

Révision du zonage R4 : propositions de zonage

Introduction

En janvier 2016, la Ville d'Ottawa a commencé une révision des zones R4 afin de veiller à ce que les nouveaux petits immeubles à logements multiples dans les quartiers intérieurs établis soient bien adaptés à leur contexte urbain, tout en offrant des possibilités de densification graduelle et adaptée ainsi que d'augmentation de l'offre de logements abordables.

Le problème le plus important dans l'immédiat est l'aménagement continu d'immeubles dans le noyau urbain contenant des logements comportant un nombre inhabituellement élevé de chambres. L'existence de logements dotés de six, huit ou même douze chambres à coucher a été constatée. De tels immeubles respectent à la lettre le *Règlement de zonage* en ce qu'ils contiennent le nombre autorisé de logements. Cependant, le *Règlement de zonage* n'a pas envisagé ce type de développement excessif de chambres et n'a pas institué de limites au nombre de chambres. Les logements surdimensionnés donnent lieu à des taux d'occupation et des densités bien plus élevés que ce qui était prévu ou anticipé par le zonage. Ils ont également soulevé des préoccupations concernant l'entreposage et la gestion des ordures, et à savoir s'il aurait été plus approprié de classer et de réglementer de telles habitations à titre de maisons de chambres.

Ces problèmes se retrouvent principalement dans les zones R3 et R4, mais adviennent aussi dans d'autres zones, en particulier, mais pas exclusivement, dans le noyau urbain. En septembre 2016, la portée de la révision de la zone R4 a été étendue pour inclure une révision de toutes les zones résidentielles actuellement touchées par ce type d'aménagement inapproprié.

« La révision de la zone R4 portera sur les questions touchant surtout l'aménagement de petits immeubles à logements multiples dans le noyau urbain. Elle s'appliquera principalement aux secteurs zonés R4, mais elle pourrait aussi traiter d'éléments du Règlement de zonage visant d'autres zones du secteur urbain intérieur, comme les zones R3 du Glebe et du Vieil Ottawa-Est. Bien que l'accent soit mis sur les quartiers intra-urbains (c.-à-d. les quartiers 12 à 17), la révision pourrait, dans une moindre mesure, avoir des répercussions ailleurs en ville, notamment dans les secteurs où l'on retrouve une quantité importante de terrains à logements multiples de zonage R4. » (Site Web du projet, septembre 2016)

En juillet 2017, le Conseil a élargi la portée du projet pour inclure toutes les zones résidentielles où ces types de logement sont advenus ou ont la possibilité d'advenir.

« ATTENDU QUE, le 12 juillet 2017, le Conseil municipal a adopté une résolution faisant en sorte que la révision de zonage R4 en cours soit menée par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique de la Ville d'Ottawa soit étendue aux terrains des zones résidentielles R1, R2 et R3 se trouvant dans le secteur de l'étude et continue d'examiner les politiques d'aménagement du territoire relatives aux maisons individuelles non attenantes et aux habitations à logements multiples de faible hauteur, aux fins d'évaluation des répercussions sur

*l'aménagement du territoire lorsque ce type d'habitation comporte plus de quatre chambres. »
(Motion du Conseil municipal, 12 juillet 2017)*

Après de longues consultations, y compris des projets de recommandations publiés en mars 2017, les recommandations de la Révision du zonage R4 sont proposées en deux phases. La Phase 1 visera les faiblesses claires et pressantes du *Règlement de zonage* de façon à :

- clarifier la distinction entre une maison de chambres et un logement, pour assurer la cohérence entre la délivrance de permis et l'application du règlement;
- interdire d'autres aménagements de logements dotés d'un nombre déraisonnablement élevé de chambres à coucher dans des habitations à logements multiples;
- maintenir un équilibre adéquat entre le besoin peu fréquent de logements surdimensionnés (c.-à-d. pour des foyers statistiquement hors du commun) et le besoin de planifier efficacement et de réglementer la densité; et
- assurer qu'un grand nombre d'immeubles résidentiels procurent un espace adéquat pour le stockage et la gestion des ordures et du recyclage.

Le présent document contient les modifications de zonage proposées au titre de la Phase 1 constituent des mesures immédiates qui viseront à restreindre les immeubles comptant un nombre excessif de chambres à coucher et à régler certains des problèmes de rendement les plus urgents associés aux petits immeubles denses dans les quartiers établis. Les propositions de la Phase 2 constitueront un ensemble distinct de recommandations qui seront présentées au Conseil à une date ultérieure.

Propositions de zonage

Les modifications suivantes au *Règlement de zonage* sont proposées. Nous nous sommes efforcés d'organiser les modifications proposées dans un ordre qui permet que leurs effets combinés soient aussi clairs que possible. Dans certains cas, nous avons intégré des commentaires pour expliquer la raison du changement. L'annexe A comprend un tableau que les lecteurs peuvent consulter pour comparer les définitions actuelles aux définitions proposées de plusieurs termes touchés par cette proposition.

1) *Nouvelles définitions de termes auparavant non définis*

La stratégie de zonage s'appuie sur plusieurs termes nouveaux qui ne sont pas définis actuellement. Les termes et définitions qui suivent seront ajoutés à l'Article 54 actuel (Définitions).

1a) *Définir « chambre à coucher » de la manière suivante :*

« Chambre à coucher désigne une pièce utilisée ou conçue pour être essentiellement utilisée pour dormir. »

La définition a pour intention d'éclairer davantage tant les procédures de révision internes de la Ville que pour les demandes de plans d'aménagement soumises à la Ville. Cette définition simple est nécessaire pour donner une signification aux autres changements proposés dans cette modification.

1b) Définir « unité d'habitation » de la manière suivante :

« **Unité d'habitation** désigne un ensemble autonome de pièces situées dans un **bâtiment**, conçu pour qu'y vivent une ou plusieurs personnes et comprenant un ou des endroits où dormir, une cuisine et un équipement sanitaire destinés à l'utilisation exclusive de ses occupants; et qui n'est pas une **maison mobile** ou un autre véhicule. »

Le nouveau terme « unité d'habitation » comprend plusieurs caractéristiques qui définissent actuellement en partie un « logement », mais qui sont également applicables à d'autres utilisations résidentielles telles que les maisons de chambres, les foyers de groupe et les maisons de retraite. « Unité d'habitation » deviendra une catégorie qui comprend toutes ces utilisations. La création de cette définition a un effet minimale prise individuellement : c'est une modification structurelle qui nous permet d'élaborer des règles plus claires qui s'appliqueront à tous les genres d'unités d'habitation.

1c) Définir « seule unité résidentielle » de la manière suivante :

« **Seule unité résidentielle** désigne une personne ou un groupe de personnes qui :

- (i) sont parentes ou non;
- (ii) vivent ensemble et composent un ménage;
- (iii) prennent de nombreuses décisions collectives et sont en grande partie responsables de la gestion à l'intérieur du logement. »

Le concept de seule unité résidentielle a joué un rôle crucial devant les tribunaux qui cherchaient à différencier une maison de chambres d'une unité d'habitation. Un groupe de personnes qui viennent ensemble, louent un appartement ensemble sur un bail, choisissent de nouveaux colocataires, et coopèrent et partagent la responsabilité de nettoyer, d'assumer les tâches ménagères, de sortir les ordures, d'acheter le papier hygiénique, etc. constituent clairement une seule unité résidentielle.

Réciproquement, plusieurs individus qui louent des chambres directement d'un propriétaire, ne choisissent pas leurs colocataires ou ne sont pas responsables de l'entretien de base des aires communes du logement, ne constituent pas une seule unité résidentielle. Leur unité ne sera pas un logement, mais plutôt une maison de chambres.

2) Limiter les logements à quatre (4) chambres à coucher ou moins

Un « logement » est le terme aux fins du zonage pour ce que la plupart des gens appellent une maison, un appartement ou un logement en copropriété : un logement unique, complet occupé par un ménage. L'effet principal de la redéfinition de « logement » est d'interdire la construction d'unités déraisonnablement surdimensionnées comprenant six, huit ou même douze chambres à coucher qui créent des taux d'occupation bien plus élevés que ne le prévoyait le zonage. Ce faisant, la modification respecte davantage la lettre du règlement dans son esprit.

2a) Redéfinir « logement » de la manière suivante :

« **Logement** désigne une **unité d'habitation** qui :

- (i) est utilisé ou conçu pour être utilisé à titre de locaux résidentiels par une **seule unité résidentielle** et pas plus de trois chambreurs ou pensionnaires;
- (ii) ne contient pas plus de quatre **chambres à coucher**. »

La nouvelle définition aura pour effet d'interdire tout logement dans tout immeuble à logements multiples (c.-à-d. tout immeuble contenant plus d'un logement) d'avoir plus de quatre chambres à coucher. La présence d'une seule unité résidentielle (pas uniquement plusieurs individus louant des chambres d'un propriétaire) est également nécessaire pour se qualifier à titre de logement, et clarifie la distinction entre un logement et une maison de chambres.

Les autres modifications de la définition de « logement » sont structurelles et ne changent pas fondamentalement son effet. Plusieurs éléments de la définition courante seront reportés dans la définition d'une « unité d'habitation ». Le droit de garder jusqu'à trois chambreurs ou pensionnaires est transféré d'ailleurs dans le *Règlement de zonage*.

3) Autoriser les « logements surdimensionnés » de plus de huit (8) pièces, mais uniquement dans une habitation isolée

3a) Définir « logement surdimensionné » de la manière suivante :

« **Logement surdimensionné** désigne une **unité d'habitation** qui :

- (i) est utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels par une **seule unité résidentielle** et pas plus de trois chambreurs ou pensionnaires;
- (ii) contient plus de quatre **chambres à coucher**, mais pas plus de huit. »

3b) Modifier la définition d' « habitation isolée » de la manière suivante :

« **Habitation isolée** désigne un bâtiment à utilisation résidentielle qui contient uniquement une unité d'habitation principale ou un logement surdimensionné. »

Ensemble, les dispositions 3a) et 3b) prévoient des logements qui contiennent jusqu'à huit chambres à coucher, mais continuent de restreindre de telles unités aux habitations isolées uniquement. Ceci s'explique du fait que d'autres types de bâtiments comme les « duplex », « triplex » ou « immeuble d'appartements de faible hauteur » continuent d'être définis comme contenant un certain nombre de « logements », non des « logements surdimensionnés ».

Un logement surdimensionné ne sera pas autorisé de plein droit dans tout immeuble comprenant plus d'une unité. Un tel changement constituera une modification importante et ne répondra pas à l'esprit du *Règlement de zonage*.

En ce qui concerne les logements secondaires, ceci signifie qu'une habitation isolée peut avoir un logement et un logement secondaire. Cependant, une habitation isolée ne peut pas avoir un logement

surdimensionné et un logement secondaire. Ceci aura pour effet de limiter le nombre maximal de chambres à coucher existantes dans une habitation isolée à huit.

4) **Redéfinir et réglementer l'utilisation de « maison de chambres »**

La définition actuelle de « maison de chambres » comprend certains critères qui peuvent être interprétés pour définir une unité qui même si elle fonctionne comme une maison de chambres, ne devrait pas être techniquement une maison de chambres en vertu du zonage. Par conséquent, de nombreuses unités d'habitation ne répondent pas tout à fait à la définition de logement ni de chambre. La définition proposée fait clairement la distinction entre une « maison de chambres » et un « logement » ou un « logement surdimensionné ».

4a) **Redéfinir « maison de chambres » de la manière suivante :**

« **Maison de chambres** désigne un **unité d'habitation**, autre qu'un **foyer de groupe**, une **maison de retraite** ou une **maison convertie en maison de retraite**, qui :

- (i) n'est pas utilisé ou conçu pour être utilisé à titre de locaux résidentiels par une **seule unité résidentielle**; ou
- (ii) contient plus de huit **chambres à coucher**. »

Plusieurs normes doivent actuellement s'appliquer aux maisons de chambres, mais sont inhérentes à leur définition. Cela pose problème parce que si une unité fonctionnant comme une maison de chambres ne répond pas aux normes, elle échappe complètement à tout traitement à ce titre. Il serait plus approprié d'adopter de telles règles comme des *normes qui s'appliquent aux maisons de chambres*, plutôt que des caractéristiques qui déterminent *si elles le sont ou ne le sont pas*.

4b) **Adopter les normes suivantes pour les maisons de chambres dans la Partie 5 (Dispositions résidentielles), de la manière suivante :**

« **Article XXX – Maison de chambres**

- 1) Pas plus d'une **maison de chambres** est permise dans un immeuble.
- 2) Tout immeuble abritant une **maison de chambres** peut comprendre un **bureau accessoire** pour l'exploitation de la **maison de chambres**.
- 3) Aucune maison de chambres ne peut occuper un **bâtiment** abritant des **logements**.
- 4) Malgré le point 3), un **bâtiment** abritant une **maison de chambres** peut abriter un **logement secondaire** ».

Un autre problème de la définition actuelle de « maison de chambres » est qu'elle interdit indirectement cette utilisation dans un édifice polyvalent. La définition proposée a pour effet de permettre les maisons de chambres dans des édifices polyvalents (par exemple, au-dessus d'entreprises occupant le rez-de-chaussée sur une rue principale traditionnelle). Ce faisant, davantage de possibilités pour cette forme de logement abordable sont offertes dans des endroits appropriés.

Considérées dans leur ensemble, les propositions décrites ci-dessus du point 1) au point 4) ont pour effet de :

- limiter tout logement à un maximum de quatre chambres à coucher, à moins qu'il ne soit situé dans une habitation isolée (résidence unifamiliale);
- limiter toute habitation isolée à huit chambres à coucher;
- traiter toute habitation dotée de plus de huit chambres à coucher comme une maison de chambres;
- par défaut, traiter toute unité d'habitation comme une maison de chambres si elle ne répond à aucun autre type d'unité d'habitation;
- autoriser les maisons de chambres dans les édifices polyvalents où elles ne sont pas actuellement permises.

La figure 1 fournit la clarification proposée du lien entre les définitions d'occupation, de nombre de chambres à coucher et d'utilisation du sol telles qu'elles sont décrites ci-dessus.

Figure 1 : Liens proposés entre les définitions d'occupation, du nombre de chambres à coucher et d'utilisation du sol.

		Occupation	
		Seule unité résidentielle	N'EST PAS une Seule unité résidentielle
Nombre de chambres à coucher	1	« Logement »	« Maison de chambres »
	2		
	3		
	4		
	5	« Logement surdimensionné »	
	6	(Autorisé uniquement dans une habitation isolée)	
	7		
	8		
	9	« Maison de chambres »	
	10		
	11		
	12+		

5) *Supprimer la distinction entre les maisons de chambres construites à cette fin et les maisons converties en maisons de chambres ou chambres à louer en tant qu'utilisations du sol définies.*

Le zonage actuel fait la distinction entre maisons de chambres construites à cette fin et bâtiments qui ont été construits pour un autre usage à l'origine (p. ex. une habitation isolée), mais convertis ensuite pour

être utilisés en tant que maisons de chambres. Dans certaines zones, une maison convertie en maison de chambres est autorisée, mais pas une maison de chambres construite à cette fin; les maisons converties en maisons de chambres font généralement l'objet de davantage de restrictions en ce qui a trait au nombre de chambres qu'elles peuvent contenir.

L'examen de zonage de 2014 au sujet des immeubles convertis en immeubles d'habitation a conclu que la capacité de reconstruire presque au complet et d'agrandir le bâtiment « existant » immédiatement avant la conversion rend la distinction insignifiante; une telle distinction est au mieux inefficace, et au pire ouvre la porte à des échappatoires dans le zonage. L'examen de 2014 a supprimé toute distinction entre habitations à logements multiples bâties à cette fin ou converties, et il est maintenant proposé d'étendre ce principe aux maisons de chambres. Là où les maisons converties en maisons de chambres constituent une utilisation permise actuellement, une maison de chambres sera autorisée sous réserve des mêmes normes.

- 5a) **Supprimer le terme « maison convertie en maison de chambres » et sa définition de l'Article 54 (Définitions);**
- 5b) **Remplacer toute occurrence de « maison convertie en maison de chambres » dans le Règlement de zonage par « maison de chambres », et conserver les mêmes normes et limites qui s'appliquent actuellement aux maisons converties en maisons de chambres.**
- 6) **Supprimer la distinction de zonage entre une maison de chambres et un groupe de chambres en tant qu'utilisations du sol définies, et limiter le nombre de chambres à coucher dans une chambre.**

Le zonage actuel prévoit également les « chambres » en tant qu'utilisations du sol permises, distinctes d'une maison de chambres; la distinction existe principalement pour permettre des chambres à louer dans des édifices polyvalents. En raison des modifications à la définition de « maison de chambres », cette distinction devient insignifiante; tout ensemble de chambres à louer constituera maintenant une maison de chambres.

- 6a) **Remplacer toute occurrence de « chambre », lorsqu'elle apparaît dans la liste des utilisations de sol permises dans toute zone, par l'utilisation de « maison de chambres », et conserver toutes les normes ou limites existantes qui s'appliquent actuellement à l'utilisation de « chambre ».**

Même si « chambre » en tant qu'utilisation de sol permise n'est plus utile, le terme doit continuer de servir à des fins de mesure. Par exemple, dans certaines zones les maisons de chambres n'ont droit qu'à un certain nombre de chambres; dans d'autres cas, les espaces de stationnement ou les aires d'agrément sont calculés en fonction du nombre de chambres existantes.

Une chambre est généralement prévue pour un seul occupant, et ne comprend pas plus qu'une chambre à coucher. Il est proposé de modifier la définition de « chambre » pour rendre cette intention explicite.

6b) Modifier la définition actuelle de « chambre » de la manière suivante :

« **Chambre** désigne une pièce ou plusieurs pièces reliées ne comprenant pas plus d'une chambre à coucher, qui constitue une occupation résidentielle séparée, indépendante, mais qui n'est pas autonome et qui nécessite un accès à d'autres parties du logement résidentiel conçues pour servir les résidents, y compris une salle de bains ou une salle d'eau, une cuisine ou une salle à manger ou des toilettes. »

7) Normes minimales pour permettre la gestion des ordures dans les grands bâtiments

Cette proposition répond à des problèmes passés quand les immeubles étaient bâtis en fonction d'un seul type, comme une habitation isolée, puis agrandis ensuite ou convertis pour accueillir un plus grand nombre d'occupants produisant bien plus d'ordures. Les normes proposées assureront que lorsque tout bâtiment d'une superficie minimale de plus de 400 m² (4 300 pi²) est construit, il conserve l'aptitude physique de déplacer les ordures de la cour arrière à la rue. Si un tel bâtiment abrite une maison de chambres, un logement surdimensionné ou plus de deux logements, il y aura aussi une obligation d'entreposage fermé (à l'intérieur) des déchets.

7a) Ajouter une disposition à l'Article 5 (Dispositions résidentielles) de la manière suivante :

N^o) Dans toute zone R1, R2, R3 ou R4, tout **bâtiment** excédant 400 m² en surface totale de plancher doit :

- a) comprendre une allée pour le déplacement des conteneurs à ordures entre la **cour arrière** et le tracé de la rue ou une allée publique empruntée, et une telle allée doit être :
 - i) d'une largeur minimale de 1,5 m;
 - ii) non obstruée par toute **projection** ou **structure accessoire** à une hauteur de 1,5 m au-dessus de la surface de l'allée;
 - iii) ininterrompue par tout encadrement de soupirail, dépression ou changement de niveau de sol qui entraverait le déplacement de conteneur à ordures roulant.
- b) Une aire d'entreposage des ordures doit être fournie dans tout **bâtiment** abritant :
 - (i) une **maison de chambres**;
 - (ii) un **logement surdimensionné**;
 - (iii) plus de deux **logements**.
- c) L'aire d'entreposage exigée au point b) doit :
 - i) être située à **l'intérieur**
 - (1) **du bâtiment principal**, ou
 - (2) dans un **bâtiment accessoire** situé dans la **cour arrière**;
 - ii) avoir une surface de plancher d'au moins 7 mètres carrés;
 - iii) être adjacente à l'allée exigée au point a).

L'allée de 1,5 m sera normalement dans une cour latérale, mais peut aussi être dans un abri d'auto ouvert aux deux extrémités, ou une porte-cochère. La caractéristique principale étant qu'une allée doit être convenable pour permettre de déplacer sur toute sa longueur un conteneur ou une benne à ordures muni de roues.

Par superficie minimale de 400 m², on entend la surface totale de plancher à l'intérieur du bâtiment principal, non la « surface hors œuvre brute » telle qu'elle est définie par le *Règlement de zonage*. La surface totale de plancher comprend toutes les surfaces de plancher contenues à l'intérieur du bâtiment principal, y compris les espaces tels que les garages, les couloirs et les zones de service qui sont exclues des calculs de la surface hors œuvre brute.

Le seuil de trois logements pour l'entreposage fermé des ordures comprend les logements principaux et secondaires, et s'applique, peu importe que ces logements aient été bâtis à cette fin ou soient le résultat d'une conversion.

8) *Autres modifications accessoires*

Une révision sera effectuée à la définition de « bâtiment à utilisation résidentielle » pour y ajouter plus de clarté et de précision. La définition existante fait expressément référence à des types de bâtiment et peut créer de la confusion en matière d'interprétation. Il est proposé de la simplifier tout en conservant la même signification.

8a) *Modifier la définition de Bâtiment à utilisation résidentielle de la manière suivante :*

« **Bâtiment à utilisation résidentielle** désigne un **bâtiment** composé uniquement d'**unités d'habitation**; et utilisation résidentielle et locaux résidentiels ont la même signification. »

8b) *Supprimer l'Article 132 (Chambres dans les logements privés) au complet.*

L'objectif de l'Article 132, Chambres dans les logements privés, est soit reproduit soit remplacé par les modifications décrites ci-dessus. Il est proposé que cette section soit supprimée.

8c) *Modifier les exceptions de zonage qui limitent une maison de chambres à 50 % de la surface de plancher d'un bâtiment*

Un certain nombre d'exceptions au *Règlement de zonage* (y compris l'Exception [480], qui s'applique à une grande partie de terrain de zone R4 dans le quartier de Sandy Hill) stipulent qu'une maison de chambres ne peut occuper plus de 50 % de la surface de plancher d'un bâtiment. Il existe là des arguments propres au site liés à certains événements (des missions diplomatiques à titre d'exemple). Cependant, l'application générale de ces exceptions crée un conflit entre le zonage actuel (qui mentionne qu'une maison de chambres par définition occupe la totalité d'un bâtiment à utilisation résidentielle) et le zonage proposé (qui reprend cet objectif en précisant qu'une maison de chambres ne peut occuper un bâtiment avec d'autres logements.) Par conséquent, ces exceptions seront modifiées ou supprimées par souci de cohérence.

8d) *Modifier l'Article 133 (logements secondaires)*

Les logements secondaires ne seront pas permis dans un bâtiment à utilisation résidentielle dans lequel un logement surdimensionné existe, et seront soumis à la définition révisée de logement. Des modifications seront effectuées à cet article par souci de cohérence.

8e) *Établir des exceptions de zonage pour tenir compte de toute maison de chambres réglementaire et autorisée existante qui autrement deviendrait non conforme en vertu des modifications proposées.*

Les modifications proposées n'ont pas pour but de cibler les maisons de chambres existantes qui ont été établies en conformité au zonage existant et ont obtenu les permis exigés pour fonctionner. Quelques-unes de ces maisons de chambres pourraient incidemment devenir non conformes ou se retrouver en irrégularité en raison des modifications apportées à la définition. Ces maisons de chambres seront explicitement protégées grâce à des exceptions de zonage propres à des emplacements précis.

9) *Aucune disposition de transition*

Aucune disposition de transition n'est proposée. Tout projet d'aménagement qui n'a pas reçu un permis de construire une fois la modification adoptée par le Conseil devra se conformer au zonage tel qu'il est modifié.

Renseignements complémentaires

Pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet, notamment sur les moyens de préserver vos droits d'appel, veuillez contacter :

David Wise, MCIP, RPP
Gestionnaire de programme
Zonage et interprétation
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage, courrier interne : 01-15
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, poste 13877
Télécopieur : 613-580-2459
david.wise@ottawa.ca ou zonager4@ottawa.ca
(in English: david.wise@ottawa.ca or r4zoning@ottawa.ca)

Des renseignements supplémentaires peuvent aussi être obtenus en consultant le site Web du projet, ottawa.ca/zonageR4 (English version: ottawa.ca/R4zoning)

Exigences de soumission

La Ville d'Ottawa souhaite recevoir des commentaires au sujet de la présente proposition. Veuillez les envoyer au gestionnaire dont les coordonnées figurent ci-dessus par courrier, par téléphone, par télécopieur ou par courriel au plus tard le 9 avril 2018. Les commentaires reçus seront pris en compte dans l'évaluation de la proposition.

Annexe A

Définitions courantes et proposées du Règlement de zonage

Définition courante	Définition proposée	Commentaires
Chambre à coucher n'est pas actuellement un terme défini dans le <i>Règlement de zonage</i> .	Chambre à coucher désigne une pièce utilisée ou conçue pour être utilisée principalement pour dormir.	S.O.
Unité d'habitation n'est pas actuellement un terme défini dans le <i>Règlement de zonage</i> .	Unité d'habitation désigne un ensemble autonome de pièces situées dans un bâtiment, conçu pour qu'y vivent une ou plusieurs personnes et comprenant un ou des endroits où dormir, une cuisine et un équipement sanitaire destinés à l'utilisation exclusive de ses occupants; et qui n'est pas une maison mobile ou un autre véhicule.	« Unité d'habitation » comprendrait les utilisations de terrain définies suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • logement • logement surdimensionné • foyer de groupe • maison de retraite • maison convertie en maison de retraite • maison de chambres
Seule unité résidentielle n'est pas actuellement un terme défini dans le <i>Règlement de zonage</i> .	Seule unité résidentielle désigne une personne ou un groupe de personnes qui : <ol style="list-style-type: none"> (i) sont parentes ou non; (ii) vivent ensemble et composent un ménage; (iii) prennent de nombreuses décisions collectives et sont en grande partie responsables de la gestion à l'intérieur du logement. 	Cette définition de seule unité résidentielle permet de faire une distinction entre un logement et une maison de chambres. Si ce n'est pas occupé par une seule unité résidentielle telle qu'elle est définie, l'unité ne peut pas être considérée comme un logement (ou un logement surdimensionné), et par conséquent, si ce n'est pas un foyer de groupe ou une maison de retraite, en procédant par élimination, il s'agit probablement d'une maison de chambres.

Définition courante	Définition proposée	Commentaires
<p>Logement désigne une unité d'habitation qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) contient un ensemble autonome de pièces situées dans un bâtiment ou une construction; (ii) est utilisé ou conçu pour être utilisé à titre de locaux résidentiels par une seule unité résidentielle; (iii) contient une cuisine et un équipement sanitaire destinés à être utilisés exclusivement par ses occupants (iv) n'est pas une maison mobile ni un véhicule. 	<p>Logement désigne une unité d'habitation qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) est utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels par une seule unité résidentielle et pas plus de trois chambreurs ou pensionnaires; (ii) ne contient pas plus de quatre chambres à coucher. 	<p>Mention faite à la seule unité résidentielle pour différencier ce type d'habitation d'une maison de chambres.</p> <p>Une limite de quatre chambres à coucher par unité est instaurée.</p>
<p>Logement surdimensionné n'est pas actuellement un terme défini dans le <i>Règlement de zonage</i>.</p>	<p>Logement surdimensionné désigne une unité d'habitation qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) est utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels par une seule unité résidentielle et pas plus de trois chambreurs ou pensionnaires; (ii) contient plus de quatre chambres à coucher, mais pas plus de huit. 	<p>Offre la possibilité de grands logements convenant à une minorité de familles nombreuses qui en ont besoin.</p>
<p>Habitation isolée désigne un bâtiment à utilisation résidentielle qui ne comprend qu'un logement principal.</p>	<p>Habitation isolée désigne un bâtiment à utilisation résidentielle qui contient uniquement un logement principal ou un logement surdimensionné.</p>	<p>Prévoit qu'une habitation isolée peut contenir un logement surdimensionné. En n'ajoutant pas les mots « ou un logement surdimensionné » à d'autres définitions d'habitation, nous les interdisons effectivement dans d'autres formes d'habitations, p. ex. les triplex.</p>

Définition courante	Définition proposée	Commentaires
<p>Bâtiment à utilisation résidentielle désigne un bâtiment transformé ou construit à cette fin comprenant uniquement des logements ou des chambres à louer, ou les deux, y compris les habitations isolées, les habitations isolées à fondations isolées, les habitations jumelées, les duplex, les triplex, les habitations en rangées, les habitations superposées, les immeubles d'appartements de faible hauteur, les immeubles d'appartements de moyenne à grande hauteur, les maisons de chambres, les maisons converties en maisons de chambres, les pavillons-dortoirs, les foyers de groupe, les maisons de retraite et les maisons converties en maisons de retraite; et utilisation résidentielle et locaux résidentiels ont la même signification.</p>	<p>Bâtiment à utilisation résidentielle désigne un bâtiment composé uniquement d'unités d'habitation; et utilisation résidentielle et locaux résidentiels ont la même signification.</p>	<p>Remplacement de la liste par le nouveau terme « unités d'habitation » qui, à lui seul, couvre toutes ces utilisations. « Bâtiment transformé ou construit à cette fin » constitue le même « bâtiment ».</p>
<p>Maison de chambres désigne une habitation principale dans l'ensemble d'un bâtiment à utilisation résidentielle qui comprend au moins quatre chambres à louer et qui inclut le cas échéant, des logements et un bureau connexe à l'exploitation de la maison.</p>	<p>Maison de chambres désigne une unité d'habitation, autre qu'un foyer de groupe, une maison de retraite ou une maison convertie en maison de retraite, qui :</p> <p>(i) n'est pas utilisée ou conçue pour être utilisée à titre de locaux résidentiels par une seule unité résidentielle; ou</p> <p>(ii) contient plus de huit chambres à coucher.</p>	<p>L'absence d'une seule unité résidentielle devient un critère pour définir s'il s'agit ou non d'une maison de chambres.</p> <p>D'autres règles s'appliquent aux maisons de chambres (nouvel article sur les maisons de chambres) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas plus d'une maison de chambres dans un bâtiment • tout bâtiment abritant une maison de chambres peut comprendre un bureau accessoire pour l'exploitation de la maison
<p>Maison convertie en maison de chambres désigne le bâtiment à utilisation résidentielle entièrement converti ou un autre bâtiment entièrement ou en partie converti en une maison de chambres. (maison convertie en maison de chambres)</p>	<p><i>Supprimer ce terme et remplacer toutes les occurrences où le terme « maison convertie en maison de chambres » est actuellement permis, par « maison de chambres » sous réserve des mêmes restrictions.</i></p>	<p>Arrêter de faire la distinction entre converti et bâti à cette fin, comme nous l'avons fait avec d'autres bâtiments résidentiels dans la modification concernant les conversions d'habitation de 2014.</p>

Définition courante	Définition proposée	Commentaires
<p>Chambre désigne une ou plusieurs pièces reliées servant d'occupation résidentielle séparée et indépendante, mais qui n'est pas autonome, qui nécessite un accès à d'autres parties du logement ou du bâtiment principal afin que l'occupant puisse avoir accès à des installations, y compris une salle de bains ou une salle d'eau, une cuisine ou une salle à manger ou des toilettes. (chambre) (Règlement 2008-326)</p>	<p>Chambre désigne une pièce ou plusieurs pièces reliées ne comprenant pas plus d'une chambre, qui constitue une occupation résidentielle séparée, indépendante, mais qui n'est pas autonome et qui nécessite un accès à d'autres parties du logement résidentiel conçues pour servir les résidents, y compris une salle de bains ou une salle d'eau, une cuisine ou une salle à manger ou des toilettes.</p>	<p>Dans le <i>Règlement de zonage</i>, là où la notion de « chambre » est permise alors que celle de « maison de chambres » ne l'est pas, remplacer « chambre » par « maison de chambres » dans la liste des utilisations de sol permises, et conserver toutes les normes ou restrictions qui s'appliquent actuellement aux ensembles de chambres.</p> <p>« Chambre » est un terme qui demeure pertinent à titre de référence ou de dénominateur, comme lorsqu'il faut calculer l'aire d'agrément ou déterminer les exigences en matière de stationnement pour chaque chambre.</p>