

ANNEXES RÉSIDENTIELLES /

Logements secondaires aménagés dans des bâtiments accessoires

Document de travail



Section du zonage, de la densification et des quartiers
Direction de l'élaboration de politiques et de l'esthétique urbaine

Version du 14 septembre, 2015

Si vous avez des questions sur l'étude ou que vous désirez formuler des commentaires, veuillez communiquer avec :

Emily Davies, urbaniste

Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23463

Télec. : 613-580-2459

Courriel : Emily.Davies@ottawa.ca

Contents

Résumé	4
Contexte	5
Introduction	5
Législation provinciale	5
Cadre municipal	6
Avantages des annexes résidentielles à Ottawa	7
Définition réglementaire pour la Ville d'Ottawa	8
Types d'annexe résidentielle	9
Points à considérer en vue d'autoriser les annexes résidentielles	10
Régions municipales	11
Type et taille des lots	12
Emplacement sur le lot	13
Hauteur	14
Distance par rapport aux cours adjacentes	16
Taille de l'annexe résidentielle	18
Conception	19
Raccordement aux services publics	19
Conclusion	20
Prochaines étapes	20



Résumé

En vertu de la *Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable* de l'Ontario, la Ville d'Ottawa est tenue d'autoriser dans son Plan officiel l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments accessoires. Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa énonce les politiques municipales à long terme qui orientent la gestion de la croissance. Quant aux logements secondaires dans des bâtiments accessoires, il peut s'agir de petits logements permanents situés dans une cour arrière ou aménagés au-dessus d'un garage isolé.

La Ville d'Ottawa s'est dotée d'une politique du Plan officiel et de dispositions dans son *Règlement de zonage* qui permettent l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments résidentiels principaux (maisons), mais non dans des bâtiments accessoires (remises ou garages isolés). Le terme « annexe résidentielle » sera utilisé dans le présent document pour désigner les logements secondaires aménagés dans des bâtiments accessoires, c'est-à-dire de petits appartements situés dans des cours arrière ou au-dessus de garages isolés.

Le présent document de travail énonce les cadres réglementaires provincial et municipal applicables, propose une définition pour la Ville d'Ottawa, décrit les avantages des annexes résidentielles et fait état de certains points essentiels entourant l'autorisation de ce type de logement. Il existe de nombreuses approches visant à permettre l'aménagement d'annexes résidentielles dans les zones résidentielles. Dans le présent document seront présentées les grandes considérations qui devraient orienter l'élaboration de politiques du Plan officiel et de règles de zonage en matière d'annexes résidentielles.

Le présent document est accompagné d'un questionnaire visant à recueillir l'avis des résidents sur le sujet. Cette rétroaction aidera la Ville à créer des règles adéquates permettant d'aménager de plein droit des annexes résidentielles dans les zones résidentielles. De cette façon, la Ville sera à même de remplir l'exigence provinciale obligeant les municipalités à permettre l'aménagement de ce type de logement.

Contexte

Introduction

Les logements secondaires aménagés dans des bâtiments accessoires sont des unités résidentielles indépendantes non attenantes au bâtiment résidentiel principal; la Ville d'Ottawa les désignera sous le terme « annexes résidentielles ». Il s'agit d'un type de logement intercalaire qui permet d'accroître l'offre de logements abordables et de densifier les quartiers existants sans qu'il n'y paraisse trop. Le présent document de travail explore les options qui s'offrent à la Ville pour qu'elle puisse autoriser l'aménagement d'annexes résidentielles dans ses dispositifs réglementaires, soit principalement le Plan officiel et le *Règlement de zonage*. De plus, il fournit le contexte dont la Ville a besoin pour déterminer le type de politique et de normes de rendement du *Règlement de zonage* qu'il convient de mettre en place.

Les annexes résidentielles sont essentiellement de petites maisons ou des appartements aménagés dans des cours arrière ou au-dessus de garages isolés. Elles doivent être accessoires et subordonnées à l'habitation principale, ce qui signifie qu'elles doivent être plus petites que celle-ci et ne pas altérer son caractère original.

Législation provinciale

Selon le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML), le logement abordable est un besoin fondamental des collectivités en développement. L'approche choisie par l'Ontario en matière de logement abordable permet l'aménagement d'une grande variété d'habitations, notamment les logements secondaires, l'un des outils dont les municipalités disposent pour accroître l'offre de logements abordables sur leur territoire. C'est pourquoi le MAML a modifié la *Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable*, qui oblige maintenant les municipalités à intégrer dans leur plan officiel des politiques autorisant la construction de logements secondaires ou à modifier leurs politiques existantes en ce

sens. Selon les nouvelles dispositions législatives, les municipalités doivent autoriser l'aménagement de logements secondaires (appelés « deuxièmes unités » dans la Loi) dans les maisons individuelles, les maisons jumelées et les maisons en rangée, ainsi que dans les bâtiments accessoires. Elles peuvent accorder cette autorisation selon leurs propres critères pour ce qui est de l'emplacement, de la forme et de la capacité du logement proposé.

Les modifications apportées à la *Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable* ont été mises en œuvre dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, une loi provinciale qui désigne l'autorité approbatrice dont les municipalités relèvent en matière d'urbanisme et de croissance (par exemple, les exigences législatives relatives aux plans officiels, aux lotissements et aux condominiums). Ces modifications, qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012, comprennent les ajouts suivants à l'article 16 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

Politiques relatives aux deuxièmes unités

- (3) Sans préjudice des éléments qu'il peut ou doit contenir en application du paragraphe (1) ou (2), le plan officiel doit contenir des politiques permettant l'utilisation d'une deuxième unité d'habitation en autorisant ce qui suit :
- l'utilisation de deux unités d'habitation dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée, si aucun bâtiment ou aucune construction qui constitue une annexe de cette maison ne contient d'unité d'habitation;
 - l'utilisation d'une unité d'habitation dans un bâtiment ou une construction qui constitue une annexe d'une maison individuelle, d'une maison jumelée ou d'une maison en rangée, si cette maison contient une seule unité d'habitation. 2011, chap. 6, annexe 2, art. 2.

Conformément à ces nouvelles dispositions, les municipalités doivent énoncer dans leur plan officiel les autorisations permettant aux propriétaires d'aménager de plein droit un logement secondaire sur leur propriété. Par ailleurs, il y a lieu de souligner que les dispositions provinciales limitent le nombre de logements secondaires autorisés à un. Cela signifie qu'il est



possible d'aménager un logement dans l'habitation principale ou dans un bâtiment accessoire, mais pas dans les deux. D'autres modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* concernent le droit d'appel relatif aux logements secondaires :

Aucun appel : politiques relatives aux deuxièmes unités

(24.1) Malgré le paragraphe (24), il ne peut pas être interjeté appel à l'égard des politiques visées au paragraphe 16 (3), et notamment à l'égard des exigences et des normes qui en font partie. 2011, chap. 6, annexe 2, par. 3 (1).

Ainsi, le droit d'appel est limité de deux façons :

- La décision d'une municipalité d'autoriser l'aménagement de logements secondaires dans son plan officiel et son règlement de zonage ne peut faire l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
- Un particulier ou un propriétaire qui présente une demande en vue d'aménager un logement secondaire sur sa propriété ne peut interjeter appel des normes de rendement relatives aux logements secondaires devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Ces restrictions au droit d'appel clarifient les règles du jeu pour les municipalités et les propriétaires.

Outre ces dispositions, il existe d'autres exigences provinciales régissant l'aménagement de logements secondaires, comme celles du Code du bâtiment de l'Ontario et celles du Code de prévention des incendies de l'Ontario. Toutefois, ces exigences ne seront pas discutées dans le cadre du présent document.

Cadre municipal

Plan officiel

Actuellement, le Plan officiel de la Ville d'Ottawa permet l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments résidentiels principaux.

Les logements secondaires y sont décrits comme étant des logements abordables contribuant à la densification qui sont généralement permis dans toutes les zones résidentielles du territoire et acceptables dans tout bâtiment résidentiel principal consistant en une maison individuelle, une maison jumelée, un duplex ou une maison en rangée. Cependant, bien que le Plan officiel favorise grandement l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments résidentiels, il prévoit, à la sous-section 3.1.1, que l'aménagement d'un logement secondaire au-dessus d'un garage détaché (un type de bâtiment accessoire) requiert une modification du *Règlement de zonage*. Or, la modification du *Règlement de zonage* est un processus long et coûteux. Cette exigence pose en soi un obstacle aux propriétaires qui souhaitent aménager un logement secondaire dans un bâtiment accessoire.

Règlement de zonage

Le *Règlement de zonage* prévoit des normes de rendement détaillées pour l'application des exigences de la politique du Plan officiel concernant l'aménagement de logements secondaires. Ces normes de rendement énoncent les règles qu'un propriétaire doit suivre pour aménager un logement secondaire dans une habitation principale, mais restent muettes sur l'aménagement d'un tel logement dans un bâtiment accessoire.

Il importe par ailleurs de mentionner que le *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa permet l'installation de pavillons-jardins. En effet, les municipalités sont tenues d'autoriser ce type de bâtiment secondaire aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire. Pour qu'un pavillon-jardin puisse être installé, il doit être mobile ou transportable, ce qui veut dire qu'il ne doit pas avoir de fondations (par exemple, une maison mobile). De plus, l'autorisation ne doit être accordée qu'en vertu d'un règlement de zonage temporaire propre à l'emplacement. Ainsi, un propriétaire souhaitant installer un pavillon-jardin temporaire sur son terrain doit pour ce faire présenter une demande de modification du Règlement de zonage qui, une fois approuvée, déclenche un processus coûteux. L'intention des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire concernant l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments accessoires est toute autre : l'unité secondaire peut être permanente et doit être autorisée de plein droit (sans nécessiter de coûteuses modifications au *Règlement de zonage*).

À la suite de l'examen du Plan officiel et du *Règlement de zonage* de la Ville, il a été déterminé que pour remplir les exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* concernant la possibilité d'aménager un logement secondaire dans un bâtiment accessoire, la Ville doit modifier ces deux documents réglementaires.

Avantages des annexes résidentielles à Ottawa

La Ville d'Ottawa trouvera de nombreux avantages à permettre l'aménagement de logements secondaires, tant dans les habitations principales que dans les bâtiments accessoires. Ces avantages, qui sont décrits ci-dessous, s'appliquent à tous les types d'unité autonome tenue de façon indépendante par les propriétaires.

Densification

En s'ajoutant aux logements disponibles dans les quartiers établis, les logements secondaires contribuent à l'atteinte des objectifs de densification de la Ville, et ce, pour le moins discrètement étant donné le peu d'incidence qu'ils ont sur les espaces publics, comme les rues et les trottoirs. Le fait d'ajouter un logement sur un terrain déjà loti permet également de réduire la pression de la croissance démographique exercée sur les limites du secteur urbain.

Logement abordable

Le nombre de logements abordables a subi un lent déclin dans les dix dernières années. Les besoins dans ce domaine se mesurent à partir du nombre de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu annuel brut aux coûts liés au logement. En 2001, ce ne sont pas moins de 65 620 ménages qui y consacraient cette part de leur revenu brut. Avec la diminution du nombre de logements abordables et l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire de la Ville, de plus en plus de

résidents d'Ottawa se retrouveront dans cette situation. Les logements secondaires, dont le loyer est généralement plus bas que celui d'un logement traditionnel, représentent une autre solution de logement abordable pour la population vulnérable d'Ottawa.

Personnes âgées et logements familiaux

La Ville d'Ottawa s'est dotée d'un Plan relatif aux personnes âgées, qui a été approuvé. L'un des principaux objectifs de ce plan est d'augmenter l'offre de logements pour les personnes âgées. Les logements secondaires permettent à celles-ci de vivre dans la même maison ou sur la même propriété que leur famille tout en conservant leur indépendance, ou encore d'emménager dans un logement subordonné plus petit, dans le même quartier.

Diversification de la population et des niveaux de revenu, et utilisation des aires d'agrément

Les logements secondaires sont une excellente façon de favoriser la diversification de la population et des niveaux de revenu dans les quartiers de maisons unifamiliales. Souvent, ces quartiers ne sont accessibles qu'aux personnes ayant les moyens d'acheter une maison. Par ailleurs, l'augmentation de la population dans un quartier donne lieu à une meilleure utilisation des ressources de la Ville, comme les parcs et les installations récréatives.

Amélioration de l'accès à la propriété

Le prix des maisons à Ottawa est en hausse. En 2013, le prix moyen d'une maison unifamiliale neuve était de 510 000 \$, résultat d'une augmentation de 26,8 % au cours des dix dernières années. Les logements secondaires représentent pour les propriétaires un revenu additionnel qui les aide à couvrir les coûts associés à leur maison.



Définition réglementaire pour la Ville d'Ottawa

Au Canada, les municipalités utilisent différents termes pour désigner le concept de logement accessoire autonome et isolé pourvu d'une cuisine, d'un équipement sanitaire et d'une entrée indépendante.

La Ville d'Ottawa utilise deux termes dans le *Règlement de zonage* actuel pour désigner ce type de logement : « logement secondaire » et « pavillon-jardin », dont voici la définition :

Logement secondaire : Unité d'hébergement séparée, subordonnée et **située dans le même bâtiment** que le logement principal connexe, dont l'aménagement n'a pas pour effet de créer une habitation jumelée, un duplex, un triplex ou une maison convertie.

Pavillon-jardin : Construction résidentielle transportable, autonome et contenant un (1) *logement complémentaire* à l'habitation *isolée*, à l'habitation *isolée à fondations reliées*, ou à l'habitation *jumelée* et située sur le même *lot*. La notion exclut une *caravane* telle que définie dans le présent règlement.

La Ville dispose également d'une définition du terme « accessoire », qui est utilisée conjointement avec les normes de rendement actuelles figurant à l'article 55 du *Règlement de zonage*, « Utilisations, bâtiments et constructions accessoires ». Ces normes de rendement visent les utilisations, les bâtiments et les constructions accessoires (par exemple, un garage ou une remise) dans tous les types de zone (résidentielle et non résidentielle). Voici la définition de ce terme :

Accessoire : Utilisation qui soutient de manière secondaire une utilisation principale ou y contribue afin que celle-ci réponde à sa fonction, et à cet égard :

- une **utilisation accessoire** est une utilisation du sol qui est accessoire à l'utilisation principale du sol;
- un **bâtiment accessoire** est un bâtiment qui abrite une utilisation accessoire;

- une **structure accessoire** est une structure qui n'est pas une utilisation du sol, mais qui est accessoire à une utilisation principale et, dans la plus large acceptation de la définition, inclut notamment les antennes-pylônes et les antennes paraboliques.

Le concept de logement secondaire aménagé dans un bâtiment accessoire doit être défini dans le *Règlement de zonage* de la Ville à la lumière des définitions actuelles et des formulations utilisées dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario. Le terme « logement secondaire » est actuellement en usage au sein de la Ville. De plus, il s'agit du meilleur terme qui soit pour désigner une habitation additionnelle subordonnée et accessoire. C'est pourquoi la Ville propose de désigner ce nouveau type de logement ainsi dans ses textes réglementaires, mais par « annexe résidentielle » dans sa promotion auprès de la population et en ligne. L'équivalent anglais de ce terme, « coach house », est bien connu au Canada; il renvoie aux petites maisons ou appartements situés dans des cours arrière ou au-dessus d'un garage isolé. De plus, comme son pendant anglais, le terme « annexe résidentielle » est beaucoup plus simple et transparent qu'une série de sous-définitions réglementaires spécifiant les types de logement secondaire.

Par conséquent, il convient de modifier la définition actuelle de « logement secondaire » énoncée dans le *Règlement de zonage* de la Ville afin de rendre le fait qu'il est permis d'aménager ce type de logement dans un bâtiment accessoire. La Ville d'Ottawa propose de modifier le *Règlement de zonage* de façon à ce qu'il définisse le concept de logement secondaire isolé comme suit :

Logement secondaire de type A : Unité d'hébergement séparée, subordonnée et située dans le même bâtiment que le logement principal connexe, dont l'aménagement n'a pas pour effet de créer une habitation jumelée, un duplex, un triplex ou une maison convertie.

Logement secondaire de type B : Unité d'hébergement séparée, non attenante au logement principal et située sur le même lot que celui-ci, dont l'aménagement n'a pas pour effet de créer un nouveau lot.

Les nouvelles définitions proposées permettront d'opérer une distinction entre un logement secondaire situé dans une habitation existante et un logement secondaire subordonné et accessoire au logement principal.

Types d'annexe résidentielle

Selon le cadre législatif provincial, plus précisément l'article 16 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il est possible d'aménager une annexe résidentielle soit en construisant un nouveau bâtiment à cet effet ou en rénovant un bâtiment existant.

Politiques relatives aux deuxièmes unités

- (3) Sans préjudice des éléments qu'il peut ou doit contenir en application du paragraphe (1) ou (2), le plan officiel doit contenir des politiques permettant l'utilisation d'une deuxième unité d'habitation en autorisant ce qui suit :
- a) l'utilisation de deux unités d'habitation dans une maison individuelle, une maison jumelée ou une maison en rangée, si aucun bâtiment ou aucune construction qui constitue une annexe de cette maison ne contient d'unité d'habitation;
 - b) **l'utilisation d'une unité d'habitation dans un bâtiment ou une construction qui constitue une annexe d'une maison individuelle**, d'une maison jumelée ou d'une maison en rangée, si cette maison contient une seule unité d'habitation. 2011, chap. 6, annexe 2, art. 2.

Ces dispositions ne suggèrent aucune distinction entre les deux façons d'aménager un nouveau logement, ce qui signifie qu'une annexe résidentielle peut prendre la forme d'une nouvelle construction dans une cour arrière ou celle d'un bâtiment existant rénové par le propriétaire (par exemple, une remise ou un garage non attenant). Toutefois, la transformation d'un bâtiment existant en annexe résidentielle peut poser des difficultés, car il faut prévoir son raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égout, ou à un puits et à une fosse septique, ainsi qu'aux services d'électricité et de gaz. Souvent, les bâtiments accessoires existants ne sont pas raccordés aux services de base, qui sont essentiels à tout espace habitable. De plus, les rénovations requises en vertu des normes du Code du bâtiment de l'Ontario peuvent s'avérer majeures. Dans tous les cas, chaque projet de logement étant unique, l'ampleur des rénovations à effectuer doit être évaluée individuellement, de concert avec la Direction des services du Code du bâtiment de la Ville d'Ottawa.

Par ailleurs, les normes de rendement du *Règlement de zonage* relatives aux retraits, à la hauteur maximale permise, à la surface construite, etc. doivent être les mêmes pour tous les types d'annexe résidentielle, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'un bâtiment rénové. La section suivante fait état des points à considérer en la matière.



Points à considérer en vue d'autoriser les annexes résidentielles

L'élaboration d'une politique et d'un cadre réglementaire de zonage concernant l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments accessoires ne se fait pas sans une étude préalable de certains points. Voici les principaux points sur lesquels la Ville se penche dans le présent document de travail :

- les régions dans lesquelles les annexes résidentielles seront permises (rurale, suburbaine ou urbaine);
- le type et la taille des lots qui pourront accueillir une annexe résidentielle (petits, grands, lots de maisons unifamiliales ou de duplex);
- l'emplacement adéquat sur un lot (dans la cour latérale ou arrière);
- la hauteur qui sera permise (un ou deux étages);
- la distance souhaitée par rapport aux limites des propriétés contiguës;
- la taille adéquate;

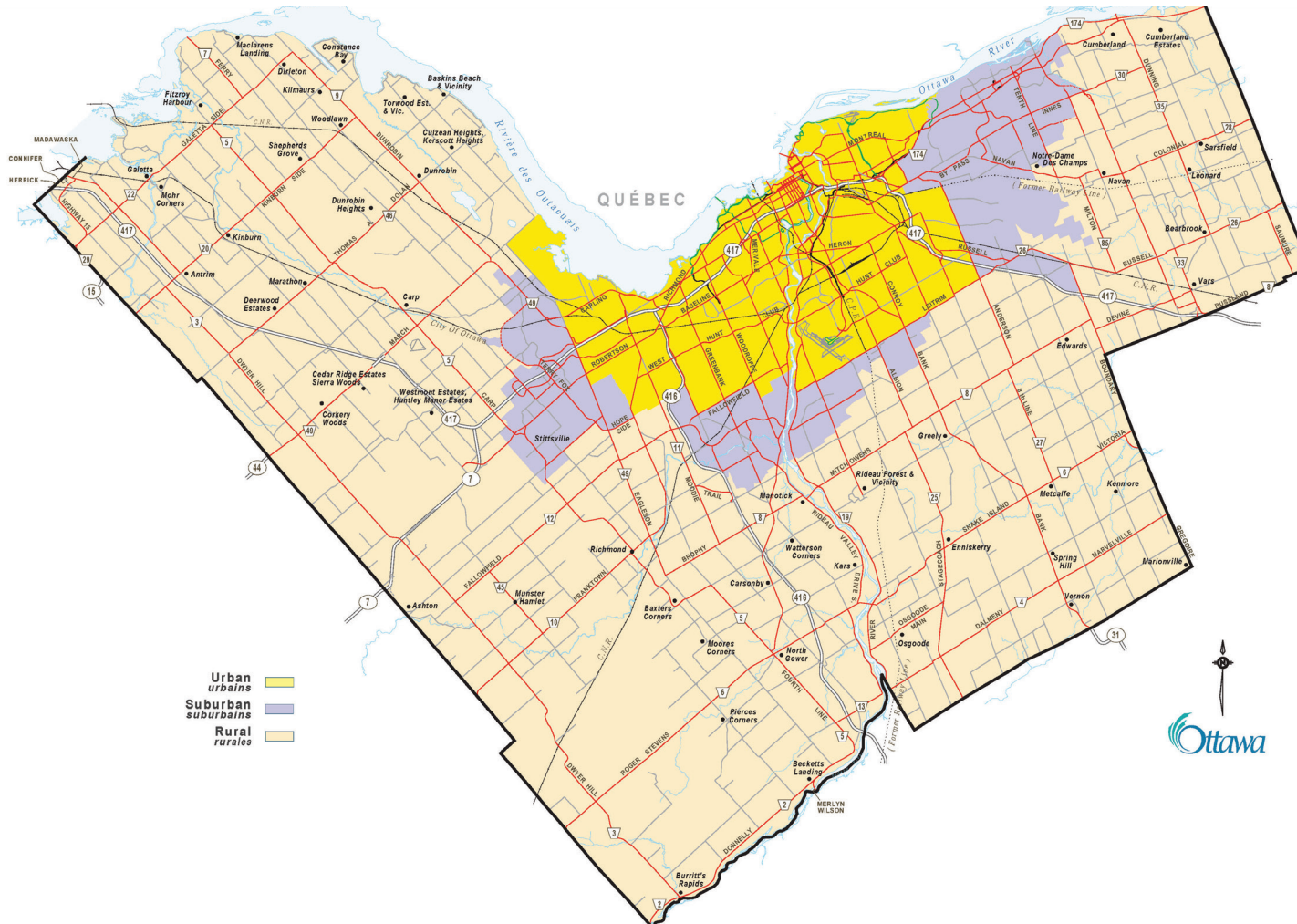
- les éléments de conception souhaités (les fenêtres et l'orientation de l'entrée);
- le raccordement aux services de base (aqueduc et égouts municipaux en région urbaine, et puits et fosse septique en région rurale).

Ces points sont traités en détail ci-après. Les résidents pourront donner leur avis sur chacun d'eux en répondant à un questionnaire à cet effet, qui sera accessible de la mi-septembre à la mi-octobre 2015. La Ville s'éclairera des réponses reçues pour proposer au public des normes de rendement à intégrer dans le *Règlement de zonage*.

Régions municipales

La Ville d'Ottawa est le résultat de la fusion de plusieurs villes. Elle comprend une région rurale, une région suburbaine et une région urbaine. Le *Règlement de zonage* actuel permet l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments principaux à usage résidentiel (des maisons) à la grandeur du territoire, soit en régions rurale, suburbaine et urbaine.

Chacune de ces régions présente des caractéristiques particulières qui influent sur la viabilité d'une annexe résidentielle. Par exemple, la taille d'un lot et les services disponibles (eau potable et eaux usées) varient en fonction de la région et du milieu. La Ville se penchera sur l'intérêt d'autoriser les annexes résidentielles dans chacune des régions de son territoire.



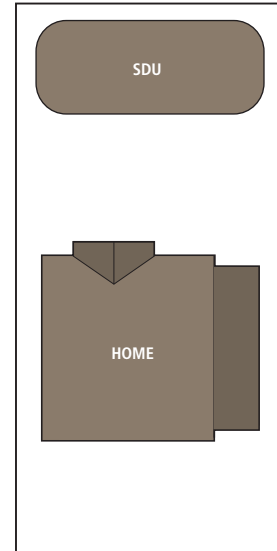
Type et taille des lots

Les dispositions actuelles du *Règlement de zonage* de la Ville autorisent l'aménagement de logements secondaires dans les types d'habitation principale suivants : les maisons unifamiliales, les maisons jumelées, les duplex et les maisons en rangée.

Ces illustrations donnent une idée de la taille que peut avoir un lot en région urbaine selon l'utilisation résidentielle attribuée. Toutefois, étant donné la grande diversité du territoire ottavien (régions rurale, suburbaine et urbaine), la taille des lots varie grandement selon l'endroit où ils sont situés :

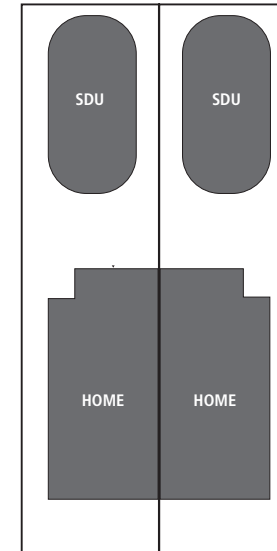
- en région urbaine, les lots sont typiquement petits et compacts;
- en région suburbaine, les lots situés dans les zones vertes sont typiquement petits et compacts ou plus grands et pourvus de retraits plus généreux entre les maisons, selon qu'ils ont été aménagés respectivement après ou avant l'an 2000;
- en région rurale, les lots situés dans les villages font typiquement de un à deux acres en raison des exigences relatives aux systèmes septiques privés, et sont de plus en plus grands à mesure qu'on s'éloigne des villages.

LOTS DE MAISONS UNIFAMILIALES



15 x 30 mètres

LOTS DE MAISONS JUMELÉES



7.5 x 30 mètres

LOTS DE DUPLEX



8 x 30 mètres

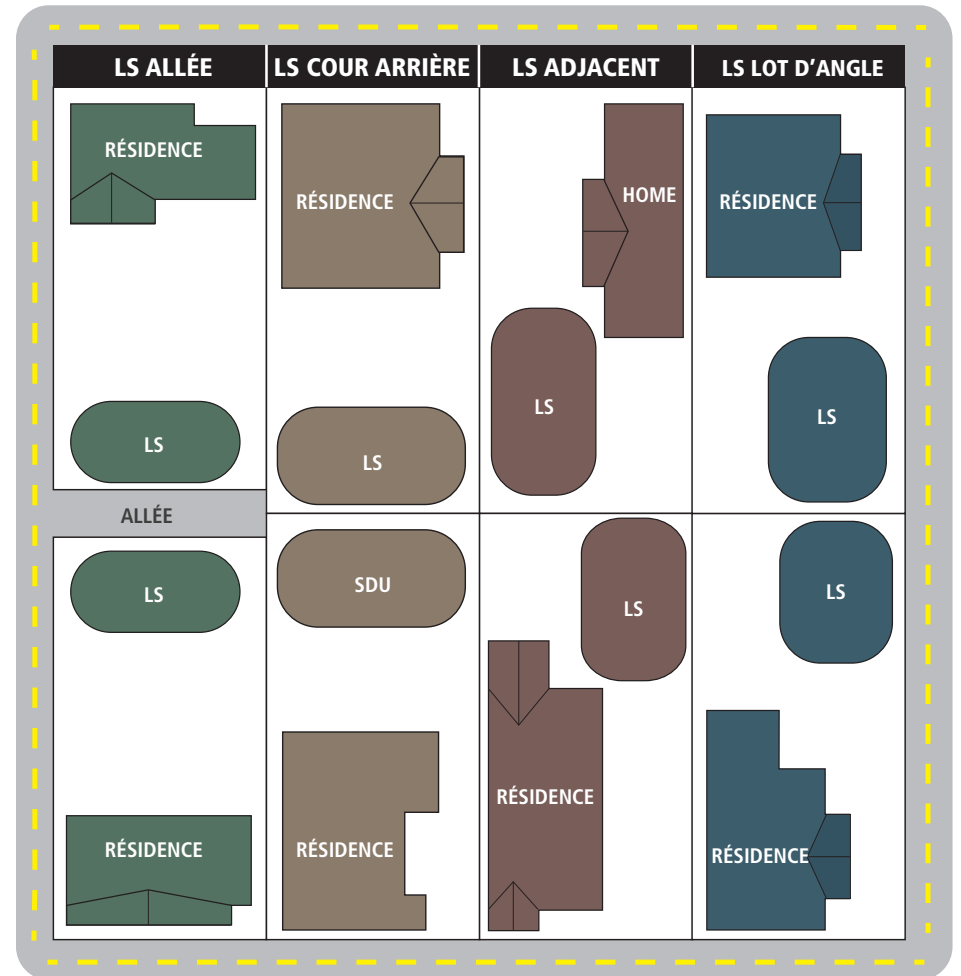


Emplacement sur le lot

Plusieurs emplacements différents peuvent convenir à une annexe résidentielle. La Ville étudie quatre possibilités :

- face à une allée arrière;
- dans la cour arrière;
- près de la résidence principale;
- face à la rue sur un terrain d'angle.

Ces possibilités peuvent être autorisées pour toutes les utilisations résidentielles : les lots de maisons unifamiliales, de maisons jumelées et de duplex. Elles ont en commun que, peu importe le type de lot, l'espace vacant doit être suffisant pour permettre l'aménagement d'une unité autonome séparée.



LS= LOGEMENTS SECONDAIRES



Hauteur

Selon les dispositions provinciales autorisant l'aménagement de logements secondaires dans des bâtiments accessoires, toute nouvelle unité de ce type doit être accessoire à l'habitation principale. Par conséquent, sa taille et sa hauteur doivent être subordonnées, ou inférieures, à celles de l'habitation principale. Les normes de rendement du *Règlement de zonage* actuel concernant les zones résidentielles imposent une hauteur maximale de 8,5 m pour la majorité des quartiers de maisons unifamiliales. Appliquée à un bâtiment résidentiel, cette hauteur permet l'aménagement de deux étages, d'un toit en pente et de fondations de 1 m.

La hauteur d'une annexe résidentielle doit être déterminée en fonction de celle de l'habitation principale existante. Ainsi, le *Règlement de zonage*

pourrait limiter cette hauteur à une fraction de celle du bâtiment principal, ou encore à une mesure fixe.

La Ville envisage trois hauteurs maximales pour les annexes résidentielles :

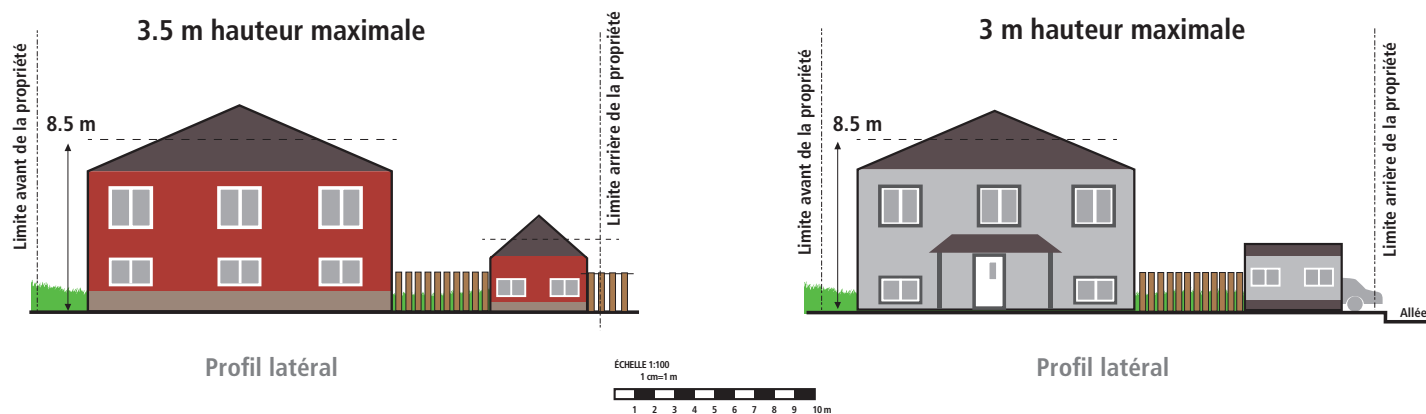
- 3 m si le toit est plat ou 3,5 m s'il est en pente;
- 4,5 m;
- 6,1 m.

Chacune de ces options est susceptible de convenir à un certain type d'environnement. Par exemple, les exigences de hauteur peuvent être moins restrictives pour les lots en région rurale et ceux en bordure d'allée que pour ceux situés dans des zones urbaines à densité élevée.

Hauteur maximale de 3 ou 3,5 m

Règle générale, les bâtiments résidentiels d'un étage font 3 m de haut. Cette hauteur laisse assez de jeu pour qu'on puisse construire des fondations, donner à l'étage une hauteur sous plafond standard et prévoir suffisamment d'espace pour les matériaux de construction et les équipements

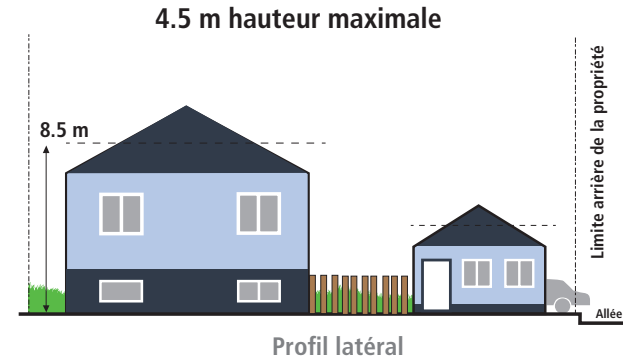
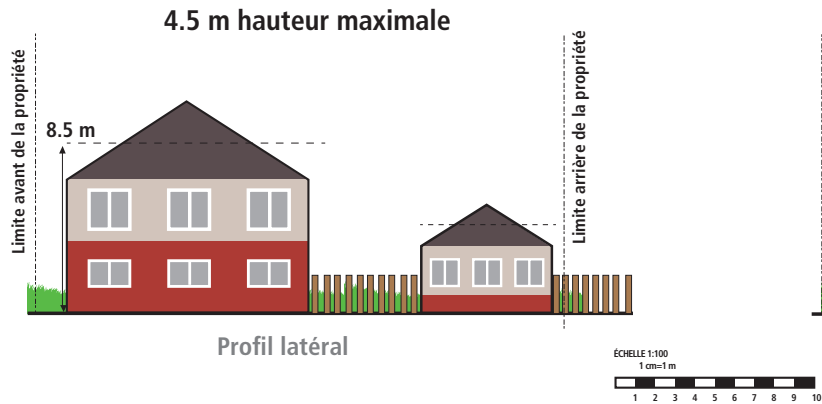
mécaniques (conduits, séparations coupe-feu, solives, cloisons sèches, etc.). Elle peut convenir aux annexes résidentielles pourvues d'un toit plat; si le toit est en pente, il faut prévoir 3,5 m. Avec une hauteur maximale de 3 ou 3,5 m, il est possible de construire un espace habitable donnant une vue minimale sur les cours adjacentes, car cette mesure dépasse de peu la hauteur des clôtures normales.



Hauteur maximale de 4,5 m

La hauteur maximale permise pour les bâtiments accessoires (par exemple, une remise ou un garage isolé) dans le *Règlement de zonage* est de 4,5 m. Ainsi, il se trouve probablement déjà des bâtiments accessoires de 4,5 m de haut dans les zones résidentielles. Avec une hauteur maximale permise

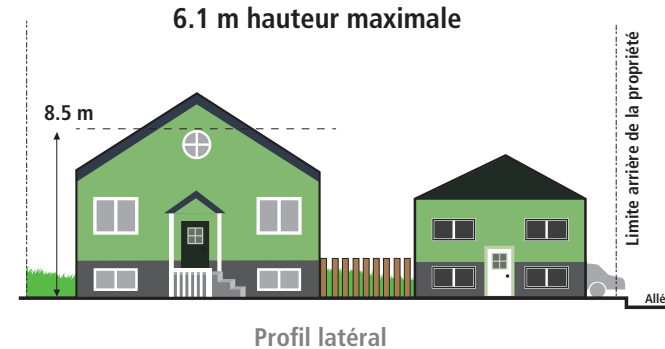
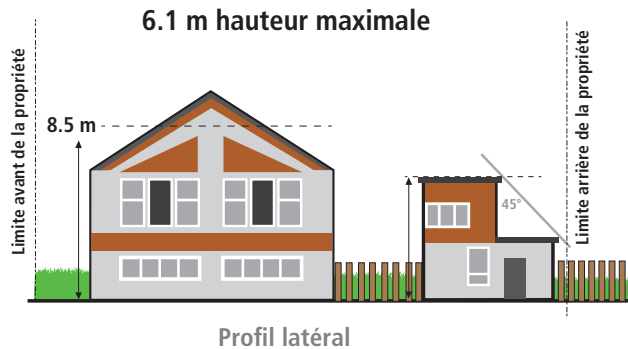
équivalente pour les annexes résidentielles, celles-ci pourraient avoir un étage et demi, soit un rez-de-chaussée standard et un deuxième étage à aires ouvertes. De plus, elles donneraient une certaine vue sur les cours adjacentes, car cette hauteur est légèrement supérieure à celle des clôtures normales.



Hauteur maximale de 6,1 m

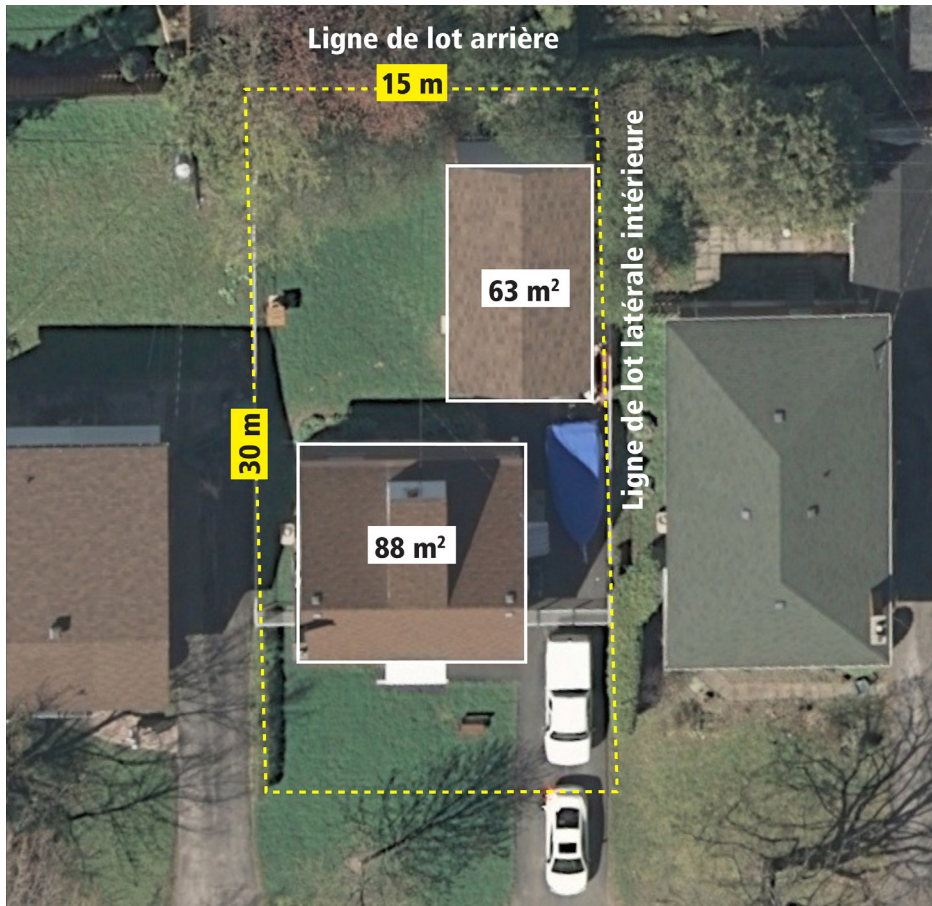
Une hauteur maximale de 6,1 m permettrait la construction d'annexes résidentielles de deux étages et conviendrait généralement pour les annexes résidentielles situées au-dessus d'un garage isolé ou d'une remise. Actuellement, la hauteur maximale permise pour les bâtiments

accessoires (par exemple, un garage ou une remise) est de 4,5 m. Les annexes résidentielles de 6,1 m de haut donneraient, au deuxième étage, une vue sur les cours adjacentes, car elles domineraient franchement les clôtures normales. Pour cette raison, elles ne pourraient être permises que dans certains cas, par exemple, sur les grands lots ruraux et sur les terrains bordés à l'arrière d'une allée.



Distance par rapport aux cours adjacentes

L'emplacement de l'annexe résidentielle par rapport aux limites des propriétés voisines est l'un des principaux points à considérer. Le *Règlement de*



Ces images montrent des bâtiments accessoires (un garage isolé ou une remise) construits dans la cour arrière de propriétés résidentielles. La distance de nouvelles annexes résidentielles par rapport aux limites des cours

zonage actuel de la Ville contient des normes (qu'on appelle « dispositions relatives aux retraits ») qui exigent la séparation des structures par rapport aux propriétés adjacentes.

Les images ci-dessous illustrent l'emplacement et la distance des bâtiments accessoires isolés sur des propriétés de la Ville d'Ottawa.

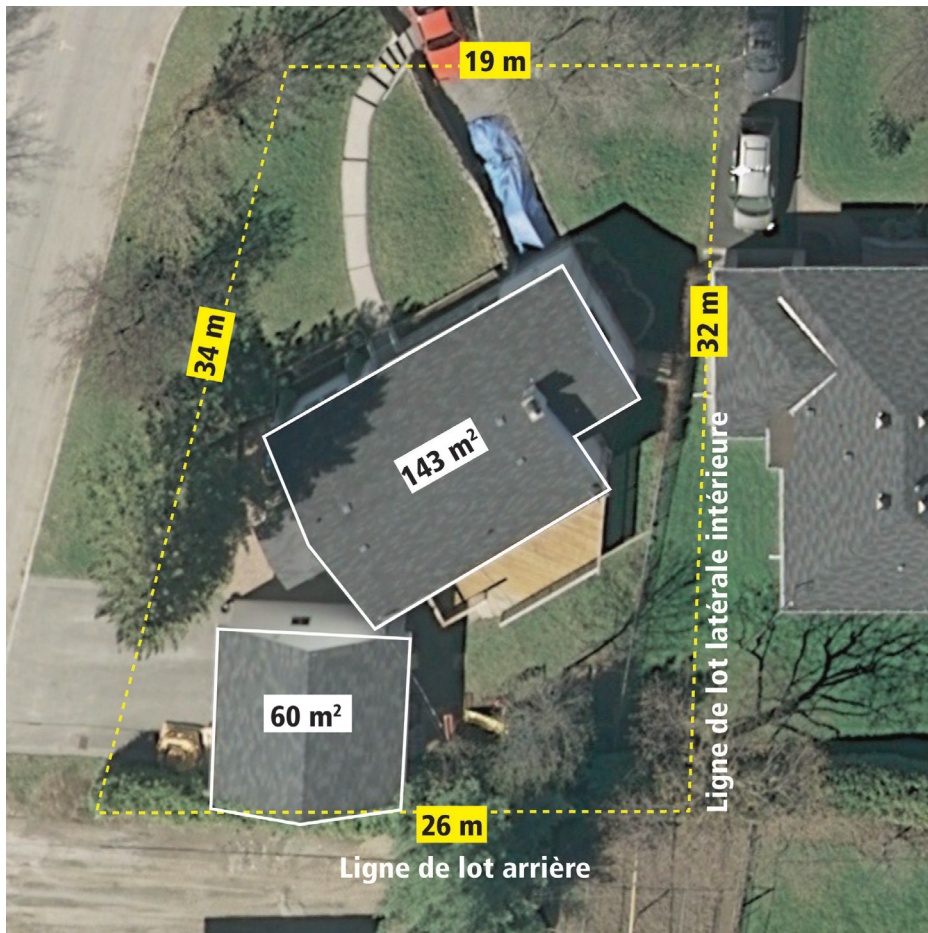


latérales intérieures et cours arrière des propriétés est à surveiller tout particulièrement. Les images ci-dessus indiquent l'emplacement des limites de la cour latérale intérieure et de la cour arrière de chaque propriété.

Conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, il est interdit de percer des fenêtres dans le mur d'une structure située à moins de 1,2 mètre (environ 4 pieds) d'une limite de propriété. Cela signifie que le mur d'une annexe résidentielle située à proximité d'une ligne de lot ne peut avoir de fenêtre, l'objectif étant de protéger l'intimité des voisins. Il est en revanche possible de percer des fenêtres dans les murs d'une structure située à plus

de 1,2 mètre de la limite de propriété; les annexes résidentielles situées au-delà de cette distance peuvent donc être dotées de fenêtres, ce qui pourrait avoir des conséquences sur l'intimité des voisins.

La norme de rendement du *Règlement de zonage* définissant la distance à respecter par rapport à une cour adjacente peut être fixée en fonction du niveau d'intimité souhaité pour les propriétés directement adjacentes.



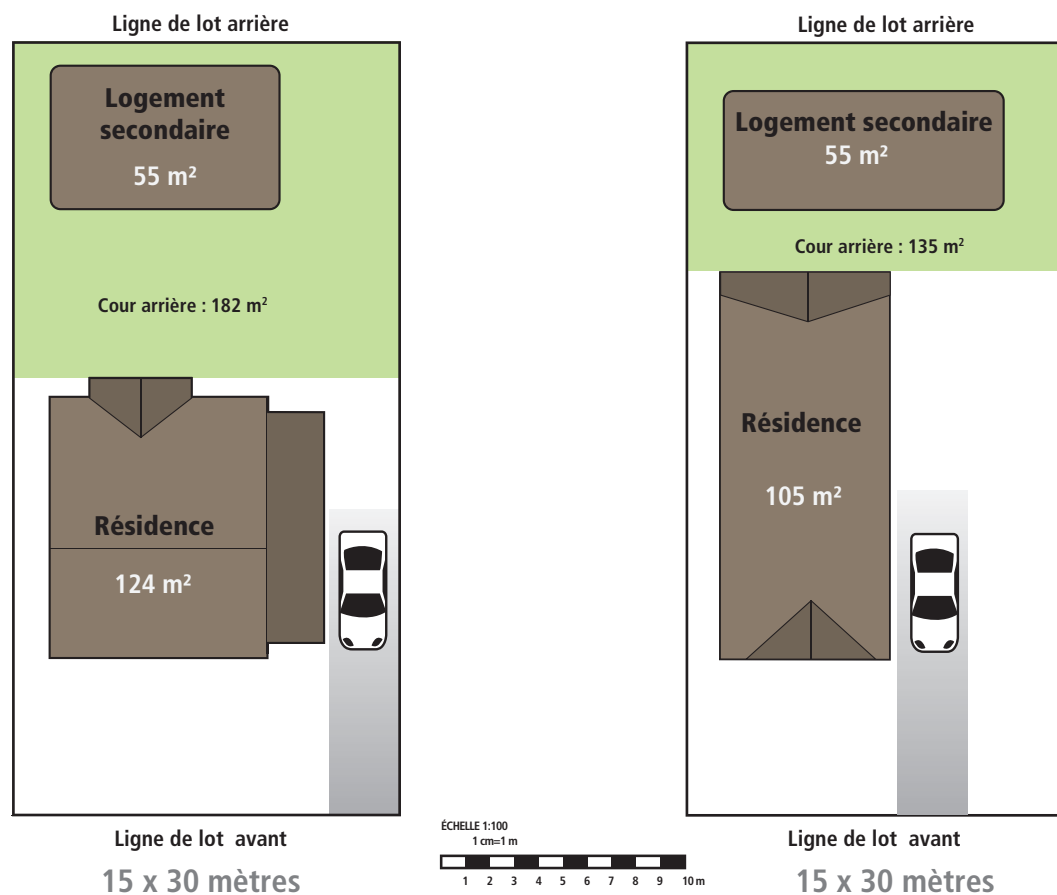
Taille de l'annexe résidentielle

La taille maximale d'une annexe résidentielle doit également être prise en compte. Selon les règlements actuels, la taille maximale d'un bâtiment ou d'une structure accessoire (remises ou garages isolés) se définit au moyen de deux critères :

- superficie maximale de 55 mètres carrés (environ 592 pieds carrés);
- superficie qui ne dépasse pas 50 % de la superficie de la cour où est situé le logement.

La disposition du *Règlement de zonage* a été établie selon ces deux critères distincts, mais complémentaires, l'objectif étant qu'elle s'applique aussi bien aux grands qu'aux petits lots. Les propriétaires de grands lots, par exemple, n'auront aucun mal à respecter le critère des 50 %, la superficie de leur annexe sera donc limitée à 55 mètres carrés. À l'inverse, sur un petit lot, l'annexe pourra occuper 50 % de la cour tout en gardant une superficie largement inférieure à 55 mètres carrés.

Ces critères se sont révélés pertinents pour les utilisations, les bâtiments et les constructions accessoires; toutefois, cela pourrait ne pas être le cas pour les bâtiments à vocation résidentielle, comme les annexes résidentielles.



Conception

Les nouvelles annexes résidentielles pourront être de toutes formes et de tous styles architecturaux, du traditionnel au plus moderne. En raison des limites imposées par la Loi sur l'aménagement du territoire, les règlements de zonage en Ontario ne peuvent pas réglementer les matériaux de construction utilisés, on ne peut donc qu'encourager la création de critères de conception. Pour contrôler le design urbain et les matériaux de construction utilisés, la Ville d'Ottawa a donc établi des lignes directrices en matière d'aménagement. Pour ce qui est des annexes résidentielles, les lignes directrices pourraient porter sur la création d'étages, l'emplacement des fenêtres, la configuration des logements, la vue sur les espaces publics et privés, l'aménagement paysager, etc.



Raccordement aux services publics

Raccorder une annexe résidentielle aux réseaux d'électricité, de gaz, d'égout et d'eau peut représenter un obstacle financier en soi pour quiconque désire transformer un bâtiment en annexe résidentielle ou en construire une nouvelle. Les propriétaires doivent se renseigner sur les exigences en matière de raccordement électrique et au gaz propres à leur lot auprès de leur fournisseur de service. Ces types de raccordement sont soumis à un processus distinct des dispositions et des normes du *Règlement de zonage* de la Ville.

Propriétés urbaines

Conformément au Code du bâtiment de l'Ontario, la Ville autorise les propriétaires à raccorder les constructions isolées à la maison principale en ce qui a trait à l'eau et aux égouts. Elle fait donc de ce type de raccordement une exigence de base pour permettre la construction d'annexes

résidentielles sur des propriétés urbaines. Elle s'assure ainsi que l'annexe ne pourra pas être séparée de la maison principale et transformée en parcelle indépendante d'un point de vue juridique.

Propriétés rurales

Habituellement, une propriété rurale est munie d'un puits et d'un système septique. Les systèmes septiques sont encadrés par le Bureau des systèmes septiques d'Ottawa, qui délivre des permis de fosse septique et les réglemente en vertu de la partie 8 du Code du bâtiment de l'Ontario. Les propriétaires de propriétés rurales équipées d'un système septique privé doivent donc s'assurer auprès du Bureau que leur nouvelle annexe résidentielle répond aux normes de capacité et de taille. Pour ce qui est de l'eau, on exige généralement un rapport d'ingénieur attestant que la capacité du puits actuel ou le débit du nouveau puits suffit à l'annexe résidentielle. Cette attestation deviendrait obligatoire pour tous les propriétaires désirant obtenir un permis pour construire une annexe résidentielle.



Conclusion

Autoriser la création de logements secondaires dans des bâtiments accessoires est une exigence établie par le gouvernement provincial sous le régime de la *Loi de 2011 favorisant des collectivités fortes grâce au logement abordable* et de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La Ville d'Ottawa cherche donc à déterminer comment autoriser ces types de logements, qu'elle appelle « annexes résidentielles ». La Ville propose d'autoriser les annexes résidentielles, dans certains cas, dans le cadre des politiques et du cadre réglementaire énoncés dans le Plan officiel et le *Règlement de zonage*. Ce dernier contient de nombreux outils dont la Ville peut se servir pour déterminer comment et quand autoriser les annexes résidentielles.

Le présent document de travail vise à présenter un aperçu des points à considérer en vue d'autoriser et de réglementer cette nouvelle forme de logement. La Ville a créé un questionnaire qu'elle mettra à la disposition du public de la mi-septembre à la mi-octobre 2015 afin de recueillir des commentaires sur les annexes résidentielles. Les réponses obtenues du public permettront à la Ville de proposer des normes de rendement pour la politique du Plan officiel et le *Règlement de zonage* afin d'autoriser les annexes résidentielles dans les quartiers résidentiels de la Ville d'Ottawa dans l'avenir.

Prochaines étapes

Document de travail no 1 et questionnaire,
collecte des commentaires du public
sept. 2015

Proposition de normes de rendement visant à autoriser les annexes résidentielles
janv. 2016

Réunion portes ouvertes et séance d'information sur les options provisoires
mars 2016

Publication des recommandations définitives de l'étude
avril 2016

Rapport du personnel au Comité et au Conseil
mai 2016