

# Stratégie de zonage concernant les zones résidentielles de densité 4 : Résumé

## APERÇU

Les zones résidentielles de densité 4 (R4) sont les zones résidentielles de petits immeubles les plus denses de la ville. Les zones R4 couvrent une grande partie des anciens quartiers établis de petits immeubles faisant partie du noyau urbain d'Ottawa, dont la Côte-de-Sable, Vanier, et Westboro.

Bon nombre de secteurs sont zonés R4 depuis des dizaines d'années et autorisent des aménagements qui risquent de ne pas être conformes aux politiques actuelles du Plan officiel sur les aménagements intercalaires, la densification et la compatibilité avec les quartiers établis. Des résidents ont soulevé des préoccupations à propos du fait que les densités et les répercussions communautaires associées à l'aménagement d'immeubles contenant un nombre excessif de chambres excèdent l'échelle et le caractère des quartiers établis, ne tiennent pas suffisamment compte de la gestion du volume de déchets correspondant et créent des types de bâtiments qui ne peuvent être adaptés aux fluctuations de la population.

En 2016, la Ville d'Ottawa a commencé la révision des zones R4 afin de veiller à ce que les nouveaux petits immeubles à logements multiples autorisés dans les collectivités établies soient bien adaptés à leur contexte urbain tout en offrant des possibilités de densification graduelle et adaptée et d'augmentation de l'offre de logements abordables dans les quartiers urbains intérieurs établis. En juillet 2017, le Conseil municipal en a élargi la portée de façon à inclure toutes les zones résidentielles où l'on retrouve ces typologies.

## STRATÉGIE DE ZONAGE

En se fondant sur les consultations menées auprès de groupes communautaires et de l'industrie, la Ville d'Ottawa propose un ensemble complet de modifications au *Règlement de zonage* et à d'autres règlements municipaux afin d'encourager la densification graduelle et adaptée, tout en veillant à ce que les petits immeubles d'habitation soient bien adaptés au caractère du quartier. Ces modifications seront mises en œuvre par étapes.

La **première étape** consiste en des mesures immédiates qui viseront à restreindre les immeubles comptant un nombre excessif de chambres et à répondre à certains des problèmes de rendement les plus urgents associés aux petits immeubles denses dans les quartiers établis.

### Mesures de la première étape

Restreindre l'aménagement de logements surdimensionnés comptant un nombre déraisonnable de chambres	<ul style="list-style-type: none"><li>• Restreindre à un maximum de quatre chambres par logement le nombre de chambres dans les logements des immeubles à logements multiples;</li><li>• Autoriser de plein droit les logements surdimensionnés de jusqu'à un maximum de huit chambres dans les habitations isolées uniquement dans toutes les zones résidentielles;</li><li>• Exiger une modification de zonage majeure afin d'autoriser les logements surdimensionnés dans les immeubles à logements multiples;</li><li>• Clarifier les définitions contenues dans les règlements municipaux (p. ex. la différence entre les maisons de chambres et les logements, les logements surdimensionnés, les unités résidentielles);</li></ul>
---	---

<p>Modifier les exigences en matière de rendement pour les immeubles à logements multiples</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 dégagé de 1,5 m à la bordure de la rue pour tous les bâtiments dont la surface de plancher totale est supérieure à 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 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;</li> <li>• Éliminer l'exigence relative à l'aire paysagée devant occuper 30 % de l'espace pour les petits immeubles à logements de jusqu'à 12 logements puisque l'objectif initial de cette exigence est rempli avec plus de précision par les exigences relatives à l'aire d'agrément et à d'autres aménagements intercalaires.</li> </ul>
--	--

La **deuxième étape** consiste en des mesures essentielles à plus long terme visant à répondre au défi plus vaste que représentent la croissance à long terme, l'abordabilité et l'offre de logements, plus particulièrement la nécessité d'aménager dans les zones résidentielles des immeubles à logements multiples de construction solide, bien conçus, axés sur les familles et adaptables aux réalités de l'avenir.

#### Mesures de la deuxième étape

- Envisager la mise en place de contrôles et d'une supervision de la conception de nouveaux aménagements par divers niveaux de la réglementation du plan d'implantation afin d'appuyer l'intégration des nouveaux aménagements dans les quartiers établis;
- 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 les normes de rendement appropriées et les mesures de soutien stratégiques à l'appui;
- Examiner le *Règlement sur les redevances d'aménagement* afin de prendre en considération que les taux peuvent être modifiés de manière à favoriser les logements familiaux ainsi que les coûts associés à la densité;
- Déterminer les modifications possibles pouvant être apportées aux processus internes 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'envisager des moyens de prendre en considération la pleine valeur des contributions pour fins de parcs;
- Examiner les dispositions sur le zonage pour les logements secondaires afin de s'assurer qu'elles remplissent le but dans lequel elles ont été établies;
- 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.

Veuillez soumettre vos questions ou commentaires à [ZonageR4@ottawa.ca](mailto:ZonageR4@ottawa.ca).

ÉBAUCHE