architecte agréé pour assurer la conception et l'examen général du bâtiment conformément à l'article 8(2) de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, aux alinéas (1), (2) et (3) de l'article 11 de la *Loi sur les architectes* de l'Ontario et à l'alinéa (1) de l'article 1.2.2.1. de la division C du Code du bâtiment de l'Ontario.

LETTRE D'ENTENTE

Dans les cas où un bâtiment peut être morcelé, mais que le propriétaire préfère renoncer aux exigences de la viabilisation ou des coupe-feux, il faut déposer une lettre d'entente établie en bonne et due forme.

Cette lettre doit être signée par le propriétaire des lieux ou, dans les cas où le bien-fonds appartient à une société, le fondé de signature doit être habilité à engager la responsabilité de cette société.

On verse au dossier de la propriété une mise en garde sur la parcelle pour les éventuelles demandes de permis de construire ou de morcellement. Cette mise en garde est libellée comme suit :

« Il se peut que le lot ne puisse pas être morcelé parce qu'il partage un même ensemble de raccordements de services et qu'il n'est pas séparé par un coupe-feu. Veuillez consulter la lettre d'entente pour de plus amples renseignements. »

APPENDICE

Figure 1: Exigences relatives à la conception des immeubles à logements multiples

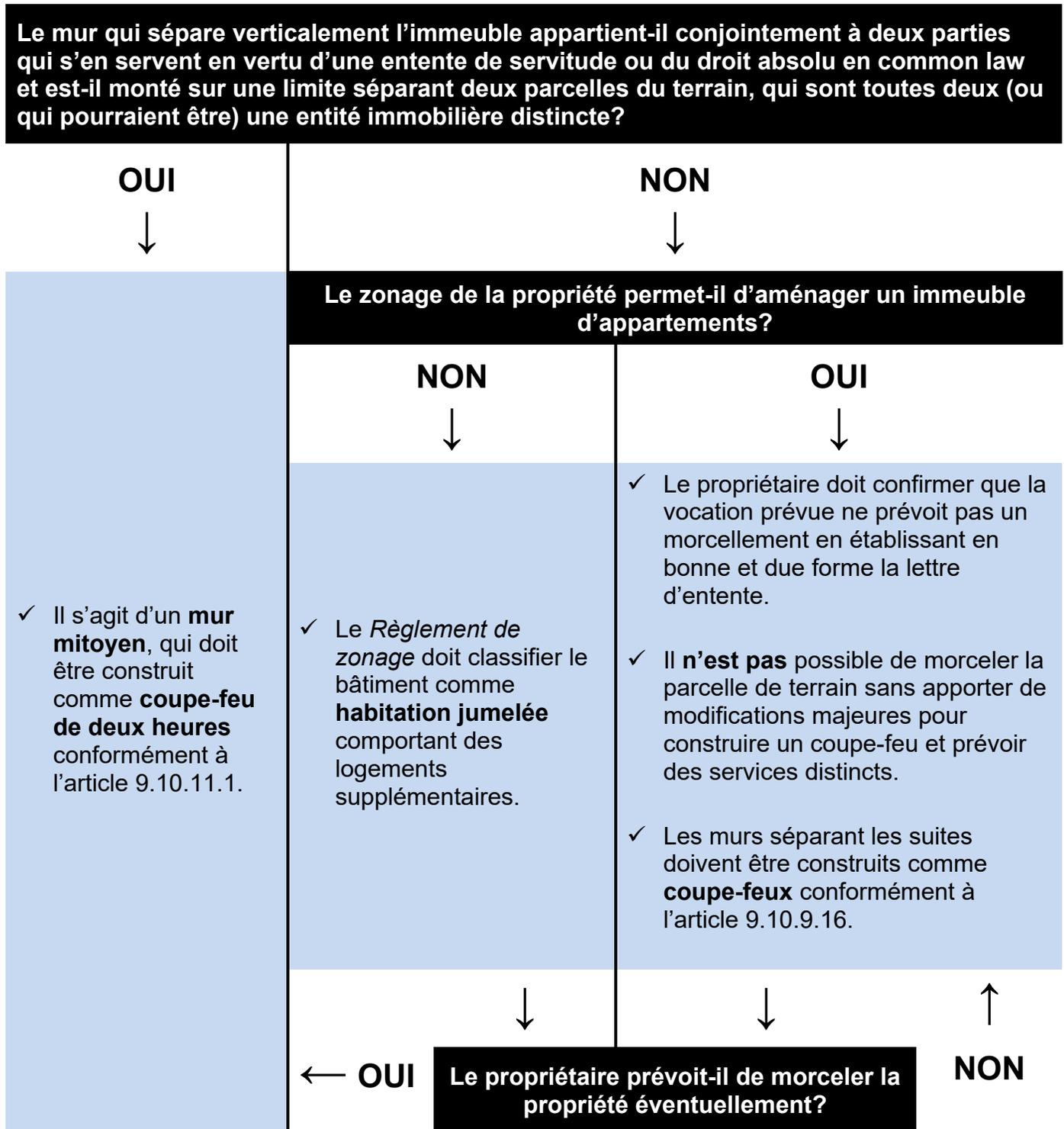


Figure 2 : Raccordements de services (Note : Le lot peut être morcelé.)

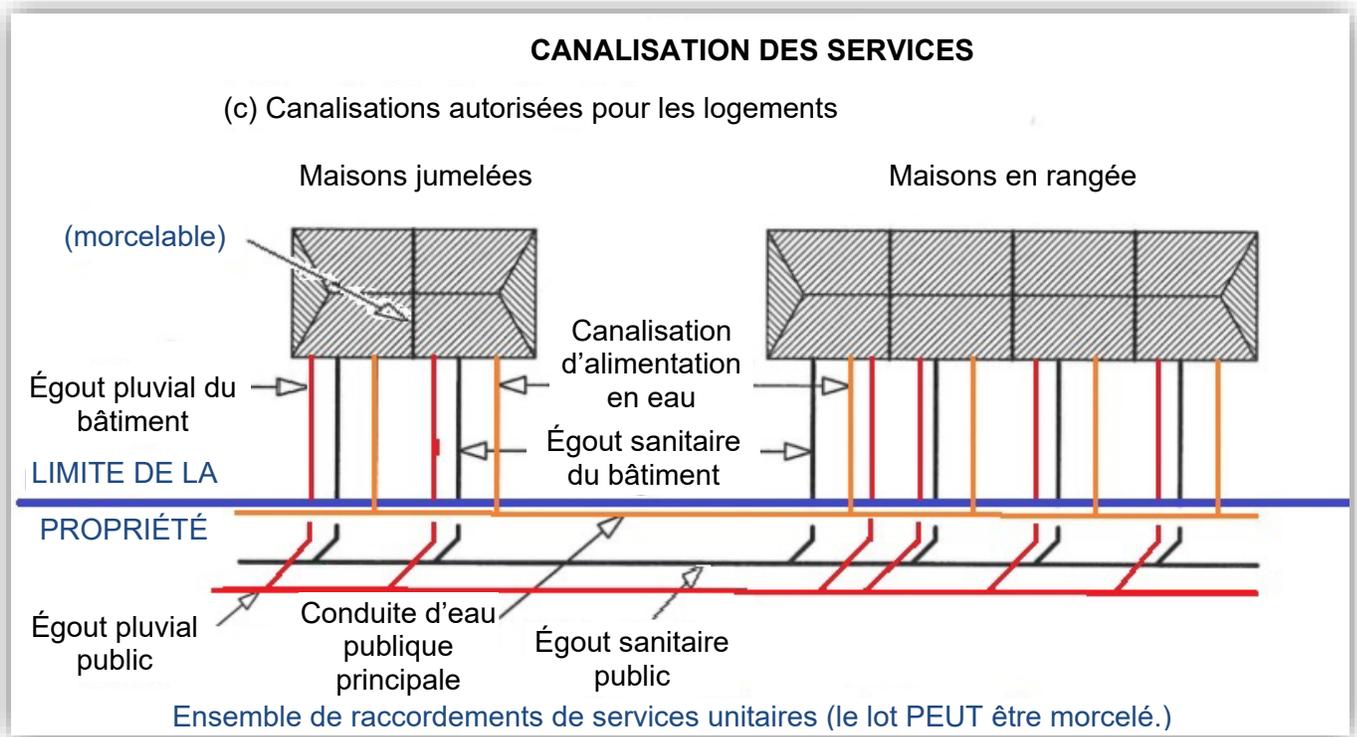


Figure 3 : Un ensemble de services : répartition entre les logements (Note : Le lot **N'EST PAS** morcelable.)

