

Révision du zonage R4 : modifications de zonage proposées (Dossier no. D02-02-20-0018)

CORRIGÉ LE 17 AVRIL 2020.

Sauf indication contraire, toutes les modifications suivantes ne s'appliqueraient qu'aux zones R4 actuelles situées dans le secteur à l'étude, c'est-à-dire les quartiers 12, 13,14, 15 et 17, ainsi que la partie nord du quartier 16.

N.b.: Le document de travail de [novembre 2019](#) décrivait une série de propositions de modifications de zonage et le raisonnement sur lequel elles sont fondées. Par suite de consultations menées en février 2020 et des commentaires reçus, les propositions révisées présentées dans le présent document diffèrent à plusieurs égards du document de novembre 2019. Veuillez voir l'Appendice B pour une note explicative de ces différences.

*N.b.2: À cause de plusieurs erreurs dans la circulation du document du 3 avril 2020, la date limite pour offrir ses commentaires à été remise au **22 mai 2020**. Les corrections et les additions dans le présent document sont en **texte rouge**.*

- (1) Modifications à la carte de zonage
 - (1a) Sous réserve de l'alinéa (1b), modifier la carte de zonage telle qu'elle apparaît d'une manière générale à l'annexe A (disponible en visitant le site Ottawa.ca/ZonageR4.) Ainsi, toutes les sous-zones R4 du secteur à l'étude seront remplacées par l'une des quatre nouvelles sous-zones R4 (R4-UA à R4-UD).
 - (1b) Conserver l'ensemble des annexes, suffixes et exceptions de zonage visant actuellement des terrains où ils s'appliquent actuellement.
- (2) Modifier toutes les exceptions de zonage applicables en supprimant les restrictions de densité incompatibles avec les nombres de logements autorisés en vertu des nouvelles sous-zones R4.
- (3) Modifier l'article 137 (Aire d'agrément) de la manière suivante :
 - (3a) Modifier le tableau 137, colonne 1, rangée 2 en ajoutant les mots « à l'exception des zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD, » après les mots « dans une zone résidentielle », de manière à obtenir la mention « *Triplex dans une zone résidentielle, à l'exception des zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD, située dans le secteur A de l'annexe 321* ».
 - (3b) Modifier le tableau 137 en supprimant la rangée 3; et
 - (3c) Modifier le tableau 137, colonne 1, rangée 4 en remplaçant les mots « sauf une zone résidentielle située dans le secteur A de l'annexe 321 (Règlement 2016-131) » par les mots « à l'exception des zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD », de manière à obtenir la mention « *Immeuble d'appartements de faible hauteur contenant plus de 4 unités d'habitation dans n'importe quelle zone, à l'exception des zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD.* »
- (4) Modifier le paragraphe 161(8) en ajoutant les mots « à l'exception des zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD, » avant les mots « trente pour cent de la superficie de lot », de manière à obtenir la mention :
 - « (8) *À l'exception des zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD, trente pour cent de la superficie de lot doit être paysagée lorsque sur le lot est situé un immeuble d'appartements de*

faible hauteur, une habitation superposée ou une maison de retraite, ou un complexe immobilier qui contient un ou plusieurs de ces types d'habitation. »

Les points (3) et (4) supprimeraient les calculs d'aire d'agrément et d'aire paysagée des sous-zones R4 du secteur urbain intérieur; ils seront remplacés par des normes propres à ces zones, conformément au point (5).

- (5) Modifier l'article 161 en ajoutant les clauses suivantes après (en fonction de la numérotation obtenue une fois actualisé le règlement de zonage en matière d'aménagement intercalaire) :

« Normes supplémentaires pour les habitations à logements multiples dans les zones urbaines R4

- (X1) Dans le cas d'un triplex, d'un immeuble d'appartements de faible hauteur ou d'une habitation superposée situé dans les zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD :
- (a) Toute partie de la cour arrière non occupée par des bâtiments et des structures accessoires, des saillies autorisées, des aires de stationnement pour vélos, des allées cyclables, des sentiers en revêtement inerte servant à la gestion des ordures et des articles recyclables, des allées piétonnières ainsi que par des entrées privées, des allées de stationnement et des places de stationnement autorisées doit être paysagée à l'aide de matériaux végétaux.
 - (b) La superficie minimale de l'aire paysagée à l'aide de matériaux végétaux, conformément à l'alinéa (a) doit être :
 - (i) dans le cas d'un lot d'une superficie inférieure à 360 m², d'au moins 35 m²
 - (ii) dans le cas d'un lot d'une superficie **égale ou** supérieure à 360 m² mais inférieure à 450 m², d'au moins 50 m²
 - (iii) dans le cas d'un lot d'une superficie de 450 m² ou plus, elle doit correspondre à au moins 50 pour cent de la cour arrière
 - (iv) dans tous les cas, elle doit comprendre au moins une aire rectangulaire regroupée rectangulaire d'une superficie d'au moins 25 m² et dont la largeur ne représente pas plus du double ni moins de la moitié de sa longueur, aux fins de plantation d'arbres.
 - (c) Toute partie d'une cour autre que la cour arrière non occupée par des bâtiments et des structures accessoires, des saillies autorisées, des aires de stationnement pour vélos, des allées cyclables, des sentiers en revêtement inerte servant à la gestion des ordures et des articles recyclables, des allées piétonnières, des entrées privées autorisées ainsi que par des dispositifs d'entrave au stationnement, conformément à (d), doit être paysagée à l'aide de matériaux végétaux.

- (d) La superficie minimale de la cour avant devant être paysagée à l'aide de matériaux végétaux est indiquée au tableau X : [DÉJÀ PROPOSÉ DANS LE CADRE DE L'ACTUALISATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE]

Retrait de cour avant	Superficie minimale regroupée paysagée à l'aide de matériaux végétaux (pourcentage de la superficie de la cour avant)
< 1,5 m	0 %, mais toute la superficie de la cour avant et de la cour latérale d'angle non occupée par des entrées privées et des allées piétonnières, lorsqu'elles sont autorisées, doit être paysagée à l'aide de matériaux végétaux.
1,5 m – 3 m	20 %
> 3 m	30 %, pour tout lot dont la largeur est inférieure à 8,25 m, 35 %, pour tout lot dont la largeur est comprise entre 8,25 m et moins de 12 m 40 % pour tout lot dont la largeur est égale ou supérieure à 12 m

- (e) La cour avant et la cour latérale d'angle doivent être équipées de dispositifs permanents et suffisamment solides pour empêcher le stationnement des véhicules automobiles en infraction avec le présent règlement; il peut s'agir d'arbres, de jardinières surélevées, de bornes, de supports pour vélos, de bancs, de rampes d'accès ou les dispositifs de levage pour fauteuils roulants, les clôtures ornementales, individuellement ou en association.
- (f) Au moins une entrée principale menant à un logement en rez-de-chaussée ou à un couloir intérieur ou à une cage d'escalier commun doit être située sur la façade donnant sur la rue et donner directement accès à la rue; en outre :
- (i) dans le cas d'un lot d'angle, l'entrée principale peut être située sur l'une ou l'autre des façades donnant sur une rue;
 - (ii) dans le cas d'un lot d'une largeur d'au moins 18 m, une entrée principale doit être aménagée pour chaque tranche (ou partie de tranche) de 12 m de cette largeur.
- (g) La façade principale et la façade latérale doivent être fenêtrées sur au moins 25 pour cent de leur superficie; en outre :
- (i) les fenêtres situées dans les portes peuvent être calculées dans la proportion de 25 pour cent minimale;

- (ii) toutes les fenêtres prises en compte dans le calcul des 25 pour cent, autres que celles situées dans les portes ou situées au niveau du sous-sol, doivent présenter un rebord inférieur à 75 cm au maximum au-dessus du niveau du plancher.
- (h) Au moins 20 pour cent de la façade avant doit présenter un retrait supplémentaire de 1,5 m par rapport à la ligne de retrait de la cour avant.
- (i) (pour utilisation future)
- (j) Des balcons doivent être prévus sur les façades avant et latérale d'angle, selon les dispositions suivantes :
 - (i) dans le cas d'un lot dont la largeur est inférieure à 15 m, un balcon à chaque étage au-dessus du rez-de-chaussée;
 - (ii) dans le cas d'un lot dont la largeur est de 15 m ou plus, un balcon pour chaque logement aménagé au-dessus du rez-de-chaussée et donnant sur une rue publique;
 - (iii) dans tous les cas, leur superficie doit être d'au moins 2 m².
- (k) Nonobstant le tableau 65, une fenêtre en baie faisant saillie dans une cour avant ou une cour latérale d'angle requise peut descendre jusqu'au niveau du sol, aux conditions suivantes :
 - (i) si elle se trouve sur la partie de la façade avant ou latérale d'angle qui n'est pas celle en retrait requise en (h);
 - (ii) si sa superficie horizontale est de 2 m² ou moins; et
 - (iii) si elle fait saillie de 1 m au maximum dans la cour; dans tous les cas, elle ne doit pas être à moins de 3 m de la ligne de lot avant.
- (l) Les cages d'escalier permettant une évacuation aux termes du Code du bâtiment peuvent faire saillie de 2,2 m au maximum dans la cour arrière requise. [DÉJÀ PROPOSÉ DANS LE CADRE DE L'ACTUALISATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE]
- (m) Aucune terrasse ne peut être aménagée sur un toit.
- (n) Dans le cas d'un immeuble d'appartements de faible hauteur comptant 12 logements ou plus, au moins un logement par tranche de quatre doit avoir au moins deux chambres.
- (o) Les alinéas (f), (g), (h) et (j) ne s'appliquent pas à :
 - (i) un bâtiment désigné en vertu de la Partie IV de la *Loi sur le patrimoine*;
 - (ii) un bâtiment situé dans un district de conservation désigné en vertu de la Partie V de la *Loi sur le patrimoine*.

- (X2) Dans le cas d'un immeuble d'appartements de faible hauteur ou d'une habitation superposée dans les zones R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD :
- (a) Aucune aire de stationnement pour véhicules n'est autorisée sur un lot dont la superficie est inférieure à 450 m².
- (6) Modifier le tableau 162A en ajoutant quatre nouvelles sous-zones R4 (R4-UA, R4-UB, R4-UC et R4-UD.) Se reporter à l'appendice A pour connaître les normes de hauteur, de cour et de superficie de lot applicables à ces sous-zones.
- (7) Modifier le tableau 162B en ajoutant les notes de bas de page [x1] et [x2] suivantes :
- [x1] La largeur de lot maximale dans les zones R4-UA, R4-UB et R4-UC est de 38 m.
- [x2] La superficie de lot maximale dans les zones R4-UA, R4-UB et R4-UC est de 1 070 m².

Veillez faire parvenir vos commentaires au plus tard le **22 mai 2020** :

Par courriel : tim.moerman@ottawa.ca ou zonageR4@ottawa.ca;

Par télécopieur : 613-580-2459;

Par la poste : Révision de la zone résidentielle de densité 4 (R4)
À l'attention de : Tim J. Moerman
Hôtel de ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest
Courrier interne : 01-14
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Appendice A : Quatre nouvelles sous-zones urbaines R4

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Sous-zone	Utilisations interdites	Principaux types d'habitation	Largeur de lot min. (m) [note de bas de page x1]	Superficie de lot min. (m ²) [note de bas de page x2]	Hauteur de bâtiment max. (m)	Retrait de cour avant min. (m)	Retrait de cour latérale d'angle min. (m)	Retrait de cour arrière min. (m)	Retrait de cour latérale intérieure min. (m)	Note de bas de page (voir le tableau 162B)
R4-UA		Isolée	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UA		Isolée à fondations reliées	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UA		Jumelée	6	180	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UA		Jumelée longue	10	300	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UA		Duplex	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UA		En rangée	4,5	135	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UA		Triplex	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	
R4-UA		Superposée	14	420	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UA		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de huit logements	12	360	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UA		Complexe immobilier	S.O.	1 400	selon le type de logement	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	variable [1]	1,10*

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Sous-zone	Utilisations interdites	Principaux types d'habitation	Largeur de lot min. (m) [note de bas de page x1]	Superficie de lot min. (m ²) [note de bas de page x2]	Hauteur de bâtiment max. (m)	Retrait de cour avant min. (m)	Retrait de cour latérale d'angle min. (m)	Retrait de cour arrière min. (m)	Retrait de cour latérale intérieure min. (m)	Note de bas de page (voir le tableau 162B)
R4-UB		Isolée	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UB		Isolée à fondations reliées	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UB		Jumelée	6	180	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UB		Jumelée longue	10	300	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UB		Duplex	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UB		En rangée	4,5	135	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UB		Triplex	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	
R4-UB		Superposée	14	420	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UB		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de huit logements	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UB		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de 12 logements	15	450	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UB		Complexe immobilier	S.O.	1 400	selon le type de logement	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	variable [1]	1,10*

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Sous-zone	Utilisations interdites	Principaux types d'habitation	Largeur de lot min. (m) [note de bas de page x1]	Superficie de lot min. (m ²) [note de bas de page x2]	Hauteur de bâtiment max. (m)	Retrait de cour avant min. (m)	Retrait de cour latérale d'angle min. (m)	Retrait de cour arrière min. (m)	Retrait de cour latérale intérieure min. (m)	Note de bas de page (voir le tableau 162B)
R4-UC		Isolée	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UC		Isolée à fondations reliées	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UC		Jumelée	6	180	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UC		Jumelée longue	10	300	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UC		Duplex	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UC		En rangée	4,5	135	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UC		Triplex	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	
R4-UC		Superposée	14	420	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UC		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de huit logements	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UC		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de neuf logements	15	450	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UC		Complexe immobilier	S.O.	1 400	selon le type de logement	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	variable [1]	1,10*

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Sous-zone	Utilisations interdites	Principaux types d'habitation	Largeur de lot min. (m) [note de bas de page x1]	Superficie de lot min. (m ²) [note de bas de page x2]	Hauteur de bâtiment max. (m)	Retrait de cour avant min. (m)	Retrait de cour latérale d'angle min. (m)	Retrait de cour arrière min. (m)	Retrait de cour latérale intérieure min. (m)	Note de bas de page (voir le tableau 162B)
R4-UD		Isolée	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UD		Isolée à fondations reliées	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UD		Jumelée	6	180	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UD		Jumelée longue	10	300	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UD		Duplex	7,5	225	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2/0,6	10*
R4-UD		En rangée	4,5	135	10	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	10*
R4-UD		Triplex	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,2	
R4-UD		Superposée	14	420	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UD		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de huit logements	10	300	11	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UD		Immeuble d'appartements de faible hauteur, maximum de neuf logements	15	450	14,5	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	1,5	
R4-UD		Complexe immobilier	S.O.	1 400	selon le type de logement	4,5	4,5	[amén. interc. 2]	variable [1]	1,10*

* Note de bas de page no. 10 était précédemment note de bas de page no. 18, rénumérotée dandle cadre de l'actualisation du règlement de zonage en matière d'aménagement intercalaire.

Appendice B: En quoi ces propositions de zonage diffèrent-elles de ce qui est décrit dans le document de travail n° 3?

Le document de travail de [novembre 2019](#) décrivait une série de propositions de modifications de zonage et le raisonnement sur lequel elles sont fondées. Par suite de consultations menées en février 2020 et des commentaires reçus, les propositions révisées présentées dans le présent document diffèrent à plusieurs égards du document de novembre 2019.

Quatre zones R4 au lieu de trois pour le secteur urbain intérieur

Le document de travail de novembre 2019 proposait de remplacer les quatorze zones R4 existantes du secteur urbain intérieur par trois nouvelles zones (R4-8U, R4-12U et R4-UU). Cette proposition a été révisée en vue de créer quatre zones de remplacement (R4UA, R4UB, R4UC et R4UD.)

Annexe A – avril 2020

- La sous-zone R4-UA proposée est identique à celle précédemment présentée comme étant R4-8U, sauf que les immeubles de huit logements seraient autorisés sur des lots d'une largeur d'au moins 12 m (superficie de 360 m²), plutôt qu'une largeur de 10 m (superficie de 300 m²), tel que proposé précédemment.
- La zone R4-UB est identique à celle précédemment présentée comme étant R4-12U.
- Le document de novembre 2019 proposait de remplacer toutes les sous-zones R4 de forte densité (de R4M à R4ZZ) par une seule et unique zone de remplacement, R4-UU, qui permettrait la présence d'immeubles d'appartements pouvant atteindre 14,5 m sur des lots d'une largeur de 15 m ou plus. Les propositions actuelles font plutôt état de deux zones R4 de forte densité. Ces zones conservent la distinction actuellement faite entre les zones R4 qui, sur des lots d'une largeur de 15 m, permettent les immeubles d'appartements de trois étages (11 m) sans limite quant au nombre de logements (zone R4-UC proposée), par opposition aux zones qui autorisent des immeubles d'une hauteur de 14,5 m (quatre étages) sur de tels lots (zone R4-UD proposée).
- La proposition visant à permettre les immeubles d'appartements de cinq logements sur des lots d'une largeur de 8 m ou plus dans une zone R4-UU (désormais R4-UC et R4-UD) a été supprimée. Les zones R4-UB, R4-UC et R4-UD permettront la présence de huit logements sur des lots d'une largeur minimale de dix mètres (300 m²).
- Les quatre zones R4 instaurent des normes communes visant les habitations autres que les appartements (isolées, jumelées, jumelées longues, duplex et isolées à fondations reliées), qui sont appropriées pour un tissu urbain et qui sont, dans la plupart des cas, pareillement ou moins strictes que celles du zonage précédent. Il est ainsi possible de construire des habitations de plain-pied de ce type si elles sont actuellement autorisées.

Fixer des largeurs de lot maximales afin de réduire les regroupements de lots

Le présent document propose des largeurs et des superficies de lot maximales dans trois des quatre nouvelles zones urbaines R4 (R4-UA, R4-UB et R4-UC), afin de limiter les regroupements de lots injustifiés. Ces limites maximales sont 38 m pour la largeur et 1 070 m² pour la superficie, des dimensions qui permettent la présence d'immeubles dont la surface de plancher les situe à la limite de

la Partie 9 du Code du bâtiment. De telles limites ne sont pas proposées pour la zone R4-UD, dans laquelle sont prévus des immeubles dont les dimensions dépassent celles de la Partie 9.

Aménagement paysager et aire d'agrément

Le document de travail de novembre 2019 proposait de supprimer les exigences relatives à l'aire d'agrément et aux 30 pour cent de superficie paysagée qui sont actuellement appliquées aux quatre zones R4 du secteur urbain intérieur, mais omettait de préciser la superficie minimale des aires paysagées destinées à les remplacer.

- Cette proposition précise, pour l'aménagement paysager en cour arrière, des superficies adaptées à la superficie des lots, tout en prévoyant la plantation d'arbres et des aires fonctionnelles en cour arrière (gestion des ordures, stationnement des vélos, allées piétonnières).
- Cette proposition reproduit les exigences minimales d'aménagement paysager en cour avant mises en place dans le cadre de l'actualisation du règlement de zonage en matière d'aménagement intercalaire.

Éléments de conception

Le document de travail de novembre 2019 proposait d'exiger des balcons, des rapports minimaux en matière de fenestration, des hauteurs de rebord inférieur, l'articulation des façades et la présence des entrées principales sur la façade avant des immeubles.

- Cette proposition est toujours d'actualité, mais a été élargie en exigeant davantage d'entrées et de balcons sur les immeubles et les lots plus larges, afin de conserver le rythme actuel des portes principales et les îlots relativement étroits de façades sur toute la largeur des lots.
- Parallèlement, le personnel chargé du patrimoine a signalé que le fait d'exiger ces éléments de conception pourrait être contraire aux enjeux de conception et de caractère découlant d'une désignation aux termes de la partie IV ou de la partie V de la *Loi sur le patrimoine*. La conversion de bâtiments ou les ajouts qui y sont apportés sous réserve d'une désignation en vertu de la partie IV ou réalisés dans les districts de conservation du patrimoine (partie V) en vertu de la *Loi sur le patrimoine* seront dispensés des exigences appliquées à ces éléments de conception; le caractère de toute modification sera plutôt réglementé dans le cadre d'un examen de la *Loi sur le patrimoine*.

Interdiction du stationnement des véhicules automobiles

Le document de travail de novembre 2019 proposait d'interdire les aires de stationnement de surface associées aux immeubles d'appartements de faible hauteur et aux habitations superposées situés sur des lots d'une superficie inférieure à 450 m². Nous avons mentionné précisément les aires de stationnement de surface parce que, à l'époque, il paraissait clair qu'aucun promoteur ne proposerait d'aménager un garage souterrain de stationnement sur des lots aussi petits.

Toutefois, en réponse aux questions de l'industrie concernant le stationnement souterrain, le document a été modifié de manière à interdire également ce type d'aménagement. Après examen, nous estimons que la géométrie nécessaire au stationnement et au déplacement des véhicules, que ce soit dans une

installation souterraine ou de surface, donnait lieu à des compromis inacceptables dans la conception des bâtiments et des emplacements, compte tenu des objectifs et des limites imposées par le Code du bâtiment sur la forme des immeubles d'appartements.

Les aires de stationnement associées aux immeubles d'appartements de faible hauteur et aux habitations superposées continueront d'être autorisées sur les lots de plus de 450 m², ainsi que sur les lots plus petits occupés par des habitations autres que des immeubles d'appartements.

Terrasses sur les toits

Les propositions révisées interdiraient les terrasses sur les toits des triplex, des immeubles d'appartements de faible hauteur et des habitations superposées partout dans les zones R4 du secteur urbain intérieur, et non pas uniquement dans le quartier Côte-de-Sable.

Saillie des escaliers dans les cours arrière

Le document de travail de novembre 2019 proposait de permettre la saillie des escaliers requis en vertu du Code du bâtiment dans les cours arrière requises, sans préciser une limite quant à la projection. Cette proposition précise que ces escaliers peuvent faire saillie jusqu'à 2,2 m au maximum dans la cour arrière. Cette mesure traduit une règle mise en place séparément dans le cadre de l'actualisation du règlement de zonage en matière d'aménagement intercalaire.

Exiger une certaine proportion de logements destinés aux familles

Les propositions de révision du zonage R4 exigeraient que, dans le cas d'un immeuble comprenant plus que douze logements, au moins un logement sur quatre devrait compter deux chambres ou plus.

Annulation de l'interdiction relative aux maisons de retraite construites à cette fin

L'utilisation « Maison de retraite » est interdite dans les sous-zones R4A à R4L. L'utilisation « Maison convertie en maison de retraite » y est toutefois encore autorisée. De récentes études de zonage (Conversions résidentielles en 2014, R4 Phase 2) indiquent que la distinction entre les bâtiments convertis ou construits à une fin particulière est en fait arbitraire. Ces études ont donc aboli les distinctions de zonage entre les maisons de chambres et les immeubles d'appartements convertis ou construits à cette fin. Cette proposition de modification abolirait ainsi également cette distinction pour les maisons de retraite dans les zones R4, qui devraient alors suivre les mêmes règles de zonage que les immeubles d'appartements de faible hauteur.