

Date d'entrée en vigueur (09/2021)

# AVIS

## DÉTERMINATION DE LA MARGE DE REULEMENT ET DE LA DISTANCE LIMITATIVE

SERVICES DU CODE DU BÂTIMENT



## Détermination de la marge de reculement et de la distance limitative

Le présent avis fournit des renseignements généraux en vue de déterminer la conformité du bâtiment et de la ou des saillies aux exigences en matière de marge de reculement et de distance limitative du *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa et du *Code du bâtiment de l'Ontario* (CBO).

La proximité des fondations d'un bâtiment, du ou des systèmes de revêtement, de la façade de rayonnement d'un bâtiment et des saillies autorisées par rapport à une marge de reculement ou à une limite de propriété joue un rôle important dans l'établissement de la conformité au CBO et/ou au *Règlement de zonage*. La relation de ces éléments avec une marge de reculement ou une limite de propriété peut varier selon les informations fournies sur un plan d'implantation ou dans une expertise des lieux relativement à l'assemblage des murs au-dessus du sol. Il est courant d'indiquer les dimensions de la limite de propriété à la face extérieure du mur de fondation (béton), mais de ne pas mentionner la distance entre la construction au-dessus du sol (à l'extérieur du revêtement et des saillies) et une marge de reculement ou une limite de propriété. Les définitions ci-dessous fournissent des renseignements généraux sur la façon de déterminer la distance limitative et la marge de reculement conformément aux règlements.

### Définitions

#### Code du bâtiment de l'Ontario de 2012 – Div. A – 1.4.1.2

**Distance limitative** : distance d'une *façade de rayonnement* à une limite de propriété, à l'axe d'une rue, d'une ruelle, d'une voie de circulation publique ou à une ligne imaginaire entre deux bâtiments ou compartiments résistants au feu situés sur la même propriété, mesurée perpendiculairement à la *façade de rayonnement*.

**Façade de rayonnement** : partie d'un mur extérieur d'un bâtiment délimitée par le niveau du sol et le plafond du dernier étage et orientée dans une direction donnée ou, lorsque le bâtiment est divisé en compartiments résistant au feu, le mur extérieur d'un compartiment résistant au feu orienté dans une direction donnée.

#### Règlement de zonage 2008-250 – Partie 1 – Définitions (article 54)

On entend par **marge de reculement** la distance exigée en vertu de ce règlement entre une ligne de lot, à l'exclusion d'une ligne latérale d'angle, et un bâtiment, y compris :

**le retrait de cour avant** qui est la plus courte distance entre la ligne de lot avant et n'importe quelle partie d'un bâtiment, excluant une saillie permise en vertu de l'article 65;

**le retrait de cour arrière** qui est la plus courte distance entre la ligne de lot arrière et n'importe quelle partie d'un bâtiment, excluant une saillie permise en vertu de l'article 65;

**le retrait de cour latérale intérieure** qui est la plus courte distance entre la ligne de lot latérale qui ne jouxte pas la rue et n'importe quelle partie d'un bâtiment entre les cours avant et arrière, excluant une saillie permise en vertu de l'article 65;

**le retrait de cour latérale d'angle** qui est la plus courte distance entre la ligne de lot qui jouxte la rue et n'importe quelle partie d'un bâtiment entre les cours avant et arrière, excluant une saillie permise en vertu de l'article 65.

**L'article 65** concerne les saillies permises dans les cours requises.

Voir l'annexe A pour déterminer l'emplacement des marges de reculement des cours.

### Exemple

L'exemple ci-dessous montre comment les marges de reculement indiquées sur un plan d'implantation, par rapport au béton, peuvent différer de la construction au-dessus du sol et avoir une incidence sur la conformité au CBO et au *Règlement de zonage*.

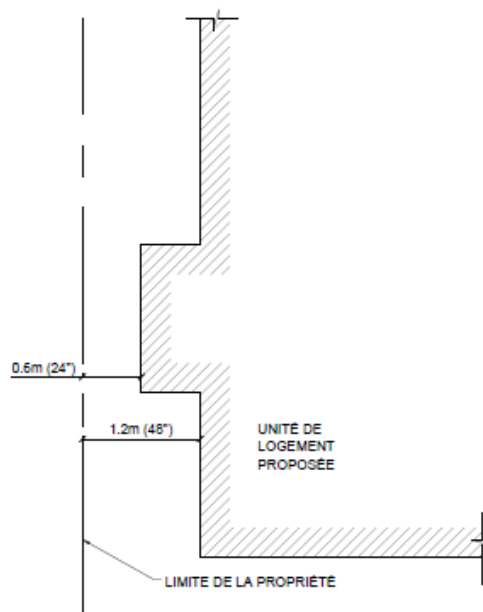


Figure 1– Plan d'implantation partiel type

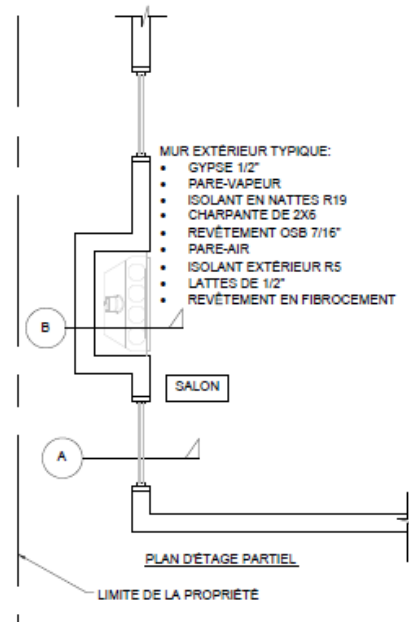


Figure 2– Plan d'étage partiel type

Le plan d'implantation partiel, présenté à la figure 1, est un exemple de plan d'implantation type fourni aux fins du permis de construire et démontrant la conformité aux exigences du CBO et du *Règlement de zonage*. Le bâtiment proposé est en retrait de 1,2 m depuis la limite de propriété. La conception comprend également une saillie avec un retrait de 0,6 m depuis la limite de propriété.

Le plan d'étage partiel, présenté à la figure 2, est un exemple de plan d'étage type fourni pour une demande de permis de construire. Dans cet exemple, la construction de l'ensemble de murs extérieurs utilise une isolation extérieure pour satisfaire aux exigences d'efficacité énergétique de la norme

SB-12. L'épaisseur de l'isolation extérieure peut varier de 25 à 50 mm et plus. La conception comprend une surface vitrée dans le mur extérieur se trouvant à 1,2 m depuis la limite de propriété, comme indiqué sur le dessin du plan d'implantation.

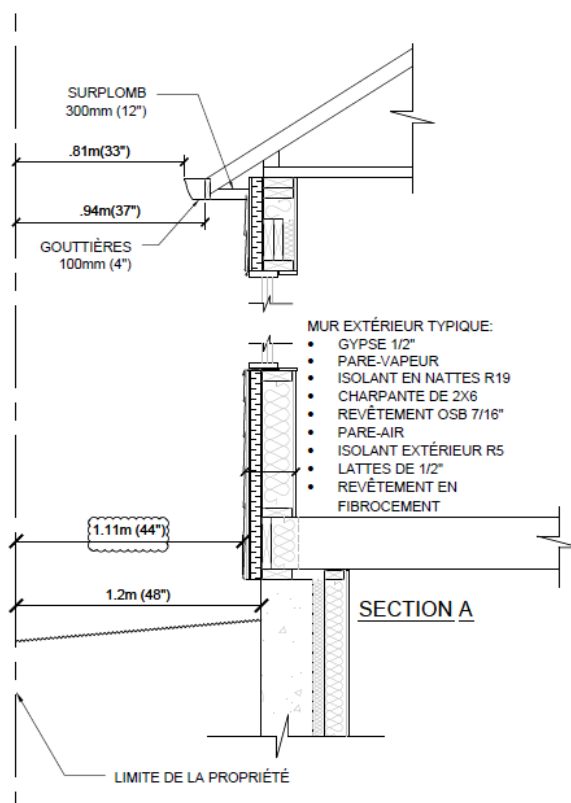


Figure 3 – Coupe partielle du mur à un retrait de 1,2 m indiqué sur le plan d'implantation.

La coupe du bâtiment, illustrée à la figure 3, montre comment la construction au-dessus du sol peut poser des problèmes pour déterminer la conformité aux exigences du CBO et du *Règlement de zonage*. Les concepteurs doivent examiner la constructibilité du bâtiment afin de déterminer la conformité aux exigences du CBO et/ou du *Règlement de zonage*.

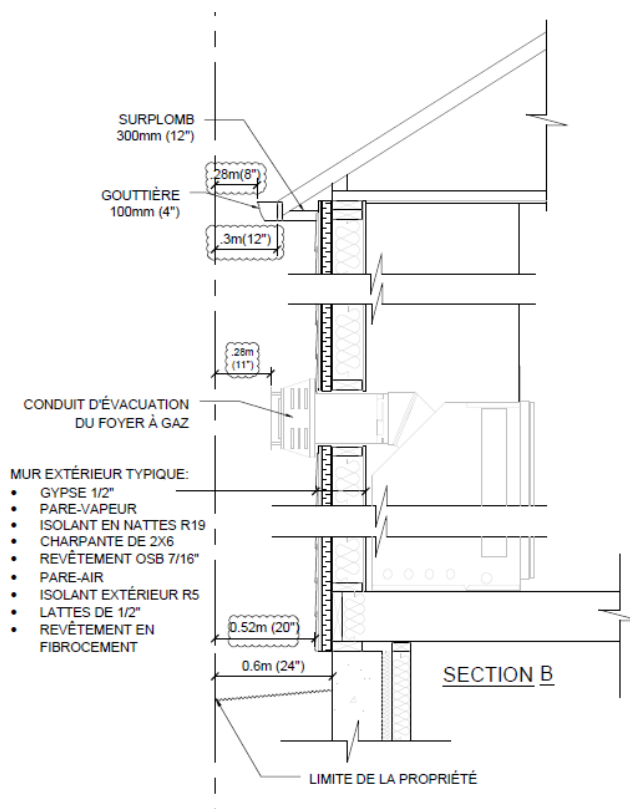
### Code du bâtiment

Les concepteurs doivent confirmer la distance limitative entre la façade de rayonnement et la limite de propriété afin de déterminer si des ouvertures non protégées sont autorisées le long de la façade du bâtiment. Le plan d'implantation indique que le mur était situé à 1,2 m de la limite de propriété. Lors de l'examen de la construction du mur extérieur, la distance limitative de la façade de rayonnement du bâtiment est réduite à 1,11 m. Par conséquent, en utilisant les définitions et les méthodologies pour la détermination des ouvertures non protégées fournies dans le CBO, une surface vitrée non protégée ne serait pas autorisée le long de cette façade de bâtiment. De plus, comme la façade de rayonnement du bâtiment a maintenant une distance limitative inférieure à 1,2 m par rapport à la limite de propriété, la construction du mur extérieur nécessiterait également un indice de résistance au feu.

### Zonage

Les concepteurs doivent confirmer la construction au-dessus du sol, car elle peut avoir une incidence sur l'emplacement d'un bâtiment sur une propriété. En utilisant l'exemple ci-dessus, la détermination des marges de reculement pour les cours latérales combinées peut modifier la

margin de recul total en utilisant les mesures fournies sur le plan d'implantation par rapport à l'emplacement du volume au-dessus du sol.



Comme pour la vue en coupe A, la coupe du bâtiment illustrée à la figure 4 montre comment la construction au-dessus du sol peut poser des problèmes dans l'établissement de la conformité au CBO et au *Règlement de zonage*. L'objectif de cet exemple est de démontrer comment les éléments en saillie jouent un rôle essentiel dans l'établissement de la conformité aux règlements et lois applicables. L'identification des éléments en saillie à l'extérieur de la superficie au sol du bâtiment est difficile, mais primordiale à l'établissement de la conformité au CBO et/ou au *Règlement de zonage*.

### Code du bâtiment

Les concepteurs doivent déterminer la construction requise de la façade de rayonnement du bâtiment, conformément à la réglementation du CBO. Dans l'exemple ci-dessus, l'emplacement de la façade de rayonnement du bâtiment se trouve à moins de 0,6 m de la limite de propriété. Le CBO exige que la façade de rayonnement du bâtiment soit construite avec un indice de résistance au feu et parée d'un revêtement ininflammable.

### Zonage

Les concepteurs doivent connaître les éléments en saillie et leur emplacement par rapport à une marge de recul requise. Comme l'indique le plan d'étage partiel, un foyer à gaz est proposé dans l'alcôve du salon. Tous les appareils alimentés au gaz doivent être ventilés à l'extérieur. Dans l'exemple ci-dessus, le système d'échappement du foyer traverse le mur extérieur. L'emplacement du conduit d'évacuation ne répondrait pas aux exigences de

l'article 65 du *Règlement de zonage*. Tout comme l'emplacement du conduit d'évacuation, la gouttière ne répondrait pas aux exigences de l'article 65 du *Règlement de zonage*.

La détermination des marges de reculement pour les cours latérales combinées peut modifier la marge de retrait totale en utilisant les mesures fournies sur le plan d'implantation, par rapport au béton, par opposition à l'emplacement du volume au-dessus du sol.

### **Comment établir la conformité**

Les sections ci-dessous donnent des indications sur la manière dont les concepteurs doivent établir la conformité aux exigences du CBO et du *Règlement de zonage*.

#### Nouvelle construction :

Les bâtiments situés à moins de 300 mm de la marge de retrait minimale imposée par le zonage ou de la limite de propriété exigent que le concepteur fournisse une coupe de mur pour démontrer la conformité de la construction proposée aux exigences du CBO et du *Règlement de zonage*. Le concepteur doit dimensionner la fondation, la façade de rayonnement du bâtiment et la saillie autorisée par rapport à la marge de retrait et/ou à la limite de propriété. Les figures 3 et 4 donnent des exemples de dimensions requises.

#### Construction existante :

Les bâtiments situés à moins de 300 mm de la marge de retrait minimale imposée par le zonage ou de la limite de propriété exigent que le concepteur fournisse une expertise des lieux effectuée par un arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O) pour établir l'emplacement du bâtiment existant sur la propriété.

---