

Résumé

Le projet de loi 23, *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*, a reçu la sanction royale le 28 novembre 2022. Ce texte législatif apporte un certain nombre de modifications à la législation et la réglementation provinciales, notamment la *Loi sur les redevances d'aménagement* et la *Loi sur l'aménagement du territoire*. L'un des principaux changements apportés à la *Loi sur l'aménagement du territoire* est qu'elle autorise désormais jusqu'à trois logements de plein droit sur tout terrain résidentiel viabilisé par des services de distribution d'eau et de traitement des eaux usées. Ces révisions remplacent la réglementation de zonage actuelle, qui interdit les logements supplémentaires sur des terrains viabilisés. Par conséquent, la Ville d'Ottawa propose des modifications au Règlement de zonage 2008-250 tenant compte de ce volet du projet de loi 23.

Cette modification du Règlement de zonage a pour principal objectif de tenir compte des modifications susmentionnées apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le biais du projet de loi 23. De la même manière que l'approbation récente du nouveau Plan officiel, cette modification permet de rendre conformes certains éléments du Règlement de zonage 2008-250 actuel à l'orientation de ce nouveau Plan officiel, dans l'attente du nouveau Règlement de zonage général, en cours d'élaboration. Ainsi, cette modification portera sur les points suivants :

- Modification visant à appliquer des normes de zonage résidentiel, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*, modifiée par le projet de loi 23.
- Suppression des normes de sous-zone distinctes selon qu'il s'agit d'habitations isolées, de duplex ou de triplex dans toutes les sous-zones R2-R5 autorisant ces utilisations.
- Modifications visant à appliquer des règles d'aménagement paysager, de retrait et de conception à toutes les désignations de zonage résidentielles urbaines, comme l'ont déterminé d'anciennes études de zonage (notamment dans les études sur les aménagements intercalaires, dans la Révision du zonage R4 et dans l'Étude du zonage de Westboro).

Le document exposant l'ensemble des détails de la modification proposée est disponible en anglais seulement. Il peut être traduit en partie ou en totalité sur demande. Pour en savoir plus à ce sujet, veuillez communiquer avec Robert Sandercott au 613-580-2424, poste 14270.

Vous trouverez ci-dessous un résumé de l'orientation souhaitée des modifications proposées dans leur ensemble :

Modification visant à appliquer des normes de zonage résidentiel, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*, modifiée par le projet de loi 23

Le Règlement de zonage contient, aux articles 133 et 142 respectivement, des dispositions relatives aux « logements secondaires » et aux « annexes résidentielles », qui ont pour effet d'autoriser au maximum un logement supplémentaire (pour un total de deux). Il est proposé de fusionner les articles 133 et 142 en un seul article définissant

les règles applicables aux « logements supplémentaires », visant à la fois les logements du bâtiment principal et les annexes résidentielles. Cette modification permettra de définir clairement ce qui est autorisé en matière de logements supplémentaires, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, modifiée.

Les limitations actuelles en matière de superficie des logements secondaires seraient supprimées, à l'exception du nombre maximal de chambres à coucher autorisées, conformément à la définition de « logement » du zonage. Par ailleurs, il est proposé de supprimer l'interdiction de logement secondaire ou supplémentaire sur les lots non conformes aux exigences de largeur ou de superficie de lot.

Les dispositions actuellement en vigueur pour les annexes résidentielles, notamment en matière de hauteur, de retrait et de superficie ou de surface construite, restent globalement inchangées de celles de l'article 142 actuel, à l'exception de celles ne respectant pas l'orientation proposée dans le projet de loi 23.

Suppression des normes de sous-zone distinctes selon qu'il s'agit d'habitations isolées, de duplex ou de triplex dans toutes les sous-zones R2-R5 autorisant ces utilisations

La politique 4.2.1.1 du Plan officiel stipule que le Règlement de zonage doit prévoir des options de logement tenant compte du contexte en « *réglementant principalement la densité, la forme bâtie, la hauteur, la volumétrie et la conception des aménagements résidentiels, au lieu de les réglementer en imposant des restrictions dans la typologie des bâtiments* ». Le Règlement actuel réglemente essentiellement selon la typologie, de telle sorte que les zonages autorisant les immeubles de deux et trois logements fixent des normes différentes pour ces utilisations par rapport aux habitations isolées. Puisque le projet de loi 23 autorise deux logements supplémentaires dans une habitation isolée, il est à présent possible de créer ces logements sur tout lot respectant les normes minimales pour une habitation isolée, même dans les zones où les « triplex » nécessiteraient des normes plus rigoureuses.

Compte tenu de l'orientation susmentionnée du Plan officiel et du projet de loi 23, les normes distinctes pour les typologies de un à trois logements sur les lots urbains n'ont plus de raison d'être. Le personnel reconnaît la nécessité de réglementer la forme et la fonction des aménagements dans les quartiers, au moyen de normes cohérentes pour toutes les typologies de un à trois logements, y compris en matière d'aménagement paysager, de retraits de cour et de normes de conception, comme indiqué ci-dessous.

Modifications visant à appliquer des règles d'aménagement paysager, de retrait et de conception à toutes les désignations de zonage résidentielles urbaines, comme l'ont déterminé d'anciennes études de zonage (notamment dans les études sur les aménagements intercalaires, dans la Révision du zonage R4 et dans l'Étude du zonage de Westboro)

En raison du projet de loi 23, il est possible que de nouveaux aménagements soient réalisés sous la forme d'immeubles résidentiels de faible hauteur, mais sans le cadre réglementaire élaboré pour assurer l'implantation réussie d'immeubles résidentiels de plain-pied dans le contexte d'un quartier. La Ville, en collaboration avec l'industrie et les associations communautaires, a élaboré des règles d'aménagement intercalaire, au terme de nombreuses années d'efforts concertés. Il est raisonnable de veiller à ce que les dispositions établies pour assurer la compatibilité permettent de garantir la cohérence des résultats et une compréhension claire des règles par l'industrie et les membres du public. Les règles de zonage qui seraient élargies comprennent, **mais sans s'y limiter**, les dispositions suivantes :

- Respect des exigences relatives à l'aménagement paysager végétalisé en cour avant et arrière, comme le prévoyaient à l'origine les études sur les aménagements intercalaires et la Révision du zonage R4;
- Limitation des exigences sur les largeurs d'allée et les retraits des garages attenants, comme le prévoient les études sur les aménagements intercalaires;
- Règles de conception, notamment les exigences relatives à la fenestration et à l'articulation, comme le prévoyait la Révision du zonage R4;
- Application des exigences sur les retraits de cour avant, latérale et arrière, comme le prévoyaient à l'origine les études sur les aménagements intercalaires, à toutes les zones résidentielles du secteur urbain.