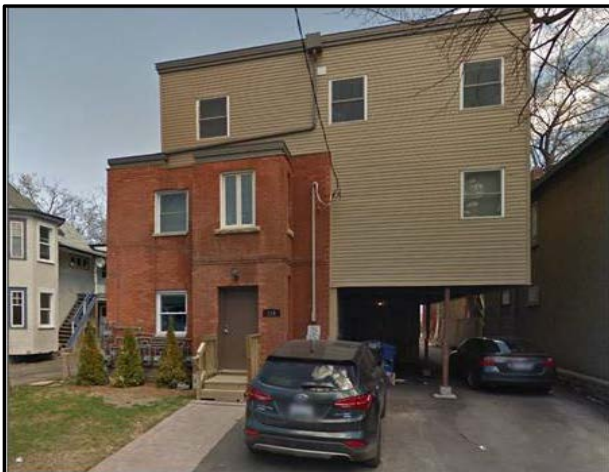


Règlement de zonage Révision de la zone R4 (zone résidentielle de densité 4)



Document de travail n° 2 Recommandations préliminaires

Mars 2017

Personne-ressource :

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

Introduction	3
Réponses au document de travail n° 1 et propositions révisées pour le zonage	3
1) Limiter le nombre de chambres dans les logements	3
2) Autoriser les logements surdimensionnés uniquement dans les habitations isolées	4
3) Préciser la distinction entre les logements et les maisons de chambres (les définir).....	4
4) Exiger des installations d’entreposage des ordures dans les habitations à logements multiples	5
5) Réglementer la position des climatiseurs.....	6
6) Se pencher sur les dimensions maximales des lots des immeubles d’appartements de faible hauteur (limiter le regroupement des lots)	6
7) Réviser la limite de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité (R4A à R4L) et réviser les dimensions minimales des lots des petits immeubles d’habitation	7
7a) Modifier les dimensions minimales des lots dans la sous-zone R4T (centre-ville, nord de Vieil Ottawa-Est, nord de Côte-de-Sable, Basse-Ville, etc.).....	10
7b) Modifier les dimensions minimales des lots dans la sous-zone R4S (Basse-Ville, centre-ville sud, Mechanicsville, annexe du quartier Glebe, etc.).....	11
7c) Modifier les dimensions minimales des lots et le nombre de logements dans la sous-zone R4H (centre-ville ouest, Côte-de-Sable, Hintonburg, etc.).....	12
7d) Modifier les dimensions minimales des lots et le nombre de logements dans la sous-zone R4B (Vanier, Overbrook)	12
7e) Modifier les dimensions minimales des lots et le nombre maximal de logements dans la sous-zone R4E (Vanier).....	14
7f) Modifier les dimensions minimales des lots dans certaines sous-zones R4N (Overbrook)	15
7g) Augmenter le nombre maximal de logements dans un immeuble d’appartements, soit de quatre à huit logements dans les sous-zones R4C, R4G et R4K.	16
8) Modifications aux aires d’agrément et aux exigences en matière d’aménagement paysager pour les immeubles d’appartements de faible hauteur dans le secteur urbain intérieur	16
9) Limites dans l’ensemble de la ville applicables aux logements secondaires	17
10) Modifications à la réglementation du plan d’implantation.....	18
11) Modifications aux redevances d’aménagement.....	19
12) Modifications au Plan officiel.....	19
13) Comité de dérogation.....	19
14) Aucune clause de transition	19

Introduction

Le premier document de travail publié en ligne le 3 novembre 2016 exposait plusieurs grandes idées pour la réforme de la zone R4 et l'examen des questions connexes. Les intervenants ont été invités à transmettre leurs commentaires sur ces idées jusqu'à la mi-décembre.

Le deuxième document de travail résume les commentaires reçus et donne un aperçu de quelques propositions plus concrètes qui sont envisagées pour le zonage.

Réponses au document de travail n° 1 et propositions révisées pour le zonage

Les sections suivantes résument les commentaires reçus sur les propositions décrites dans le document de travail de novembre 2016 et exposent les propositions révisées en cours d'examen. Lorsque cela est possible, les propositions révisées sont données en détail. Cependant, par souci de clarté, nous avons dû simplifier certaines d'entre elles.

1) *Limitier le nombre de chambres dans les logements*

Les associations communautaires et la plupart des membres de l'industrie des aménagements intercalaires sont d'accord avec l'idée de limiter le nombre de chambres à coucher autorisées dans un logement. Toutefois, certaines associations communautaires craignent que l'imposition d'une limite trop stricte nuise à la construction de logements destinés aux familles. Certains promoteurs s'opposent à l'imposition de telles limites, soulignant que le seul moyen de rendre un projet économiquement viable, dans les cas où la construction de seulement trois ou quatre logements est autorisée, est d'augmenter le nombre de chambres à coucher. D'autres promoteurs étaient prêts à accepter l'imposition d'une limite au nombre de chambres à coucher si cette exigence était compensée par la possibilité d'autoriser la construction d'un plus grand nombre de logements plus petits.

Propositions révisées

- 1a) **Établir une limite maximale de quatre chambres à coucher dans un logement, soit en modifiant la définition du terme « logement » ou en établissant une norme ou une autre mesure applicable au zonage.**
- 1b) **L'exigence selon laquelle au plus 50 % des logements d'un immeuble peuvent compter plus de deux chambres n'est plus proposée.**
- 1c) **Les modifications connexes incluent l'introduction de définitions des termes « unité résidentielle » et « chambre à coucher ».**

Ces propositions interdiraient qu'un logement qui se trouve dans un immeuble à logements multiples compte plus de quatre chambres à coucher. Du fait que la limite de quatre chambres à coucher serait inscrite dans la définition du terme, les dérogations mineures visant à augmenter le nombre de chambres ne pourraient être examinées.

2) **Autoriser les logements surdimensionnés uniquement dans les habitations isolées**

Ce principe a obtenu un vaste soutien des associations communautaires, qui ont présenté diverses suggestions selon lesquelles une limite de six ou huit chambres serait appropriée. Certains proposent que les logements surdimensionnés soient restreints aux zones R1.

Propositions révisées

2a) **Définir un nouveau terme aux fins du zonage, « logement surdimensionné », à savoir un logement dans lequel est autorisé un maximum de huit chambres à coucher.**

Un logement surdimensionné aurait la même définition qu'un « logement », sauf qu'un nombre plus élevé de chambres à coucher y serait autorisé. La limite de huit chambres serait établie dans la définition ou dans une disposition de zonage ailleurs dans le règlement.

2b) **Modifier la définition du terme « habitation isolée » afin de préciser que ce type de logement est constitué d'un seul logement principal ou d'un seul logement principal surdimensionné.**

Ces modifications auraient pour effet de n'autoriser un maximum de huit chambres à coucher que dans une habitation isolée. Indirectement, elles auraient aussi l'effet d'interdire la construction d'un logement secondaire accompagnant un logement surdimensionné. Nous pourrions avoir une maison comptant huit chambres à coucher, ou une maison avec un logement secondaire, mais pas les deux à la fois. Voir les propositions 9a) et 9 b) ci-dessous pour en savoir plus sur les modifications proposées aux règles régissant les logements secondaires.

3) **Préciser la distinction entre les logements et les maisons de chambres (les définir)**

De nombreux particuliers et associations communautaires soutiennent cette idée. Les participants ont souvent mentionné que les logements surdimensionnés, même s'il s'agissait bien de l'usage auquel ils étaient destinés au moment de leur construction, sont susceptibles de devenir plus tard des maisons de chambres et d'échapper au contrôle ou à la supervision nécessaire de l'administration municipale.

Propositions révisées

3a) **Réviser la définition de « maison de chambres » pour y inclure plusieurs caractéristiques clés.**

Plus précisément, une maison de chambres :

- n'est pas occupée par une seule unité résidentielle (c'est-à-dire un groupe de personnes, qu'elles soient apparentées ou non, qui vivent ensemble comme un ménage et qui exercent un degré de contrôle important dans la partie intérieure du logement);

- contient plus de chambres que le nombre maximal autorisé pour un logement ordinaire ou surdimensionné.

3 b) Établir qu'une maison de chambres peut occuper tout ou partie d'un bâtiment, mais qu'une seule maison de chambres peut occuper un bâtiment.

À la suite de ces modifications, toute habitation qui ne répond pas à la définition d'un logement (ou, lorsque ce type de logement est autorisé, de logement surdimensionné) serait par défaut une maison de chambres qui serait régie par tous les règlements de zonage et autres règlements applicables à cet usage. Cela corrigerait la situation actuelle, où certaines unités résidentielles ne répondent pas à la définition d'un « logement », mais ne sont pas non plus conformes à la lettre la définition actuelle d'une maison de chambres.

4) *Exiger des installations d'entreposage des ordures dans les habitations à logements multiples*

La plupart des participants reconnaissaient la nécessité d'une gestion améliorée des ordures, et quelques-uns d'entre eux ont expressément exprimé leur soutien à l'entreposage intérieur. Cependant, il y avait désaccord (chez les promoteurs et certaines associations communautaires) quant à la nécessité d'installer le lieu d'entreposage des ordures dans le bâtiment principal. Une association communautaire a mentionné que l'obligation d'entreposer les ordures à l'intérieur pourrait être excessive compte tenu du fait que les immeubles qui dépassent un certain taux d'occupation doivent actuellement établir, en collaboration avec la Direction de la gestion des déchets solides de la Ville, des plans détaillés de gestion des ordures relevant de la réglementation des plans d'implantation. De plus, les règles du zonage applicables à l'entreposage des ordures doivent cibler des usages auxquels ces mesures de contrôle ne s'appliquent pas.

Propositions révisées

4a) Exiger qu'une aire d'entreposage intérieur des ordures (que ce soit à l'intérieur du bâtiment principal ou dans un bâtiment accessoire) soit aménagée.

Cette exigence s'appliquerait à toute construction qui :

- se trouve dans une zone résidentielle (de R1 à R5);
- dont la surface de plancher brute est d'au moins 400 m²;
- compte moins de six logements.

Cette disposition permettrait d'inclure les immeubles résidentiels qui ne sont pas soumis aux directives relatives à la gestion des déchets de la Ville (qui ne s'appliquent actuellement qu'aux immeubles de six logements ou plus), mais qui sont assez grands pour que leur taux d'occupation potentiel puisse devenir une source d'ordures excessives.

- 4b) **Exiger que l'aire d'entreposage intérieur des ordures ait une superficie d'au moins 7 m².**

Cette superficie permet l'installation de deux bacs de recyclage sur roues, d'un bac de produits organiques sur roues et de plusieurs poubelles sur roues ou d'une benne à ordures étroite sur roues. Cette exigence est généralement conforme aux normes applicables à la gestion des déchets, adaptées à un bâtiment de quatre ou de cinq logements.

- 4c) **Exiger que l'aire d'entreposage intérieur des ordures donne accès à une allée dégagée faite de matériaux inertes, d'une largeur d'au moins 1,2 m et menant à une entrée de cour, à une rue publique ou à une voie publique utilisée pour les déplacements.**

- 4d) **Les exigences supplémentaires applicables au terrain nécessaire pour l'aménagement de l'aire d'entreposage seront compensées par une réduction de l'espace d'agrément actuellement utilisé dans la cour arrière.**

Voir la proposition 8a) ci-dessous.

- 4d) **L'exigence selon laquelle les ordures doivent être entreposées à l'intérieur du bâtiment principal, par opposition à un bâtiment accessoire, n'est plus proposée.**

5) Réglementer la position des climatiseurs

Après mûre considération, le personnel de l'urbanisme estime qu'aucune nouvelle disposition de zonage n'est nécessaire pour réglementer la position des climatiseurs qui évacuent de l'air à l'extérieur. De plus, aucune nouvelle disposition applicable à la position des condensateurs de climatiseur n'est nécessaire en sus de celles figurant déjà à l'article 65. Le Plan officiel, tel que modifié par la MPO n° 150, prévoit que les unités mécaniques et de ventilation doivent être dotées d'écran et ne doivent pas évacuer l'air en direction des propriétés avoisinantes. Cette politique est mise en œuvre de façon plus adéquate dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation.

Propositions révisées

- 5a) **Aucun règlement de zonage régissant l'emplacement des climatiseurs n'est proposé pour l'instant.**

6) Se pencher sur les dimensions maximales des lots des immeubles d'appartements de faible hauteur (limiter le regroupement des lots)

Les promoteurs estiment généralement que le regroupement des lots est une partie nécessaire et utile de l'évolution d'un quartier et ne doit pas être limité. Certaines associations communautaires et certains particuliers estiment qu'il faut restreindre ce type de regroupement. D'autres ont adopté une position plus nuancée; selon eux, si un regroupement excessif risque d'être un problème, le contexte exact et le caractère du quartier doivent être pris en considération.

Après mûre considération, le personnel de l'urbanisme se dit d'accord avec la position de l'industrie selon laquelle, au bout du compte, il serait excessif et même contre-productif de réglementer les dimensions maximales des lots pour dissuader ou empêcher le regroupement des lots.

Le but de la famille de zones R4 est de permettre la construction d'immeubles d'appartements de faible hauteur sur des lots de dimensions convenables. En vertu des exigences actuelles relatives à la superficie minimale, et même en vertu des nouvelles dimensions des lots proposées sous les points 7x), seule une faible minorité des lots enregistrés dans les zones R4 sont encore disponibles pour la construction d'immeubles d'appartements de faible hauteur. De l'avis du personnel, il ne serait pas approprié de restreindre la construction d'immeubles d'appartements à des lots d'une certaine taille tout en empêchant que des lots soient regroupés pour permettre la création d'un terrain approprié pour la réalisation de tels travaux.

La possibilité d'acquérir deux lots adjacents dans un quartier établi (où chaque lot est déjà, d'ordinaire, occupé par un bâtiment) est rare et représente un coût suffisamment élevé pour qu'elle ne soit pas prise à la légère. De plus, le zonage R4 permet généralement la construction de blocs d'habitations en rangées. Ces structures, lorsqu'elles sont considérées comme un tout, seraient semblables, voire identiques, en volume à celui d'un seul grand immeuble. Enfin, les principales questions relatives au caractère des immeubles qui entrent en considération dans la question du regroupement des lots, y compris la présence de portes et de fenêtres sur la rue, sont mieux examinées dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation.

6a) **Aucun règlement de zonage limitant les dimensions maximales des lots ou leur regroupement n'est proposé pour l'instant.**

7) Réviser la limite de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité (R4A à R4L) et réviser les dimensions minimales des lots des petits immeubles d'habitation

Les commentaires des membres de l'industrie appuyaient ce changement. Les promoteurs de logements surdimensionnés soulignent qu'ils répondent à une forte demande pour des immeubles de faible hauteur dans des lieux centraux, mais que les limites applicables au nombre de logements rendent la construction de logements de taille classique économiquement non viable. L'ensemble de l'industrie de l'aménagement intercalaire mentionne également que les restrictions actuelles occasionnent un manque de solutions pour les cas intermédiaires. De ce fait, il devient très difficile de construire des immeubles à logements multiples de faible hauteur à un coût abordable.

La réponse des particuliers et des associations communautaires était plus nuancée. Plusieurs ont mentionné que le fait d'accroître ou d'éliminer la limite applicable au nombre de logements était préoccupant et pourrait inciter les promoteurs à construire un grand nombre de très petits logements (p. ex. studios) ne convenant qu'à une très étroite tranche démographique. Plusieurs participants pensent que le zonage doit inciter ou obliger les promoteurs à construire dans les nouveaux lotissements des logements de diverses tailles, en particulier des logements adaptés aux familles avec enfants. L'idée même de réduire la taille minimale des lots destinés aux immeubles d'appartements de faible hauteur a suscité sensiblement les mêmes réponses.

Le personnel estime que les deux côtés de cette question présentent des points valables et formule les observations suivantes.

- i) Une grande partie du secteur urbain intérieur est zonée R1, R2 ou R3, ce qui limite les immeubles pouvant être construits sur ces zones à des logements d'un logement, à des duplex ou au plus des triplex. De plus, dans les zones R4, seule une petite minorité de lots (en général de 10 à 15 %) satisfont aux exigences relatives à la taille minimale applicables aux immeubles de quatre logements ou plus. À l'argument voulant que la densification suppose nécessairement une perte d'habitations isolées ou de duplex, nous répondons que la grande majorité des lots du secteur urbain intérieur demeure zonée pour des immeubles à faible densité (jusqu'à trois logements) uniquement.
- ii) Parmi les lots dont les dimensions conviennent aux immeubles d'appartements, bon nombre sont déjà occupés pour cet usage ou sont limités dans leur enveloppe constructible par la présence d'éléments patrimoniaux, ce qui réduit la possibilité de construire ce type de logement nécessaire. La capacité de construire des immeubles d'appartements est encore plus restreinte par la limite de quatre logements qui s'applique aux sous-zones R4A à R4L¹.
- iii) Nous sommes d'accord que les limites actuelles peu élevées quant au nombre de logements peuvent favoriser la création de très grands logements qui, au mieux, combtent les besoins en matière de logement auxquels répondent déjà les zones R1 à R3 et les plus petits lots des zones R4 et, au pire, ne sont adaptés qu'aux très grandes familles et relativement peu adaptés aux différents types de ménages. Nous convenons aussi que l'absence d'outils réglementaires appropriés crée un risque inacceptable que ces logements surdimensionnés soient convertis en maisons de chambres sans permis. Quels que soient les avantages que pourrait procurer le fait d'autoriser l'aménagement de tels logements dans des immeubles à logements multiples, les risques et les conséquences non voulus seraient tout simplement trop importants.
- iv) Autrement dit, le zonage actuel crée, de façon fortuite, une série d'incitatifs qui facilitent la construction de logements surdimensionnés problématiques de préférence à des immeubles d'appartements de faible hauteur adéquats, comportant des logements de taille plus classique et adaptables et dont la conception de base serait supervisée par l'entremise du processus de réglementation du plan d'implantation.
- v) Nous convenons aussi que le fait d'éliminer ou de relever excessivement la limite du nombre de logements risque de favoriser excessivement la construction de studios au détriment des autres types de logements. Toutefois, nous n'estimons pas qu'il soit nécessaire ou approprié d'exiger directement que chaque immeuble contienne un certain nombre de logements d'une taille précise. Selon la zone et la sous-zone, le

¹ En plus des points i) et ii), nous reconnaissons qu'un grand nombre de dérogations sont sollicitées et accordées pour autoriser la construction d'immeubles d'appartements sur les lots qui sont trop petits selon les dispositions de zonage. Nous estimons cette situation problématique parce qu'elle suscite de l'incertitude pour les constructeurs et les résidents et qu'il faut améliorer les communications entre le personnel de l'urbanisme et le Comité de dérogation. Cependant, il est, par définition, au-delà du pouvoir du règlement de zonage de fournir des orientations sur le zonage au Comité de dérogation.

nombre de logements autorisé dans différentes sous-zones doit être déterminé afin que le projet le plus attrayant, pour le promoteur, soit celui qui contribue à l'offre d'une fourchette appropriée de logements de différentes tailles dans le secteur urbain intérieur et, en particulier, afin de favoriser la construction de logements à une, deux et trois chambres à coucher, qui sont des projets peu encouragés en vertu du règlement de zonage actuel.

- vi) Nous reconnaissons également que l'économie de l'espace urbain met nécessairement de la pression sur les surfaces de plancher des logements. Un ménage dans le secteur urbain intérieur qui dispose d'un certain revenu ne pourra pas s'offrir la même surface de plancher que s'il cherchait un logement dans un secteur moins central. Lorsque nous cherchons à favoriser l'aménagement de logements comptant d'une à trois chambres à coucher en milieu urbain, il faut comprendre que ces logements sont limités à une certaine taille minimale en vertu du Code du bâtiment et qu'ils peuvent être considérablement plus petits que des logements comparables situés dans un secteur moins central ou dans les zones R1 à R3.
- vii) Dans le même ordre d'idées, nous observons que la superficie minimale de 22 m de largeur (660 m²) pour les logements superposés dans les sous-zones R4A à R4L est très grande. Cela dissuade les promoteurs de construire une forme de logement particulièrement polyvalente du fait que presque tous les lots sont trop petits pour cet usage.
- viii) Nous observons également que, dans certaines zones, les dimensions minimales des lots actuellement établies pour les différents types de logements sont mal adaptées au tissu urbain actuel. Dans les pires cas, jusqu'aux trois quarts des maisons individuelles déjà construites sont techniquement non conformes du fait que leurs lots sont trop petits selon le règlement de zonage actuel.

Avec ce qui précède à l'esprit, le personnel de l'urbanisme propose de modifier le nombre maximal autorisé de logements ou les valeurs minimales pour la largeur et la superficie des lots pour les immeubles d'appartements de faible hauteur dans différentes sous-zones R4. Ce faisant, nous observons les principes généraux suivants :

- ix) Il est possible d'augmenter le maximum actuel de quatre logements dans les sous-zones R4A à R4L, mais en aucun cas ce nombre ne dépassera 12 logements.
- x) Dans les sous-zones R4 qui requièrent actuellement une largeur minimale de 15 m (450 m²) ou de 18 m (540 m²), les dimensions minimales des lots seront réduites afin qu'un immeuble de faible hauteur puisse être construit sur un lot de 12 m (360 m²).
- xi) Nonobstant le point x), dans la sous-zone R4T (qui est la plus centrale et la plus urbaine des sous-zones R4), la construction d'immeubles d'appartement de faible hauteur comptant jusqu'à huit logements serait autorisée sur les lots de 10 m de largeur (superficie de 300 m²).

- xii) Les dimensions minimales des lots pour les logements superposés pourront être réduites pour que ces logements respectent l'exigence applicable aux immeubles d'appartements de faible hauteur.
- xiii) Le nombre de logements autorisé pour un immeuble d'appartements de faible hauteur sur un lot d'une taille donnée ne sera pas réduit.

Suivant ces principes, nous proposons les modifications suivantes aux dimensions minimales des lots et au nombre maximal de logements.

7a) Modifier les dimensions minimales des lots dans la sous-zone R4T (centre-ville, nord de Vieil Ottawa-Est, nord de Côte-de-Sable, Basse-Ville, etc.)

Sur le plan géographique, la sous-zone R4T est la plus centrale des sous-zones R4; elle occupe la plus grande partie du nord du centre-ville et des secteurs voisins, ainsi que des secteurs de Côte-de-Sable et de la Basse-Ville. La sous-zone R4T est une « zone R4 de forte densité » qui ne comporte pas de limites explicites sur le nombre de logements. Actuellement, les dimensions minimales d'un lot dans la sous-zone R4T sont de 15 m de large (superficie de 450 m²) pour un petit immeuble d'appartements, sans limite précise quant au nombre de logements.

Les modifications proposées permettraient la construction d'immeubles d'appartements de faible hauteur d'au plus huit logements sur un lot de 10 m de large (300 m²), et de neuf logements ou plus sur un lot de 12 m de large (360 m².) Les autorisations actuelles sont inchangées pour les lots de 15 m de large (450 m²) et plus. Ces normes révisées sont conçues de manière à permettre la construction de logements de deux chambres à coucher ayant une surface de 450 à 650 pieds carrés.

Tableau 1 : Modifications proposées aux dimensions minimales des lots dans la sous-zone R4T

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée	7,5	195	7,5	195
Jumelée	4,5	110	4,5	110
Isolée à fondations reliées	7,5	195	7,5	195
Duplex	7,5	195	7,5	195
Maison en rangée	4,5	110	4,5	110
Triplex	9	270	9	270
Immeuble d'appartements de faible hauteur, jusqu'à huit logements	15	450	10	300
Immeuble d'appartements de faible hauteur, de 9 à 12 logements	15	450	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur, 13 logements et plus	15	450	15	450

Superposée	15	450	12	360
Lot pour complexe immobilier	s.o.	1400	s.o.	1400

N/A = non autorisé

7b) Modifier les dimensions minimales des lots dans la sous-zone R4S (Basse-Ville, centre-ville sud, Mechanicsville, annexe du quartier Glebe, etc.)

Géographiquement, la sous-zone R4S est la deuxième zone la plus centrale des sous-zones R4. La sous-zone R4S couvre New Edinburgh et Mechanicsville; une grande partie de la Basse-Ville et de la Côte-de-Sable; une partie de l'annexe du quartier Glebe et la moitié la plus au sud du centre-ville. La sous-zone R4S est une « zone R4 de forte densité » qui ne comporte pas de limites explicites quant au nombre de logements. Les dimensions minimales d'un lot dans la sous-zone R4S sont de 15 m de large (450 m² de superficie) pour un petit immeuble d'habitation.

Les modifications proposées permettraient la construction d'un immeuble d'appartement de faible hauteur comportant jusqu'à 12 logements sur un lot de 360 m² (12 m de largeur). Les autorisations actuelles ne changeraient pas pour les lots de 15 m de large (450 m²) et plus. Ces normes révisées sont conçues de manière à permettre la construction de logements d'une à trois chambres de 450 à 650 pieds carrés.

Tableau 2 : Modifications proposées aux dimensions minimales des lots dans la sous-zone R4S

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée	9	270	9	270
Jumelée	5,6	165	5,6	165
Isolée à fondations reliées	9	270	9	270
Duplex	9	270	9	270
Maison en rangée	5,6	165	5,6	165
Triplex	12	360	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur, jusqu'à 12 logements	15	450	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur, 13 logements et plus	15	450	15	450
Superposée	15	450	12	360
Lot pour complexe immobilier	s.o.	1400	s.o.	1400

N/A = non autorisé

7c) **Modifier les dimensions minimales des lots et le nombre de logements dans la sous-zone R4H (centre-ville ouest, Côte-de-Sable, Hintonburg, etc.)**

La sous-zone R4H occupe principalement le centre-ville ouest; le quadrant sud-ouest de Côte-de-Sable près de l'Université d'Ottawa; et Hintonburg. La sous-zone R4H est une « zone R4 de faible densité » et permet un maximum de quatre logements par petit immeuble d'habitation. Les dimensions minimales d'un lot dans la sous-zone R4H sont de 12 m de large (360 m² de superficie) pour un petit immeuble d'habitation.

Les modifications proposées permettraient la construction d'un nombre maximal de huit logements sur un lot de 360 m² (12 m de large) et de 12 logements sur un lot de 15 m de large (450 m²). Les immeubles de plus de 12 logements ne seraient pas autorisés. Ces normes révisées sont conçues de manière à permettre la construction de logements de deux à trois chambres de 650 à 850 pieds carrés.

Tableau 3 : Modifications proposées aux dimensions minimales des lots et au nombre de logements autorisé dans la sous-zone R4H

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée	9	270	9	270
Jumelée	5,6	170	5,6	170
Isolée à fondations reliées	9	270	9	270
Duplex	9	270	9	270
Maison en rangée	5,6	170	5,6	170
Triplex	12	360	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (4 logements)	12	360	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (de 5 à 8 logements)	**N/A**	**N/A**	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (de 9 à 12 logements)	**N/A**	**N/A**	15	450
Immeuble d'appartements de faible hauteur (13 logements et plus)	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
Superposée (max. de 8 logements)	22	660	15	450
Lot pour complexe immobilier	S.O.	1400	S.O.	1400

N/A = non autorisé

7d) **Modifier les dimensions minimales des lots et le nombre de logements dans la sous-zone R4B (Vanier, Overbrook)**

Le zonage R4B occupe presque exclusivement le secteur urbain intérieur des quartiers 12 et 13 et est fortement concentré dans un seul quartier, délimité par le chemin Montreal, le boulevard

St-Laurent et l'avenue McArthur². La sous-zone R4B limite les immeubles d'appartements de faible hauteur à quatre logements.

Le zonage R4B n'est pas actuellement présent dans la disposition actuelle des lots dans Vanier. Le quartier se compose essentiellement d'habitations isolées et de duplex; cependant, en raison de l'importance des dimensions minimales dans la zone R4B (largeur minimale de 15 m et superficie minimale de 450 m² pour une habitation isolée ou un duplex), près des deux tiers des maisons dans ce secteur sont juridiquement non conformes, car elles sont situées sur des lots n'ayant pas la dimension requise pour l'utilisation qui en est faite³. Les lots de très grandes dimensions minimales pour les triplex et les immeubles d'appartements (largeur de 18 m et superficie de 540 m²) empêchent la densification ou le réaménagement.

Les modifications proposées serviront à redonner un statut juridiquement conforme à la majorité des habitations isolées et des duplex en réduisant les dimensions minimales des lots pour ces utilisations pour qu'elles soient intégrées à la disposition actuelle des lots. Elles permettront également l'aménagement d'un triplex ou d'un petit immeuble d'habitation pouvant comporter jusqu'à 8 logements sur un lot de 12 m (360 m²) ou jusqu'à 12 logements sur un lot de 14 m (420 m²). Ces normes révisées sont conçues de manière à permettre la construction de logements d'une à trois chambres de 550 à 650 pieds carrés.

Tableau 4 : Modifications proposées aux dimensions minimales des lots et au nombre de logements autorisé dans la sous-zone R4H

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée	15	450	12	360
Jumelée	9	270	9	270
Isolée à fondations reliées	15	450	12	360
Duplex	15	450	12	360
Maison en rangée	6	180	6	180
Triplex	18	540	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (4 logements)	18	540	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (de 5 à 8 logements)	**N/A**	**N/A**	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (de 9 à 12 logements)	**N/A**	**N/A**	14	420
Immeuble d'appartements de faible hauteur (13	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**

² On trouve des parcelles isolées zonées R4B dans les quartiers 15, 16 et 18, ainsi que dans les quartiers 7 et 8. Dans ces cas-là, la zone R4B s'applique habituellement à des complexes immobiliers de maison en rangée. En fait, à l'extérieur des quartiers Vanier et Overbrook, la sous-zone R4B s'applique presque exclusivement à ce type de complexe immobilier, et pas du tout à des quartiers resserrés composés de terrains individuels, comportant des logements de plain-pied donnant sur la rue.

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
logements et plus)				
Superposée (maximum de 8 logements)	22	660	14	420
Lot pour complexe immobilier	s.o.	1400	s.o.	1400

N/A = non autorisé

7e) *Modifier les dimensions minimales des lots et le nombre maximal de logements dans la sous-zone R4E (Vanier)*

Le zonage R4E occupe la plus grande partie de Vanier entre le chemin Montreal et l'avenue Beechwood; on trouve également de petites parcelles de la sous-zone R4E au sud du chemin Montreal. Actuellement, le zonage R4E limite les immeubles d'appartements à quatre logements et exige des dimensions minimales de 15 m (450 m²) pour les lots.

Les modifications proposées permettraient la construction d'un nombre maximal de huit logements sur un lot de 12 m de large (360 m²), et jusqu'à 12 logements sur un lot de 14 m de large (420 m²). Ces normes révisées sont conçues de manière à permettre la construction de logements de deux chambres de 500 à 600 pieds carrés.

Tableau 5 : Modifications proposées aux dimensions minimales des lots et au nombre de logements autorisé dans la sous-zone R4E

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée	10	275	10	275
Jumelée	6	165	6	165
Isolée à fondations reliées	10	275	10	275
Duplex	12	330	12	330
Maison en rangée	5,6	165	5,6	165
Triplex	15	450	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (4 logements)	15	450	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (de 5 à 8 logements)	**N/A**	**N/A**	12	360
Immeuble d'appartements de faible hauteur (de 9 à 12 logements)	**N/A**	**N/A**	14	420
Immeuble d'appartements de faible hauteur (13 logements et plus)	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
Superposée (maximum de 8 logements)	22	660	14	420

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Lot pour complexe immobilier	par type de logement	1400	par type de logement	1400

N/A = non autorisé

7f) *Modifier les dimensions minimales des lots dans certaines sous-zones R4N (Overbrook)*

La sous-zone R4N se retrouve dans certaines parcelles un peu partout dans la ville et s'applique généralement aux grands lots où se trouvent déjà des immeubles d'appartements. Cependant, il y a deux secteurs dans Overbrook où le zonage R4N utilisé ne convient pas au tissu urbain très serré.

La zone Prince Albert/Queen Mary/King George (« les Royaux » pour faire court) présente un tissu urbain remarquablement uniforme, comportant des parcelles étroites de 7,6 m de large et de 26 m de profond en raison des allées arrière. Même si ce sont des maisons jumelées qui occupent actuellement ces lots, le tissu est tel que même deux lots pour maisons jumelées pris ensemble sont généralement trop petits pour un duplex et conviennent encore moins à un immeuble d'appartements. En raison du vieillissement de ce parc immobilier, combiné à son emplacement tout de même assez proche du transport en commun par train léger, un réexamen du zonage est nécessaire afin de permettre le réaménagement efficace des immeubles lorsqu'ils atteindront la fin de leur durée de vie utile.

Dans le même ordre d'idées, le secteur Donald/Columbus comporte des lots uniformes de 15 m; avec l'ouverture du pont de la rue Donald, ce secteur devient attrayant pour une densification à petite échelle, ce qui est cependant impossible (sauf si l'on construit des triplex surdimensionnés) en raison des dimensions minimales de lots.

Les modifications proposées qui seraient apportées aux dimensions minimales de lots visent principalement à permettre le réaménagement des parcelles très étroites dans le secteur des Royaux et elles favoriseront la construction de logements d'environ 600 pieds carrés.

Tableau 6 : Modifications proposées aux dimensions minimales des lots dans certaines zones R4N d'Overbrook

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée	15	450	15	375
Jumelée	7,5	225	7,5	187

Utilisation du sol	Largeur minimale du lot (en m) (zonage actuel)	Superficie minimale du lot (en m ²) (zonage actuel)	Largeur minimale du lot (en m) (proposition)	Superficie minimale du lot (en m ²) (proposition)
Isolée à fondations reliées	15	450	15	375
Duplex	15	450	15	375
Maison en rangée	6	180	6	150
Triplex	15	450	15	375
Immeuble d'appartements de faible hauteur, 4 logements	18	540	15	375
Immeuble d'appartements de faible hauteur, de 5 à 12 logements	18	540	15	375
Immeuble d'appartements de faible hauteur, 13 logements et plus	18	540	18	450
Superposée	18	540	18	450
Lot pour complexe immobilier	s.o.	1400	s.o.	1400

* Propositions valables uniquement pour les sous-zones R4N d'Overbrook, comme décrit.

7g) Augmenter le nombre maximal de logements dans un immeuble d'appartements, soit de quatre à huit logements dans les sous-zones R4C, R4G et R4K.

Ces trois sous-zones sont utilisées dans de petits secteurs du quartier 15, près des rues principales traditionnelles ou des stations de transport en commun rapide. Dans les trois sous-zones, les immeubles d'appartements sont permis sur des lots de 12 m de large (superficie de 360 m²), mais leur utilisation est limitée à quatre logements. Il est proposé d'augmenter cette limite à huit logements. Aucune modification aux dimensions minimales de lots n'est proposée. Les nouvelles normes favoriseraient l'aménagement de logements de deux ou trois chambres d'une superficie de 600 à 700 pieds carrés.

Autres propositions de zonage, non abordées dans le document de travail n° 1

Les modifications supplémentaires suivantes qui sont proposées n'étaient pas mentionnées dans le document de travail n° 1.

8) Modifications aux aires d'agrément et aux exigences en matière d'aménagement paysager pour les immeubles d'appartements de faible hauteur dans le secteur urbain intérieur

8a) Réduire les exigences relatives aux aires d'agrément à l'arrière pour les immeubles d'appartements de faible hauteur

Les exigences relatives aux aires d'agrément qui ont été mises en place dans le cadre des nouvelles règles sur les conversions résidentielles et l'aménagement intercalaire, phase 2 (15 m² par logement pour les huit premiers logements) établissent une dimension maximale de

120 m² pour un immeuble de huit logements. Ces exigences avaient pour but de faire en sorte que les plus petits immeubles d'appartements soient dotés d'un espace vert utilisable minimal. Elles s'appliquent à un lot hypothétique de 12 m de large comportant une cour arrière de 10 m (15 x 8 = 120), mais aucun autre critère n'est précisé pour la cour arrière, l'entreposage des ordures et l'aménagement d'une allée de matériaux inertes pour la gestion des ordures, comme il est proposé dans le présent document, ni non plus d'espace de stationnement pour bicyclettes ou d'autres espaces fonctionnels.

Il y a plusieurs facteurs à prendre en considération.

- Réduire l'exigence relative aux aires d'agrément de 15 m² par logement pour les huit premiers logements à 10 m² par logement pour les six premiers logements (pour un maximum de 60 m²) et exiger que la totalité de l'espace soit aménagé à l'aide de végétaux.
- Remplacer l'exigence actuelle par un espace de 60 m² pour les duplex, les triplex et les immeubles d'appartements de faible hauteur. Ainsi, une exigence relative à l'aire d'agrément est ajoutée pour les duplex, pour lesquels aucune exigence n'avait été établie auparavant; exiger l'aménagement d'un espace de 60 m² pour un triplex, plutôt que 45 m²; et permettre que l'espace pour un immeuble de huit logements soit de 60 m² plutôt que 120 m².

8 b) Appliquer les exigences relatives à l'aire d'agrément aux habitations superposées

Les exigences relatives aux aires d'agrément susmentionnées ne s'appliquent pas aux habitations superposées. Il est proposé de soumettre les habitations superposées aux mêmes exigences que celles auxquelles sont tenus les immeubles d'appartements.

8c) Exempter les immeubles de 12 logements et moins de l'exigence relative à l'aire paysagée devant occuper 30 % de l'espace.

Actuellement, il est exigé au paragraphe 162(8) que 30 % du terrain soit paysagé; cependant, la note de bas de page 2 du tableau 162A précise que les immeubles de faible hauteur de quatre logements ou les habitations superposées d'un maximum de huit logements en sont exemptés. Cette précision a été apportée en reconnaissance du fait qu'une aire paysagée occupant 30 % de l'espace est une exigence irréaliste pour ce type d'aménagement. Il est proposé que cette exemption s'applique aux immeubles d'appartements de 12 logements et moins, car les exigences relatives à l'aire d'agrément dans la cour arrière et l'interdiction portant sur le stationnement à l'avant servent mieux l'intention d'intégrer des espaces verts à la conception du site.

9) Limites dans l'ensemble de la ville applicables aux logements secondaires

Comme stipulé dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le zonage actuel permet l'aménagement de logements secondaires dans les habitations isolées, jumelées et les maisons en rangée. Comme ces logements sont censés être secondaires par rapport au logement principal, et ne sont donc pas des logements pleine grandeur, le *Règlement de*

zonage restreint actuellement leurs dimensions à 40 % de la surface du logement principal.

Cependant, il est maintenant convenu que, lorsque le logement principal est de grandes dimensions, la proportion de 40 % permet de créer un logement secondaire de bonne taille, comportant parfois quatre ou cinq chambres à coucher. Dans certains cas, on retrouve dans les zones R2 des immeubles de quatre logements surdimensionnés sur le plan fonctionnel, ce qui n'est pas prévu dans le *Règlement de zonage*.

Il est donc proposé d'établir des limites absolues sur les dimensions des logements secondaires, en plus des limites relatives des dimensions actuelles (c.-à-d. 40 % du logement principal) déjà en place.

- 9a) **Limiter la surface des logements secondaires à 80 m² ou 40 % de la surface du logement principal, selon la moindre occurrence.**
- 9 b) **Limiter à deux chambres à coucher l'aménagement des logements secondaires.**

Mise à jour concernant d'autres initiatives non liées au zonage

10) *Modifications à la réglementation du plan d'implantation*

L'examen du *Règlement du plan d'implantation* est en cours dans le cadre d'un projet distinct, et les deux modifications suivantes sont actuellement à l'étude. Les propositions de zonage introduites dans le présent document sont subordonnées à l'adoption de ces modifications à la réglementation du plan d'implantation.

- 10a) **La réglementation du plan d'implantation s'appliquera dans le secteur urbain intérieur à tout immeuble résidentiel ayant une superficie totale de 400 m² ou plus.**

Actuellement, la réglementation du plan d'implantation ne s'applique qu'aux immeubles de quatre logements ou plus, indépendamment de leur superficie. L'application de la réglementation du plan d'implantation aux habitations isolées, jumelées, aux duplex et aux triplex de 400 m² (dimensions qui s'approchent de celles des petits immeubles d'appartements) permettra la tenue d'un examen approprié de l'emplacement et de la hauteur.

- 10 b) **Appliquer un processus simplifié de réglementation du plan d'implantation aux immeubles de 12 logements et moins dans le secteur urbain intérieur.**

Actuellement, la réglementation du plan d'implantation s'applique aux immeubles de quatre logements ou plus. Les coûts en argent et en temps et les exigences liées à la documentation de ce processus, qui sont adaptés à des projets de beaucoup plus grande envergure, nous semblent excessifs et inutiles pour les immeubles de plus petite taille. Une adaptation moins exigeante de la réglementation du plan d'implantation (une forme qui permettrait néanmoins l'examen des élévations et du plan du site afin d'assurer la compatibilité avec le quartier) permettra d'exercer un degré approprié de supervision, en réduisant toutefois la propension chez les promoteurs à vouloir éviter le

processus dans son ensemble par la construction, par exemple, d'un triplex surdimensionné.

11) Modifications aux redevances d'aménagement

Certains problèmes liés aux redevances d'aménagement, particulièrement le fait qu'il n'y a pas actuellement de distinction entre les logements de deux chambres à coucher et les logements de plus grande taille, seront abordés dans le prochain examen du *Règlement sur les redevances d'aménagement*.

12) Modifications au Plan officiel

Aucune modification au Plan officiel n'est proposée dans le cadre du présent examen.

13) Comité de dérogation

Plusieurs commentaires ont été formulés sur l'utilisation du processus de traitement des dérogations comme moyen d'obtenir les approbations, ce qui semble contraire à l'intention du *Règlement de zonage* et du Plan officiel. Le personnel du Service de l'urbanisme collabore avec le Comité de dérogation pour améliorer les communications et fournir au Comité de dérogation tous les renseignements pertinents nécessaires pour que celui-ci puisse prendre une décision éclairée relativement à une demande donnée.

14) Aucune clause de transition

Aucune clause de transition n'est proposée. Les demandes d'aménagement n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construction à la date d'adoption de la modification de zonage ne seront pas exemptées des dispositions de la modification.

Réflexions et commentaires

Après lecture du présent document, vous êtes invités à nous transmettre vos réflexions, questions et commentaires sur la révision de la zone R4 aux coordonnées suivantes :

Courriel : tim.moerman@ottawa.ca ou R4Zoning@ottawa.ca

Télécopieur : 613-580-2459

Poste : Révision de la zone R4
a/s de Tim J. Moerman
Hôtel de ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest
Code de courrier 01-14
Ottawa (Ontario) K1P 1J1