

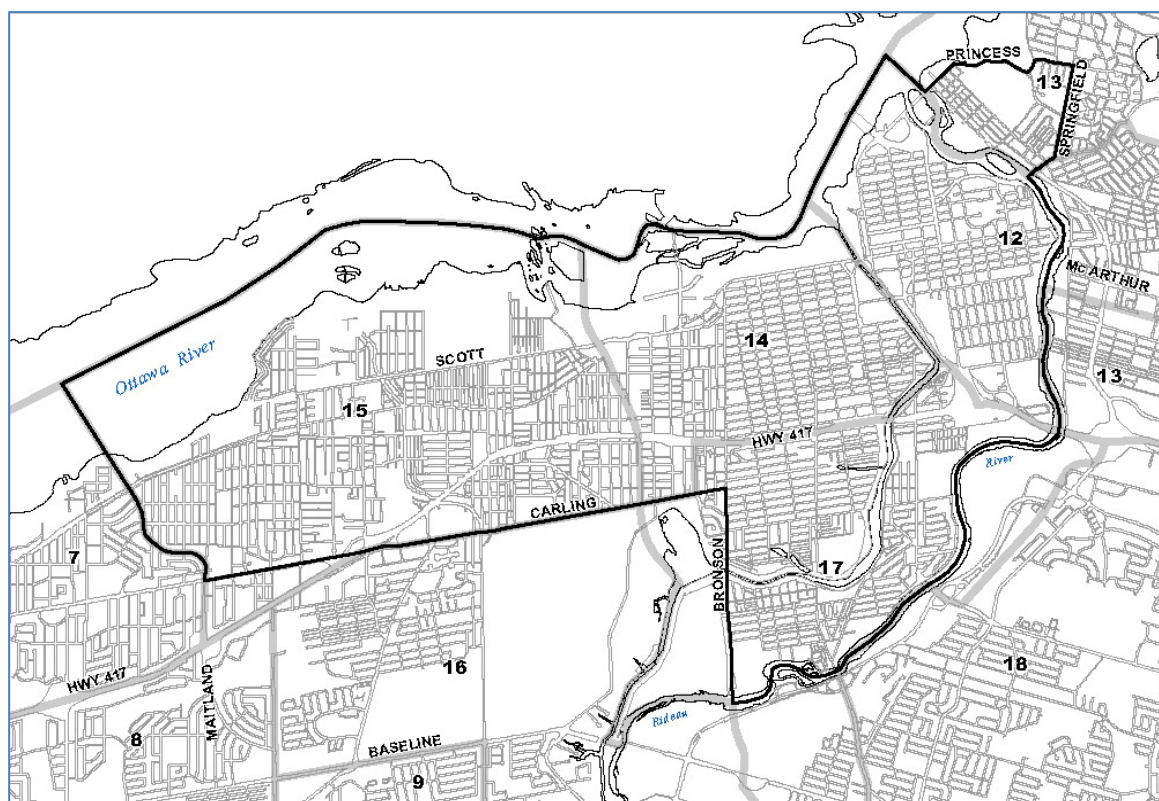
Ville d'Ottawa
Construction résidentielle intercalaire à faible densité dans les quartiers établis
Modifications proposées – Septembre 2011

Modifications au Règlement de zonage

Dispositions générales :

Application

- Les dispositions s'appliquent uniquement à des lots :
 - dans les zones R1, R2, R3 ou R4 indiquées à l'Annexe X (voir diagramme) et
 - et sur lesquels est construit un nouveau bâtiment à utilisation résidentielle abritant une habitation isolée, jumelée ou isolée à fondations reliées ou un duplex, un triplex ou une habitations multiple contiguë.



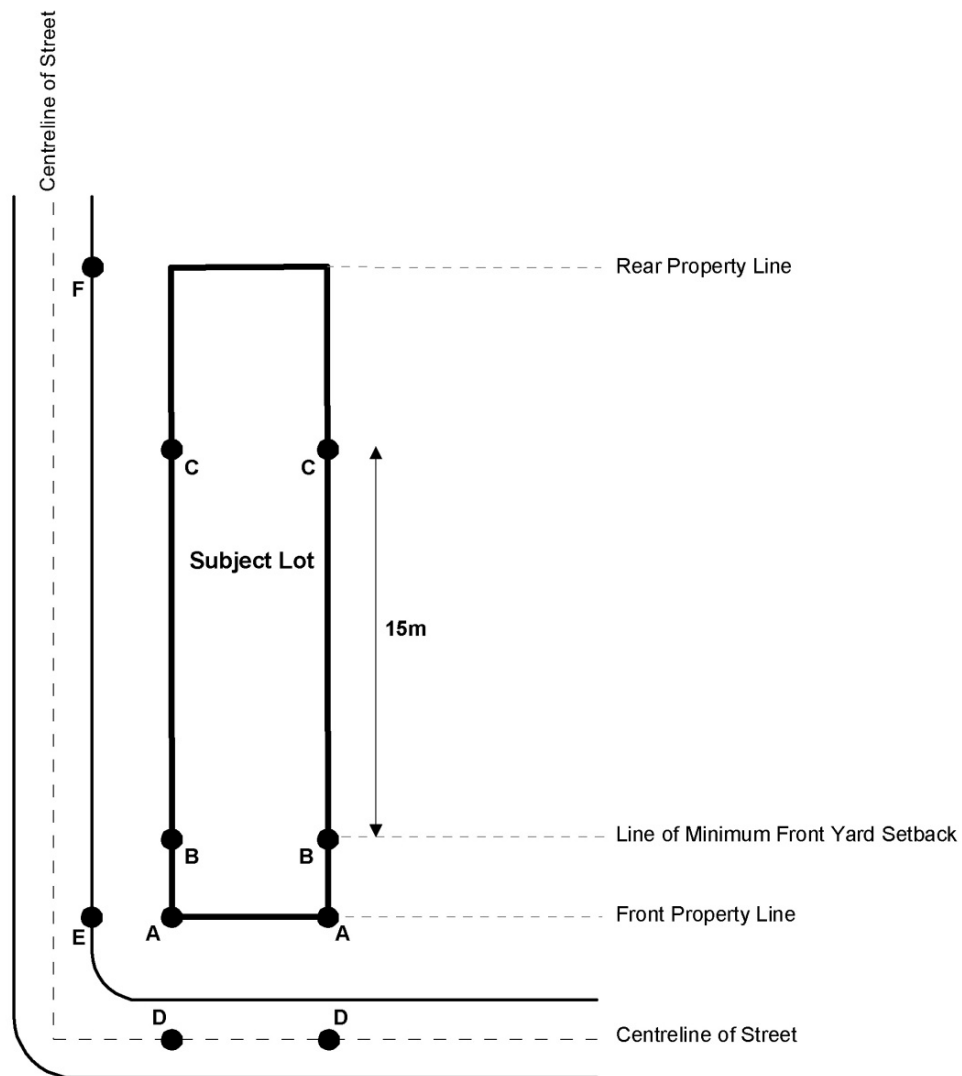
Stationnement

- Aucune place de stationnement n'est requise et l'article 101 – Taux minimaux de places de stationnement – et l'article 102 – Taux minimaux de places de stationnement pour visiteurs ne s'appliquent pas.
- L'article 109 – Emplacement du stationnement – ne s'applique pas.
- Les portes d'un garage attenant ne peuvent faire face à la rue, sauf indication contraire ci-dessous.
- La largeur minimale permise d'une entrée de cour est de 2,2 m et la largeur maximale permise est de 2,6 m.

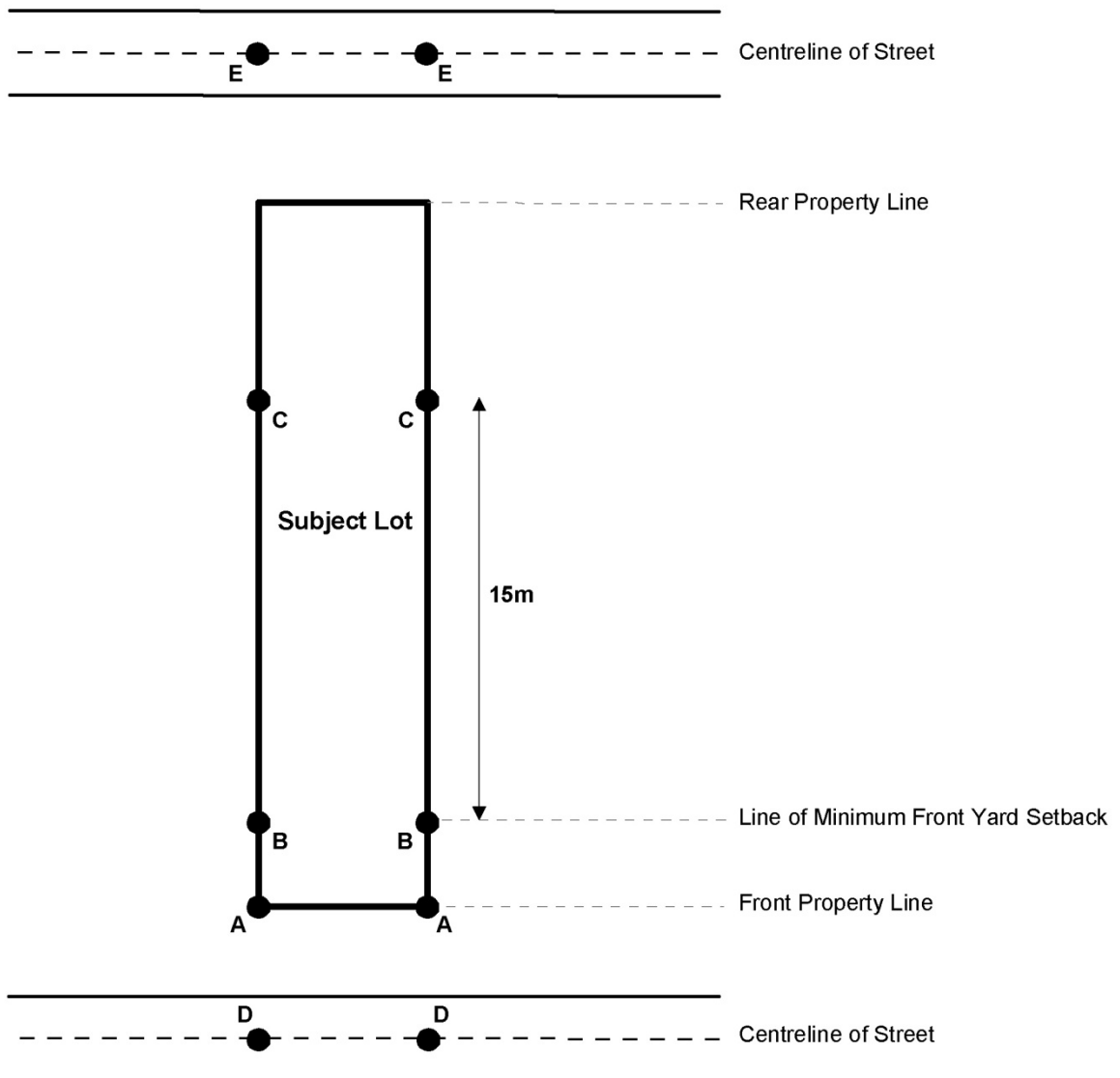
Aménagement paysagé

À l'exception des avant-toits, des gouttières et d'éléments ornementaux, aucune partie d'un bâtiment ou d'une construction (y compris les marches, le porche surélevé, l'atrium ou la terrasse au niveau du sol) ne peut

- S'il s'agit d'un lot d'angle :
 - La moyenne de dix (10) élévations du sol dont six (6) le long des limites latérales du lot et quatre (4) à la médiane des rues sur lesquelles le lot donne :
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises à l'intersection de la limite avant du lot avec chacune des limites de lot latérales. **(A)**
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises le long des limites latérales du lot au retrait minimal de lot avant requis. **(B)**
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises le long de chaque limite de lot latérale à une distance de 15 m derrière l'endroit où les deux élévations précédentes ont été prises.
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises à l'intersection de la ligne médiane de la rue et des projections des limites de lot latérales. **(D)**
 - Une (1) élévation du sol doit être prise au point d'intersection de la ligne médiane de la rue et la projection de la limite de lot avant. **(E)**
 - Une (1) élévation du sol doit être prise au point d'intersection de la ligne médiane de la rue et la projection de la limite de lot arrière. **(F)**



- Sur un lot traversant :
 - La moyenne de dix (10) élévations du sol dont six (6) le long des limites latérales du lot et quatre (4) à la médiane des rues sur lesquelles le lot donne :
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises à l'intersection de la limite avant du lot avec chacune des limites de lot latérales. **(A)**
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises le long des limites latérales du lot au retrait minimal de lot avant requis. **(B)**
 - Deux (2) élévations du sol doivent être prises le long de chaque limite de lot latérale à une distance de 15 m derrière l'endroit où les deux élévations précédentes ont été prises.
 - Relativement à la rue qui jouxte la limite de lot avant, deux (2) élévations du sol doivent être prises à l'intersection de la ligne médiane de la rue et des projections des limites de lot latérales. **(D)**
 - Relativement à la rue qui jouxte la limite de lot arrière, deux (2) élévations du sol doivent être prises à l'intersection de la ligne médiane de la rue et des projections des limites de lot latérales. **(E)**



- Lorsque le lot est autant un lot d'angle qu'un lot traversant, la moyenne de 12 élévations du sol dont six (6) le long des limites latérales de lot et six (6) à la ligne médiane des rues sur lesquelles le lot donne conformément aux mesures devant être prises pour un lot d'angle et pour un lot traversant.

Saillies hors-toit

- Tout élément paysagé sur la toiture doit être en retrait de 1 m du mur du bâtiment.
- Une saillie au-delà de la hauteur de bâtiment :
 - ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 2,4 m et
 - ne doit pas avoir une surface supérieure à 10 m², incluant les porte-à-faux.

Lorsque la largeur de lot minimale requise est inférieure à 5,6 m :

Stationnement

- Aucune place de stationnement n'est requise et les portes d'un garage attenant ne peuvent faire face à la limite de lot avant.
- Au maximum, une (1) place de stationnement est permise. Les véhicules peuvent être stationnés dans l'entrée de cour qui mène à la place de stationnement.
- La place de stationnement peut être située :
 - dans une cour autre que la cour avant ou
 - dans un garage attenant.
- Une entrée de cour est permise dans la cour avant seulement si :
 - elle fait partie d'une entrée de cour partagée ou
 - elle passe par une porte cochère.
- Nonobstant ce qui précède :
 - si la limite de lot arrière d'un lot autre qu'un lot d'angle jouxte une allée publique (telle que définie dans le Règlement de zonage), la place de stationnement doit être :
 - située dans la cour arrière et
 - accessible seulement depuis une entrée de cour donnant sur l'allée publique;
 - si le lot est un lot d'angle ou un lot traversant, la place de stationnement ne peut être :
 - située que dans la cour arrière ou la cour latérale d'angle et
 - accessible que par une entrée de cour donnant sur la rue publique qui est contiguë à la limite de lot latérale d'angle ou arrière ou donnant sur une allée publique.

Aménagement paysagé

- La largeur maximale permise d'une allée piétonne située dans n'importe laquelle des cours est de 1,25 m.

Lorsque la largeur de lot minimale requise est d'au moins 5,6 m sans dépasser 7,6 m :

Stationnement

- Aucune place de stationnement n'est requise et les portes d'un garage attenant ne peuvent faire face à la limite de lot avant.
- La place de stationnement peut être située dans n'importe laquelle des cours.
- Une (1) place de stationnement seulement est permise dans la cour avant.
- La place de stationnement dans la cour avant doit avoir :
 - une largeur minimale de 2,2 m et
 - une largeur maximale de 2,6 m.

Aménagement paysagé

- La largeur maximale permise d'une allée piétonne située dans n'importe laquelle des cours est de 1,25 m.
- Les allées piétonnes situées dans la cour avant doivent rejoindre l'entrée de cour et également la place de stationnement si une place de stationnement est fournie.
- Toute aire de la cour avant qui ne sert pas de place de stationnement, d'entrée de cour, de saillie permise

ou d'allée piétonne doit être aménagée à l'aide de matériaux végétaux.

Mur avant

- Au moins 30 % du mur avant au niveau du rez-de-chaussée doit être composé de fenêtres.
- Un garage ou une aire d'entreposage ne peuvent être situés dans les trois (3) premiers mètres derrière le mur avant d'un bâtiment à utilisation résidentielle.
- La seule entrée de porte permise dans le mur avant d'une habitation est l'entrée de porte donnant accès à l'habitation.

Lorsque la largeur de lot minimale requise est d'au moins 7,6 m :

Stationnement

- Aucune place de stationnement n'est requise.
- Les portes d'un garage attenant ne peuvent faire face à la rue, sauf :
 - dans le cas d'une habitation isolée, jumelée, isolée à fondations reliées ou multiple contiguë, si la largeur du garage mesurée au point le plus large entre ses murs intérieurs est égale ou inférieure à 50 % de la largeur de l'élévation avant de la principale unité d'habitation;
 - dans le cas d'un duplex ou d'un triplex, si la largeur totale de tous les garages mesurée au point le plus large de leurs murs intérieurs est égale ou inférieure à 50 % de la largeur du bâtiment entier.
- Les places de stationnement situées dans la cour avant sont interdites. Toutefois, des véhicules peuvent être stationnés dans l'entrée de cour qui est située dans une cour avant et qui mène à la place de stationnement.

Modifications à l'interprétation actuelle du Règlement de zonage (applicables aux aménagements intercalaires dans tous les secteurs de la ville)

Aire de la cour avant aménagée à l'aide de matériaux végétaux

- Il faut mettre fin à l'interprétation actuelle du règlement qui permet d'inclure des sentiers, des marches, des paliers, des porches et d'autres éléments bâtis similaires dans le calcul de la superficie de la cour avant qui doit être aménagée à l'aide de matériaux végétaux.

Modifications aux lignes directrices en matière d'esthétique urbaine

- Certaines photos illustrant les présentes directives d'esthétique urbaine seront remplacées par d'autres qui représentent mieux les formes souhaitables d'aménagement résidentiel intercalaire.
- Les directives suivantes, accompagnées d'illustrations au besoin, seront ajoutées :
 - Lorsque l'aménagement intercalaire côtoie une rue (p. ex., sur un lot d'angle), prévoir que le stationnement est situé dans la cour arrière et accessible depuis la rue voisine.
 - Prévoir que la hauteur de la porte avant est semblable au modèle dominant et souhaitable qui caractérise les habitations dans le voisinage.
 - Lorsque la porte avant ne donne pas sur la rue, prévoir que les détails architecturaux, l'éclairage et l'aménagement paysagé indiquent clairement l'emplacement de la porte et le chemin à parcourir pour l'atteindre dans le but de faciliter sa localisation.

Modifications aux exigences en matière de présentation des demandes d'aménagement et aux procédures de la Ville – tous les secteurs de la ville

1. Arbres existants

- Les plans de nivellement accompagnant les demandes visant la réglementation du plan d'implantation, les demandes d'autorisation et de dérogations mineures au Comité de dérogation et les demandes de permis de construire devront inclure des renseignements sur les arbres présents.
- La *Divulgarion des arbres présents* doit inclure les renseignements suivants :
 - Un tableau énumérant le dhp, l'espèce, l'état et la propriété de tous les arbres appartenant à la Ville, de tous les arbres de dph >50 cm sur l'emplacement et de tous les arbres de dph

	<p>>10 cm sur les propriétés contiguës dont la zone radicale critique s'étend sur l'emplacement, ainsi qu'indiquant pour chaque arbre s'il doit être conservé ou enlevé.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un plan indiquant l'emplacement de chaque arbre énuméré dans le tableau surimposé sur le plan de nivellement. ○ Si des travaux d'excavation sont prévus dans la zone radicale critique d'un des arbres énumérés dans le tableau, une évaluation de l'impact des travaux sur l'arbre. ○ Les mesures de protection qui seront utilisées pour la conservation des arbres (incluant ceux sur l'emplacement en question, dans l'emprise et/ou sur les terrains privés contigus). <p>○ <i>La Divulgarion des arbres présents</i> doit préciser où les travaux sur l'emplacement endommageront ou détruiront les arbres sur les terrains privés contigus. Dans ces cas, un arboriculteur et/ou le requérant doivent communiquer avec le propriétaire voisin concerné.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Si un ou des arbres distinctifs seront perdus, le requérant avec l'appui du propriétaire voisin, doit obtenir un permis d'enlèvement d'un arbre distinctif auprès de la Ville. Il y a lieu de noter que les propriétaires d'un arbre de propriété conjointe – établie en fonction de l'emplacement du tronc de l'arbre – doivent tous signer la demande de permis. Il incombe au requérant d'obtenir le consentement et la signature de tous les propriétaires voisins concernés. ○ Si des arbres de dph <50 cm peuvent être endommagés ou affectés, le requérant doit installer une protection des arbres avant le début des travaux sur l'emplacement. Cette protection doit être maintenue jusqu'à ce que les travaux sont terminés et inspectés. <p>Zone radicale critique (ZRC) – La zone radicale critique est calculée en comptant 10 cm à partir du tronc pour chaque centimètre de dph du tronc (dph x 10 cm = ZRC).</p> <p>Nota : La mise en œuvre des procédures proposées exigera du personnel supplémentaire.</p>
2.	<p>Modifications aux exigences en matière d'esquisses</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les plans de nivellement accompagnant les demandes visant la réglementation du plan d'implantation, les demandes d'autorisation et de dérogations mineures au Comité de dérogation et les demandes de permis de construire devront clairement indiquer, préciser les dimensions et étiqueter les aires revêtues en dur et avec des matériaux végétaux et les matériaux utilisés (asphalte, pavés, terrasse en bois, pelouse, planches de culture, etc.) dans la cour avant, la cour latérale d'angle, la cour arrière et l'emprise. Les esquisses doivent représenter le terrain privé ainsi que toute l'emprise jusqu'à la bordure de rue et indiquer les matériaux qui seront utilisés dans toutes ces aires. ○ Ces renseignements permettront aux divers secteurs devant donner leur approbation de vérifier si la demande est conforme à certains règlements (notamment en matière de zonage, d'empiètement, de voie d'accès privée et de drainage).
3.	<p>Modifications au processus d'examen requis</p> <p>Calcul de la hauteur de bâtiment</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La coordination entre l'unité approuvant les plans de nivellement et les Services du Code du bâtiment sera améliorée afin d'assurer qu' un examinateur des plans de zonage réévalue les modifications apportées aux plans de nivellement présentés si les changements approuvés ont une incidence sur le calcul de la hauteur de bâtiment avant aller de l'avant avec la délivrance d'un permis de construire. <p>Examen en matière de voie d'accès privée et d'empiètement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans le but d'assurer un meilleur respect des dispositions des Règlements en matière de voies d'accès privées et d'empiètements sur les voies publiques, les Services du Code du bâtiment diffuseront les plans de nivellement au personnel des Permis et Inspections qui communiqueront directement avec le requérant si des exigences réglementaires s'appliquent.
4.	<p>Inspection finale du nivellement et de l'aménagement paysagé</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il sera nécessaire dorénavant de fournir une attestation du niveau du sol final pour tous les aménagements résidentiels intercalaires. Cela garantira que le nivellement du sol est conforme au plan approuvé par les Services d'infrastructure. ○ Pour la mise en œuvre de cette mesure, le Règlement sur le drainage sera modifié, possiblement en

	<p>incluant le dépôt de garanties.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le nivellement du sol terminé, le requérant devra présenter à la Ville une lettre estampillée de l'ingénieur, de l'arpenteur-géomètre autorisé en Ontario ou de l'architecte-paysagiste professionnel (soit de celui qui a conçu le plan de nivellement) attestant que le nivellement du sol a été exécuté conformément au plan approuvé. ○ Cette attestation doit également confirmer que toutes les aires revêtues en dur ou aménagées à l'aide de matériaux végétaux sont conformes au plan de nivellement approuvé et que tous les arbres protégés ont été conservés. ○ À la réception de la lettre, la Ville procédera à une inspection complète de l'emplacement si cela est nécessaire.
Comité de dérogation – tous les secteurs de la ville	
1.	<p>Nouveaux arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour atteindre l'objectif d'un arbre devant chaque habitation, l'urbaniste municipal demandera au Comité de dérogation d'imposer comme condition d'une autorisation visant la création d'un ou de plusieurs nouveaux lots et de l'approbation d'une demande de dérogations mineures en vue de la construction d'une nouvelle habitation, qu'un arbre soit planté dans l'emprise sur la voie publique du nouveau lot, s'il n'y pas d'arbre de rue présent sur les lieux.
2.	<p>Arbres existants</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'inspecteur des Services forestiers de la Ville doit présenter au Comité de dérogation ses commentaires sur les renseignements de la <i>Divulgateion des arbres</i> jointe à la demande. ○ L'inspecteur des Services forestiers peut recommander que la demande soit refusée ou que des conditions relatives aux arbres existants soient incluses dans l'approbation donnée par le Comité à la demande de dérogations mineures ou d'autorisation.
3.	<p>Séance d'information</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La Ville organisera une séance d'information à l'intention des groupes du Comité de dérogation afin de les informer des questions que soulèvent les aménagements intercalaires et des modifications nouvelles/proposées.
Initiatives qui ne seront pas envisagées	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ La Ville n'envisagera pas de campagne d'éducation sur ce sujet. Cette question n'a pas soulevé un grand intérêt chez le public; l'on estime conséquemment que ce seraient des dépenses superflues. ○ La Ville n'envisagera pas d'apporter des modifications relatives à la localisation de la porte d'entrée. Le but visé étant d'avoir plus de surfaces vitrées et d'activité visible depuis la rue, ceci peut autant être atteint par des fenêtres que par une porte. Les changements proposés au Règlement de zonage limitant la largeur des garages auront également pour effet d'accroître le fenestrage donnant sur la rue.
Réponses aux commentaires du public sous la rubrique « Autres préoccupations »	
1.	<p>Les questions et préoccupations qui suivent ont principalement trait à la délivrance du permis de construire et au Code du bâtiment. Les Services du Code du bâtiment ont fourni les réponses indiquées ici en caractères italiques bleus.</p> <p><i>La Loi sur le Code du bâtiment vise principalement à ce que la structure d'un bâtiment soit conforme au Code du bâtiment de l'Ontario pour ce qui est de la santé (p. ex., la ventilation des gaz d'égoût), la sécurité des personnes (p. ex., sortie de secours et système d'alarme incendie) et les normes de résistance structurale du bâtiment devant être observées lors de sa construction. Il n'y a pas de normes en matière d'aménagement paysagé, d'entrées de cour, de protection des arbres, etc. La réglementation en la matière avait comme objectif d'assurer que les bâtiments construits en Ontario répondaient à une norme minimale uniforme de sorte que les systèmes de sécurité des personnes que vous trouviez dans une maison construite en 1990 à Ottawa se trouvaient également dans une maison construite à Toronto la même année.</i></p>

La Loi sur le Code du bâtiment et le Code du bâtiment ne réglementent pas l'industrie de la construction. Comme c'est également le cas pour d'autres entreprises et métiers, la Province a choisi de ne pas réglementer ni d'autoriser les constructeurs, les entrepreneurs et certains métiers. Si la Province a choisi d'assujettir une entreprise ou un métier à un permis d'exercice elle agit principalement dans le but de confirmer qu'un certain niveau de compétence a été démontré par les électriciens, les poseurs d'appareils à gaz, etc.

- *La Ville devrait-elle délivrer un permis de construire lorsque l'envergure de la construction (c'est-à-dire les dimensions de la maison) et les caractéristiques de son emplacement (c'est-à-dire son implantation sur le lot et la proximité des fondations des constructions voisines) occasionneront inévitablement des dommages aux propriétés voisines?*

Le traitement des demandes de permis de construire se limite à un examen de la propriété ou du bâtiment qu'il est proposé de construire. La loi et le code énoncent des normes qui doivent être démontrées dans les plans de construction proposés. Si ces plans révèlent que la conformité au Code du bâtiment et aux lois applicables (telles que définies par la loi, par exemple le Règlement de zonage) peut être réalisée au parachèvement de la construction, le chef du Service du bâtiment est autorisé à délivrer un permis de construire.

L'examen de la demande de permis est fondé sur les renseignements fournis par le requérant. Le personnel des Services du Code du bâtiment doit se fier aux renseignements fournis par le requérant et ses conseillers professionnels.

La Loi sur le Code du bâtiment n'exige pas que des renseignements soient fournis sur les haies, les arbres, les cours, etc., le code ne comprenant que des normes pour le bâtiment même tels que les dispositifs de protection, les sorties de secours, la ventilation et la plomberie et non des normes en matière d'aménagement paysagé, d'arbres, etc.

Le processus de construction reflète les comportements, les compétences, le professionnalisme de l'industrie et n'est pas réglementé par le code. Il incombe donc au constructeur de veiller à ne pas causer de dommages aux constructions voisines en exécutant les travaux de construction. Si les précautions appropriées n'ont pas été prises et que des dommages sont causés par manque de diligence ou négligence, le propriétaire et/ou le constructeur devra faire face aux réclamations et litiges des voisins lésés.

La norme que le constructeur doit suivre est une norme minimale qui est fonction des caractéristiques de l'emplacement et de la construction envisagée (excavation profonde ou peu profonde, état du sol, etc.). Un étalement s'impose en fonction de la profondeur de l'excavation et de la distance entre l'excavation et la limite de propriété. L'inspecteur en bâtiment examinera l'état de l'emplacement à la première inspection réglementaire qui est effectuée lorsque l'excavation est terminée et le coffrage de la semelle installé et prendra les dispositions requises s'il y a lieu de se préoccuper de son état.

La Ville n'est pas en mesure de servir de tampon entre voisins puisqu'elle n'est pas en mesure de contrôler les comportements des constructeurs et des entrepreneurs. Il n'existe pas de règlements qui régissent la conduite ou les titres et qualités des constructeurs et entrepreneurs. Les inspecteurs en bâtiment ne gèrent pas les projets ou les sites de construction. La responsabilité de la gestion du projet de construction incombe entièrement à l'entrepreneur ou au constructeur. Les contestations entre ce dernier et les propriétaires fonciers voisins sont des litiges de droit privé dans lesquels les municipalités ne peuvent intervenir.

Les propriétaires fonciers voisins doivent prendre les mesures qui s'imposent pour protéger leurs propriétés en discutant avec les voisins de leurs attentes, de protocole d'accès au besoin, etc.

Le processus d'examen et d'approbation en vertu du Code du bâtiment est un processus d'examen technique destiné à assurer, lorsque le bâtiment aura été construit, que les normes minimales de santé, de sécurité et des personnes et de suffisance structurale exigés par le code ont été respectées dans la construction et la conception du bâtiment. La loi et le code visent le bâtiment qui fait l'objet de la demande de permis de construire et rien d'autre.

- Le traitement d'une demande de permis de construire par la Ville tient-il compte du besoin d'étayer un versant afin de le stabiliser? Si la Ville n'était pas consciente du besoin d'étalement avant de délivrer le permis de construire, cela constitue-t-il un manque de diligence?

Les normes du Code du bâtiment de l'Ontario n'ont trait qu'au bâtiment qu'il est proposé de construire. La stabilité d'une pente et de l'excavation en vue de la construction de fondations est examinée par les Services du Code du bâtiment. Toutefois, c'est l'unité qui approuve le plan de nivellement qui évalue la stabilité d'une cour (pente abrupte, ravin, etc.). Voir la réponse précédente traitant des responsabilités respectives de la Ville et du détenteur de permis/propriétaire.

- La Ville impose-t-elle une limite sur le niveau de gêne ou de préjudice qu'une nouvelle construction peut infliger aux voisins avant de décider de délivrer ou ne pas délivrer un permis de construire?

Voir plus haut

- La Ville peut-elle exiger que la demande de permis de construire indique les fondations/constructions voisines situées à une certaine distance de la limite de propriété? Les retraits requis sont minimaux. L'excavation et le battage de pieux s'effectuent souvent dans le retrait de cour latérale et ont un impact sur les propriétés voisines.

Voir plus haut

- Problèmes de drainage sur les lots voisins – même si le nivellement final de l'emplacement n'est pas conforme au plan de nivellement approuvé, il semble que des travaux de déblai et remblai ne sont pas toujours exigés, puisqu'il n'y a pas d'inspections du nivellement. Les voisins peuvent donc faire face à des problèmes de drainage sur leurs lots. Les aménagements intercalaires ne devraient pas avoir de conséquences dommageables ou causer des pertes matérielles sur les lots voisins et leurs propriétaires ne devraient pas avoir à recourir aux tribunaux pour régler ces situations.

Le Code du bâtiment n'impose pas de normes en matière de nivellement des cours et le processus de traitement des permis de construire n'est pas conçu pour traiter de questions de nivellement et de drainage outre que de confirmer que le drainage est dirigé à l'écart des fondations du bâtiment en voie de construction. Pour l'heure et selon les processus actuels, il n'y a pas d'inspecteurs qui inspectent le nivellement des aménagements intercalaires.

- Manque d'application des règlements et des exigences rattachées aux permis – Des membres du public sont d'avis que les Services du Code du bâtiment suivent des règles différentes quand il s'agit de promoteurs, que les règlements et les exigences rattachées aux permis ne sont pas entièrement respectés et appliqués, qu'il n'est pas exigé d'apporter des correctifs en cas d'erreur ou d'infraction et que les ordres de suspendre les travaux ne sont donnés que lorsque les problèmes sont extrêmement importants.

Le régime réglementaire en matière de construction vise la sécurité des personnes. Les Services du Code du bâtiment visent à assurer que la construction respecte les normes minimales de bâtiment. Lorsqu'une construction va de l'avant en contravention du Code, la Direction procède aux mesures progressives d'application prévues par la loi. L'inspecteur relèvera l'infraction, la lacune et l'écart afin que le détenteur de permis puisse déterminer les corrections à apporter. L'inspecteur ne peut pas préciser la solution à apporter par le détenteur de permis.

Le mandat des Services du Code du bâtiment se limite à l'application du code, par conséquent les inspecteurs n'appliquent que le code. Ils ne sont pas autorisés à appliquer le Règlement sur la protection des arbres ou tout autre règlement de la Ville.

L'application du code vise à encourager que la construction respecte le code et les lois applicables, tel que le définit la loi. Le processus de construction est dirigé par le propriétaire et le détenteur de permis dans le cadre du régime réglementaire qui intervient à un nombre limité d'étapes précises de la construction. La Loi sur le Code du bâtiment prévoit que la conformité est tout d'abord la

responsabilité du propriétaire/détenteur de permis. Le rôle de la municipalité est réduit à effectuer des vérifications limitées de la conformité. La loi prévoit que des inspections précises sont effectuées à des étapes clés de la construction, fixées par le propriétaire/détenteur de permis. Les inspecteurs du Code du bâtiment ne sont pas sur les lieux chaque jour ni y a-t-il suffisamment de ressources pour surveiller fréquemment ou quotidiennement la progression de la construction d'aménagements intercalaires.

L'application du code s'enclenche lorsque la construction procède en contravention de la loi ou au mépris des esquisses présentées pour l'obtention du permis de construire. La loi a prévu à cet égard des outils sous la forme de rapports et d'ordres. Si les ordres ne sont pas respectés dans les délais prévus, une poursuite en justice est envisagée à l'encontre du détenteur de permis, du propriétaire et de l'entrepreneur. Si une procédure est intentée, la Cour provinciale prend charge de l'affaire et la Ville n'a d'autre rôle que celui de préparer le dossier pour la poursuite. L'application du code vise à obtenir la conformité aux normes; celle-ci obtenue, il n'y pas d'autres répercussions. Le Code du bâtiment est une législation habilitante et non punitive. Il stipule des normes de construction et ne constitue pas un code de conduite.

En cas de non-conformité, le rôle d'une municipalité consiste à cerner le manquement ou la contravention et à prévoir un délai raisonnable pour rétablir la conformité. Il incombe au propriétaire/détenteur de permis de choisir les moyens pour atteindre la conformité. Il existe toujours quelques solutions de rechange, chacune entraînant des coûts, et c'est au propriétaire/détenteur de permis qu'il revient de déterminer laquelle il adoptera et de laquelle il assumera les frais. La Ville ne peut pas imposer une solution précise.

Les délais pour corriger ds anomalies doivent être raisonnables, sinon le tribunal pourrait juger que l'ordre donné constitue un abus d'autorité et l'annuler. Ce qui est visé en tout temps c'est d'obtenir la conformité en persuadant par la manière douce, en donnant des consignes, en éduquant et si cela ne produit pas de résultats, en procédant ensuite par un ordre et finalement par une poursuite.

Voir aussi plus haut

- Préoccupations en matière de matériaux de construction – « Les maisons en rangée et autres constructions similaires à haute densité, construites avec des panneaux de particules (composés de colle et de résineux) et revêtues de parements à base de plastique toxiques, brûleront comme une gigantesque fournaise.

Le Code du bâtiment régleme les matériaux de construction, notamment l'utilisation de panneaux de particules et de parements lorsque la construction est proche de la limite de propriété. Ces normes minimales ont été établies par la Province et s'appliquent à l'échelle de la province. Une municipalité n'a pas l'autorité nécessaire pour imposer des normes plus restrictives.

2. **Autres questions d'ordre général**

- **Comment et quand la Ville refuse-t-elle de délivrer un permis pour enlever un arbre en vertu du Règlement sur la conservation des arbres urbains?**

Réponse fournie par les Services forestiers :

La Ville ne délivre un permis pour enlever un arbre distinctif que s'il y a des motifs valables pour ce faire. Un bon exemple des cas où un permis a été refusé est lorsque le rapport de l'arboriculteur ne soutient pas l'enlèvement de l'arbre. Depuis l'adoption du règlement, le nombre de cas où un refus était justifié a été limité. Depuis cette date, le personnel a reçu plus mille appels concernant le Permis d'enlever un arbre distinctif et ce n'est que dans un tiers de ces cas qu'un permis a été délivré. Dans la plupart des cas, les inspecteurs travaillent avec les résidents en vue de trouver des solutions ou donnent des conseils pour conserver l'arbre.

- **Comment et quand la Ville imposera-t-elle des conditions à la délivrance d'un permis pour enlever un arbre et/ou des amendes.**

Réponse fournie par les Services forestiers :

À la délivrance d'un permis d'enlever un arbre distinctif, des conditions relatives à un arbre ou

	<p><i>plusieurs arbres de remplacement sont imposées lorsqu'il est déterminé qu'il y a suffisamment de place sur la propriété pour planter un ou plusieurs nouveaux arbres. Un arbre de remplacement peut être exigé pour chaque arbre enlevé. Le directeur général peut également imposer d'autres conditions au besoin, notamment la conservation de la végétation restante et la protection appropriée de la végétation conservée lors de travaux sur le site.</i></p> <p><i>Présentement aucune amende n'est prévue par le Règlement sur la conservation des arbres urbains. S'il y a eu une infraction au règlement, une accusation peut être portée et l'affaire doit être résolue par les tribunaux s'il n'y a aucun doute et des preuves suffisantes quant à l'infraction au règlement.</i></p> <p>○ La politique de la Ville en matière de construction intercalaire prévoit-elle un surveillance et un examen de son impact sur les services municipaux tels que les écoles, les parcs, les égouts et l'eau? <i>Réponse fournie par Urbanisme et Gestion de la croissance : Non</i></p>
3.	<p>Hauteur/ masse/ échelle Une des principales sources de préoccupations soulevées par le public concerne la hauteur, la masse et l'échelle des aménagements intercalaires. L'enquête visuelle effectuée dans le cadre de la présente étude n'a pas cerné ce problème. On a noté quelques cas de nouvelles maisons dont l'échelle était disproportionnée par rapport aux maisons existantes. Néanmoins, les nouvelles maisons intercalaires étaient, règle générale, plus grandes que les maisons d'origine sur la rue ou dans le quartier. Une différence de hauteur ne signifie pas nécessairement que la maison est incompatible ou disproportionnée par rapport aux maisons existantes quand on l'observe depuis la rue.</p> <p>Les nouvelles maisons occupent souvent une plus grande partie du lot que les maisons existantes. L'enquête visuelle n'a pas permis d'évaluer l'impact que cela a sur les cours arrière puisque le personnel n'avait pas accès aux propriétés privées.</p> <p>Néanmoins, comme la consultation publique l'a indiqué, la Ville est sensible aux préoccupations que soulèvent la hauteur, la masse et l'échelle des aménagements intercalaires. Quelques-unes des modifications proposées, comme la nouvelle définition du niveau du sol et les limites imposées aux saillies sur toiture, contribueront à atténuer cette préoccupation dans certains cas.</p> <p>Tel que l'a constaté le public, chaque quartier est différent. Pour proposer des modifications au Règlement de zonage il faudrait effectuer une évaluation quartier par quartier de la hauteur/masse/échelle.</p> <p>Le personnel a envisagé une telle évaluation au cours de l'été à l'aide d'un examen sur papier du tissu des lots et de l'empreinte au sol des maisons. Ceci n'a pu se réaliser puisque la cartographie disponible ne reflète pas adéquatement les rajouts, les rénovations et la construction la plus récente. Pour bien apprécier les caractéristiques d'un quartier, la nature et l'impact de la nouvelle construction, en particulier sur les cours latérales et arrière, on était d'avis qu'il faudrait des visites sur le terrain.</p> <p>Esthétique urbaine souhaiterait à l'avenir entreprendre une enquête distincte et plus détaillée, quartier par quartier, des retraits de cour, de la hauteur des bâtiments et de la surface construite. L'étude ou les études en question seront proposées au Conseil pour qu'il l'envisage dans son examen du budget.</p>
4.	<p>Vie privée La question des atteintes à la vie privée par les vues depuis des fenêtres qui font face et des balcons en porte-à-faux ne peut être résolue de manière significative que par l'augmentation des retraits latéraux et arrière. Des modifications à ce sujet devraient être envisagées dans le cadre de l'enquête plus vaste dont il est question au point 18.</p>
5.	<p>Ensoleillement Le droit à la lumière n'est pas garanti par la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> ou la jurisprudence. Même si cette question n'a pas été abordée dans la présente étude, elle pourrait l'être dans le cadre de l'enquête plus vaste dont il est question au point 18.</p>

6.	<p>Lignes directrices en matière d'esthétique – manque de force et de capacité d'application Les lignes directrices d'esthétique ne peuvent entrer en ligne de compte que dans le traitement des demandes visant la réglementation du plan d'implantation ou d'autres demandes qui requièrent une approbation du Comité de dérogation ou en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>.</p> <p>L'examen de conformité au Code du bâtiment est un examen technique qui vise à déterminer si les normes minimales de construction du code ont été respectées dans la conception du bâtiment proposé. Cet examen n'autorise pas le personnel à exiger des changements fondés sur les lignes directrices d'esthétique.</p> <p>Ces lignes directrices ne servent pas de liste de contrôle puisque chacune d'elles ne s'applique pas dans tous les cas; par conséquent, elle ne peuvent être transformées en dispositions du Règlement de zonage.</p> <p>Suite à la présente étude, des modifications précises au Règlement de zonage sont proposées. Ces changements traitent des répercussions négatives qu'ont les aménagements résidentiels intercalaires dans les quartiers établis et auront plus de poids que des lignes directrices d'esthétique.</p> <p>Ces dernières continueront à servir d'outil orientant les requérants, les concepteurs, le personnel et les collectivités.</p>
7.	<p>Caractéristiques architecturales Malgré le grand nombre de commentaires reçus traitant de style et de caractéristiques architecturales, la Ville n'estime pas qu'il soit nécessaire ou approprié d'imposer des dispositions architecturales ou de zonage qui dicteraient les détails architecturaux tels que la couleur, les matériaux, la ligne de toiture, le traitement des fenêtres, etc.</p> <p>Une exception est prévue quand il s'agit d'un district de conservation du patrimoine. Dans de tels districts, la Ville impose des contrôles architecturaux.</p>
8.	<p>Moratoire/ restriction provisoire La Ville n'est pas en faveur de l'imposition du moratoire sur tout aménagement intercalaire résidentiel qui a été proposé. Même si certains aspects négatifs de ces aménagements ont été cernés, un moratoire n'est pas considéré comme la manière appropriée de traiter cette question.</p>
9.	<p>Consultation du public sur les aménagements intercalaires Le public a manifesté son désir d'être davantage renseigné sur les projets proposés et ce, à une étape plus précoce du processus.</p> <p>La <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> détermine les échéanciers de notification des demandes visant la réglementation du plan d'implantation et des demandes présentées au Comité de dérogation. La Ville n'a pas l'intention de proposer des modifications à la loi à ce sujet.</p> <p>La <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> ne prévoit pas d'avis public pour les projets d'aménagement qui nécessitent seulement un permis de construire. La liste des permis de construire délivrés par la Ville est publiée sur le site Web Ottawa.ca à l'adresse http://www.ottawa.ca/online_services/opendata/info/constr_demo_pool_permits_fr.html. Sous la rubrique « Permis de construction, de démolition et de clôture de piscine délivrés chaque mois » se trouvent des fichiers excel qui indiquent l'adresse, le type d'unité (p. ex., jumelée), le type de permis, etc.</p> <p>Afin de favoriser les communications, la Ville créera un gabarit de bonnes pratiques entrepreneuriales pour un « processus de consultation » que pourront utiliser les entrepreneurs/promoteurs; ce gabarit sera publié en ligne. Il y a lieu toutefois de noter que la Ville ne dispose d'aucun moyen pour obliger les constructeurs et promoteurs à suivre un tel processus. L'équipe d'Esthétique urbaine créera le gabarit de consultation après approbation du Conseil.</p> <p>L'industrie a noté qu'il appartient aux associations communautaires et aux voisins d'informer le constructeur/promoteur de toute préoccupation en temps opportun, puisque cela favorise un processus de</p>

communication plus harmonieux.

10.

Environnement durable

- Des membres du public ont souligné les répercussions néfastes de la réduction de l'infiltration sur les lots. Ces répercussions dues à une réduction de la surface perméable seront atténuées par les nouvelles exigences en matière d'utilisation de matériaux de pavage perméables et d'un revêtement en matériaux végétaux de 50 % de la superficie de la cour avant. L'aire perméable sera également améliorée en ne permettant plus que les sentiers, les marches, les paliers et les porches comptent dans le calcul de la superficie revêtue de matériaux végétaux dans la cour avant.
- Le public a souligné les répercussions néfastes dues à l'abattage ou à la perte d'arbres découlant de la construction intercalaire. Il a exprimé l'avis que cette perte de matériaux végétaux se poursuivra aussi longtemps qu'il n'y aura pas plus d'arbres assujettis au Règlement sur la conservation d'arbres urbains et/ou que la délivrance de permis d'enlèvement d'arbres ne sera pas plus restreinte. Il était vivement intéressé à savoir si la Ville avait l'intention d'aller de l'avant avec l'une ou l'autre de ces propositions.

Réponse fourni par les Services forestiers :

Pour l'heure, les Services forestiers ne disposent pas des ressources requises pour examiner tous les permis de construire ni du temps nécessaire pour conseiller les propriétaires sur les stratégies visant à assurer la survie des arbres sur les emplacements à aménager où se trouvent de grands arbres. Les Services forestiers n'envisagent donc pas d'étendre l'application du règlement dans l'immédiat.

Un grand nombre de demandes de permis d'enlèvement d'arbres sont présentées à la onzième heure, moment où la grande question est celle de la sécurité. Dans de nombreux cas qui se sont présentés cet été, les propriétaires souhaitaient conserver les arbres, mais les équipes de construction refusaient d'aller de l'avant craignant que les zones radicales des arbres deviennent instables ou faisaient appel à un inspecteur pour étudier la situation sur le terrain et constater les risques. Il est plus difficile de justifier la conservation d'un arbre s'il y a des préoccupations relatives à son intégrité structurale.

Par ailleurs, dans de nombreux cas la demande de permis d'enlèvement d'arbres est présentée après la délivrance du permis de construire. Même s'il est possible de refuser le permis d'enlèvement d'arbres à ce stade, la pression est forte pour que les inspecteurs l'accordent.

Renseignements additionnels fournis par le Bureau du greffier et les Services juridiques :

Le Règlement sur la conservation des arbres urbains s'applique même si l'arbre se trouve sur le bien-fonds voisin. Par conséquent aucune approbation d'une proposition d'aménagement en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire ne devrait être accordée si la proposition est non conforme au règlement. Même si le Règlement de zonage permet l'aménagement dans la zone radicale critique d'un arbre protégé en vertu du Règlement sur la conservation des arbres urbains, l'aménagement doit respecter également toute autre exigence légale ou réglementaire. Par exemple, le Règlement de zonage permet l'aménagement proposé, mais le promoteur ne peut aller de l'avant sans avoir obtenu un permis de construire. Il est également illégal de procéder à un aménagement sans les approbations requises si un arbre distinctif est à risque.

- Le public a noté qu'un aménagement intercalaire peut limiter la possibilité d'installer des panneaux solaires par les voisins. Dans certains cas, cela peut être évité sans réduire la hauteur de bâtiment permise. Toutefois, l'ensoleillement nécessaire dépend non seulement de la hauteur de la toiture de l'aménagement intercalaire, mais également de la hauteur des habitations et de la végétation voisines. Garantir suffisamment d'occasions d'installer des panneaux solaire s'avère très difficile.
- Certains membres du public sont d'avis qu'il ne devrait pas être permis de démolir des maisons en bon état pour construire un aménagement intercalaire. Même si la Ville convient que ceci n'est pas une pratique écologique et ne contribue pas à la durabilité, elle ne peut empêcher la démolition de propriétés privées, même si elles sont en bon état.

11.	<p>Comité de dérogation Des membres du public se demandent si le Comité de dérogation dispose des renseignements suffisants sur les demandes d'aménagement intercalaire pour prendre des décisions éclairées.</p> <p>La Ville est d'avis que le Comité reçoit actuellement les renseignements nécessaires pour prendre une décision éclairée. L'urbaniste présent aux réunions du comité visite les emplacements et des membres du comité le font également souvent. Lors du processus de consultation, l'urbaniste s'informe des élévations et des autres renseignements contextuels importants afin que la demande puisse être adéquatement examinée par le personnel et le comité. Le Comité de dérogation dispose, par ailleurs, du pouvoir de reporter l'étude d'une demande jusqu'à ce qu'il ait obtenu les renseignements nécessaires pour trancher, s'il est d'avis qu'il ne dispose pas de l'information suffisante.</p>
12.	<p>Commission des affaires municipales de l'Ontario Des membres du public ont noté que la CAMO peut être un obstacle à la réalisation d'aménagements intercalaires de qualité et que ses membres devraient être éduqués sur les préoccupations et les répercussions que ces aménagements suscitent.</p> <p>Si un projet est porté en appel devant la CAMO, la Ville prépare son intervention en fonction des lignes directrices et des normes de zonage qui s'appliquent. Avant cela, la Ville ne dispose que de peu de moyens, voire d'aucun, d'informer judicieusement la CAMO ou de l'influencer.</p>
13.	<p>Exigences en matière de réglementation du plan d'implantation Pour l'heure, la Ville n'impose pas que les propositions de construction de maisons isolées et jumelées fassent l'objet d'une demande visant la réglementation du plan d'implantation à cause des coûts et des besoins de personnel que cela entraînerait. Néanmoins, cela pourrait être la prochaine démarche si les changements proposés actuellement ne permettaient pas d'aplanir les enjeux et d'améliorer la situation actuelle.</p>
14.	<p>Facteurs socio-économiques et démographiques La Ville n'a aucun contrôle sur les prix des habitations existantes et nouvellement construites. Sans contrôles sur les prix de vente, il n'est pas possible d'assurer l'abordabilité de types d'habitation ou de quartiers précis.</p> <p>Il est possible de créer une plus grande diversité de types d'habitation et de propriété en aménageant un logement secondaire dans une habitation isolée, jumelée et à fondations reliées ainsi que dans l'ensemble d'un duplex. L'article 133 du Règlement de zonage n° 2008-250 prévoit des dispositions réglementant ces unités d'habitation et les lots sur lesquels elles sont situées. Il reste qu'il appartient aux constructeurs de se prévaloir de ces dispositions afin d'augmenter la diversité des habitations sur la marché.</p>
15.	<p>Éducation et mesures incitatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La Ville poursuivra l'idée de créer un Prix de l'aménagement résidentiel intercalaire dans le cadre de son programme de prix bisannuels d'esthétique urbaine. Les ensembles seront mis en candidature conjointement par la collectivité et le constructeur/promoteur et jugés selon des critères architecturaux, d'esthétique, de construction et de processus de communication. <p>Le personnel chargé du programme de prix intégrera la nouvelle initiative dans le prochain concours.</p>

Notes :

1. Toutes les modifications proposées seront mises en œuvre après avoir été approuvées par le Conseil.
2. Les modifications s'appliqueront aux demandes présentées après qu'elles auront été approuvées par le Conseil.
3. La Ville procédera à une évaluation des modifications adoptées, trois ans après leur approbation par le Conseil.