

Règlement de zonage Révision de la zone résidentielle de densité 4 (R4) : phase 2



Document de travail n° 3 : recommandations provisoires Novembre 2019

Personne-ressource :

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

Révision de la zone résidentielle de densité 4 (R4) : phase 2 Synthèse administrative	3
Introduction	5
Portée	5
Calendrier	5
Raison d'être de cette étude	6
Recommandations sur le zonage	8
1) Établir trois sous-zones R4 urbaines, dont la densité des logements est liée à la superficie des lots	8
2) Exigences du paysagement et des aires d'agrément	10
3) Conception de l'immeuble et du site	12
4) Stationnement	15
5) Thèmes divers	17
Soumettez-nous vos réflexions et vos idées	19
Annexe A : Comité d'examen technique	20
Lots de 10 m de largeur	21
Lots de 12 m de largeur	21
Lots de 14 m de largeur	21
Lots de 8 m de largeur	22
Gestion des déchets	22
Analyse financière	22

Révision de la zone résidentielle de densité 4 (R4) : phase 2

Synthèse administrative

Pour être vivables, les villes doivent se doter de logements abordables, adaptés aux différents types de ménages, de durées d'occupation et de revenus. La famille R4 des zones de la Ville vise à permettre d'aménager des immeubles d'appartements de faible hauteur, qui constituent un élément essentiel dans un éventail de logements à la fois sain et divers.

Toutefois, les règles actuelles de la zone R4 ont été établies il y a des dizaines d'années et cadrent de plus en plus mal avec les réalités actuelles du tissu urbain des lots, des coûts des terrains et de l'évolution de la demande. Au lieu de réglementer l'aménagement d'immeubles d'appartements de faible hauteur, le zonage actuel y fait généralement obstacle ou le décourage. Ce problème est exacerbé par la pénurie de plus en plus forte et permanente d'appartements locatifs, par la hausse des loyers et par les difficultés imposées au tiers des ménages d'Ottawa qui louent leur logement.

La phase 2 de la Révision de la zone résidentielle de densité 4 (R4) viendra améliorer l'abordabilité et le choix des logements dans les quartiers du centre-ville et des environs, en favorisant et en encourageant l'aménagement de petits immeubles d'appartements intercalaires abordables et adaptés au contexte dans l'actuelle zone R4.

Les changements que l'on propose d'apporter au zonage :

- auront pour effet de réviser les normes de largeur et de superficie des lots pour autoriser la construction d'immeubles d'appartements de faible hauteur de plein droit sans qu'il soit nécessaire de consolider les lots ou de demander des dérogations;
- permettront de construire des immeubles de huit à douze logements dans les limites actuellement permises pour l'enveloppe et la hauteur des bâtiments sur les lots R4 qui auraient été par ailleurs limités à la construction d'immeubles de trois ou quatre logements. Ces changements auront tendance à favoriser la construction d'immeubles d'appartements à deux et à trois chambres à coucher abordables et adaptables, plutôt que les logements vastes et chers encouragés par le zonage actuel;
- permettront d'adopter des normes de conception de base pour le zonage, notamment les exigences pour l'articulation des façades et pour les portes, les fenêtres et les balcons donnant sur la rue. On pourra ainsi s'assurer que les nouveaux immeubles d'appartements ne seront pas des boîtes anonymes et sans physionomie, et on pourra plutôt les intégrer harmonieusement dans le domaine public;
- permettront de modifier les exigences actuelles relatives aux aires d'agrément, pour donner la priorité aux espaces verts et arborisés intensifs et de qualité, mieux adaptés à un site et à un contexte urbains;
- permettront de s'assurer que le stationnement de surface ne peut pas remplacer ou dégrader les espaces verts et arborisés, les promenades et les autres zones fonctionnelles nécessaires pour assurer la construction d'immeubles d'appartements intercalaires compatibles et que le stationnement de surface n'empiètera pas non plus sur ces espaces, promenades et autres zones fonctionnelles.

Les changements que l'on propose d'apporter au zonage s'appliqueront uniquement aux terrains appartenant actuellement à la zone R4, et uniquement dans une partie définie du

secteur urbain intérieur (soit généralement les quartiers 12 à 17). Sur ces terrains, les changements de fond ne s'appliqueront qu'aux typologies définies dans le *Règlement de zonage* pour les triplex, les immeubles d'appartements de faible hauteur et les habitations superposées. (Figure 1)

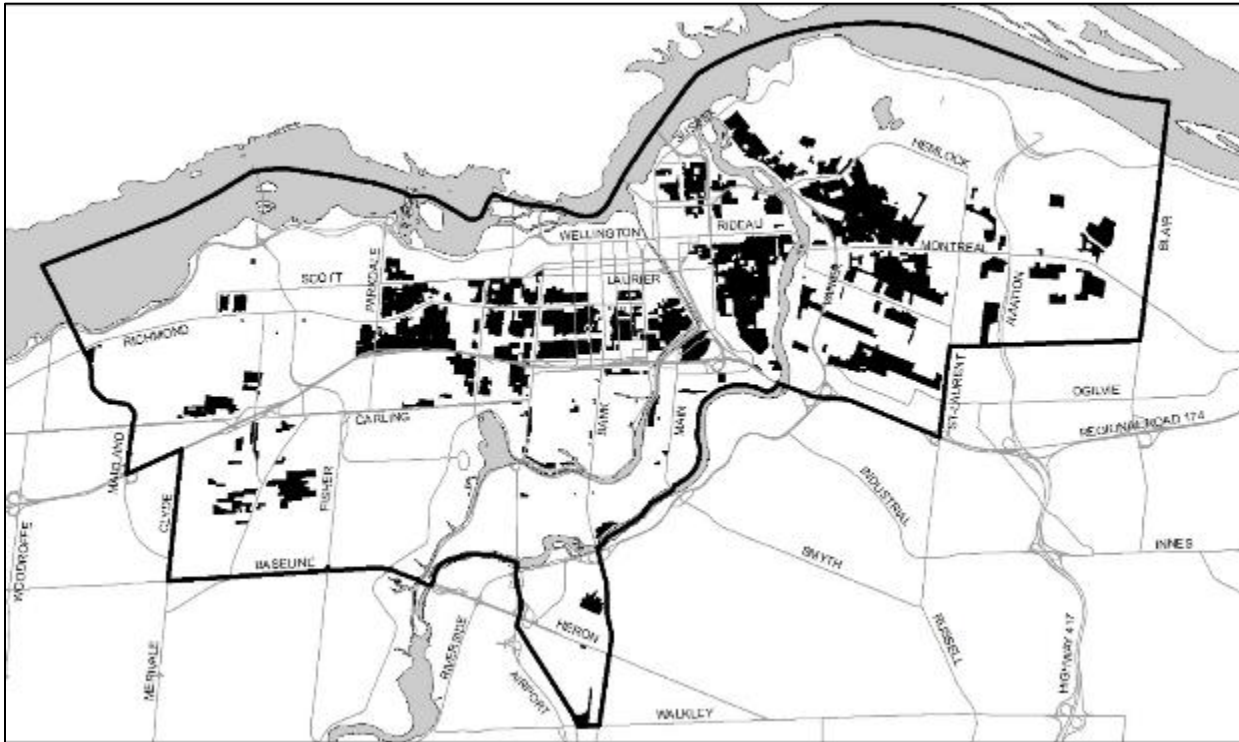


Figure 1 : Carte de l'aire d'étude de la zone R4 (phase 2)

La Ville souhaite recevoir les commentaires portant sur ces propositions au plus tard le 31 janvier 2020 :

par courriel (tim.moerman@ottawa.ca ou zonageR4@ottawa.ca)

par télécopieur: 613-580-2459

par la poste : Révision de la zone résidentielle 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

Vous pouvez suivre les actualités de ce projet en consultant le site Web : Ottawa.ca/zonageR4.

Introduction

La famille de zones R4 (zone résidentielle de densité 4) constitue la zone résidentielle de faible hauteur la plus intensive de la Ville et la seule qui soit désignée pour permettre de construire des immeubles d'appartements de faible hauteur. Le zonage R4 s'étend à une grande partie des vieux quartiers de faible hauteur d'Ottawa dans le secteur urbain intérieur, dont le centre-ville, la Basse-Ville, la Côte-de-Sable, Vanier et Hintonburg, ainsi que des parties de Heron Park, d'Overbrook et de Westboro.

Dans la foulée de deux documents de travail, la première phase de la Révision de la zone résidentielle de densité 4 a donné lieu en 2018 à une modification du zonage qui a permis de mettre en œuvre la quasi-totalité des propositions présentées dans le Document de travail n° 2. Cette modification a eu pour effet d'éliminer les échappatoires du *Règlement de zonage* qui avaient permis d'aménager ce qu'il est convenu d'appeler les « logements-dortoirs » (soit les logements surdimensionnés dont le nombre de chambres à coucher est déraisonnable, qui sont loués à la chambre et qui fonctionnent comme des maisons de chambres sans permis de fait en contravention de l'objectif du zonage).

Le présent Document de travail n° 3 se rapporte à la deuxième phase de la Révision de la zone résidentielle de densité 4. Les propositions présentées dans ce document auraient pour effet de modifier le *Règlement de zonage* afin d'encourager des immeubles à logements multiples de faible hauteur appropriés et compatibles, surtout dans la fourchette des immeubles de huit à douze logements, dans la famille de zones R4. Le Plan officiel préconise ce type de logements, qui répondraient à un besoin aigu, soit un ensemble « intermédiaire manquant » de logements intercalaires urbains de moyenne densité, de qualité et abordables, adaptés aux différents ménages, aux différentes durées d'occupation et aux divers niveaux de revenus.

Portée

À la différence de la phase 1 de la Révision de la zone résidentielle de densité 4, qui consistait à apporter des changements de fond sur tout le territoire dans la zone R4, la phase 2 *ne s'appliquera qu'aux* terrains qui sont à la fois :

- a) actuellement classés dans la zone R4;
- b) situés dans une partie précisée du secteur urbain intérieur. La figure 1 trace le périmètre du secteur visé.

En outre, dans ces secteurs, les exigences et les restrictions supplémentaires proposées dans ce document *ne s'appliqueront qu'aux* vocations de triplex, d'immeubles d'appartements de faible hauteur et d'habitations superposées au sens défini dans le *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa.

Calendrier

Nous invitons les intervenants à nous adresser, **au plus tard le 31 janvier 2020**, leurs commentaires sur les propositions reproduites dans ce document. Nous devrions publier, au premier trimestre de 2020, une autre version des propositions définitives pour le zonage provisoire. Au deuxième trimestre de 2020, nous devrions déposer, auprès du Comité de

l'urbanisme, un rapport accompagné d'une modification de zonage à faire adopter par le Conseil municipal.

Les commentaires et les questions doivent être adressés au responsable du dossier par courriel (tim.moerman@ottawa.ca ou zonageR4@ottawa.ca).

Raison d'être de cette étude

Pour être vivables, les villes doivent faire appel à différentes options de logement pour répondre aux besoins de toutes sortes de ménages et pour s'adapter à tous les budgets, à toutes les durées d'occupation et à tous les modes de vie. Bien qu'Ottawa ait constamment produit des logements pour répondre à certains besoins, la Ville a malheureusement moins bien répondu à certains autres besoins.

Les logements locatifs abordables représentent un besoin mal satisfait. À Ottawa, un ménage sur trois loue son logement; cette proportion est encore plus élevée dans le centre-ville et dans les environs. Quelques statistiques permettent d'entrevoir une tendance perturbante et qui ne cesse de se détériorer dans le logement locatif à Ottawa :

- Pour être sain et équilibré, le marché locatif devrait avoir un taux d'inoccupation de l'ordre de 3 %. Dans la période comprise entre 2010 et 2018, le taux d'inoccupation sur l'ensemble du territoire de la Ville s'établissait à une moyenne de 2,4 %. Dans certains quartiers urbains, les taux d'inoccupation s'établissent à une moyenne inférieure à 2 % dans la même période.
- La rareté des logements locatifs fait monter les loyers en flèche : les loyers demandés pour les logements inoccupés dans le secteur urbain intérieur augmentent à raison de 12 % à 17 % par an.

Bien qu'une grande partie des logements neufs soit construite dans le centre-ville et dans les environs, la plupart de ces logements se présentent sous deux formes : des immeubles intercalaires de deux à quatre grands logements à prix élevés ou de petits logements dans des immeubles de grande hauteur. Cette situation limite les options offertes aux locateurs de plus en plus nombreux et qui ne parviennent pas à trouver des logements abordables convenables.

Pour en savoir plus sur les difficultés du logement à Ottawa, veuillez consulter le [Document de travail sur le logement du Plan officiel de mars 2019](#).

La construction de logements revient cher dans le meilleur des cas. Les coûts des terrains, les redevances d'aménagement et les coûts réels de construction sont par inhérence élevés, surtout dans un contexte intercalaire urbain. Toutefois, les petits immeubles sans ascenseur et de huit à douze logements font partie des formes de logement les plus abordables pour plusieurs raisons :

- on peut les construire sur des lots intercalaires urbains existants et relativement modestes, en les dotant généralement de logements de deux ou trois chambres à coucher;

- en répartissant sur un plus grand nombre de logements le coût d'un lot urbain onéreux (généralement, 500 000 \$ ou plus), chaque logement devient plus abordable à construire et, par le fait même, à louer;
- en plafonnant les immeubles à trois étages complets ou moins, on peut respecter des normes de construction plus abordables dans le cadre du Code du bâtiment de l'Ontario.¹ En outre, les immeubles de 13 logements ou moins peuvent respecter les exigences de l'accessibilité, sans ascenseur, ce qui permet d'économiser d'importantes dépenses en immobilisations et des frais d'exploitation considérables.

Ces immeubles constituaient jadis une pierre d'assise du parc de logements urbains d'Ottawa (figure 2). Malheureusement, le zonage en vigueur depuis les années 1960 a en fait découragé la construction de ces immeubles ou l'a même empêchée. C'est pourquoi on relève, dans le parc de logements neufs, un « maillon intermédiaire manquant », qui explique, depuis des dizaines d'années, la pénurie constante de logements locatifs abordables dans les quartiers du secteur urbain intérieur.



Figure 2 : Les immeubles d'appartements plus anciens, sans ascenseur, constituent une caractéristique familière des quartiers urbains comme Vanier, le centre-ville, la Côte-de-Sable, la Basse-Ville et le Golden Triangle. Or, depuis des dizaines d'années, il est difficile de construire à Ottawa ce type de logements à cause du zonage et d'autres règles.

L'objectif de la présente étude consiste à modifier le zonage pour permettre d'aménager ce type d'immeuble d'appartements dans la zone R4, de la manière la plus abordable qui soit, tout en continuant de veiller à ce que ces immeubles respectent toujours les normes essentielles, notamment :

- une conception adaptée au contexte, qui leur permet de bien s'intégrer dans les quartiers existants;

¹ Il s'agit de ce que l'on appelle un bâtiment de la « partie 9 », d'après l'article du Code du bâtiment de l'Ontario qui régit les petits immeubles. Les plus grands immeubles de la « partie 3 » sont soumis à un régime de normes du bâtiment différent, plus rigoureux et qui revient plus cher.

- des moyens adéquats d'entreposage et de gestion des déchets et des matières recyclables;
- des arbres et des espaces verts urbains de qualité;
- la conformité au Code du bâtiment de l'Ontario et aux normes de l'accessibilité.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre FAQ : Ottawa.ca/zonageR4.

Recommandations sur le zonage

1) **Établir trois sous-zones R4 urbaines, dont la densité des logements est liée à la superficie des lots.**

À l'heure actuelle, le secteur urbain intérieur d'Ottawa a 14 sous-zones R4 différentes, chacune étant dotée de règles légèrement différentes, qui proviennent d'anciens règlements municipaux. Dans la plupart des cas, les distinctions sont soit banales² ou ont été annulées et remplacées par les modifications apportées récemment dans le cadre des aménagements intercalaires ¹ et 2. La seule différence importante entre ces zones porte sur le nombre de logements autorisés dans les immeubles d'appartements et sur la superficie du lot.

Les sous-zones R4 de « faible densité » (de R4A à R4L) permettent généralement de construire des immeubles d'appartements de faible hauteur sur des lots de 12 m (40 pi) de largeur⁴; or, ces immeubles sont limités à quatre logements.

Les sous-zones R4 de « forte densité » (de R4M à R4ZZ) ne prévoient aucune limite explicite quant au nombre de logements; toutefois, les immeubles peuvent être construits sur des lots plus vastes, dont la largeur minimum est généralement de 15 m (50 pi)⁵.

Nous proposons de remplacer les 14 sous-zones existantes par trois sous-zones R4 urbaines, dont le nombre de logements serait lié plus étroitement à la superficie des lots. ***Dans chacun de ces cas, le résultat net permet de construire des immeubles de huit ou de douze logements sur des lots R4 et dans des enveloppes de bâtiment actuellement limités à quatre logements.***

L'annexe A (accessible au lien Ottawa.ca/ZonageR4) indique les cas dans lesquels les sous-zones R4 de faible densité et les sous-zones R4 de forte densité seront remplacées par l'une des trois nouvelles sous-zones R4 urbaines.⁶

Les exceptions, les suffixes et les annexes en vigueur continueraient de produire leurs effets dans le cadre des nouvelles sous-zones R4 urbaines.

² Dans la plupart des cas, les différences n'ont absolument rien à voir avec les appartements; elles établissent toutefois différentes superficies de lots minimums pour les formes de moindre densité comme les maisons individuelles et les maisons jumelées.

³ Il s'agit notamment de l'exigence relative à la cour avant (3 m ou 6 m), désormais établie d'après les cours des immeubles voisins.

⁴ Les zones R4B et R4E, qui couvrent la plus grande superficie de Vanier, sont des exceptions, puisque la superficie des lots minimum doit être de 15 m ou de 18 m.

⁵ Dans les zones R4M et R4N, il faut des lots de 18 m (60 pi).

⁶ Les appellations sous-zones sont provisoires : elles ont été adoptées pour les besoins de ce document de travail.

1a) Zone R4-8U

La zone R4-8U remplacerait généralement les sous-zones R4 de faible densité existantes dans le secteur urbain intérieur, situées à l'écart du centre-ville et des stations de transport en commun rapide. On pourrait y construire des immeubles de 11 m de hauteur et d'au plus huit logements, sur des lots de 10 m de largeur ou plus.

1b) Zone R4-12U

La zone R4-12U remplacerait généralement les sous-zones R4 de faible densité existantes non loin du centre-ville ou à proximité des stations de transport en commun rapide. Seraient autorisés, dans la zone R4-12U :

- sur les lots de 10 m de largeur ou plus, les immeubles de 11 m de hauteur et d'au plus huit logements;
- sur les lots de 15 m de largeur ou plus, les immeubles de 11 m de hauteur et d'au plus 12 logements.

1c) Zone R4-UU

La zone R4-UU remplacerait généralement les sous-zones R4 de faible densité existantes, dont les sous-zones R4S, R4T et R4V. On garderait les autorisations actuelles pour les immeubles d'appartement de faible hauteur sans imposer de limites précises quant au nombre de logements sur les lots vastes (de 15 m ou plus). Toutefois, cette zone permettrait aussi de construire de petits immeubles d'appartements sur des lots moins vastes que ceux sur lesquels ces immeubles sont autorisés à l'heure actuelle :

- Sur les lots de 15 m de largeur ou plus, les immeubles de 14,5 m de hauteur (4 étages), sans limiter le nombre de logements. C'est ce qui est autorisé à l'heure actuelle dans les sous-zones R4S et R4T;
- Sur les lots de 10 m de largeur ou plus, les immeubles de 11 m de hauteur (3 étages) et d'au plus huit logements;
- Sur les lots de 8 m de largeur ou plus, les immeubles de 11 m de hauteur et d'au plus cinq logements.

1d) Pour harmoniser la superficie des lots et les normes d'aménagement des cours pour les immeubles d'appartements de trois logements et les immeubles d'appartements de faible hauteur dans les trois zones R4 urbaines.

À l'heure actuelle, dans la zone R4, on applique, aux triplex, des normes différentes et moins rigoureuses que celles qui s'appliquent aux immeubles d'appartement. Cette incohérence encourage certains promoteurs à construire des triplex, puis à demander aussitôt des dérogations pour pouvoir convertir les immeubles afin d'y aménager quatre logements ou plus.

Pour fermer définitivement la porte à cet abus dans le processus de demande de dérogation, les trois nouvelles zones R4 urbaines appliqueront les mêmes exigences, pour la superficie des lots et des cours, aux triplex qu'aux immeubles de quatre logements ou plus.

2) Exigences du paysagement et des aires d'agrément

À l'heure actuelle, le zonage exige de prévoir, pour les immeubles d'appartement de faible hauteur, une « aire d'agrément » de 15 m² par logement pour les huit premiers logements, dans la cour arrière; 80 % de l'aire d'agrément doivent être gazonnés. Selon le résultat obtenu pour un immeuble d'appartements de huit logements en zone urbaine, il faudra essentiellement prévoir environ 92,9 m² (1 000 pi²) de pelouse rien que dans la cour arrière.

Les exigences relatives à l'aire d'agrément ont été adoptées en 2015 pour assurer indirectement que les cours arrière ne seraient pas automatiquement asphaltées pour le stationnement. Toutefois, ces exigences ont surtout eu pour effet, en règle générale, d'appliquer les normes relatives aux vastes lots de banlieue à l'aménagement des petits lots en zone urbaine et de faire obstacle à la production de logements locatifs abordables, ce qui donne finalement une version édulcorée de la cour arrière de banlieue. (Figure 3)

- La superficie obligatoire de 15 m² par logement est imposée sans tenir compte de la superficie du lot; dans de nombreux cas, l'aire occuperait une plus grande superficie que la superficie totale de la cour arrière obligatoire. Dans les petits lots, il est absolument impossible de respecter cette exigence.
- La norme par logement encourage la construction de logements moins nombreux, mais plus vastes (puisque, pour les logements moins nombreux, la superficie de l'aire d'agrément est moindre). Ces logements sont ainsi mal adaptés à de nombreux ménages, qui n'ont pas besoin d'un appartement urbain de 139,3 m² (1 500 pi²) ou qui ne peuvent pas se le permettre.
- L'obligation actuelle d'aménager une aire d'agrément ne fait pas du tout de place, dans la cour arrière, pour les sorties de secours, les cages d'escalier, les promenades et les autres espaces fonctionnels qui rendent viables les immeubles d'appartements en zone urbaine.
- En traitant les aires d'agrément comme une quantité fixe dans la cour arrière, on ne tient pas du tout compte de la qualité ni de la fonction de ces espaces dans le contexte urbain, de leurs liens avec les occupants des immeubles, ni de la liaison qu'ils assurent entre l'immeuble et les bâtiments voisins ou le domaine public. C'est ainsi qu'on exige (et accepte) une zone gazonnée vaste et non programmée, alors qu'il convient mieux d'aménager une zone de moindre superficie et plus intensivement paysagée, en faisant appel à la fois à des matériaux non végétaux, ainsi qu'à des arbres et à des arbustes.

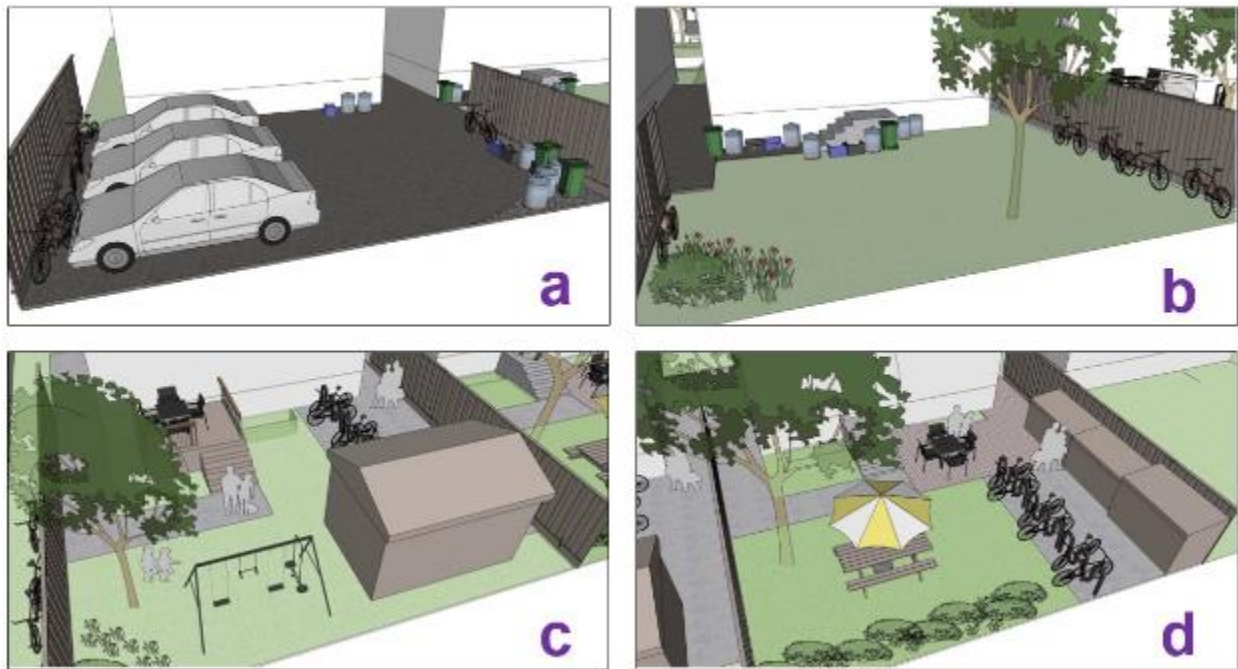


Figure 2 : a) Avant 2014, les cours arrière des immeubles d'appartements de faible hauteur pouvaient être asphaltées intégralement et servaient généralement à stationner les voitures. Il ne restait donc plus de place pour les bicyclettes, le rangement des poubelles et des bacs de matières à recycler, ni pour les arbres. b) Cour arrière selon les exigences des aires de commodités depuis 2014. Ces règles obligent à paysager (gazonner) de vastes superficies, sans laisser de place non plus pour des aires fonctionnelles dans la cour arrière, ce qui donne lieu à un espace non programmé, qui n'a guère de lien avec les résidents ou que ces derniers ne peuvent pas utiliser. c) et d) Dans le cadre des règles proposées, on pourrait intégrer des blocs moindres de paysagement intensif de concert avec un stationnement à vélos bien aménagé, un espace pour la circulation piétonnière et d'autres caractéristiques d'un immeuble d'appartements viable dans le secteur urbain.

Le zonage proposé remplacerait le cadre actuel par une approche plus ciblée et délibérée dans l'aménagement des espaces verts et des aires d'agrément :

- 2a) **Toutes les parties du lot non occupées par le bâtiment principal, les bâtiments ou structures accessoires, les saillies autorisées, les promenades, les zones de stationnement des bicyclettes ou les zones d'entreposage et de gestion des ordures doivent être gazonnées.**
On appliquerait des limites maximums et minimums à ces zones aménagées à l'aide de matériaux inertes et à ces dépendances pour éviter que quelqu'un s'arroge toute la cour arrière, pour en faire par exemple une grande promenade.
- 2b) **Les éléments du paysagement exigés en 2a) dans toutes les cours, doivent être regroupés dans au moins une zone contigüe assez vaste pour permettre de planter un arbre ou des arbustes; cette zone doit être établie dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.**
- 2c) **Il faut au moins un balcon par étage au-dessus du rez-de-chaussée; le balcon doit donner sur la rue; chaque balcon doit avoir une superficie d'au moins 3 m².**

Les balcons améliorent la liaison entre la voie publique et le domaine privé et évitent l'impression interiorisée et anonyme qu'un modèle d'appartements moins adapté a pu être aménagé.

3) **Conception de l'immeuble et du site**

La tendance à construire des bâtiments simples en forme de boîte est l'un des motifs de préoccupation les plus courants exprimés à propos de l'aménagement intercalaire. À l'extrême, certains bâtiments intercalaires sont dotés de fenêtres minimales, n'ont pas du tout d'entrée et sont dotés de façades anonymes, donnant sur la rue et dépouillées de toute caractéristique.

- Le *Règlement de zonage* actuel n'oblige pas du tout à prévoir une entrée donnant sur la rue⁷, ni un nombre minimum de fenêtres donnant sur la rue.
- De même, le *Règlement de zonage* actuel n'oblige pas du tout à demander des dérogations pour la façade avant. Dans les petits immeubles, il ne s'agit pas d'un problème grave, toutefois, pour les immeubles de plus grande largeur et de plus grande hauteur, le règlement autorise effectivement une forme qui s'apparente beaucoup trop à une « boîte » et qui est mal adaptée à son contexte.
- Les règles portant sur les fenêtres panoramiques interdisent de les prolonger jusqu'aux fondations de l'immeuble, ce qui décourage en fait une fonction esthétique attrayante, qui permettrait d'atténuer encore mieux l'« effet de boîte ».

Ces éléments essentiels de la conception et du caractère des immeubles font actuellement plutôt l'objet du processus de réglementation du plan d'implantation. Toutefois, dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorise effectivement la réglementation, dans le cadre des règlements de zonage, du caractère des immeubles. Et même s'il ne faut pas se servir du zonage pour microgérer la conception, les normes de base de la sensibilité de la conception devraient être intégrées dans le *Règlement de zonage*. Voici ce que prévoirait le zonage proposé :

3a) **Au moins une entrée active serait obligatoire sur la façade avant.**

Le terme « entrée active » est défini dans le *Règlement de zonage*; il s'agit simplement d'une entrée qui est manifestement destinée à servir d'entrée principale pour un logement ou pour un immeuble. Les sorties de secours et les portes de livraison ne comptent pas; toutefois, l'entrée active comprend les portes qui servent d'entrée principale pour donner accès à un logement au rez-de-chaussée.

3b) **Il faudrait respecter un ratio minimum de fenestration de 25 % sur toutes les façades donnant sur la voie publique.**

En exigeant qu'au moins 25 % de la façade donnant sur la rue soient composés de fenêtres (en tenant compte des fenêtres sur les portes), on pourra ainsi s'assurer que l'immeuble présente une façade adéquate donnant sur la rue.

⁷ Toutefois, dans la superposition des quartiers matures, l'Analyse du caractère du paysage de rue peut obliger à prévoir une entrée donnant sur la rue uniquement si la plupart des autres immeubles de la rue en ont une.

3c) Les appuis du bas des fenêtres donnant sur la voie publique doivent être posés à une hauteur d'au plus 75 cm (2,5 po) au-dessus du niveau de l'étage.

Un appui de fenêtre élevé a pour effet de rompre la liaison entre l'intérieur de l'immeuble et le domaine public, ce qui renforce l'anonymat et la déconnexion des résidents avec la collectivité. (Pour donner un exemple extrême, pensons à la différence entre la fenêtre d'un séjour dans une maison de banlieue, qui assure la liaison entre les résidents et le monde extérieur et, dans la même maison, la fenêtre de la salle de bain, qui est évidemment conçue pour produire l'effet contraire.)

Puisque certains constructeurs tâchent de réduire le plus possible les coûts en installant les plus petites fenêtres prévues dans le Code du bâtiment, le zonage peut et doit permettre de s'assurer que les fenêtres de la façade avant servent à assurer une liaison, plutôt qu'à isoler les résidents.

3d) Au moins 20 % de la façade avant doivent être aménagés selon un retrait supplémentaire de 1,5 m par rapport à la ligne de recul de la cour avant.

Cette obligation permettra de s'assurer que l'on réalisera une certaine variation dans la façade donnant sur la rue. On peut réaliser cette variation en faisant appel à un certain nombre de moyens, par exemple le recul d'une tranche verticale de la façade avant, comme l'indique la figure 4, image à droite; toutefois, on pourrait aussi répondre à cette obligation en décalant vers l'arrière un étage supérieur, en aménageant en retrait l'entrée avant ou en faisant appel à un ensemble de ces moyens.

3e) Les fenêtres panoramiques pourraient être aménagées en saillie d'au plus 50 cm au-dessus de la cour avant à aménager et pourraient, dans cette cour, occuper une superficie au sol d'au plus deux mètres carrés.

En permettant que les fenêtres panoramiques soient légèrement aménagées en surplomb dans la cour avant et en faisant en sorte qu'elles permettent d'aménager une superficie supplémentaire à l'intérieur du logement, on pourrait compenser une partie de la superficie perdue à l'intérieur en raison des retraits supplémentaires prévus en 3d), tout en incitant les constructeurs à prévoir l'articulation de la façade du bâtiment.

Les figures 4 et 5 illustrent l'effet de ces normes sur l'enveloppe et la façade potentielles de l'immeuble autorisées dans le cadre du zonage.

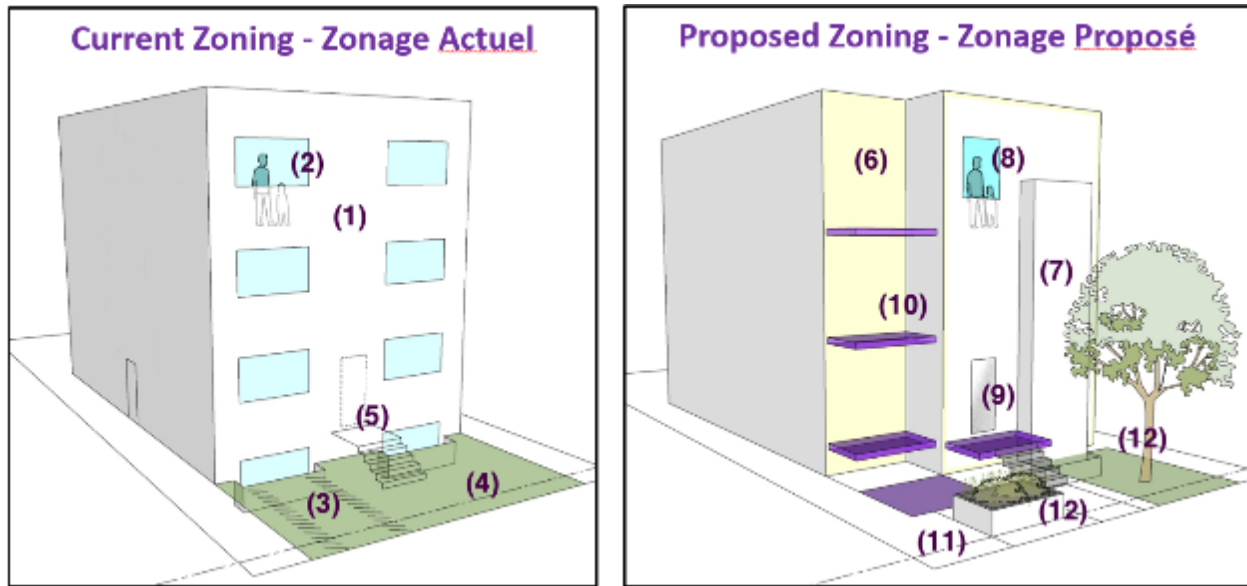


Figure 4 : IMAGE DE GAUCHE : L'enveloppe du zonage actuel (image de gauche) permet d'aménager une façade en boîte plate qui prive l'immeuble et ses occupants de l'interface avec le domaine public. (1) Le zonage actuel autorise les façades plates et n'encourage généralement guère les saillies sur les cours avant, ce qui viendrait rompre cette platitude. (2) S'il n'y a aucune exigence minimum pour les fenêtres donnant sur la rue, souvent, quand les assises des fenêtres sont élevées, l'immeuble est encore plus à l'écart du domaine public. (Il suffit de penser aux liens que crée la très grande fenêtre de votre séjour entre votre maison et la rue, puis à la petite fenêtre haute de votre salle de bain, qui est [justement!] conçue pour produire l'effet contraire.) (3) Les cours avant sont destinées à des espaces verts; or, si elles ne sont que gazonnées, elles sont déconnectées des résidents et deviennent des places de stationnement informelles et illicites lorsque l'immeuble a été construit. (4) De même, s'il n'y a pas d'espace réservé pour déposer des ordures les jours de collecte, elles sont souvent empilées dans la cour avant gazonnée. (5) Le zonage actuel n'exige généralement même pas d'entrée sur la façade avant (même si cette entrée est généralement prévue dans la réglementation du plan d'implantation).

Figure 4 : IMAGE DE DROITE : Le Règlement de zonage pourrait (6) obliger à prévoir un retrait du mur avant, qui serait plus profond par rapport à la ligne de retrait avant et (7) encourager les saillies comme les fenêtres panoramiques pour une façade plus articulée. (8) Un ratio de fenestration minimum sur la façade donnant sur la rue, ainsi que des assises de fenêtres d'au plus 75 cm au-dessus du niveau de l'étage, viendraient assurer une meilleure connexion avec la cour avant et avec la rue. (9) Le zonage obligerait à prévoir au moins une entrée principale donnant accès à au moins un logement sur la façade avant et (10) en exigeant de construire des balcons aux étages supérieurs, on pourrait à la fois créer des espaces accessoires pour les résidents et une meilleure connexion avec le domaine public. Enfin, en exigeant (11) une petite plateforme réservée pour les jours de collecte des déchets (assez grande pour ranger les poubelles et les bacs, sans toutefois l'être trop pour permettre d'y stationner!) ainsi que (12) des arbres, des jardinières et d'autres aménagements, on pourrait créer des « interdictions de stationner » et s'assurer que l'espace vert de la cour avant le devient pas un « stationnement pirate ».



Figure 5 : En intégrant les normes de conception proposées dans le *Règlement de zonage*, les nouveaux immeubles seraient conçus sous un angle beaucoup mieux adapté à leurs environs.

4) *Stationnement*

Les immeubles d'au plus 12 logements sont déjà exemptés des exigences minimums relatives au stationnement dans toute l'aire de l'étude. Cette exemption a été consentie en 2016, en partie pour permettre aux ménages qui n'ont pas de voiture de trouver des logements au centre-ville, non loin de stations de transport en commun rapide et de grandes artères et de les y encourager; il s'agissait d'une première étape dans les efforts consacrés à la promotion de logements plus abordables.

Toutefois, on admettait aussi que les immeubles d'appartements sur les petits lots ne sont pas compatibles avec le stationnement de surface. La superficie obligatoire à prévoir pour la gestion des déchets et le rangement des bicyclettes, les sorties de secours et les rampes d'accessibilité prévues dans le Code du bâtiment, ainsi que les arbres et les espaces verts ne laissent simplement plus de place pour aménager ne serait-ce qu'une place de stationnement. (Figure 6.)

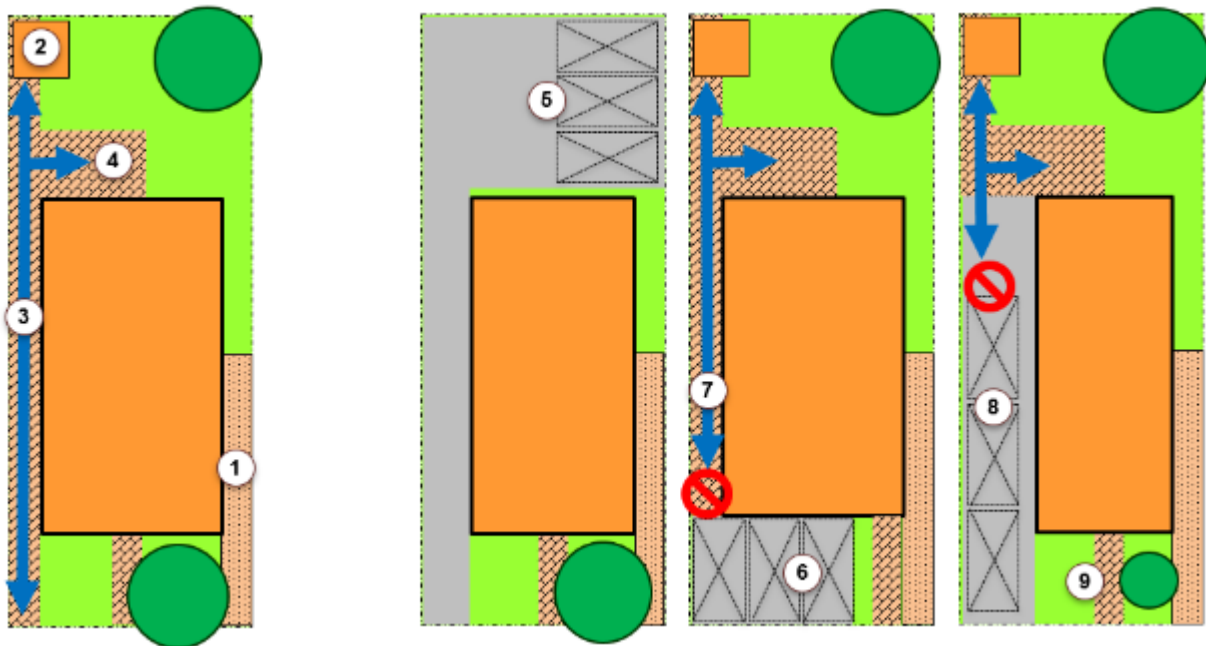


Figure 6: Dans les immeubles d'appartements de faible hauteur, le Code du bâtiment oblige à prévoir des rampes d'accès en fauteuil roulant (1). Il faut aussi consacrer une certaine superficie au rangement des déchets (2) et un sentier pour apporter les poubelles et les bacs à la rue (3). Il faut aussi prévoir un aménagement de matériaux inertes et des places de stationnement pour les bicyclettes (4); des arbres sont également souhaitables. Toutefois, l'aménagement de places de stationnement sur le lot gêne toutes ces fonctions. Si on aménage le stationnement dans la cour arrière, il n'y a plus de place pour les arbres ni pour les zones fonctionnelles (5). En aménageant le stationnement dans la cour avant, on occupe toute la place jusqu'à la rue, et il ne reste plus de place pour planter des arbres à l'avant (6); en outre, les voitures stationnées bloquent toujours la cour latérale (7). Le stationnement en tandem dans la cour latérale bloque aussi la circulation de l'avant à l'arrière (8) et occupe une plus grande superficie de la façade, ce qui réduit l'espace prévu pour les arbres dans la cour avant (9).

Plusieurs groupes de résidents ont fait savoir, sous certaines réserves, qu'ils étaient favorables à l'aménagement de petits immeubles d'appartements sur les petits lots. Toutefois, ils s'inquiètent aussi de constater que toutes les fonctions souhaitables et nécessaires, qui permettent à un immeuble d'appartements de bien s'intégrer comme ouvrage intercalaire, par exemple les arbres, les espaces verts et la gestion des déchets, pourraient finir par être sacrifiées et céder la place à la volonté du constructeur d'aménager des places de stationnement sur le lot.

4a) Dans le cas d'un immeuble d'appartements de faible hauteur ou d'habitations superposées sur les lots de moins de 15 m de largeur ou de 450 m² de superficie :

- i) les places de stationnement en surface ne sont pas autorisées, à l'exception des places de stationnement pour les bicyclettes;
- ii) toute partie de la cour avant de plus de 2,6 m x 5,2 m doit être paysagée au moyen d'arbustes, d'arbres ou de platebandes surélevées ou être dotée de clôtures, de bornes, de mobilier extérieur et d'autres obstacles physiques suffisants pour éviter que l'on gare des voitures dans ces espaces.



Figure 7 : L'expérience montre que même si les places de stationnement ne sont pas nécessaires, dans certains immeubles, on finit par stationner les voitures en contravention de la loi, sur un espace qui devrait plutôt être une place verte. Les obstacles physiques, obligatoires dans le cadre du zonage, permettent d'éviter ce problème.

5) **Thèmes divers**

5a) **Cours latérales pour la partie arrière des immeubles d'appartements**

Le zonage actuel oblige à prévoir une cour latérale de plus grande superficie (6 m plutôt que 1,5 m) pour la partie d'un immeuble d'appartements qui accuse un retrait de 21 m ou plus par rapport à la ligne de lot avant. Cette règle, adoptée il y a des dizaines d'années, visait les grands immeubles d'appartements sur les lots très larges. Elle n'est pas adaptée aux petits immeubles, et elle a été en fait annulée et remplacée par le principe des cours arrière de plus grande superficie, adoptée dans le cadre de la phase 2 des aménagements intercalaires. Nous proposons de supprimer cette règle.

5b) **Supprimer l'obligation de paysager 30 % du lot des petits immeubles d'appartements de faible hauteur sur les petits lots**

Le zonage actuel oblige à paysager 30 % du lot des immeubles d'appartements de faible hauteur. À l'origine, ce chiffre visait à s'assurer que les constructeurs ne se contenteraient pas d'asphalter les vastes lots, et les petits lots prévus pour les immeubles d'appartements (immeubles de quatre logements) dans les sous-zones R4

de faible densité étaient en fait exemptées de cette limite, pour tenir compte de la superficie limitée de ces lots.

L'interdiction du stationnement de surface notée en 4) et les exigences révisées pour l'aire d'agrément et le paysagement en 3) répondent bien à ces objectifs. C'est pourquoi il est proposé d'exempter, de l'application de cette exigence, les immeubles de 12 logements ou moins et les immeubles construits sur les lots de 450 m² ou moins. Pour les plus grands immeubles et les lots plus vastes, il faudra continuer de paysager 30 % de la superficie des lots.

5c) Autoriser l'aménagement en saillie, dans la cour arrière, des cages d'escalier obligatoire en vertu du Code du bâtiment.

Parmi les différents modèles de conception produits pour les lots intercalaires, un modèle a retenu en particulier l'attention du Comité d'examen technique. Ce modèle prévoit huit vastes logements de deux chambres à coucher dans une configuration qui place à l'avant l'entrée principale de tout l'immeuble. Or, pour que ce modèle de conception respecte le Code du bâtiment, il faut aménager une cage d'escalier de secours en saillie de 2,2 m dans la cour arrière.

En précisant que cette cage d'escalier, dans la mesure où l'exige le Code du bâtiment, peut être située dans la cour arrière obligatoire, on pourra aménager ce modèle de conception pratique, qui a été bien accueilli.

5x) Réglementation des appareils de conditionnement de l'air grâce à la réglementation du plan d'implantation

Les deux phases de l'étude du zonage R4 ont suscité des commentaires à propos du nombre et de la localisation des appareils de conditionnement de l'air dans les nouveaux immeubles à logements multiples.

Après mûre réflexion sur la question, nous ne proposons pas de réglementer ces logements dans le cadre du *Règlement de zonage*; le processus de réglementation du plan d'implantation est un mécanisme plus fiable dans ce cas.

5x) Gestion des déchets dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation

La phase 1 de l'étude du zonage R4 obligeait à prévoir une zone d'entreposage intérieure pour les poubelles (dans l'immeuble principal ou un bâtiment accessoire) pour les immeubles d'au plus six logements. On voulait ainsi s'assurer que les poubelles et les bacs de recyclage correspondant à ce type d'immeuble seraient bien circonscrits.

Toutefois, pour les immeubles de sept logements ou plus, on applique à la fois la réglementation du plan d'implantation et le *Règlement de la Ville sur la gestion des déchets*. Pour ce type d'immeuble, la Ville n'assure plus la collecte en bordure de rue des poubelles et commence à exiger la collecte conteneurisée (dans les bennes et les grands bacs roulants pour les matières recyclables). C'est pourquoi nous croyons qu'il n'est pas nécessaire d'adopter de règles de zonage pour le rangement des déchets et que la réglementation du plan d'implantation suffit à déterminer l'emplacement et le mode d'entreposage des poubelles et des bacs.

Le zonage viendra toutefois préciser que les saillies dans les cours avant ne doivent pas faire obstacle au trajet minimum à parcourir pour déplacer les poubelles et les bacs.

5x) Interdire les terrasses sur les toits dans la Côte-de-Sable

Les résidents de la Côte-de-Sable ont fait savoir que les terrasses sur les toits constituent un inconvénient déraisonnable dans leur secteur. Dans le cadre du zonage proposé, on interdirait les terrasses sur les toits des immeubles d'appartements de faible hauteur, des triplex et des habitations superposées dans le quartier Côte-de-Sable.

Soumettez-nous vos réflexions et vos idées

Nous vous invitons à nous adresser vos réflexions, vos questions et vos commentaires sur la Révision de la zone résidentielle de densité 4 (R4) après avoir pris connaissance de ce document. Veuillez faire parvenir vos commentaires au plus tard le **31 janvier 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

Vous pouvez suivre les actualités de ce projet en consultant le site Web du projet, dont voici l'adresse : Ottawa.ca/zonageR4.

Annexe A : Comité d'examen technique

Dans le cadre de cette étude, nous avons fait appel à un architecte pour concevoir des modèles de bâtiments qui seraient autorisés dans le cadre des changements que l'on propose d'apporter au zonage. Il s'agissait de répondre à la question centrale suivante : Peut-on aménager un immeuble d'appartements viable pour qu'il cadre sur un petit lot intercalaire type? On a demandé à l'experte-conseil, Rosaline J. Hill Architect (RJH), de produire des schémas, des plans d'aménagement et des plans d'étage de bâtiments sous réserve des paramètres suivants :

- immeubles de huit à douze logements, en tâchant, dans toute la mesure du possible, d'aménager des logements de deux ou de trois chambres à coucher;
- veiller à respecter le Code du bâtiment de l'Ontario, dont les normes sur l'accessibilité;
- les immeubles ne doivent pas dépasser une hauteur de 11 m (trois étages complets et un sous-sol);
- les exigences relatives à la cour et aux marges de retrait sont établies dans le zonage actuel, qui prévoit notamment une cour latérale d'au moins 1,5 m, ce qui correspond aux exigences actuelles pour les immeubles d'appartements de faible hauteur;
- prévoir du rangement pour les poubelles et les bacs à matières recyclables conformément aux normes de la Ville dans le cadre du *Règlement sur la gestion des déchets solides* (2012-370);
- prévoir une superficie suffisante pour huit places fonctionnelles de stationnement pour les bicyclettes (ce qui est supérieur aux exigences du zonage actuel);
- sous réserve de ce qui précède, prévoir la plus vaste superficie possible, utilisable et contigüe, pour un espace vert dans la cour arrière, ainsi que de la place pour les arbres. La superficie de la cour avant doit être entièrement consacrée à cet espace vert, à l'exception des promenades piétonnières, des fonctions d'accessibilité et des sentiers permettant d'apporter les déchets à la rue.

Des modèles de conception ont été produits pour des lots rectangulaires théoriques de 30,48 m (100 pi), soit la profondeur type d'un quadrilatère à Ottawa, et trois largeurs de lots (10 m, 12 m et 14 m). On considère que ces superficies sont représentatives de l'essentiel du tissu foncier existant dans le secteur urbain intérieur.

On a par la suite étendu la portée du projet aux normes de conception de base pour les façades donnant sur la rue et pour la maquette d'un immeuble de cinq logements sur un lot de 8 m sur 30,48 m (26,2 pi x 100 pi).

Dans le cadre de ces travaux, on savait dès le départ que les vastes logements aménagés dans un contexte intercalaire sont par inhérence onéreux et qu'en soit, la superficie des étages est moins importante que l'abordabilité et que la capacité d'aménager des logements conformes au Code du bâtiment. Les logements qui en découlent étaient donc compacts. Dans certains cas, on a demandé à l'experte-conseil de concevoir des plans d'étage pour des logements compacts afin de savoir si on pouvait construire des logements de deux ou de trois chambres à coucher conformes au Code.

Les modèles de conception ont été présentés à l'occasion de deux réunions qui ont eu lieu en juillet et en octobre 2019 et ont été évalués par un petit groupe de travail technique constitué

d'architectes, d'urbanistes, de promoteurs immobiliers, de représentants d'associations communautaires, de travailleurs communautaires et d'experts du Code du bâtiment.

Lots de 10 m de largeur

Le travail de modélisation a permis d'établir deux configurations différentes pour un immeuble de huit logements sur un lot de 10 m de largeur, en prévoyant des logements viables d'une ou de deux chambres à coucher. Dans ces modèles de conception, après avoir consacré une certaine superficie au rangement des bicyclettes et à la gestion des ordures, il restait suffisamment de place, dans la cour arrière, pour un espace vert de 25 à 40 m², ce qui est suffisant pour planter au moins un arbre mature.

Lots de 12 m de largeur

Le travail du Comité de l'examen technique (CET) a permis de constater qu'il existait trois moyens viables d'aménager huit logements de deux ou trois chambres à coucher sur un lot de 12 m de largeur, en prévoyant un espace vert de 38 à 57 m² (de 410 à 610 pi²) dans la cour arrière. (Le quatrième modèle a été jugé financièrement non viable en raison d'un aménagement intérieur peu économe de superficie, puisqu'on avait consacré trop de place aux cages d'escalier et aux couloirs.)

Dans deux de ces modèles, on a placé l'entrée principale donnant accès à la cage d'escalier commune à l'avant des immeubles. L'un de ces modèles⁸ était particulièrement attrayant; en plus d'être très économe de superficie dans son aménagement interne, il permet aussi de reconfigurer le logement du rez-de-chaussée pour en faire un logement à trois chambres à coucher et un autre à une chambre à coucher ou un seul grand logement de quatre chambres à coucher, ce qui en fait une option particulièrement adaptable. Ce modèle prévoit aussi une cour latérale de niveau et non obstruée, ce qui donne le maximum de souplesse pour la gestion des déchets et des matières recyclables. Toutefois, dans ce modèle, il faut aussi prévoir l'aménagement en saillie, dans la cour arrière, d'une cage d'escalier obligatoire en vertu du Code du bâtiment, ce qui n'est pas autorisé, à l'heure actuelle, par le *Règlement de zonage*.

Lots de 14 m de largeur

À 14 mètres, plusieurs configurations permettaient d'aménager huit, dix ou douze logements de une, deux et trois chambres à coucher, en plus de prévoir, dans la cour arrière, un espace vert compris entre 50 et 90 m² (entre 540 et 970 pi²).

Sur les lots de 14 m de largeur, on peut aussi aménager deux configurations d'immeubles de huit logements superposés. Parce que les normes du Code du bâtiment sont différentes de celles qui régissent les immeubles d'appartements, ces modèles prévoyaient des aménagements plus économes de superficie et comportaient huit logements d'environ 274,32 m² (970 pi²) chacun.

⁸ On s'est ensuite servi de ce modèle comme « logement de référence » pour modéliser les coûts et les loyers minimums viables. Veuillez consulter l'Analyse financière ci-après.

Lots de 8 m de largeur

Après avoir déposé les premiers modèles, l'experte-conseil a été invitée à produire un modèle de conception pour un immeuble de cinq ou de six logements sur un lot de 8 m de largeur. Un immeuble de cinq logements est viable sur ce lot : il serait constitué de deux logements studio ou d'une chambre à coucher et de trois logements de trois chambres à coucher.

Gestion des déchets

Les critères essentiels de ces modèles de conception consistaient à s'assurer que l'on pourrait gérer avec circonspection les déchets et le recyclage. Selon la conception du bâtiment et l'aménagement du site, on disposait de trois moyens pour gérer les déchets et les matières recyclables.

Dans les immeubles dont les cours latérales étaient occupées par des cages d'escalier ou des rampes d'accès en fauteuil roulant, deux stratégies étaient envisageables :

- 1) Les poubelles seraient entreposées dans un conteneur à chargement avant étroit et sur roues (benne à ordures) dans un petit garage de rangement des poubelles muni d'une porte-rideau donnant sur l'avant d'une cour latérale. Cet aménagement respecterait les normes existantes de la Ville et permettrait d'amener la benne à ordures à la rue les jours de collecte pour que la Ville la vide. Les matières recyclables et les matières organiques déposées dans les conteneurs sur roues de 240 l à 360 l pourraient alors être entreposées dans des dépendances ou des remises dans la cour arrière et être amenées dans la cour avant grâce à la rampe d'accès en fauteuil roulant dans une cour latérale.
- 2) Les poubelles pourraient être rangées dans des conteneurs sur roues de 360 l dans une remise de la cour arrière. Cet aménagement ne respecterait pas les normes actuelles de la Ville d'Ottawa, qui obligent à prévoir une benne à ordures. Toutefois, une collecte privée pourrait être obligatoire dans le cadre de l'entente portant sur le plan d'implantation.
- 3) Dans les modèles de conception dans lesquels une ou deux cours latérales sont de niveau et ne sont pas obstruées, les poubelles pourraient aussi être rangées dans une dépendance de la cour arrière, et l'entente sur le plan d'implantation obligerait le gestionnaire de l'immeuble à amener les poubelles à la rue pour que la Ville puisse les vider.

Quoi qu'il en soit, le Comité de l'urbanisme soumettra des commentaires à l'occasion d'un prochain examen du *Règlement sur la gestion des déchets solides*, pour veiller à harmoniser les préoccupations relatives à la gestion des déchets et les inquiétudes liées à l'urbanisme.

Analyse financière

La crise actuelle dans l'abordabilité des logements locatifs s'explique par de nombreuses causes, dont la plus importante est la rareté du logement, ce qui a rompu le lien entre les loyers et les coûts réels de production. C'est pourquoi les immeubles qui ont été construits il y a des dizaines d'années et dont les loyers pourraient être abordables (ce qui était le cas il y a à peine

quelques années) se louent désormais pour beaucoup plus cher, simplement parce que les forces de l'offre et de la demande ont haussé les loyers demandés.

Il faut accroître l'offre de logements ne serait-ce que pour commencer à compenser ces loyers déterminés par la rareté. Pour rétablir l'abordabilité des loyers, il faut d'abord modifier la zone R4 afin de permettre de construire un plus grand nombre de logements.

Dans le même temps, le coût de l'aménagement des logements nécessaires impose nécessairement un *minimum* immobilier pour ce qui est des loyers que l'on pourrait compter sur ces logements tout en réalisant des bénéfices. Plus la construction d'un logement coûte cher, plus les loyers viables minimums sont élevés (faute de quoi le rendement n'est pas suffisant pour justifier de le construire). Ainsi, bien qu'il soit essentiel d'accroître l'offre pour ramener les loyers à des niveaux abordables, il faut aussi éviter de faire en sorte que ces nouveaux logements reviennent plus cher que nécessaire.

Les modèles de conception produits pour le travail du CET ont été évalués par un expert-conseil financier, Renfro Land Management (RLM), qui a estimé les frais d'aménagement et le montant minimum des loyers des logements correspondants tout en veillant à ce que le projet reste financièrement viable.

Pour estimer les coûts, RLM s'est servi du modèle de conception d'immeubles de huit logements que privilégient les membres du groupe de travail du CET. Le logement de référence prévu dans cet immeuble, soit un logement de deux chambres à coucher de 217 m², construit dans un immeuble de faible hauteur à charpente de bois, conformément à la partie 9 du Code, pourrait en définitive se louer moyennant un loyer de 1 677 \$ par mois. (Figure 8)



Figure 8: Illustration de l'immeuble et plan d'étage pour la configuration d'un immeuble de huit logements de deux chambres à coucher sur un lot de 12 m de largeur

RLM a aussi estimé le coût supplémentaire de certaines fonctions de la conception, des dérogations et des procédures, ainsi que de l'effet qui en découle pour les loyers minimums viables de ce logement de référence.

Éviter la réglementation du plan d'implantation : soustraire 107 \$ par mois

On a constaté que le processus de réglementation du plan d'implantation exigé par la Ville constitue un élément majeur du coût de production d'un appartement, en frais directs (droits de demande et différents rapports et plans) et en frais de financement (intérêts versés sur les prêts

en attendant que le projet d'aménagement soit approuvé). RLM estime que la réglementation du plan d'implantation représente environ 170 000 \$ dans le coût de l'aménagement d'un petit immeuble d'appartements, ce qui représente **107 \$ par mois** dans les loyers mensuels. Sans la réglementation du plan d'implantation, on pourrait, grâce aux économies réalisées, louer le logement de référence à 1 570 \$ par mois à peine.

Enlever un étage et deux logements : ajouter 485 \$ par mois

RLM a modélisé l'immeuble de référence en enlevant un étage, ce qui donne six logements sur deux étages et un sous-sol habitable (plutôt que huit logements sur trois étages et demi). Parce que les coûts du terrain sont fixes et répartis parmi un moins grand nombre de logements, les logements construits devraient se louer à au moins **2 162 \$ par mois**, soit presque 22 % de plus que dans un immeuble de huit logements.

Immeuble de grande hauteur plutôt qu'un immeuble de faible hauteur : ajouter 243 \$ par mois

Le même logement de deux chambres à coucher et de 217,6 m² (714 pi²), dans un immeuble de béton (de grande hauteur) plutôt que dans un immeuble à charpente de bois, vient ajouter 243 \$ par mois au loyer minimum viable. Ce logement devrait se louer à **1 920 \$ par mois** en raison des coûts invariables plus élevés de la construction en béton.

Installations d'entreposage des ordures à l'intérieur : ajouter 61 \$ par mois

En obligeant à entreposer à l'intérieur de l'immeuble principal, plutôt que dans des bâtiments accessoires ou dans des remises dans la cour arrière, tous les déchets et toutes les matières recyclables, on retranche 20 m² (220 pi²) dans la superficie locative de l'immeuble. Pour compenser la superficie locative ainsi perdue, qu'il faut de toute façon construire et financer, le loyer moyen des logements augmente d'environ 61 \$ par mois.

Autres caractéristiques de la conception

D'autres caractéristiques modélisées dans le travail du CET ont été évaluées pour en connaître l'effet sur le loyer minimum viable. Ainsi :

- en prévoyant des balcons en retrait dans les logements donnant sur la rue, **on ajoute 21 \$ par mois par logement;**
- en prévoyant une fenêtre panoramique sur 2,5 étages, **on ajouterait 10 \$ par mois par logement;**
- en fermant la cage d'escalier arrière (ce qu'on propose actuellement de faire en autorisant un aménagement en saillie dans la cour arrière), **on ajoute 5 \$ par mois par logement;**
- en installant les appareils de climatisation de l'air sur le toit, plutôt que sur le côté de l'immeuble, **on ajoute 5 \$ par mois par logement;**
- en portant à 25 % ou plus le ratio de fenestration de la façade avant, **on ajoute 3 \$ par mois par logement.**

Ces estimations viennent illustrer l'argument prépondérant : si chaque norme, procédure ou annexe augmente le coût de l'immeuble, ces éléments ne participent pas à l'augmentation en parts égales. Les coûts supplémentaires varient selon différents ordres de grandeur.

Les coûts les plus élevés permettent de constater que les aménagements intercalaires de très faible densité et les aménagements de très forte densité militent contre l'abordabilité, dans chaque cas pour des raisons différentes. La plus forte hausse du coût par logement est nettement attribuable à la limitation du nombre de logements, puisque le coût du lot (qui dépasse généralement le demi-million de dollars) doit être réparti parmi un moins grand nombre de logements. À l'inverse, en orientant l'aménagement des logements dans les zones dans lesquelles on peut construire des immeubles de grande hauteur, on ajoute des centaines de dollars aux loyers finaux des locataires.⁹

Dans le même temps, on peut évaluer l'aménagement de caractéristiques qui pourraient être jugées souhaitables en fonction de leur effet sur les loyers que les locataires doivent payer. Le rangement des déchets à l'intérieur augmente considérablement les loyers minimums, alors que les caractéristiques de conception qui permettent d'établir un meilleur lien entre l'immeuble et le domaine public sont comparativement bon marché.

Enfin, la réglementation du plan d'implantation impose un coût considérable aux logements neufs. Il faudrait penser à simplifier le processus de réglementation du plan d'implantation pour les petits immeubles ou même, dans certains cas, éliminer d'emblée cette obligation.

⁹ RLM a aussi modélisé la construction d'un quadrilatère de trois maisons en rangée. Toutefois, bien que les lots de 12 m de largeur qui permettent d'aménager huit appartements soient assez courants, les lots intercalaires assez vastes pour aménager un quadrilatère de maisons en rangée sont si rares qu'ils sont quasiment inexistantes. Pour construire trois maisons en rangée, il faut donc aménager deux lots et les regrouper, ce qui augmente de 515 000 \$ les coûts du terrain pour le projet. Les maisons en rangée qui seraient ainsi construites devraient se louer à plus de 5 000 \$ par mois chacune pour être viables. Il s'agit d'un exemple extrême qui montre que la limitation du nombre de logements sur les lots urbains milite contre l'abordabilité des loyers.