

# Stratégie de zonage concernant les zones résidentielles de densité 4

John Smit et David Wise

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du  
développement économique

Ville d'Ottawa



Le 15 février 2018

# Aperçu de la présentation

- Décrire le processus d'examen des zones résidentielles de densité 4 (zones R4) à ce jour
- Expliquer la stratégie de zonage proposée
- Donner un aperçu des prochaines étapes
- Répondre aux questions





### City of Ottawa: R1 to R5 Zones



-  Interim Control By-laws
-  Wards
-  R1
-  R2
-  R3
-  R4A to R4L
-  R4M to R4Z
-  R5

Zones marked with an asterisk (\*) denote presence of an exception, conditional use or a modification to the provisions of the zone. Consult Geo-Ottawa for details.

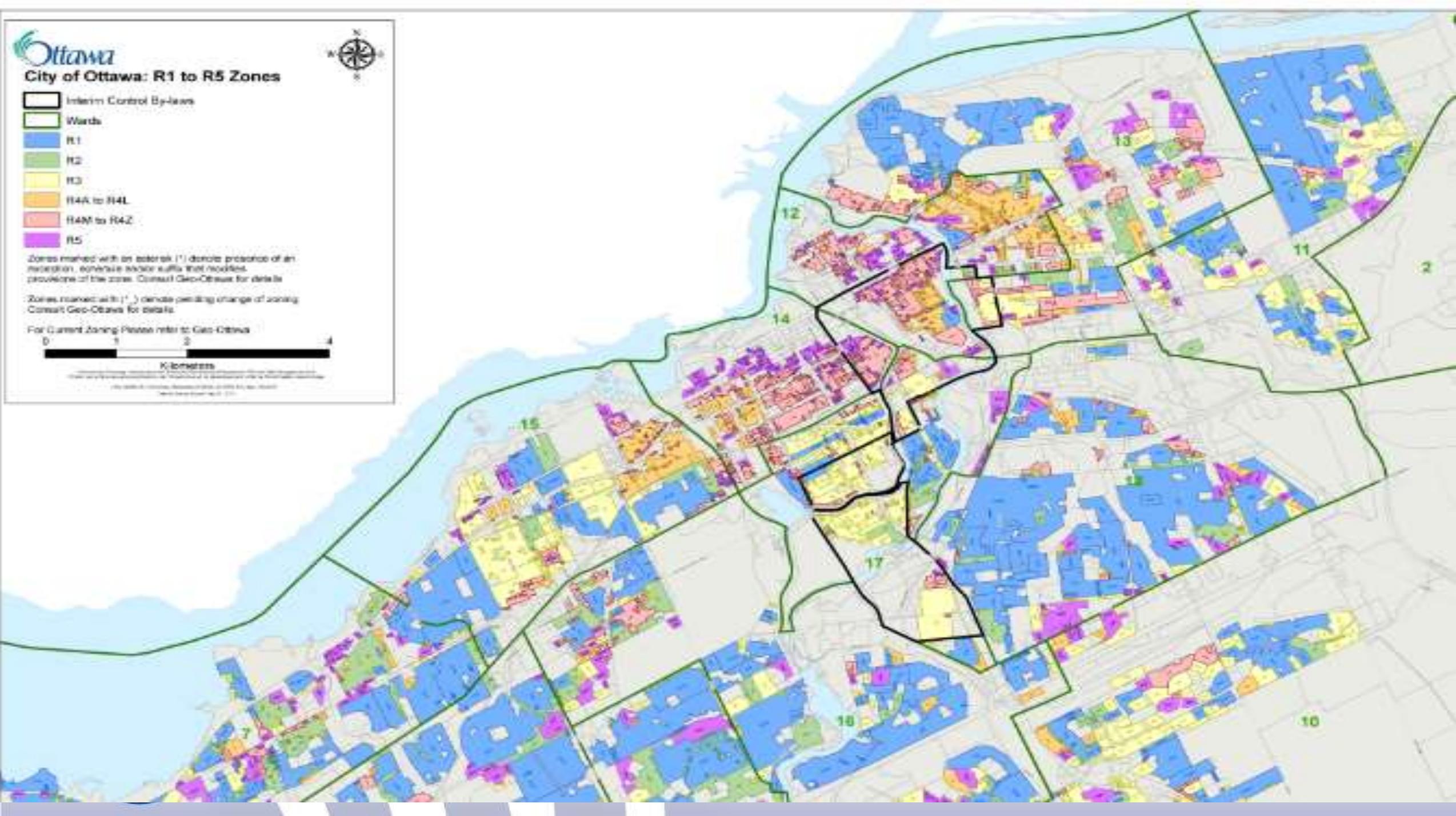
Zones marked with (\*) denote pending change of zoning. Consult Geo-Ottawa for details.

For Current Zoning Please refer to Geo-Ottawa



0 1 2 4  
Kilometers

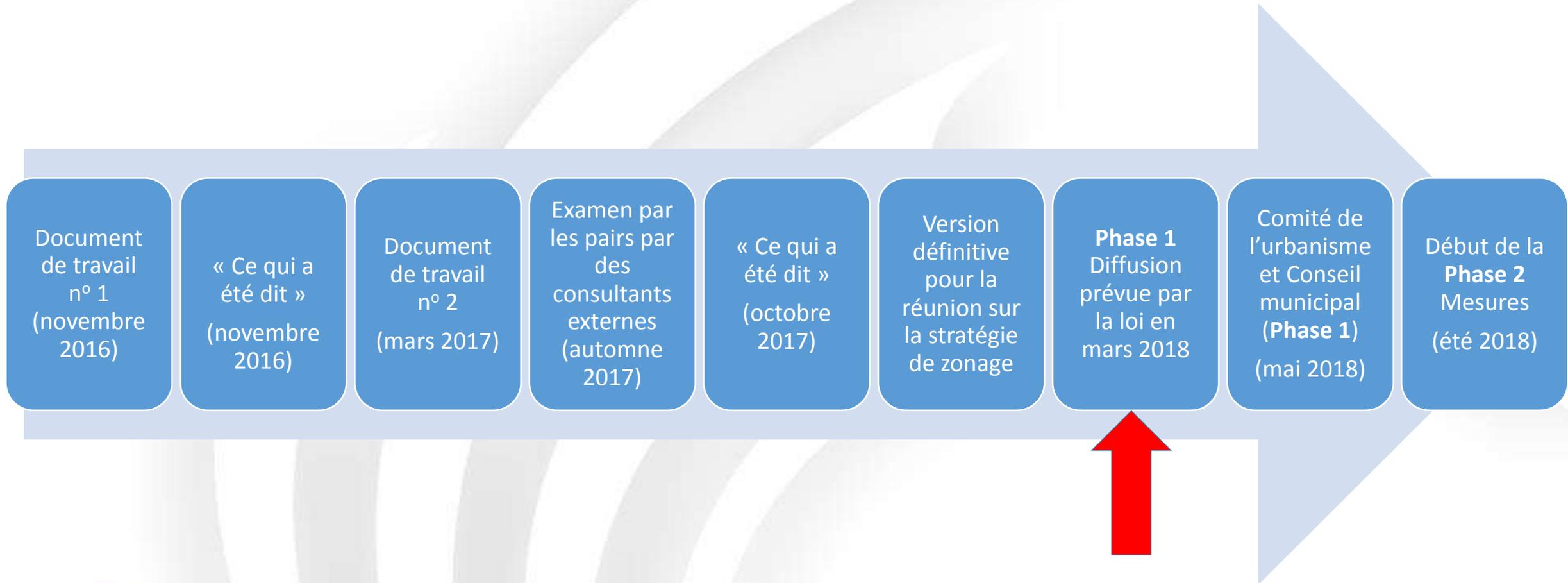
© 2010 City of Ottawa. All rights reserved. Geo-Ottawa is a registered trademark of the City of Ottawa. Geo-Ottawa is a service mark of the City of Ottawa. Geo-Ottawa is a registered trademark of the City of Ottawa. Geo-Ottawa is a service mark of the City of Ottawa.



# Objectif de la révision des zones R4

- *L'objectif consiste à veiller à ce que les nouveaux petits immeubles à logements multiples des 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.*

# Progrès à ce jour



# Ce que nous avons entendu

**« Les définitions et les règles relatives aux maisons de chambres doivent être épurées et précisées. »**

*« Il faut prévoir d'autres mesures pour encourager la mise en place de logements de diverses superficies, ce qui permet de mieux diversifier la population. »*

**« Nous sommes d'accord pour autoriser les logements surdimensionnés, mais seulement dans les habitations isolées. »**

*« Nous sommes en désaccord avec le fait d'exiger des installations d'entreposage des ordures à l'intérieur pour les projets qui ne sont pas régis par un plan d'implantation. »*

**« Tous les projets d'immeubles de 4 logements ou plus, ou de 10 chambres à coucher ou plus au total, ou encore ceux dont la superficie est supérieure à 3 500 pieds carrés devraient être régis par un plan d'implantation. »**

*« On dépose souvent des demandes auprès du Comité de dérogation pour modifier en quelque sorte le zonage d'une propriété. »*

**« Nous encourageons les agents des règlements municipaux à exercer leurs pouvoirs en ce qui a trait aux petits immeubles à logements non conformes. »**

*« Nous recommandons l'utilisation d'outils de zonage afin de renforcer la protection de la valeur patrimoniale de notre parc immobilier actuel. »*

**« La Ville devrait se concentrer sur l'enveloppe la plus souhaitable plutôt que sur un nombre arbitraire d'unités. »**

# Aperçu de la proposition de zonage

- Un large éventail de mesures, y compris des restrictions en matière de développement et des mesures incitatives pour favoriser l'aménagement compatible, ont été proposées. Ces mesures seront mises en œuvre par phases :
  - *Phase 1* : mesures immédiates qui viseront à restreindre les immeubles comptant un nombre excessif de chambres et à régler certains des problèmes de rendement les plus urgents.
    - Ces mesures devront être examinées par le Conseil municipal en juin 2018.
  - *Phase 2* : examen des questions plus fondamentales en matière d'économie foncière liées à la croissance dans les zones R4 et les défis que posent la croissance à long terme, l'abordabilité et l'offre de logements à Ottawa.
    - La phase 2 sera entamée à l'été 2018 et sera mise en œuvre au cours de 2019 et de 2020.
- Il ne s'agit pas que d'une stratégie de zonage; il s'agit également d'une approche coordonnée par la Ville (zonage, règlements, application du *Code des incendies* et du *Code du bâtiment*, comité de dérogation).

# Mesures de la phase 1 : nombre de chambres à coucher

*Mesure* : Restreindre à un maximum de quatre chambres par logement le nombre de chambres dans les logements des immeubles à logements multiples

- La limite de quatre chambres à coucher par logement représente une limite raisonnable.
  - À l'heure actuelle, le nombre de chambres à coucher n'est pas limité.
- La limite de quatre chambres à coucher est suffisante pour accommoder la grande majorité des ménages d'Ottawa.
  - Au Canada, seulement 8 % des ménages sont composés de cinq personnes ou plus et seuls 3 % des ménages sont composés d'au moins six personnes.
- Une modification importante du zonage sera requise afin d'autoriser les logements surdimensionnés dans les immeubles à logements multiples.



# Mesures de la phase 1 : logements surdimensionnés

*Mesure* : Autoriser de plein droit les logements surdimensionnés d'un maximum de huit chambres dans les habitations isolées uniquement, dans toutes les zones résidentielles

- Cela permettrait d'accueillir les rares familles, y compris les familles élargies, qui ont besoin de plus de quatre chambres à coucher.



# Mesures de la phase 1 : définitions

## *Mesure* : Préciser les définitions des règlements

- Unité résidentielle : Personne ou groupe de personnes qui :
  - i. sont parentes ou non;
  - ii. vivent ensemble et composent le ménage;
  - iii. prennent de nombreuses décisions collectives et sont en grande partie responsables de la gestion de l'intérieur du logement.



# Mesures de la phase 1 : définitions (suite)

## *Mesure* : Préciser les définitions des règlements

- Logement surdimensionné : Unité d'habitation qui :
  - i. est utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels par une seule unité résidentielle, par trois chambreurs (ou trois pensionnaires) ou moins;
  - ii. compte plus de quatre chambres, mais pas plus de huit chambres.



# Mesures de la phase 1 : définitions (suite)

## *Mesure* : Préciser les définitions des règlements

- Maison de chambres : Unité d'habitation qui :
  - i. n'est pas utilisée ni conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels par une seule unité résidentielle; ou
  - ii. compte plus de huit chambres.



# Mesures de la phase 1 : logement ou maison de chambres

		Occupation	
		<i>Unité résidentielle</i>	<i>PAS une unité résidentielle</i>
<b>Nombre de chambres</b>	1	« Logement »	« Maison de chambres »
	2		
	3		
	4		
	5	« Logement surdimensionné » (seulement dans les habitations isolées)	« Maison de chambres »
	6		
	7		
	8	« Maison de chambres »	
	9		
	10		
	11		
	12+		

# Mesure de la phase 1 : gestion des ordures

*Mesure* : Exiger des installations fermées d'entreposage des ordures d'une surface de plancher minimale de 7 m<sup>2</sup> pour les immeubles à logements multiples comptant trois logements ou plus, avec un accès minimal dégagé de 1,5 m à la bordure de la rue, et ce, pour tous les immeubles dont la surface de plancher totale est supérieure à 400 m<sup>2</sup>

- Une superficie de 7 m<sup>2</sup> permet l'installation de deux bacs de recyclage sur roues, d'un bac de produits organiques sur roues et de plusieurs poubelles sur roues.
- Une distance de 1,5 m permet de déplacer les poubelles, les bacs de recyclage ou les bacs de produits organiques de la structure pour l'entreposage d'ordures derrière l'immeuble jusqu'en bordure de la rue.



# Mesure de la phase 1 : aire d'agrément

*Mesure* : Modifier les exigences relatives aux aires d'agrément afin d'autoriser l'aménagement d'une installation fermée d'entreposage des ordures fonctionnelle dans la cour arrière

- Les exigences relatives aux aires d'agrément ont pour but de faire en sorte que les plus petits immeubles d'appartements soient dotés d'un espace vert utilisable.
- Aucun autre critère n'est précisé pour la cour arrière, notamment en ce qui touche l'entreposage des ordures.

# Mesures de la phase 1 : exigences relatives à l'aire paysagée

*Mesure* : Éliminer l'exigence relative à l'aire paysagée devant occuper 30 % de l'espace pour les petits immeubles à logements comportant jusqu'à 12 logements, puisque l'objectif initial de cette exigence est atteint avec plus de précision par les exigences relatives à l'aire d'agrément et à d'autres aménagements intercalaires.

# Mesures de la phase 2

- Envisager la mise en place de contrôles et d'une supervision de la conception de nouveaux aménagements par l'entremise de plans d'implantation afin d'appuyer l'intégration des nouveaux aménagements dans les quartiers établis.
  - Poursuivre le « Plan d'implantation allégé » dans le quartier de Sandy Hill tout au long de la phase 2.
  - Élaborer un critère relatif au « contrôle de la conception extérieure » pour l'industrie et le personnel.
  - Réviser les « Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur ».
  - Appliquer les nouvelles exigences relatives au zonage au besoin à la lumière du plan d'implantation pour les modifications qui ne respectent pas l'objectif des mesures de la phase 1.
  - Envisager la possibilité d'appliquer des exigences obligatoires du « Plan d'implantation allégé » aux immeubles de faible hauteur à logements surdimensionnés.

# Mesures de la phase 2

- Entreprendre une révision de la typologie des logements de type « maillon intermédiaire manquant » afin d'examiner les possibilités et les contraintes relatives à l'aménagement d'immeubles à logements multiples de qualité et axés sur les familles, et d'élaborer des normes et des politiques appropriées pour l'appuyer.
  - Élaborer une demande de propositions à la fin de 2018 pour obtenir les services d'un consultant qui fournira son aide pour élaborer la révision.
  - Réfléchir à divers modèles de petits immeubles et envisager la possibilité d'établir des exigences minimales en matière de conception pour favoriser le développement efficace et compatible de petits immeubles.
  - Recommander l'apport de modifications aux normes de zonage pour s'adapter aux petits immeubles adéquats et compatibles et en favoriser le développement.

# Mesures de la phase 2

- Examiner le *Règlement sur les redevances d'aménagement* en prenant en considération la façon dont les taux peuvent être modifiés de manière à favoriser les logements familiaux ainsi que les coûts associés à la densité;
- Cibler des modifications potentielles aux processus internes de la Direction des services d'examen des demandes d'aménagement, des Services du Code du bâtiment et du Comité de dérogation afin de combler les lacunes relatives aux procédures et d'améliorer la coordination et la communication;
- Examiner l'harmonisation du *Règlement de zonage* et des exigences relatives au permis de maison de chambres et en assurer l'application de manière efficace;
- Examiner les politiques de la Ville concernant les frais relatifs aux terrains à vocation de parc afin d'étudier la possibilité de déterminer la pleine valeur des contributions aux fins de parcs;
- Réviser les dispositions du *Règlement de zonage* concernant les logements secondaires pour veiller à ce qu'elles atteignent leur but.
- Mettre à jour les Directives d'esthétique urbaine en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur de manière à fournir une orientation claire et descriptive pour les aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur compatibles.

# Prochaines étapes et possibilités pour formuler des commentaires

- Commentaires sur les propositions de zonage : **le 28 février**
- Diffusion prévue par la loi et période de commentaires pour les propositions de la phase 1 : **mars**
- Comité de l'urbanisme pour les propositions de la phase 1 : **mai**
- Conseil complet pour les propositions de la phase 1 : **juin**
- **Début de la phase 2 : été 2018**
- **Date d'achèvement prévue des mesures de la phase 2 : 2019-2020**