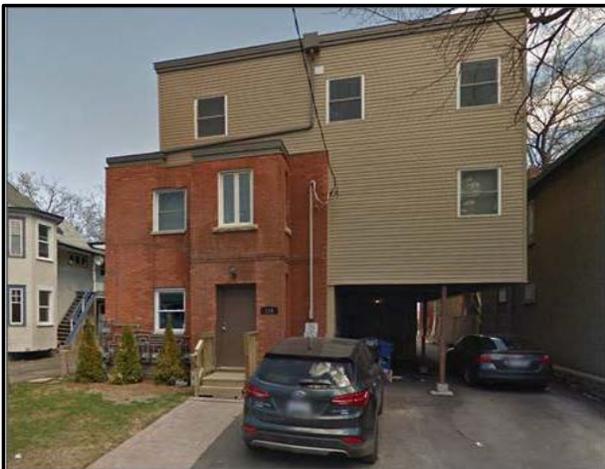
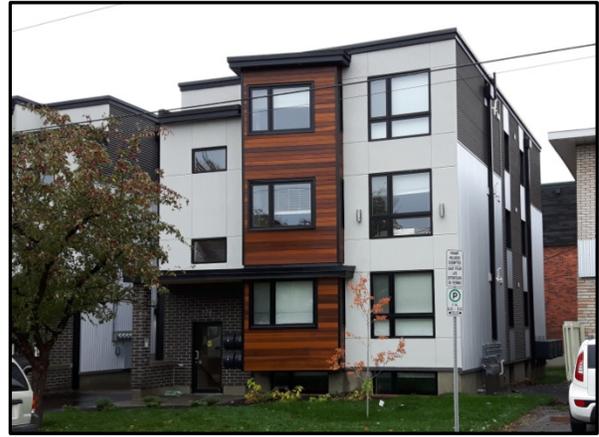


Règlement de zonage Révision de la zone R4 (zone résidentielle de densité 4)



Document de travail Novembre 2016

Personne-ressource :

Tim Moerman
Unité du zonage et de l'interprétation
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Tél. : 613-580-2424, poste 13944
courriel: tim.moerman@ottawa.ca

Introduction	3
Révision de la zone R4 : Aperçu	4
Problèmes persistants des zones R4 et des habitations à logements multiples	5
Logements surdimensionnés	5
Maisons de chambres et logements	6
Regroupement des lots et grands immeubles d'habitation	6
Entreposage des ordures	6
Position des climatiseurs	7
Diversité du nouveau parc de logements	7
Conception et compatibilité des immeubles	7
Quelques solutions possibles	8
Changements au zonage	8
Modifications aux autres règlements	11
Réflexions et commentaires	12
Annexe A : Quels outils la Ville utilise-t-elle pour encadrer les aménagements et les utilisations du sol?	13
Plan officiel	13
Règlement de zonage	13
Comité de dérogation	14
Réglementation du plan d'implantation	14
Code du bâtiment	14
Règlement municipal sur les redevances d'aménagement	14
Autres règlements municipaux	15
Annexe B : Définitions du <i>Règlement de zonage</i>	16

Introduction

Ottawa continue de constater une densification du secteur urbain et un intérêt pour la vie dans celui-ci. Les politiques de densification d'Ottawa ont en grande partie contribué à l'orientation et à la réalisation des changements dans les secteurs ciblés, comme les centres polyvalents et les rues principales. Cependant, la compatibilité des changements et de la densification avec le caractère et le tissu urbain existants demeure un défi pour les quartiers établis.

La révision de la zone R4 suit plusieurs études sur le zonage récentes visant à mieux intégrer les aménagements intercalaires et la densification aux quartiers de faible hauteur établis du secteur urbain :

- L'Étude sur les aménagements intercalaires – Phase 1 (2010-2015) portait sur les cours avant, l'emplacement des places de stationnement et d'autres aspects du caractère des paysages de rue.
- L'Étude sur les aménagements intercalaires – Phase 2 (2012-2016) portait sur la hauteur et la volumétrie des bâtiments, les cours arrière et leurs aires d'agrément. Entre les deux études, à l'aide d'un important processus pluriannuel de consultation des résidents et de l'industrie, l'enveloppe des bâtiments a été réduite pour veiller à ce que la volumétrie soit compatible avec les quartiers de faible hauteur établis.
- L'Étude de zonage sur les conversions d'habitation (2013-2014) interdisait les habitations converties afin d'empêcher la conversion de maisons situées sur des lots trop petits en immeubles d'habitation affectant le caractère des quartiers.
- La Révision des normes minimales de stationnement (2015-2016) portait sur les normes de stationnement dans le secteur urbain intérieur.

La révision visera les zones R4 (zones résidentielles de densité 4) et les petits immeubles à logements multiples qui s'y trouvent. Bon nombre de secteurs sont zonés R4 depuis des dizaines d'années et autorisent des aménagements qui risquent de ne pas être conformes aux politiques actuelles du Plan officiel sur les aménagements intercalaires, la densification et la compatibilité avec les quartiers établis. La révision portera principalement sur les modifications au *Règlement de zonage*, mais pourrait aussi tenir compte des modifications au Plan officiel ou au *Règlement régissant la réglementation du plan d'implantation*¹. Bien qu'elle se concentrera sur les zones R4, elle pourrait aussi viser les zones résidentielles de faible densité du secteur urbain intérieur qui se heurtent à des problèmes similaires. L'une des principales limites de la révision de la zone R4 est qu'elle n'aura aucune incidence importante sur les points traités dans les études antérieures susmentionnées.

L'objectif consiste à veiller à ce que les nouveaux petits immeubles à logements multiples de ces quartiers établis soient bien adaptés à leur contexte urbain tout en offrant des possibilités de densification graduelle et adaptée et d'augmentation de l'offre de logements abordables dans les quartiers urbains intérieurs établis.

¹ Voir l'annexe A pour un résumé de la réglementation des plans d'implantation et des autres règlements et outils de réglementation utilisés par la Ville.

Révision de la zone R4 : Aperçu

Le *Règlement de zonage* d'Ottawa comprend cinq catégories de zones résidentielles urbaines, soit les zones R1 à R5. Le nom des zones reflète la densité relative prévue des types de logement. Par exemple, les zones R1 autorisent seulement les habitations isolées, alors que les zones R5 permettent l'aménagement d'immeubles d'habitation de grande hauteur. Les zones R4 sont donc les deuxièmes zones les plus denses, et les zones résidentielles de petits immeubles les plus denses.

Le *Règlement de zonage* offre des orientations sur l'objectif des zones R4 mises en place dans les quartiers urbains intérieurs :

- « (1) *permettre un mélange de formes bâties résidentielles allant des habitations isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur, parfois limités à quatre unités, en aucun cas supérieurs à quatre étages, dans les secteurs désignés secteur urbain général dans le Plan officiel;*
- (2) *permettre un nombre d'autres utilisations résidentielles élargissant ainsi le choix de types d'habitation dans les secteurs résidentiels de densité 4;*
- (3) *permettre des utilisations accessoires à l'utilisation résidentielle principale de manière à ce que les résidents puissent travailler à domicile;*
- (4) *réglementer les aménagements afin qu'ils soient compatibles avec les modes d'utilisation du sol existants de manière à conserver ou à mettre en valeur le caractère résidentiel du quartier qui se distingue par un mélange de types de forme bâtie. »*

Les zones R4 se trouvent principalement dans les quartiers urbains intérieurs aménagés de la fin XIX^e au milieu du XX^e siècle. Ces secteurs comprennent une combinaison équilibrée de différents types de petits immeubles résidentiels allant des maisons unifamiliales aux petits immeubles d'habitation. Bon nombre de ces secteurs conservent le tissu urbain établi à l'origine, bien que dans certains cas, des lots ont été regroupés pour permettre l'aménagement de plus grands immeubles d'habitation de faible hauteur.

Ces secteurs ont été zonés R4, car ils comprennent un parc de logements diversifié où de petites habitations à logements multiples sont aménagées depuis longtemps. Les zones R4 sont conçues expressément pour continuer d'autoriser la construction de petits immeubles d'habitation dans ces secteurs. Cependant, le Plan officiel de la Ville considère qu'à la différence des secteurs ciblés pour la densification, comme les centres polyvalents et les rues principales, les quartiers établis sont relativement stables, et met l'accent sur la compatibilité avec le caractère des quartiers. La densification y est encouragée, pourvu qu'elle cadre bien dans le contexte et qu'elle améliore les caractéristiques souhaitables de ces quartiers résidentiels.

Les zones R4 comprennent une gamme de sous-zones désignées par l'ajout d'une lettre à la fin du code de zonage (R4F, R4H, R4T, etc.). Les sous-zones se distinguent principalement par la taille des retraits, des cours latérales et des lots exigée, même si les différences sont

relativement minimales. La plus importante différence entre les deux grandes catégories est le nombre de logements permis par bâtiment.

Les sous-zones R4A à R4L, ou « zones R4 de faible densité », permettent un maximum de quatre logements par petit immeuble d'habitation, tandis que les sous-zones R4M à R4ZZ, ou « zones R4 de forte densité », n'indiquent aucun nombre maximal de logements. Cette distinction vise à combler l'écart entre les immeubles à trois logements permis dans les zones R3, et les immeubles de moyenne et de grande hauteur permis dans les zones R5. Les habitations à logements multiples permises, elles, doivent habituellement être aménagées sur des terrains larges ou profonds afin de veiller à ce qu'elles soient compatibles et fonctionnelles.

Problèmes persistants des zones R4 et des habitations à logements multiples

La révision de la zone R4 traitera des questions relatives aux petites habitations à logements multiples (y compris les duplex, les triplex et les petits immeubles d'habitation) qui n'ont pas fait l'objet des récentes révisions du zonage, comme les études sur les aménagements intercalaires et sur les conversions d'habitation.

Logements surdimensionnés

L'un des principaux problèmes liés à la révision de la zone R4 est le récent phénomène des nouvelles habitations à logements multiples comptant un nombre inhabituellement élevé de chambres (dans le présent document, le terme « logement surdimensionné » désignera ces logements). Si 96 % des logements d'Ottawa comptent deux chambres ou moins², certains nouveaux immeubles aménagés dans les quartiers urbains intérieurs comptent trois ou quatre logements de six, huit ou parfois douze chambres. Ces taux d'occupation élevés – particulièrement dans les secteurs où les examens des aménagements, par exemple dans le cadre des demandes d'approbation des plans d'implantation, n'ont plus lieu – ont entraîné des problèmes liés aux déchets et au bruit. Elles ont aussi soulevé des préoccupations concernant la future adaptabilité de tels logements à un plus grand nombre de types de ménages, ainsi que la santé sociale et la diversité des communautés urbaines intérieures.

L'émergence des logements surdimensionnés est une réaction à l'augmentation du coût des logements et des terrains et à la demande croissante de logements dans les quartiers urbains intérieurs. Un très grand nombre de résidents cherchent des logements abordables, soit en cohabitation ou dans un logement unifamilial. La demande est plus pressante près des établissements d'enseignement postsecondaire, qui ont vu leur nombre d'inscriptions augmenter considérablement. En plus des étudiants, les jeunes célibataires à l'aube de leur carrière et les employés du secteur des services à faible revenu ajoutent de la pression sur l'offre de logements abordables dans des secteurs urbains intérieurs autrement stables. La demande croissante de logements dans le centre-ville qui soient abordables pour chaque

² Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rental Market Report – Spring 2014*, tableau 1.1.3.1. Sur Internet : <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64507/64507_2014_B01.pdf>.

occupant est forte et ne montre aucun signe de diminution. Toute solution durable doit réduire intelligemment cette pression³.

Maisons de chambres et logements

Un problème connexe est la distinction entre les maisons de chambres et les logements. On a laissé entendre que les grands logements surdimensionnés sont annoncés, occupés et utilisés comme s'ils étaient des maisons de chambres, plutôt que des logements unifamiliaux. Dans le zonage, il est impossible d'établir une distinction selon la nature du lien qui unit les occupants. Cependant, la distinction entre un logement (occupé par une seule unité résidentielle dont les membres sont conjointement responsables de la supervision et de la gestion du logement) et une maison de chambres (où l'entente lie principalement le propriétaire et des locataires, qui n'ont que peu, voire aucune responsabilité conjointe quant à la gestion du logement) est un problème dont il faut tenir compte. Dans le cadre de la révision de la zone R4, cette question sera examinée en détail afin de déterminer s'il est possible de clarifier les définitions du zonage et d'adopter d'autres règlements pour veiller à établir des distinctions claires entre les maisons de chambres et les autres aménagements à logements multiples.

Regroupement des lots et grands immeubles d'habitation

Dans certains cas, la demande de logements combinée à l'offre actuelle de vieilles résidences ont entraîné la démolition de deux vieux immeubles ou plus et le regroupement des lots où ils étaient situés pour permettre la construction d'un nouvel immeuble plus grand. Ces mesures ont soulevé des questions concernant les répercussions de ces changements sur le tissu urbain, le paysage de rue et les aménagements serrés, qui constituent un élément clé du caractère du quartier.

Entreposage des ordures

Les immeubles ayant un taux d'occupation élevé présentent des difficultés particulières sur le plan de la gestion des déchets et des matières recyclables, particulièrement lorsqu'ils sont situés sur un petit terrain. Les règles de zonage actuelles ne régissent pas l'entreposage des ordures, qui relève généralement de la réglementation des plans d'implantation. Cependant, comme la réglementation des plans d'implantation ne vise pas les immeubles de trois logements ou moins, ceux-ci peuvent éprouver des difficultés sur le plan de la gestion des déchets s'ils comprennent des logements surdimensionnés et ont un taux d'occupation qui s'apparente à celui d'un immeuble d'habitation. L'ajout de dispositions sur l'entreposage des ordures dans le *Règlement de zonage* pourrait être envisagé pour apporter de la certitude aux constructeurs et réduire les inconvénients potentiels pour les quartiers.

³ Des problèmes liés aux logements surdimensionnés ont aussi été constatés dans les zones R3 et R2 de plus faible densité près des universités et des collèges. Il s'agit de l'un des problèmes traités dans la révision de la zone R4 qui ne se limite pas strictement à cette zone.

Position des climatiseurs

Dans certains cas, les voisins des nouveaux immeubles se sont plaints du grand nombre de climatiseurs émettant des bruits et évacuant de l'air en direction de leur résidence. Il pourrait être de mise d'envisager des mesures pour réduire les répercussions des climatiseurs des immeubles à logements multiples.

Diversité du nouveau parc de logements

L'un des défis du zonage est l'aménagement de nouveaux petits logements de densité moyenne en milieu urbain. De tels logements seraient offerts en milieu urbain à ceux qui ne peuvent pas se payer de maison individuelle ou jumelée ou qui n'en ont pas besoin, mais pour qui un immeuble de moyenne ou de grande hauteur avec un ascenseur ne convient pas non plus. Le Plan officiel demande de « *[favoriser] un équilibre dans les types de logement et les statuts d'occupation afin d'offrir toute une gamme de logements aux divers profils démographiques⁴* » dans tout le secteur urbain général, qui comprend la majorité des secteurs zonés R4. La révision de la zone R4 est une occasion de se pencher sur les façons de favoriser les aménagements bas de densité moyenne dans ces secteurs et d'augmenter graduellement la densité et la diversité des parcs de logements des quartiers urbains sans compromettre la compatibilité.

Conception et compatibilité des immeubles

La conception et l'apparence des nouveaux aménagements intercalaires sont des sujets fréquemment soulevés. Il est généralement difficile de réglementer la conception et l'apparence des immeubles dans le cadre du zonage. Certains différends concernant les immeubles sont une question de goût, comme le fait de préférer les styles architecturaux historiques anciens aux styles modernes (ou l'inverse). En même temps, on pourrait dire qu'au moins certains des nouveaux immeubles pourraient être mieux intégrés à leur environnement : cela fait partie du concept de compatibilité. Lorsque les aménagements doivent faire l'objet d'une approbation du plan d'implantation, il est possible de revoir la conception des immeubles, mais pas dans le cas des aménagements nécessitant seulement un permis de construire.

⁴ Modification 150 au Plan officiel de la Ville d'Ottawa, politique 3.6.1.5.b.



Figure 1 : De nombreux résidents croient que certains immeubles d'habitation sont mieux intégrés à leur quartier que d'autres.

Quelques solutions possibles

La section suivante présente des modifications ou des séries de modifications qui pourraient être apportées aux règlements de la Ville pour régler les problèmes décrits ci-dessus.

Changements au zonage

Limiter le nombre de chambres dans les logements

Il serait possible d'indiquer que les logements ne doivent pas comprendre plus de quatre chambres⁵, par exemple, ou de préciser que, dans le cas des duplex, des triplex et des immeubles d'appartements de faible hauteur, le nombre de logements de plus de deux chambres ne doit pas représenter plus de la moitié des logements de l'immeuble. Grâce à des règles semblables, les nouveaux immeubles d'habitation répondraient aux exigences de la Ville et de la communauté, et le centre-ville continuerait d'offrir des logements unifamiliaux.

Autoriser les logements surdimensionnés seulement dans les habitations isolées

Même s'ils sont relativement rares, certains logements sont assez grands pour contenir plus de quatre chambres. Il ne faut pas les exclure entièrement. Définir un nouveau terme, « logements surdimensionnés » (en précisant qu'ils ne doivent pas comprendre plus de huit chambres, par exemple), et préciser les lieux où ils sont autorisés permettraient d'encadrer les logements surdimensionnés, tout en évitant que de trop nombreux logements surdimensionnés se retrouvent dans des secteurs où ils causent des problèmes.

⁵ À titre indicatif, 90 % des logements dans l'ensemble des types de résidence (pas seulement les logements) comptent quatre occupants ou moins (Statistiques Canada, 2011).

Préciser la distinction entre les logements et les maisons de chambres (les définir)

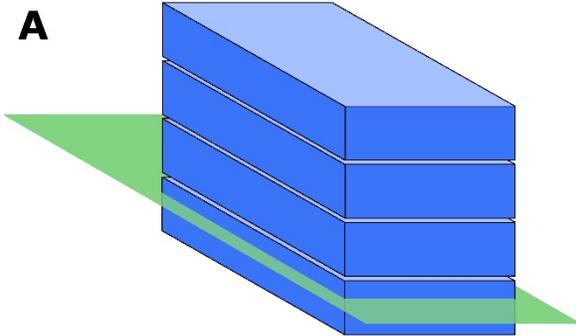
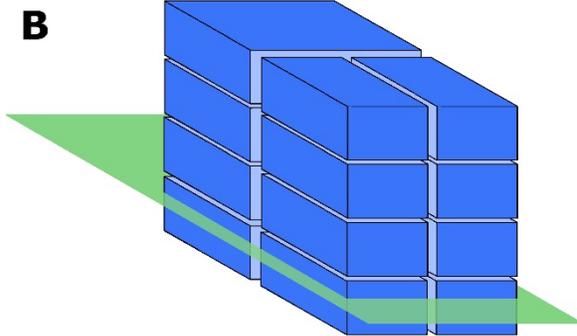
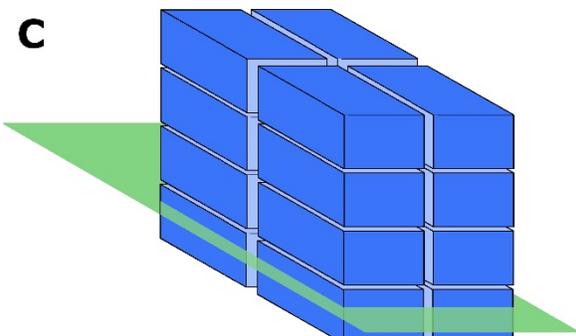
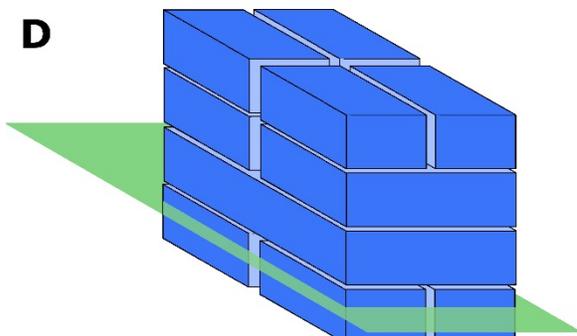
D'autres municipalités de l'Ontario ont constaté l'émergence de logements surdimensionnés et, dans certains cas, ont tenté de les considérer comme des maisons de chambres, pour que finalement la distinction soit établie devant les tribunaux. Les décisions indiquent que la différence la plus commune est liée à la fonction plutôt qu'à la forme : plus précisément, il faut déterminer si les occupants forment une unité résidentielle (c.-à-d. un groupe de personnes, liées ou non, qui vivent ensemble, prennent de nombreuses décisions collectives et sont en grande partie responsables de la gestion de l'intérieur du logement), ou s'ils louent individuellement des chambres au propriétaire. Cette distinction devrait faire partie des définitions de zonage d'Ottawa.

Exiger des installations d'entreposage des ordures dans les habitations à logements multiples

La réglementation pourrait préciser que les duplex, triplex et immeubles d'appartements de faible hauteur doivent comprendre une installation d'entreposage des ordures d'une certaine taille. Cette mesure permettrait de régler l'un des principaux problèmes liés aux immeubles ayant un taux d'occupation élevé, et de faire en sorte que les voisins les acceptent beaucoup plus facilement. Elle permettrait aussi de bien gérer les déchets, que l'immeuble soit régi par la réglementation des plans d'implantation ou non.

Réviser la limite de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité (R4A à R4L)

En réaction à la limite du nombre de logements dans un lieu souhaité, certains constructeurs aménagent des logements surdimensionnés pour accueillir un plus grand nombre de locataires. Cependant, dans ces cas, l'enveloppe de bâtiment autorisée peut comprendre un plus grand nombre de logements de taille plus raisonnable. Par exemple, il est possible d'aménager 8, 12 ou 16 studios d'une ou deux chambres dans une enveloppe autorisée comprenant actuellement quatre logements surdimensionnés (voir les diagrammes conceptuels des figures 2 à 5). Il est raisonnable d'envisager que les objectifs généraux d'urbanisme, y compris les préoccupations des résidents concernant la diversité du parc de logements, seraient peut-être mieux servis si un plus grand nombre de logements étaient autorisés dans les immeubles des sous-zones R4 de faible densité.

<p>A</p>  <p><i>Figure 2 : Avec une limite de 4 logements dans les sous-zones R4 de faible densité, une enveloppe typique de 560 mètres carrés (sans les couloirs et les aires de service) pourrait comprendre 4 logements de 140 mètres carrés.</i></p>	<p>B</p>  <p><i>Figure 3 : Avec une limite de 12 logements, cette même enveloppe pourrait comprendre plusieurs logements de petite ou de moyenne taille.</i></p>
<p>C</p>  <p><i>Figure 4 : Une enveloppe de 560 mètres carrés peut aussi comprendre 16 studios ou petits logements d'une chambre de 35 mètres carrés...</i></p>	<p>D</p>  <p><i>Figure 5 : ... ou plusieurs logements de petite, de moyenne ou de grande taille (total de 11 logements).</i></p>

Réviser les dimensions minimales des lots des petits immeubles d'habitation

Dans les zones R4, les lots où les petits immeubles d'habitation sont autorisés doivent avoir une certaine taille (habituellement, de 12 à 15 mètres de large, et de 360 à 450 mètres carrés de superficie, selon la sous-zone). Cette restriction signifie qu'en vertu du zonage actuel, peu de terrains en milieu urbain permettent l'aménagement d'un immeuble d'habitation. Par exemple, environ un terrain de Côte-de-Sable sur cinq seulement respecte les dimensions minimales exigées⁶.

⁶ Cependant, ces dimensions minimales relèvent d'anciennes hypothèses d'urbanisme voulant que même les petits immeubles d'habitation doivent offrir un parc de stationnement.

L'Étude de zonage sur les conversions d'habitation de 2014 a corrigé des lacunes qui permettaient l'aménagement d'immeubles de quatre logements sur des terrains autrement trop petits, selon le zonage. Cependant, cette correction a eu pour conséquence fortuite de faire en sorte que certains promoteurs, plutôt que d'aménager quatre logements dans un immeuble, aménagent deux ou trois *grands* logements dans la même enveloppe et continuent de contourner la réglementation des plans d'implantation et les autres mécanismes de surveillance.

La révision en question dans le présent document nous donne l'occasion de mettre les choses en perspective. Il convient de se demander s'il serait souhaitable de permettre l'aménagement d'immeubles d'habitation sur des lots un peu plus petits qu'actuellement, à condition qu'ils soient conformes au *Règlement de zonage* et aux autres règles, et ce, afin de veiller à ce qu'ils soient physiquement compatibles avec leur quartier, que les déchets y soient gérés de manière appropriée, et qu'ils respectent les autres considérations. De nombreuses occasions d'aménager de petits immeubles d'habitation bien conçus contribueraient à renverser la récente tendance consistant à construire des logements surdimensionnés.

Se pencher sur les dimensions maximales des lots des petits immeubles d'habitation

Dans certains cas, l'acquisition et le regroupement de plusieurs lots afin d'y aménager un immeuble d'habitation peuvent être une bonne solution pour répondre à la demande de logements. Cependant, un trop grand nombre de regroupements pourrait affecter le paysage de rue, ainsi que l'harmonie quant au rythme d'alternance des portes avant et à l'échelle des bâtiments, qui aident à définir le caractère d'un quartier. À ce jour, le regroupement de lots est relativement rare et n'a pas beaucoup perturbé les quartiers. Cependant, il faut se pencher sur les limites en matière de regroupement de lots avant qu'elles ne deviennent un problème, et ce, pour créer un équilibre adéquat entre la possibilité d'aménager de nouveaux petits immeubles d'habitation intercalaires et la préservation du caractère des quartiers.

Modifications aux autres règlements

L'étude consistera principalement en une révision du zonage, mais ses conclusions pourraient influencer la révision d'autres règlements.

Demande d'approbation du plan d'implantation

Actuellement, la nécessité de présenter une demande d'approbation du plan d'implantation est déterminée d'après le nombre de logements, plutôt que la taille du bâtiment, ce qui peut donner des résultats surprenants : un triplex de 560 mètres carrés et de 24 chambres n'a pas à subir le processus d'approbation, mais un immeuble de 280 mètres carrés de quatre logements comptant huit chambres, oui. On pourrait envisager de faire en sorte que le processus de demande d'approbation du plan d'implantation soit établi en fonction de l'échelle des bâtiments, et pas seulement du nombre de logements.

Redevances d'aménagement

Les redevances d'aménagement servent à atténuer les effets des aménagements sur les services des équipements publics et les services publics et récréatifs (eau, égouts, transport en

commun, etc.), et doivent être relativement proportionnelles au taux d'occupation des aménagements. Cependant, les redevances d'aménagement d'un logement restent les mêmes, peu importe le nombre de chambres qu'il comprend. Si les dispositions du zonage imposaient un nombre maximal de chambres, cette incohérence serait moins prononcée. Là où les règlements le permettent, il pourrait être approprié de faire en sorte que le taux de redevances d'aménagement des logements surdimensionnés soit plus élevé que celui des logements de taille conventionnelle. Ce point pourrait être examiné à la prochaine révision du *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement*.

Plan officiel

Le Plan officiel traite généralement des aménagements intercalaires hors des secteurs ciblés pour la densification (où sont situées la majorité des zones R3 et R4), ainsi que de la compatibilité. Cependant, des orientations stratégiques plus précises seraient utiles pour les quartiers résidentiels urbains intérieurs stables, autant pour les résidents que pour les promoteurs.

Réflexions et commentaires

Après lecture du présent document, nous vous invitons à nous envoyer vos réflexions, questions et commentaires sur la révision de la zone R4 aux coordonnées suivantes :

Courriel : tim.moerman@ottawa.ca ou ZonageR4@ottawa.ca

Télécopieur : 613-580-2459

Poste : Révision de la zone R4
a/s de Tim J. Moerman
Hôtel de ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest
Courrier interne 01-14
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Annexe A : Quels outils la Ville utilise-t-elle pour encadrer les aménagements et les utilisations du sol?

Les municipalités de l'Ontario relèvent du gouvernement provincial, et la Ville d'Ottawa possède seulement les pouvoirs que les lois provinciales habilitantes lui accordent. Dans certains cas, la Ville peut user de pouvoirs étendus sur les aménagements et la construction au moyen des règlements qu'elle adopte. Dans d'autres cas, la Ville n'a que peu, voire aucun pouvoir discrétionnaire. Il est utile de bien comprendre les outils dont dispose la Ville, leur portée et leurs limites.

Plan officiel

Le Plan officiel est un document de politique qui décrit en termes relativement clairs les intentions du Conseil concernant les aménagements dans la ville. Il est conçu pour être interprété lors de l'élaboration d'autres règlements, comme le *Règlement de zonage*. Le Plan officiel fournit aussi des orientations pour l'évaluation des demandes de dérogation mineure par le Comité de dérogation. Son libellé peut permettre aux urbanistes de juger de ce qui peut être autorisé; il peut aussi être très strict à propos de certains sujets et laisser une marge de manœuvre minimale, voire nulle. (Il comprend notamment des plans secondaires, de « mini-plans officiels » traitant d'un sujet en détail, ainsi que des plans de conception communautaire, qui sont légèrement différents, mais qui ont sensiblement la même fonction que les plans secondaires.)

Règlement de zonage

Le *Règlement de zonage* est un document réglementaire qui précise les utilisations qui peuvent être faites des terrains à différents endroits (maisons individuelles, établissements de vente au détail, champignonnières, etc.) et les normes d'aménagement des terrains (hauteur des bâtiments, retrait, superficie, dimensions du terrain, etc.). En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les règlements de zonage servent à « *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 [...], ainsi que la dimension minimale de la façade et de la profondeur de la parcelle de terrain et la proportion de la superficie que peut occuper le bâtiment ou la construction* » (*Loi sur l'aménagement du territoire*, paragr. 34[4]). Le zonage peut définir les utilisations du sol pour indiquer exactement ce qui est permis à des endroits désignés.

À d'autres égards, les règlements de zonage ont un pouvoir restreint. Plus précisément, ils ne peuvent pas « *[avoir] pour effet d'établir des distinctions entre les personnes qui sont liées et celles qui ne le sont pas à l'égard de l'occupation ou de l'utilisation [d'un immeuble ou d'une structure, en tout ou en partie]* » (paragr. 35[2]). Autrement dit, le *Règlement de zonage* ne peut pas établir de distinction entre une famille de six personnes et un groupe de six personnes indépendantes (p. ex., des colocataires).

Contrairement au Plan officiel, les règlements de zonage sont précis et ne laissent que peu, voire pas de place à l'interprétation. Les aménagements sont conformes aux règles ou ne le sont pas. Ces règlements ont l'avantage d'être faciles à appliquer : les aménagements qui ne

respectent pas les exigences de zonage n'ont pas droit à un permis. Par contre, le libellé des règlements fait en sorte que parfois, des éléments sont techniquement permis, même ce n'était pas l'intention de la Ville. De plus, en raison des limites du pouvoir des règlements de zonage, il est difficile, voire impossible de combler définitivement certaines lacunes.

Comité de dérogation

La *Loi sur l'aménagement du territoire* permet à un promoteur d'être exempté de certaines normes d'aménagement à la suite d'une demande de dérogation mineure présentée au Comité de dérogation. Le Comité peut accorder une dérogation aux normes d'aménagement, mais pas aux utilisations du sol. Par exemple, il peut autoriser l'aménagement d'un immeuble de 12 mètres dans une zone où les immeubles doivent avoir une hauteur de 11 mètres ou moins, mais pas l'aménagement d'un hôtel dans une zone qui permet seulement les maisons unifamiliales. Pour obtenir une dérogation, les demandeurs doivent convaincre le Comité de dérogation que l'aménagement répond aux quatre critères suivants :

- 1) La dérogation est mineure.
- 2) La dérogation est « opportune pour l'exploitation ou l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la construction ».
- 3) L'objet du *Règlement de zonage* est respecté.
- 4) L'objet du Plan officiel est respecté.

Réglementation du plan d'implantation

La majorité des aménagements d'une certaine envergure doivent être soumis au processus d'approbation du plan d'implantation, qui permet à la Ville de demander des modifications à la disposition des lieux, par exemple l'emplacement de l'installation d'entreposage des ordures et du parc de stationnement et l'aménagement paysager. Il permet d'exercer un certain contrôle sur l'aspect extérieur (façades) des immeubles. Le plan d'implantation et les façades font l'objet d'un examen visant à assurer le respect des exigences du Plan officiel. Cependant, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la réglementation du plan d'implantation vise l'extérieur des immeubles, mais pas l'intérieur : on ne peut pas demander à un constructeur de modifier l'aménagement d'un logement proposé. Actuellement, les habitations de trois logements ou moins n'ont pas à être soumises au processus d'approbation du plan d'implantation.

Code du bâtiment

Le Code du bâtiment, qui relève de la province, régit tous les éléments des aménagements, y compris l'aménagement intérieur des immeubles et la taille minimale des chambres. Il comprend les normes minimales en matière de santé et de sécurité. La Ville ne peut pas modifier les règles du Code du bâtiment.

Règlement municipal sur les redevances d'aménagement

La Ville impose des redevances aux nouveaux aménagements. Ces « redevances d'aménagement » sont censées compenser les coûts supplémentaires d'infrastructure et de

services engagés par les contribuables lors de la construction d'un nouvel immeuble. Le *Règlement municipal sur les redevances d'aménagement* ne régit pas directement les nouveaux immeubles, mais plutôt leur incidence sur les décisions liées à l'aménagement. Actuellement, le taux de redevance est le même pour les logements d'une chambre ou sans chambre. Un taux de redevances d'aménagement différent est imposé aux logements de deux chambres ou plus, mais il n'y a aucune distinction entre les logements de deux ou de huit chambres.

Autres règlements municipaux

[L'annexe n° 26 du Règlement harmonisé sur les permis \(n° 2002-189\)](#) régit la délivrance de permis pour les maisons de chambres, qui sont tenues de respecter certaines normes conditionnelles à la poursuite de leur exploitation.

[Le Règlement de la Ville d'Ottawa sur les normes d'entretien des biens \(n° 2013-416\)](#) régit l'entretien des biens, y compris les cours, les eaux usées et le drainage, la sécurité des allées piétonnières, les clôtures et les enceintes, les bâtiments accessoires, l'élimination des déchets, la protection contre les animaux indésirables, la sécurité des structures, la plomberie, le chauffage, la ventilation et l'électricité.

[Le Règlement sur le bruit \(n° 2004-253\)](#) interdit le bruit excessif, particulièrement de 23 h à 7 h.

Annexe B : Définitions du *Règlement de zonage*

Voici des termes définis dans le *Règlement de zonage* qui sont pertinents dans le cadre des discussions sur les zones R4 et les logements surdimensionnés.

bâtiment à utilisation résidentielle – Le bâtiment transformé (converti) ou construit à cette fin comprenant uniquement des logements ou des chambres à louer ou les deux, y compris les habitations isolées, les habitations isolées à fondations isolées, les duplex, les habitations jumelées et les triplex, les habitations en rangées, les habitations superposées, les immeubles d'appartements de faible hauteur, les immeubles d'appartements de moyenne à grande hauteur, les maisons de chambres, les maisons converties en maisons de chambres, les pavillons-dortoirs⁷, les maisons de retraite et les maisons converties en maisons de retraite; utilisation résidentielle et locaux résidentiels ont la même signification. (*residential use building*)

chambre – Une ou plusieurs pièces reliées servant d'occupation résidentielle séparée et indépendante, mais qui n'est pas autonome, qui nécessite un accès à d'autres parties du logement ou du bâtiment principal afin que l'occupant puisse avoir accès à des installations, y compris une salle de bains ou une salle d'eau, une cuisine ou une salle à manger ou des toilettes. (*rooming unit*) (Règlement n° 2008-326)

chambre à coucher – Actuellement, il n'y a pas de définition de ce terme dans le *Règlement de zonage*.

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 par une seule unité résidentielle;
- (iii) contenant une cuisine et un équipement sanitaire destinés à être utilisés par ses occupants;
- (iv) mais qui n'est pas une maison mobile ni aucun type de véhicule. (*dwelling unit*)

maison convertie en maison de chambres – Le bâtiment à utilisation résidentielle entièrement converti ou un autre bâtiment entièrement ou en partie converti en une maison de chambres. (*rooming house, converted*)

maison de chambres – L'habitation principale dans l'ensemble d'un bâtiment à utilisation résidentielle qui comprend au moins quatre chambres à louer et qui inclut, le cas échéant, des logements et un bureau connexe à l'exploitation de la maison. (*rooming house*)

⁷ Équivalent de *bunk house dwelling*, terme employé incorrectement pour désigner un logement surdimensionné alors qu'il réfère plutôt à une « habitation saisonnière servant d'hébergement pour des travailleurs agricoles temporaires qui comprend une cuisine, un équipement sanitaire et un dortoir. » Cette utilisation n'est pas permise dans la zone urbaine.

unité résidentielle – Actuellement, il n’y a pas de définition de ce terme dans le *Règlement de zonage*.

Vous pouvez consulter toutes les définitions du *Règlement de zonage* de la Ville d’Ottawa à l’adresse suivante : ottawa.ca/fr/residents/reglements-licences-et-permis/reglements/le-reglement-de-zonage/definitions-art-54.