

AMÉNAGEMENT D'UNE ANNEXE RÉSIDENTIELLE À OTTAWA

Guide du propriétaire



Révision : automne 2017

Service de planification, d'infrastructure
et de développement économique



Avis de non-responsabilité

L'information contenue dans le présent guide est fournie à titre indicatif seulement. Elle est fondée sur les coûts et la législation en vigueur ainsi que sur les données disponibles au moment où le guide a été produit, soit à l'automne 2016. Ces coûts, cette législation et ces données pourraient changer, et c'est pourquoi il est dans le meilleur intérêt des propriétaires de vérifier toute information tirée du présent guide. Ce document ne constitue pas une approbation d'aménagement ni un avis juridique.

Table des matières

Introduction	4
Qu'est-ce qu'une annexe résidentielle?	4
Principes relatifs aux annexes résidentielles	5
Assurez-vous de connaître les règles.....	6
Puis-je aménager une annexe résidentielle sur mon lot?	8
Étape 1 : Considérations préalables à la planification	9
Raccordement aux services : faisabilité	9
Nivellement et drainage	11
Conversion de structures existantes.....	11
Arbres	12
Étape 2 : Conception et aménagement d'une annexe résidentielle	13
Superficie	13
Hauteur	14
Emplacement sur le lot	15
Fenêtres	16
Arbres	16
Stationnement	17
Entrées et accès	17
Exemples	18
Types de demandes	26
Permis de construire.....	26
Demande d'approbation du plan d'implantation	26
Comité de dérogation	27
Redevances d'aménagement.....	27
Ressources	28
Foire aux questions	30

Introduction

Qu'est-ce qu'une annexe résidentielle?

Une annexe résidentielle est un logement secondaire aménagé dans un petit bâtiment qui est indépendant, non attenant à l'habitation principale et situé sur le même lot que celle-ci. Ce type de logement intercalaire permet d'accroître l'offre de logements abordables et de densifier les quartiers existants là où des services et des infrastructures existent, sans qu'il n'y paraisse trop.

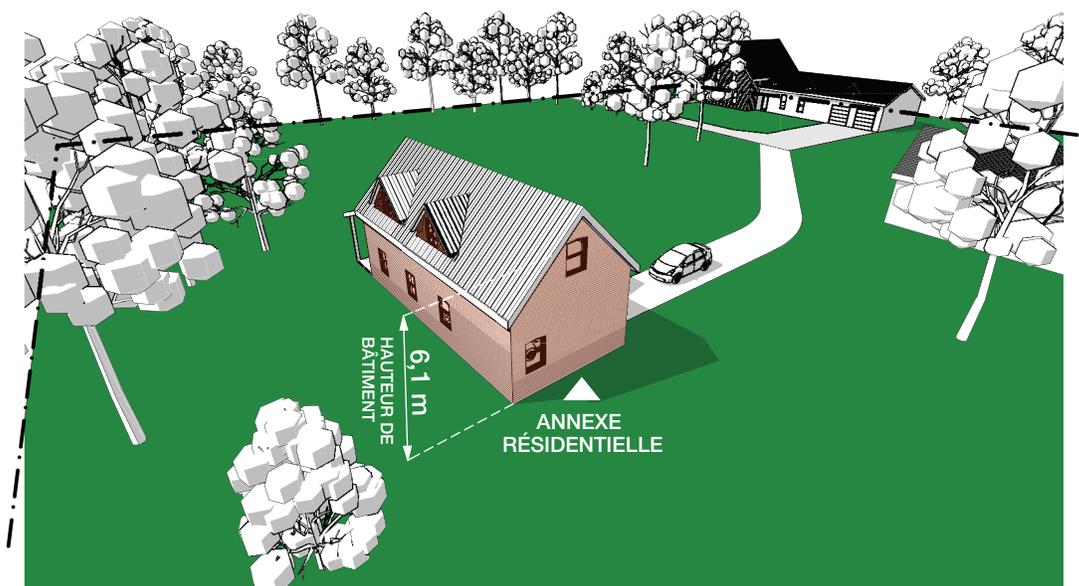
Mon lot répond-il aux exigences?

Pour déterminer si une annexe résidentielle peut être aménagée sur un lot, il faut procéder à une analyse de cas. Généralement, ce type de logement peut être aménagé si les conditions suivantes sont réunies :

- La surface construite maximale et le rapport plancher-sol qui s'appliquent au lot aux termes du *Règlement de zonage* n'ont pas encore été atteints.

- Le lot est branché au réseau d'aqueduc et d'égout de la Ville, ou s'il est situé en zone rurale, il totalise au moins 0,4 hectare (ha) et est équipé d'une fosse septique et d'un puits privés.
- Sur le lot se trouve une habitation isolée, une maison jumelée, un duplex ou une habitation en rangée. Dans le cas d'une maison en rangée, l'annexe résidentielle doit être dotée d'un accès piétonnier direct à un chemin public grâce à une allée de 1,2 m de largeur.
- L'habitation principale ne comporte pas d'appartement accessoire (p. ex., un logement au sous-sol), de pavillon-jardin ou de chambre à louer.

Pour évaluer votre lot par rapport à ces exigences, composez le 3-1-1 et demandez à parler à un agent de renseignements sur l'aménagement.



Principes relatifs aux annexes résidentielles

Principe n° 1 – Densification

Les annexes résidentielles constituent une forme de densification légère qui permet d'accroître l'offre de logements abordables. Ce type d'habitation peut être aménagé sur les terrains résidentiels où s'érige une habitation isolée, une maison jumelée, un duplex ou une maison en rangée (dans le cas d'une maison en rangée, le lot doit être un terrain d'angle ou communiquer avec une allée praticable).

Principe n° 2 – Habitation secondaire

Une annexe résidentielle est assujettie à des limites (superficie et hauteur maximales) garantissant qu'elle est effectivement secondaire à l'habitation principale et plus petite que celle-ci, et qu'il reste suffisamment d'espace dans la cour arrière comme aire d'agrément tant pour l'habitation principale que pour l'annexe résidentielle.

Principe n° 3 – Bâtiment accessoire

Une annexe résidentielle doit conserver son caractère accessoire par rapport à l'habitation principale, être aménagée dans une structure distincte et non attenante à l'habitation principale et se trouver sur le même lot que celle-ci. Le lot ne peut être divisé pour la création d'un lot distinct pour l'annexe résidentielle.

Principe n° 4 – Intégration au contexte urbain

Une annexe résidentielle doit être conçue et disposée de manière à limiter les répercussions sur les propriétés voisines en ce qui concerne la vie privée, l'ensoleillement et la vue. Elle ne doit pas dénaturer le paysage de rue du quartier, et elle doit s'y intégrer si le lot est un terrain d'angle ou comporte une façade de terrain secondaire donnant sur une allée arrière.

Principe n° 5 – Raccordement aux services

Toute annexe résidentielle aménagée sur un lot desservi par le réseau d'aqueduc et d'égout municipal ou par un réseau collectif doit être raccordée à ce réseau. Si elle est aménagée sur un lot pourvu d'une fosse septique et d'un puits privés, elle doit être directement raccordée à au moins une de ces installations.

Principe n° 6 – Préservation des arbres et du paysage

Une annexe résidentielle doit être configurée et disposée de manière à assurer la préservation des arbres mûrs, tant sur le lot que sur les propriétés voisines, conformément au *Règlement municipal sur la conservation des arbres urbains*. La conservation des arbres et de la végétation doit donc être prise en compte durant les étapes de planification et de construction d'une annexe résidentielle.

Assurez-vous de connaître les règles

Exigences du Plan officiel de la Ville d'Ottawa

La section 3.1 du Plan officiel énonce les règles à suivre relativement aux annexes résidentielles. En voici un résumé :

Annexe résidentielle	Son aménagement n'est permis que sur les terrains où se trouve une habitation isolée, une maison jumelée, un duplex ou une maison en rangée. De plus, l'habitation principale ne doit pas comporter de pavillon-jardin, de chambre à louer ou d'appartement accessoire.
Maison en rangée	Une annexe résidentielle ne peut être aménagée dans une maison en rangée que si cette dernière est dotée d'un accès piétonnier direct à une voie publique grâce à une allée de 1,2 m de largeur.
Raccordement aux services	Une annexe résidentielle ne peut être aménagée que sur un lot : <ul style="list-style-type: none">• situé dans un secteur desservi par les services publics et dont l'habitation principale est raccordée au réseau d'aqueduc et d'égout de la Ville; OU• d'une superficie suffisante et situé dans une zone rurale ou un village et dont l'habitation principale : 1) est équipée d'une fosse septique et d'un puits privés, l'une de ces deux installations (fosse septique ou puits) à laquelle l'annexe résidentielle sera également branchée; OU 2) est raccordée au réseau de la Ville ou à un réseau collectif d'une part et à une installation privée d'autre part pour l'un et l'autre des services d'eau ou d'égout, l'annexe résidentielle devant être raccordée au réseau public ou collectif. Pour les projets d'annexe résidentielle sur des lots d'une superficie supérieure à 0,4 hectare dans les villages et les zones rurales, il faut soumettre une demande d'approbation du plan d'implantation, une étape requise pour confirmer que la qualité et la quantité de l'eau du puits suffiront aux besoins de l'annexe résidentielle.
Taille	L'annexe résidentielle doit être plus petite que l'habitation principale. En zone urbaine, elle ne doit pas dépasser la taille d'un appartement typique de deux chambres.
Division	Le lot sur lequel l'annexe résidentielle est aménagée ne peut être divisé de façon à ce que celle-ci soit séparée de l'habitation principale.

Dérogation mineure

Une demande de dérogation mineure pour l'aménagement d'une annexe résidentielle ne peut être soumise que si toutes ces conditions sont respectées :

- l'annexe résidentielle envisagée ne doit en aucun cas dépasser l'habitation principale en hauteur;
- il est possible de démontrer que la vie privée des propriétés voisines sera préservée;
- l'emplacement et la taille de l'annexe résidentielle n'auront pas de répercussions négatives sur les propriétés voisines;
- la végétation et les arbres importants du terrain seront préservés;
- la configuration et l'emplacement de l'annexe résidentielle atténueront les répercussions sur le paysage de rue.
- Une demande de dérogation mineure concernant la superficie minimale de lot mentionnée dans le Règlement de zonage en vue d'autoriser les annexes résidentielles sur des lots viabilisés par des services privés dans une zone rurale doit tenir compte de toutes les politiques pertinentes et respecter les exigences suivantes :
- Le requérant peut démontrer que l'installation privée d'évacuation des eaux usées peut être raccordée à l'annexe résidentielle, conformément aux exigences du Bureau des systèmes septiques d'Ottawa;
- Le requérant peut démontrer que la qualité de l'eau et sa quantité sont suffisantes pour les besoins du logement principal et de l'annexe résidentielle, et que l'impact de la fosse septique a été pris en compte par la présentation d'une analyse d'hydrogéologie et du terrain en appui de la demande;
- Le requérant peut démontrer que la vie privée des propriétés voisines sera préservée;
- L'emplacement et la taille de l'annexe résidentielle n'auront pas de répercussions négatives sur les propriétés voisines;
- La végétation et les arbres importants de la propriété visée seront préservés.

Annexe résidentielle de deux étages en zone urbaine

Il est possible de soumettre une demande de dérogation mineure visant l'aménagement d'une annexe résidentielle de deux étages en zone urbaine si les conditions relatives aux dérogations mineures sont respectées et que le projet prévoit l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée.

Assurez-vous de connaître les règles

Règlement de zonage

La disposition 142 du Règlement de zonage énonce les seuils de nuisance détaillés qui s'appliquent aux annexes résidentielles. Voici une brève description de ces règles.

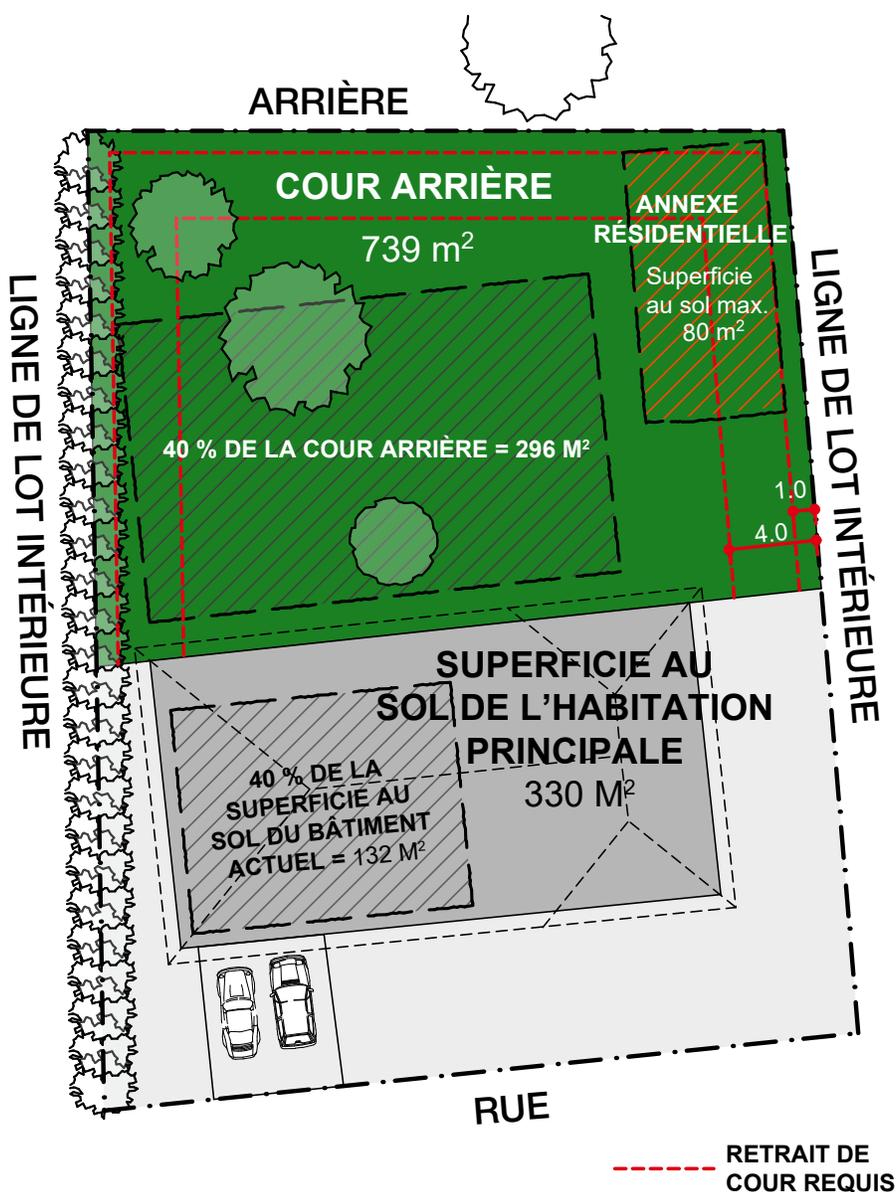
Définition	Une annexe résidentielle est une habitation distincte qui est accessoire à l'habitation principale occupant le lot et qui est aménagée dans une structure indépendante, laquelle peut comprendre d'autres utilisations accessoires à l'habitation principale.
Interdiction dans les plaines inondables	Les annexes résidentielles, comme toute autre forme d'aménagement, sont interdites dans les plaines inondables de la ville.
Nombre permis	Une seule annexe résidentielle peut être aménagée par habitation principale sur un lot. Une annexe résidentielle ne peut être aménagée sur un lot dont l'habitation principale comporte déjà un appartement accessoire, un pavillon-jardin ou des chambres à louer.
Emplacement	Sur les lots situés en zone urbaine, l'annexe résidentielle doit être située dans la cour arrière de l'habitation principale. Sauf en zone rurale sur les lots d'une superficie supérieure à 0,4 hectare, l'annexe résidentielle doit être située dans la cour arrière de l'habitation principale. • Toutefois, dans le cas d'un lot dont la façade donne sur une rue et sur une allée publique praticable, l'annexe résidentielle doit être située dans la cour adjacente à l'allée publique praticable.
Taille maximale	La superficie d'une annexe résidentielle ne doit pas dépasser : a) 40 % de la superficie de l'habitation principale; b) 40 % de la superficie de la cour où elle est aménagée; c) 80 m ² en zone urbaine ou 95 m ² en zone rurale. Si l'habitation principale fait moins de 125 m ² , la superficie de l'annexe résidentielle peut atteindre 50 m ² , pourvu qu'elle ne dépasse pas 40 % de la cour où elle est aménagée.

Superficie	La superficie s'entend de la surface qu'occupe le rez-de-chaussée d'un bâtiment, mesurée à partir du périmètre extérieur des murs extérieurs. Elle comprend les garages attenants, mais exclut les saillies.
Hauteur maximale	<p>Dans les zones urbaines, l'annexe résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ne doit pas dépasser la hauteur de bâtiment de l'habitation principale; 2a) ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 3,6 m, et la hauteur maximale de l'annexe résidentielle à toit plat ne doit pas dépasser 3,2 m. 2b) l'annexe résidentielle ne peut pas présenter un toit de type hangar en zone urbaine. <p>Dans les zones rurales, y compris les villages, l'annexe résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) ne doit pas dépasser la hauteur de bâtiment de l'habitation principale; 2a) ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 6,1 m si l'espace habitable se limite au deuxième étage d'un garage isolé;
Retraits	<p>Les retraits à observer sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lignes de lot arrière et latérales intérieures. Zone urbaine : maximum 1 m OU zone urbaine ou rurale : minimum 4 m. • Cour latérale d'angle : même retrait que l'habitation principale.
Stationnement et entrées de cour	<p>Dans les zones urbaines : l'habitation principale et l'annexe résidentielle doivent partager les espaces de stationnement prévus pour l'habitation principale.</p> <p>Une entrée de cour ne peut être prolongée que lorsque l'annexe résidentielle comprend un garage ou un abri d'auto.</p>
Stationnement : exigences	<p>Il n'est pas obligatoire d'aménager un stationnement pour une annexe résidentielle.</p> <p>Il est permis d'aménager une place de stationnement pour une annexe résidentielle dans une entrée de cour qui traverse une cour avant jusqu'à un garage, un abri d'auto ou une autre place de stationnement; cette place peut être en tandem dans la même entrée de cour.</p>

Pour en savoir plus sur les seuils de nuisance qui s'appliquent, consultez le site Web de la Ville à ottawa.ca/zonage.

Puis-je aménager une annexe résidentielle sur mon lot?

La superficie permise pour une annexe résidentielle se calcule selon la taille maximale et les retraits prévus à la disposition 142 du *Règlement de zonage*. La superficie ainsi déterminée sert ensuite de base pour évaluer les considérations préalables à la planification dont il faudra tenir compte avant de concevoir et d'aménager l'annexe résidentielle.



Étape 1 : Considérations préalables à la planification

L'aménagement d'une annexe résidentielle implique parfois des coûts considérables qui peuvent compromettre la rentabilité du projet. Il est donc important de faire une analyse complète de ces coûts avant d'élaborer des plans détaillés.

Raccordement aux services : faisabilité

Tout d'abord, il faut analyser les coûts associés au raccordement de l'annexe résidentielle aux services de base : approvisionnement en eau potable, vidange des eaux usées, écoulement approprié des eaux pluviales, approvisionnement en électricité et possiblement en gaz naturel. Voici ce qu'il faut savoir pour chacun de ces éléments.

Lots raccordés au réseau d'aqueduc et d'égout de la Ville

Si le lot est branché au réseau d'aqueduc et d'égout de la Ville, il faut raccorder l'annexe résidentielle aux conduites d'eau potable et d'eaux usées qui desservent déjà l'habitation principale. Dans certains cas, les travaux à faire comprennent la modification ou le remplacement des installations au point de jonction avec le réseau de la Ville, de façon à obtenir un niveau de service suffisant pour l'habitation principale et l'annexe résidentielle. La Ville recommande de consulter **un arpenteur-géomètre de l'Ontario, un technicien agréé en ingénierie (T.A.I.) ou un ingénieur (ing.)** pour connaître les coûts à prévoir pour la préparation d'un *plan de nivellement et de raccordement aux services*. Le plan de nivellement et de raccordement aux services vise à déterminer si le nivellement du lot doit être ajusté selon les exigences de drainage et si la superficie proposée

pour l'annexe résidentielle nécessite d'apporter des améliorations ou des modifications aux raccords du réseau de la Ville; il sert aussi à établir le tracé des conduites.

Le raccordement à ces services doit se faire conformément au Code du bâtiment de l'Ontario. Les coûts à prévoir pour le raccordement d'une annexe résidentielle au réseau d'aqueduc et d'égout de la Ville peuvent varier entre 10 000 \$ et plus de 30 000 \$. Ils dépendent largement des caractéristiques du lot, du niveau de service existant, du niveau de service requis pour l'annexe résidentielle et de la complexité des travaux à effectuer.

Dans certains cas, le propriétaire devra installer une pompe d'eaux d'égout pour faciliter l'acheminement des eaux usées depuis l'annexe résidentielle vers les conduites qui desservent l'habitation principale, sans compter que toutes les conduites de raccordement devront bénéficier d'une protection contre le gel d'au moins 5 pi d'épaisseur. Ce sont là des exemples de travaux susceptibles de faire gonfler la facture. C'est dans le plan de nivellement et de raccordement aux services que sont déterminés le niveau de service existant et celui qui est requis pour le projet, et que sont établis le plan de la canalisation qui dessert **l'habitation existante** et le plan de raccordement proposé pour l'annexe résidentielle. Avant de soumettre une demande de permis pour la construction d'une annexe résidentielle, il faut demander la tenue d'une **séance de consultation** sur le raccordement. Pour ce faire, il suffit de composer le 3-1-1 et de demander à joindre le bureau des Services du Code du bâtiment responsable de votre secteur.

Bon à savoir : Une annexe résidentielle devrait toujours avoir son propre chauffe-eau (indépendant de l'habitation principale). Lors de l'inspection qui sera effectuée relativement à votre demande de permis de construire, on vérifiera que chaque logement – l'annexe résidentielle et l'habitation principale – pourra disposer d'une quantité suffisante d'eau chaude. Bien que le Code du bâtiment de l'Ontario n'impose pas un chauffe-eau indépendant, il est fortement recommandé d'en avoir un.

Lots dotés d'une fosse septique et d'un puits privés

Si le lot est déjà doté d'une fosse septique et d'un puits privés, l'annexe résidentielle doit être raccordée soit au puits, soit à la fosse septique; si les deux installations remplissent les exigences minimales, le choix appartient au propriétaire. Une demande de réglementation du plan d'implantation est requise lorsqu'un lot est viabilisé par des services privés et qu'il a une superficie de plus de 0,4 hectare. Une étape requise pour confirmer que la qualité et la quantité de l'eau du puits suffiront aux besoins de l'annexe résidentielle et que le flux d'eaux usées qui s'ajoutera ne risque pas d'être une source de pollution ou d'altérer la qualité de l'eau.

Puits : Un rapport d'étude hydrogéologique délimitée doit accompagner la demande de réglementation du plan d'implantation. La Ville recommande de consulter un **géoscientifique professionnel (géo.)** ou un **ingénieur professionnel (ing.)** qualifié pour déterminer si le puits, dans son état actuel ou après une mise à niveau, pourra approvisionner l'annexe résidentielle proposée. Le géoscientifique professionnel (géo.) ou l'ingénieur professionnel (ing.) qualifié devra remplir le rapport d'étude hydrogéologique délimitée. Un cadre de référence servant à guider la rédaction dudit rapport se trouve sur le site Web de la Ville, ottawa.ca, sous la section « Guide de

préparation d'études et de plans ».

Le puits existant ou le puits à aménager, selon le cas, doit être conforme à la ligne directrice D-5-5 du ministère de l'Environnement et de l'Action en matière de changement climatique (MEACC). Si un nouveau puits est construit, l'ancien doit être abandonné, comme le prévoit le Règlement de l'Ontario 903 (Puits, R.R.O. 1990). Quant à la fosse septique, le rapport hydrogéologique doit indiquer si le lot convient pour le projet proposé et exposer les conséquences environnementales pouvant découler de l'utilisation de la fosse septique existante ou de la nouvelle qui devrait être aménagée, conformément à la ligne directrice D-5-4 du MEACC. Toujours dans le rapport hydrogéologique, le géoscientifique ou l'ingénieur doit passer en revue les études antérieures ayant porté sur la zone visée (p. ex., rapport d'analyse hydrogéologique et du terrain dans le cas d'un lotissement). Enfin, le rapport doit tenir compte au minimum des exigences de ces études.

Fosse septique : Si le propriétaire choisit de brancher l'annexe résidentielle à la fosse septique de l'habitation principale, il doit déterminer si cette fosse septique a la capacité voulue pour répondre aux besoins de l'annexe résidentielle, conformément aux exigences du **Bureau des systèmes septiques d'Ottawa**. L'approbation du Bureau est requise tant pour l'aménagement d'une nouvelle fosse septique que pour le branchement d'une annexe résidentielle à une fosse septique existante. Pour en savoir plus sur les exigences du Bureau, consultez son site Web à l'adresse rvca.ca/osso.

Réseau de distribution de l'eau à faible débit de Carlsbad :

Les annexes résidentielles situées sur des lots viabilisés par le réseau de distribution de l'eau à faible débit de Carlsbad peuvent être raccordées au réseau d'approvisionnement en eau. Le

raccordement de ces annexes résidentielles peut être effectué selon deux options :

Option 1 : raccordement au réseau d’approvisionnement en eau de l’habitation principale. Avec cette option, les propriétaires doivent savoir que le partage du service d’approvisionnement en eau entre l’habitation principale et l’annexe résidentielle entraînera une réduction du débit dans les deux unités d’habitation. Il est fortement recommandé, en faisant appel à cette option, d’installer un réservoir d’eau dans l’habitation principale et dans l’annexe résidentielle.

Option 2 : obtenir pour l’annexe résidentielle un raccordement d’eau distinct au réseau de distribution de l’eau à faible débit de Carlsbad. Cette option permet de maintenir le débit d’eau requis pour l’annexe résidentielle; tout nouveau raccordement est toutefois assujéti aux frais de raccordement au réseau de distribution d’eau, comme l’expose en détail le Règlement municipal sur l’eau 2016-125.

Électricité

Il est important de déterminer le niveau de service électrique existant avant d’élaborer des plans détaillés pour la construction d’une annexe résidentielle. En effet, l’annexe résidentielle doit être branchée au système électrique de l’habitation principale, ce qui implique dans la plupart des cas une augmentation de la capacité de ce système. La Ville recommande de consulter un **électricien qualifié** pour déterminer si le service électrique qui alimente l’habitation principale doit être amélioré et pour évaluer les coûts des travaux à prévoir, le cas échéant.

Le projet de raccordement électrique doit être approuvé par l’**Office de la sécurité des installations électriques (OSIE)**. Pour en savoir plus sur les exigences de l’OSIE, consultez son site Web à l’adresse esasafe.com.

Servitudes

Une annexe résidentielle ne peut pas être construite sur un terrain comportant une servitude. Avant de planifier l’emplacement éventuel de votre annexe résidentielle, renseignez-vous auprès du Bureau d’enregistrement immobilier de l’Ontario pour savoir si votre propriété est visée par des servitudes.

Nivellement et drainage

Le propriétaire doit procéder à une analyse du nivellement et du niveau de drainage qui caractérisent son lot avant d’élaborer des plans détaillés pour la construction d’une annexe résidentielle. L’ajout d’une annexe résidentielle doit faire en sorte de *maintenir ou d’améliorer* le nivellement et le drainage du terrain. La Ville recommande de consulter un **arpenteur-géomètre de l’Ontario, un ingénieur (ing.) ou un technicien agréé en ingénierie (T.A.I.)** pour déterminer si la superficie de l’annexe résidentielle proposée aura pour effet de maintenir ou d’améliorer le nivellement actuel, ou s’il faudra prendre des mesures coûteuses pour parer aux éventuels problèmes de drainage.

Si la superficie de l’annexe résidentielle envisagée couvre 55 m² ou plus, ou si l’annexe doit être aménagée à moins de 1,2 m d’une limite de propriété, la demande de permis de construire doit être accompagnée d’un **plan de nivellement et de drainage** officiel. Ce plan vise à ce que les aménagements prévus n’affectent pas le nivellement et le drainage du terrain, ni ceux des propriétés voisines.

Conversion de structures existantes

Il est possible de convertir partiellement ou entièrement une structure accessoire existante (garage, remise, étable) en annexe résidentielle, pourvu que celle-ci ne fasse pas plus de 80 m² en zone urbaine ou 95 m² en zone rurale. Le *Règlement de zonage* de la Ville prévoit des

exemptions à certaines de ses dispositions pour les structures accessoires construites avant le 14 septembre 2015. Pour évaluer votre lot par rapport à ces exigences, consultez l'article 142 du *Règlement de zonage*, ou composez le 3-1-1 et demandez à parler à un agent de renseignements sur l'aménagement.

Dans tous les cas, la conversion d'une structure existante requiert un permis de construire. Les coûts à prévoir pour transformer un bâtiment peuvent être élevés, et c'est pourquoi il est important de faire évaluer la structure existante par un professionnel avant de présenter une demande de permis de construire. Cette évaluation vous aidera à bien comprendre l'ampleur des travaux requis

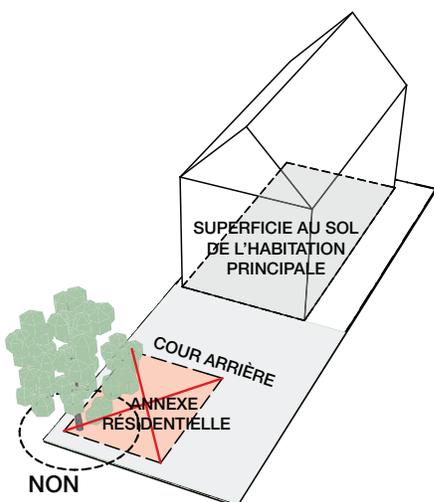
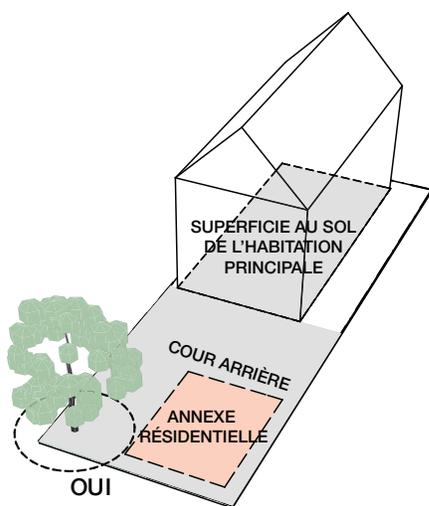
pour que votre projet soit conforme aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario concernant les logements.

Arbres

Les arbres ajoutent une grande valeur sociale et environnementale à un quartier, et c'est pourquoi il importe, dans tout projet d'annexe résidentielle, de tenir compte de ceux qui poussent sur le terrain et sur les propriétés voisines. La configuration et l'emplacement de l'annexe résidentielle et des installations de raccordement aux services doivent permettre la préservation des arbres et de leur système racinaire, qui leur est vital. La Ville recommande de consulter un **expert-forestier, un architecte-paysagiste ou un arboriculteur agréé de l'International Society of Agriculture** pour limiter les répercussions potentielles.

Si l'aménagement de l'annexe résidentielle proposée nécessite l'enlèvement d'arbres, la Ville pourrait exiger l'obtention d'un permis à cette fin. En effet, selon le *Règlement municipal sur la conservation des arbres urbains*, un **permis d'enlèvement d'arbre distinctif** est requis en zone urbaine, si le lot mesure moins de 1 ha, pour l'enlèvement de tout arbre dont le diamètre dépasse 50 cm. Si le lot mesure plus de 1 ha, le seuil du 50 cm de diamètre passe à 10 cm. L'expert-forestier, l'architecte-paysagiste ou l'arboriculteur agréé qui vous assistera pourra vous aider à obtenir un permis d'enlèvement d'arbre distinctif. Pour de plus amples renseignements sur les arbres, la protection des arbres et les permis d'enlèvement d'arbre, consultez ottawa.ca ou composez le 3-1-1.

Pour en savoir plus sur le *Règlement municipal sur la conservation des arbres urbains*, consultez le site Web de la Ville à l'adresse ottawa.ca/arbreurbain.



Étape 2 : Conception et aménagement d'une annexe résidentielle

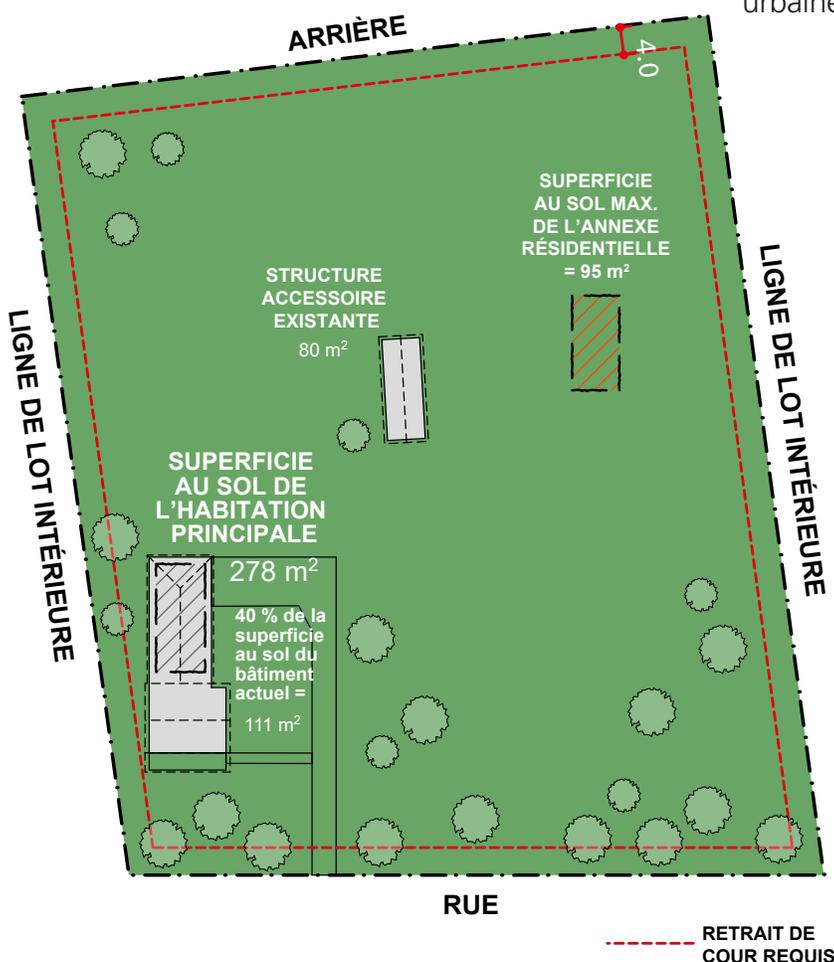
Une fois que vous aurez fait l'analyse complète des considérations décrites plus haut, vous pourrez vous lancer dans la conception et l'aménagement de votre annexe résidentielle en vous éclairant de l'information qui suit.

Superficie

Le *Règlement de zonage* prescrit une superficie maximale pour les annexes résidentielles. Cette superficie se calcule en multipliant la superficie de l'habitation principale par 40 %. La superficie d'un bâtiment se définit ainsi :

Surface qu'occupe le rez-de-chaussée d'un bâtiment, mesurée à partir du périmètre extérieur des murs extérieurs. Elle comprend les garages attenants, mais exclut les saillies.

De plus, une annexe résidentielle ne doit pas couvrir plus de 40 % de la cour où elle est aménagée, et ne doit pas totaliser plus de 80 m² en zone urbaine ou 95 m² en zone rurale. Ainsi, la superficie permise pour une annexe résidentielle correspond à la plus petite de ces trois mesures : 40 % de la superficie de l'habitation principale, 40 % de la superficie de la cour où elle est aménagée, ou 80 m² en zone urbaine ou 95 m² en zone rurale.

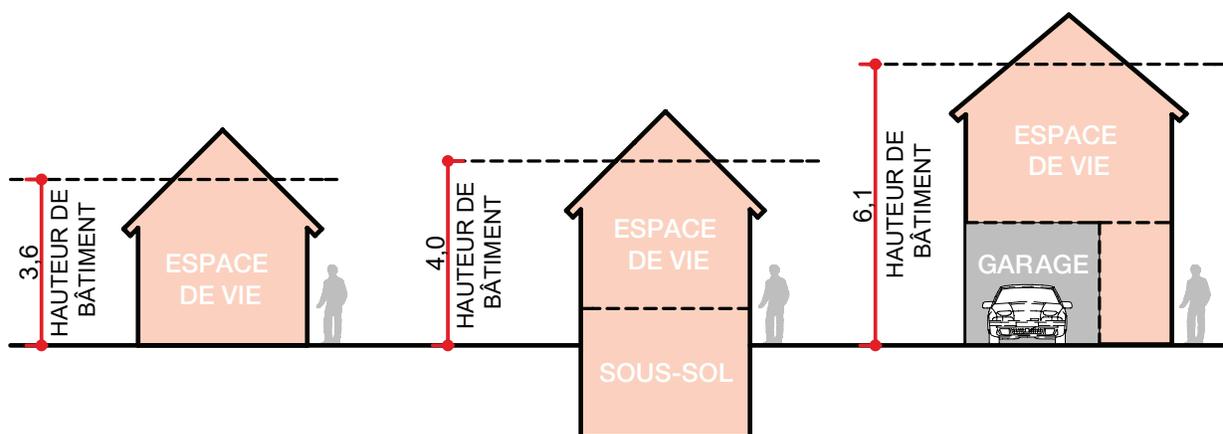


Hauteur

Le *Règlement de zonage* énonce également différentes hauteurs maximales pour les annexes résidentielles, selon la superficie du lot et sa zone d'appartenance.

Lots en zone urbaine – La hauteur maximale est de 3,6 m pour l'annexe résidentielle, et de 3,2 m pour une annexe résidentielle à toit plat. La section 3.1 du Plan officiel de la Ville énonce les circonstances où le Comité de dérogation peut autoriser une hauteur maximale supérieure (jusqu'à deux étages) par voie de dérogation mineure.

Lots en zone rurale et dans les villages – Hauteur maximale de 4,5 m, et hauteur maximale de 6,1 m si l'annexe comprend un garage.



Emplacement sur le lot

Le *Règlement de zonage* énonce différentes exigences d'emplacement et de retrait pour les annexes résidentielles, selon la zone d'appartenance du lot (zone urbaine ou village, ou zone rurale).

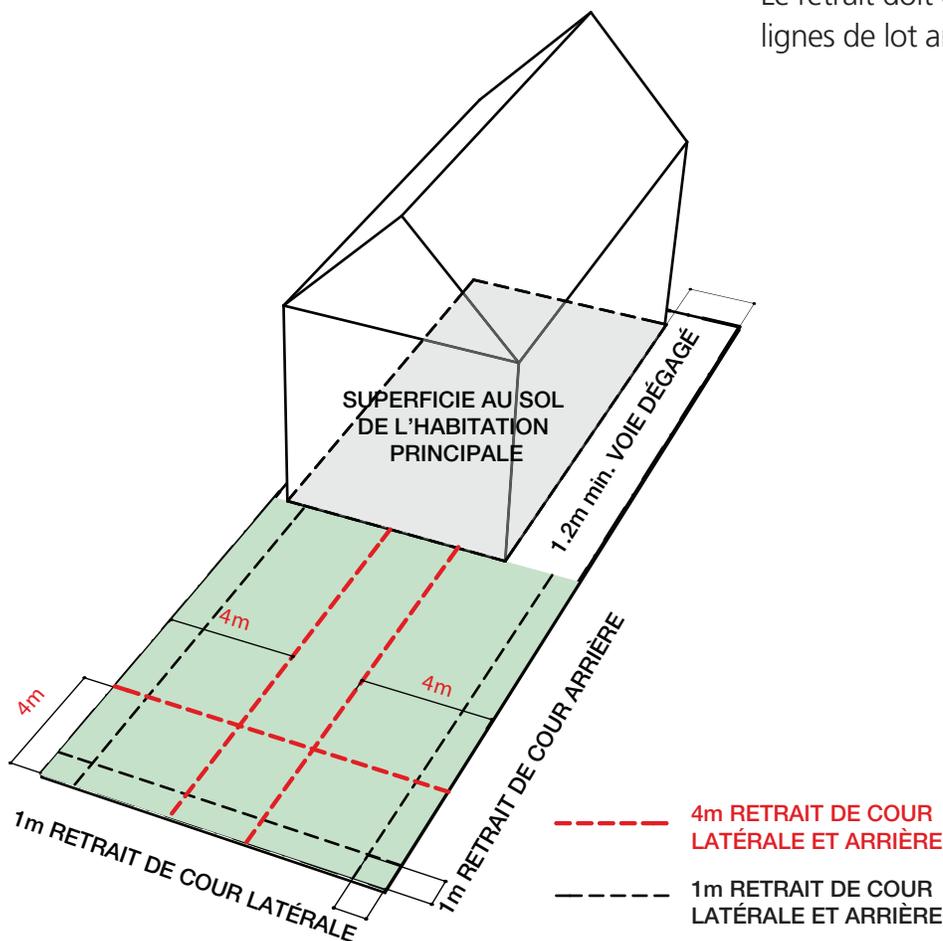
Le choix de l'emplacement doit donc tenir compte de ces exigences, mais aussi d'autres facteurs importants, à savoir la présence d'arbres, le respect de la vie privée des voisins, la distance par rapport aux autres structures, le nivellement du terrain, le circuit des installations de branchement aux services et les accès pour les piétons et les véhicules.

Voici les règles à respecter pour l'aménagement d'une annexe résidentielle dans les zones urbaines :

- Elle doit être aménagée dans la cour arrière, ou dans la cour adjacente à l'allée publique praticable, le cas échéant.
- Elle doit être aménagée à un maximum de 1 m OU à un minimum de 4 m des lignes de lot arrière et latérales intérieures.

Dans les villages ou les zones rurales, voici les règles à respecter pour l'aménagement d'une annexe résidentielle :

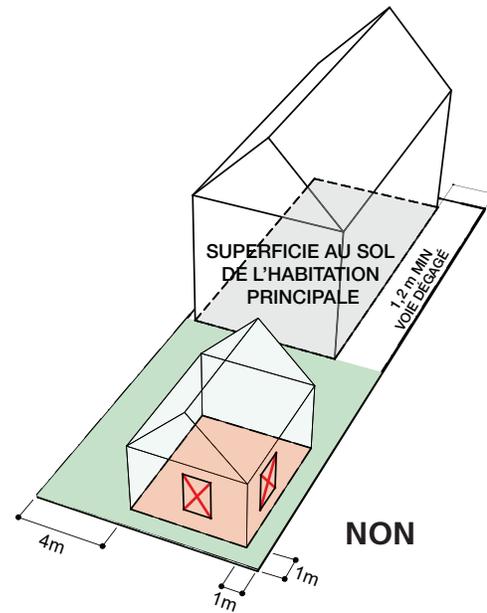
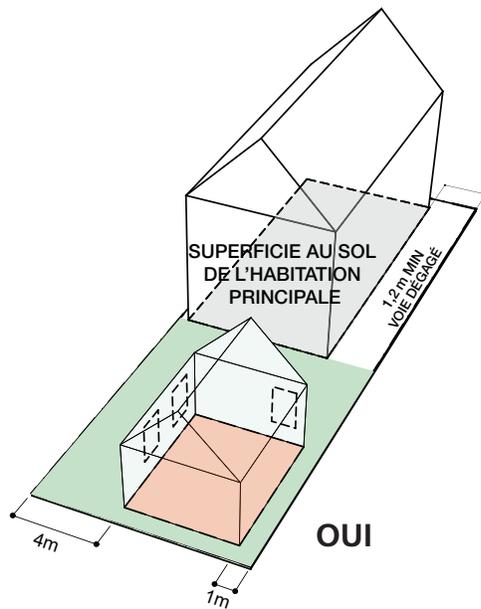
- Le retrait doit être d'au moins 4 m à partir des lignes de lot arrière et latérales intérieures.



Fenêtres

L'emplacement des fenêtres dans une annexe résidentielle peut entraver la vie privée des voisins. Celui-ci doit être choisi judicieusement de façon à permettre la pénétration de la lumière tout en

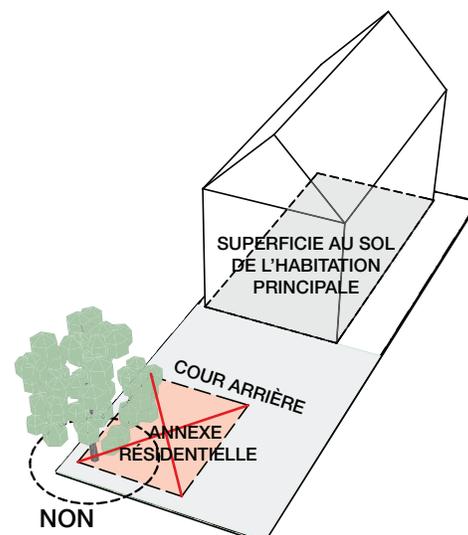
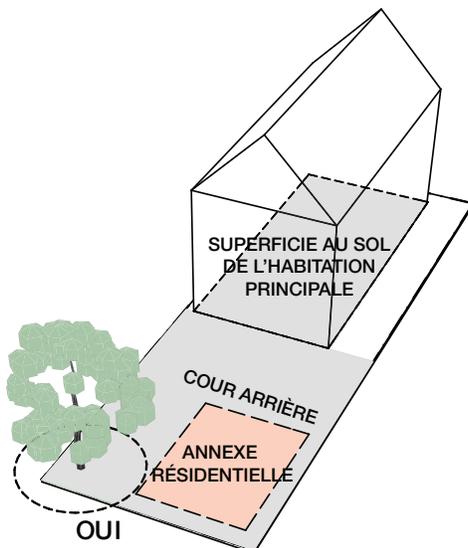
protégeant la vie privée des propriétaires voisins. Si l'annexe résidentielle proposée comporte des fenêtres, le Règlement de zonage exige que tout mur percé d'une ou plusieurs fenêtres soit situé à 4 m des lignes de lot arrière et latérales intérieures.



Arbres

La configuration et l'emplacement d'une annexe résidentielle ainsi que les installations de branchement de l'annexe aux services doivent garantir la préservation des arbres se trouvant sur la propriété.

Les arbres situés sur les terrains voisins doivent aussi être pris en compte, car l'aménagement d'une annexe résidentielle peut endommager leur système racinaire, qui leur est vital.

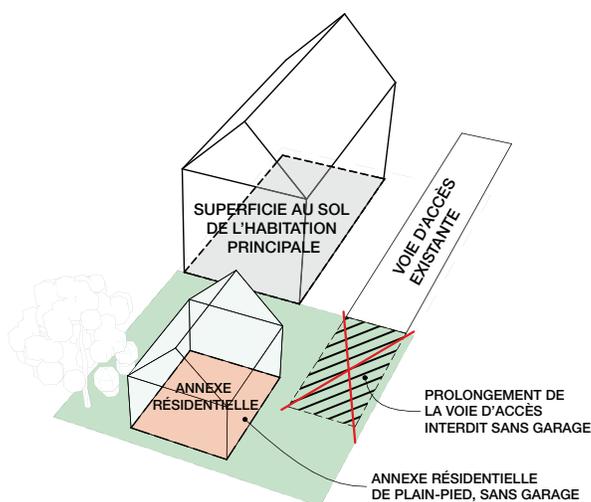


Stationnement

Selon le *Règlement de zonage*, il n'est pas obligatoire d'ajouter un stationnement lorsque l'on aménage une annexe résidentielle. Si un nouveau stationnement est aménagé, il doit être conforme aux dispositions de stationnement du **Règlement**



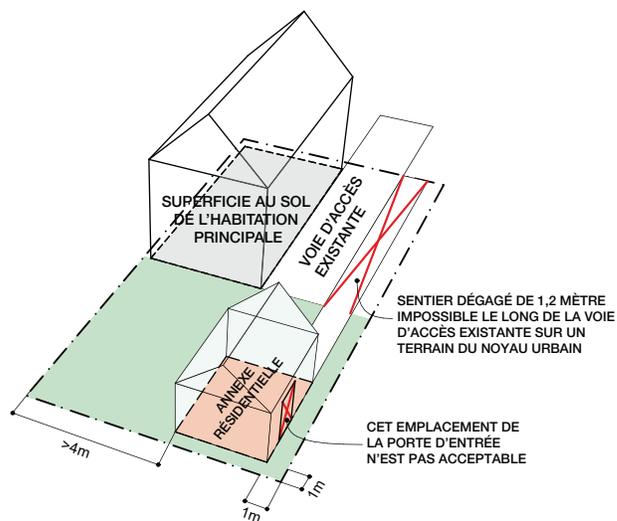
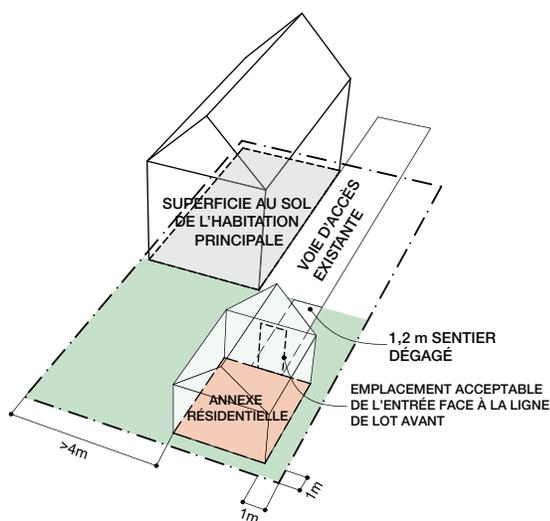
dans les zones urbaines. Plus précisément, le nouveau stationnement doit être aménagé dans l'entrée de cour existante, ou dans le prolongement de l'entrée de cour existante menant par exemple à l'annexe résidentielle, dans le cas où cette dernière est dotée d'un garage ou d'un abri d'auto.



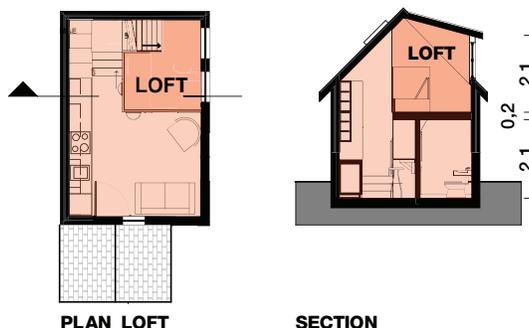
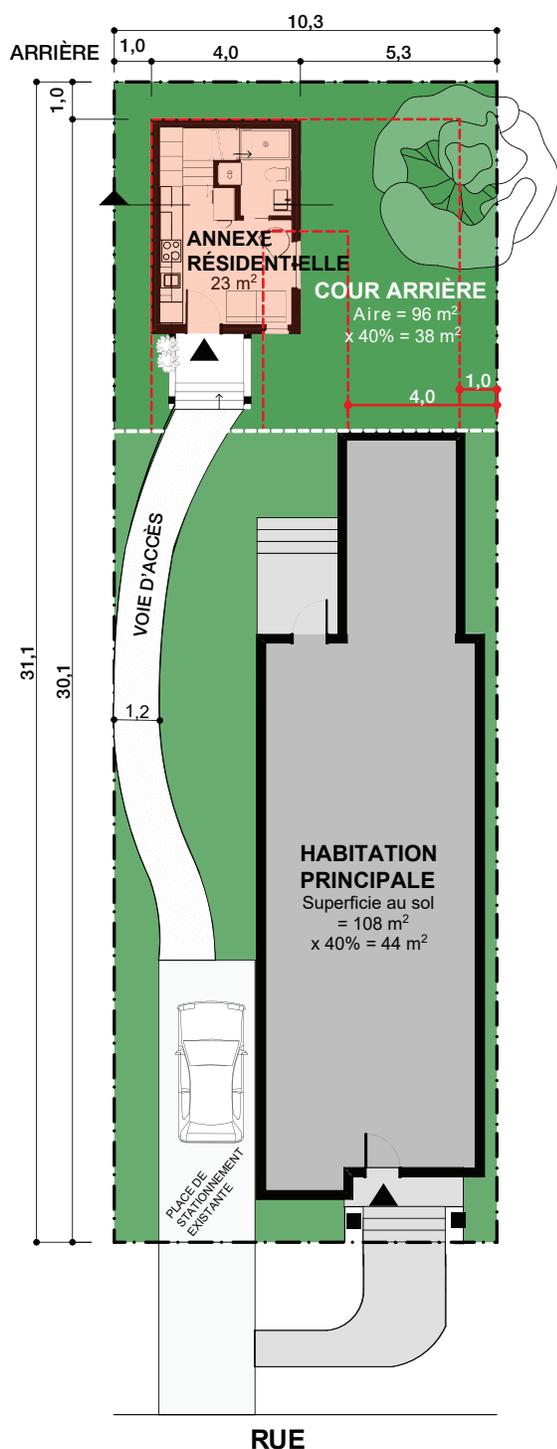
Entrées et accès

Selon le *Règlement de zonage*, le propriétaire doit prévoir un accès de 1,2 m de large reliant l'annexe résidentielle directement à une voie publique pour les piétons et les services d'urgence. Par ailleurs, selon le *Règlement*, la porte d'entrée d'une annexe

résidentielle doivent se trouver à plus de 4 m de toute ligne de lot, sauf si la ligne de lot borde une allée praticable. Autre restriction à noter : il est interdit de garer un véhicule dans une entrée piétonnière. Les entrées piétonnières menant à une annexe résidentielle NE DOIVENT PAS servir à garer des véhicules côte à côte.



Exemple : secteur urbain intérieur



Superficie au sol admissible

La superficie au sol admissible d'une annexe résidentielle correspond à la valeur la plus faible entre 40 % de la surface de la cour arrière ou 40 % de la superficie au sol de l'habitation principale. Dans le cas présent, 40 % de la surface de la cour arrière équivaut à 38 m² et 40 % de superficie au sol de l'habitation principale équivaut à 44 m². Par conséquent, **la superficie au sol maximale admissible de l'annexe résidentielle est de 38 m²**

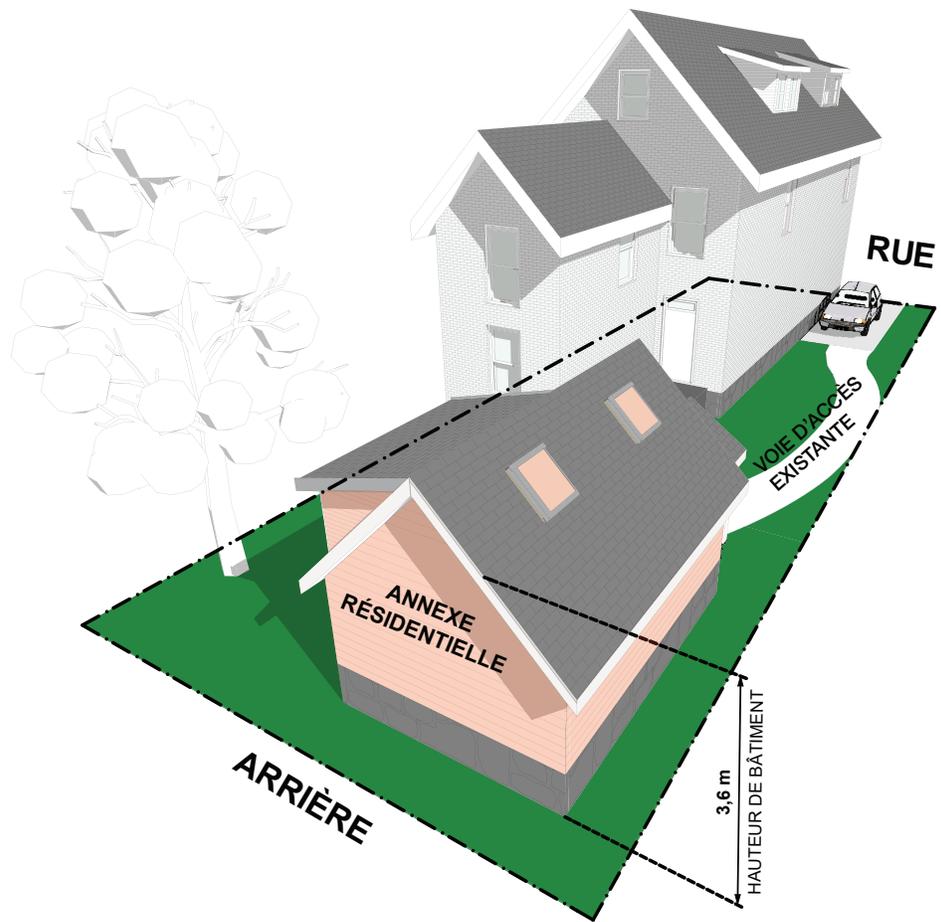
Dans cet exemple, nous illustrons une annexe résidentielle dont la superficie au sol est de **23 m²**. Cette « petite maison » satisfait aux exigences minimales du Code du bâtiment de l'Ontario pour une unité d'habitation (environ **18 m²**)

Type d'annexe résidentielle

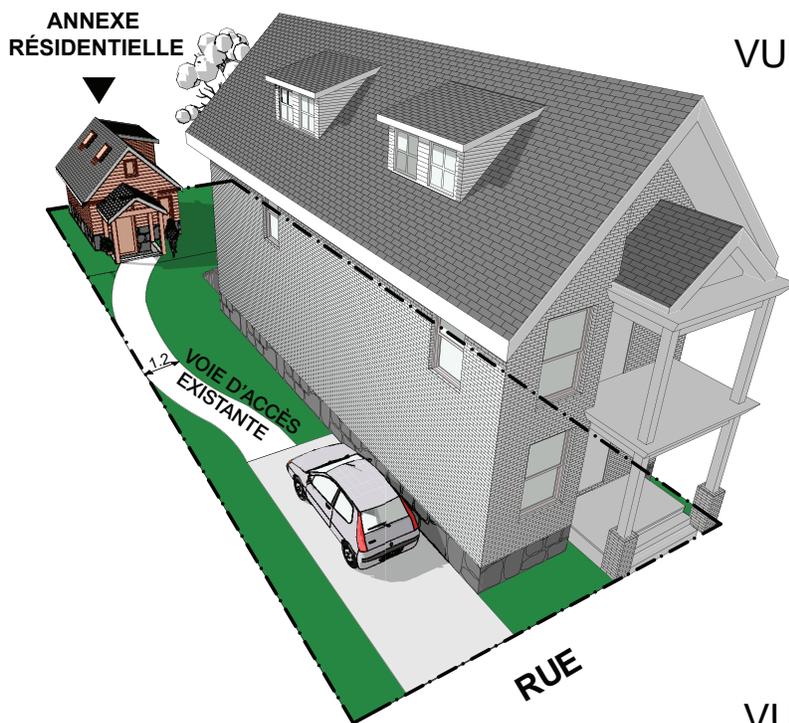
Cet exemple illustre une annexe résidentielle de plain-pied assortie d'un petit grenier (mezzanine). La mezzanine (hauteur sous plafond de 2,1 m) peut être aménagée en abaissant le plancher principal de 0,45 mètre sous le niveau du sol.

PLAN DU SITE
ÉCHELLE 1:200



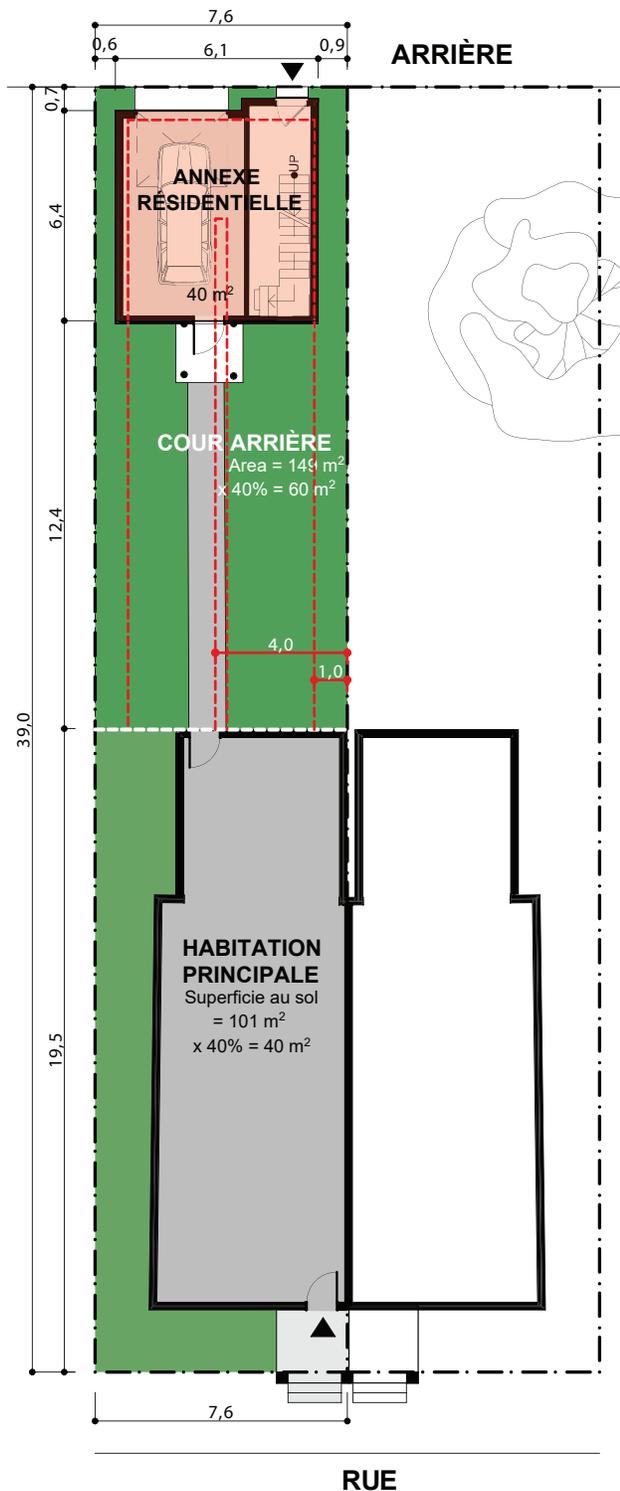


VUE DE L'ARRIÈRE



VUE DE LA RUE

Exemple : secteur urbain intérieur (allée)



PLAN DE DEUX ÉTAGES

Superficie au sol admissible

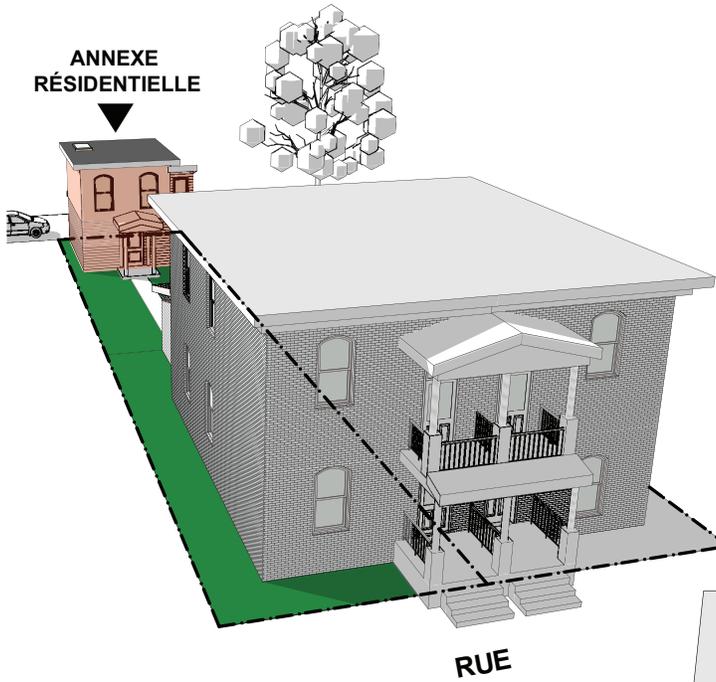
La superficie au sol admissible d'une annexe résidentielle correspond à la valeur la plus faible entre 40 % de la surface de la cour arrière ou 40 % de la superficie au sol de l'habitation principale. Dans le cas présent, 40 % de la surface de la cour arrière équivaut à 60 m² et 40 % de superficie au sol de l'habitation principale équivaut à 40 m². Par conséquent, la superficie au sol maximale admissible de l'annexe résidentielle est de 38 m².

Type d'annexe résidentielle

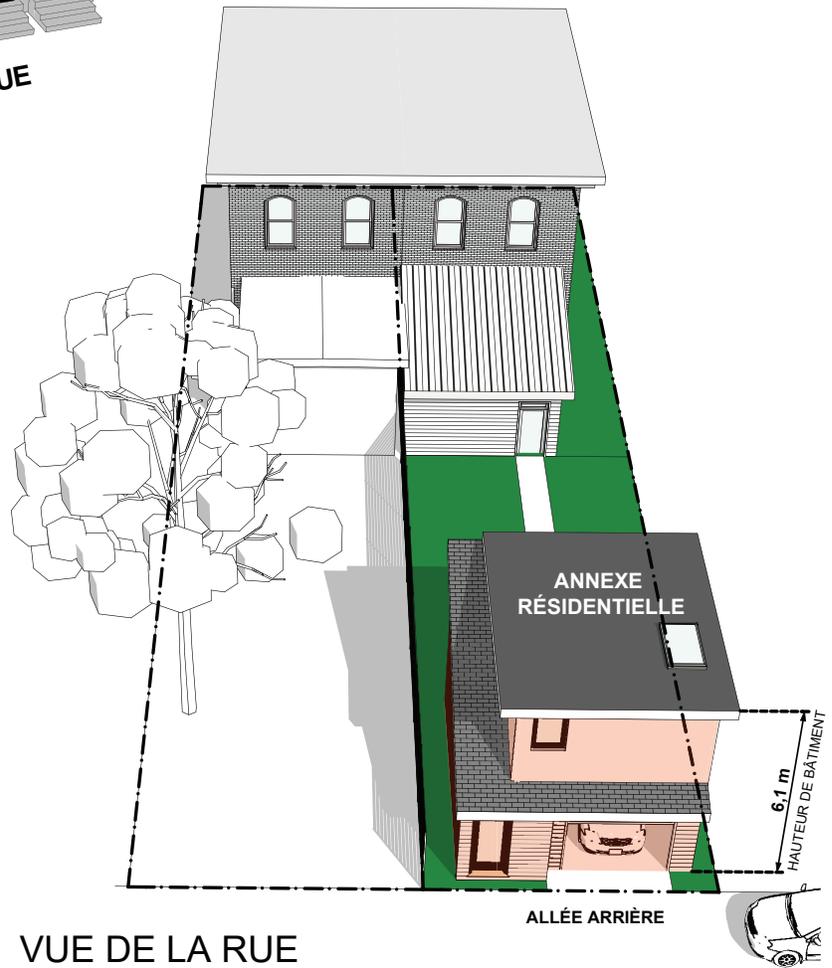
Cet exemple illustre une annexe résidentielle de **deux étages** (appartement surmontant un garage). La **section 3.1 du Plan officiel** prévoit certaines circonstances dans lesquelles il est possible de présenter une demande au Comité de dérogation visant le dépassement de la hauteur permise pour un projet d'annexe résidentielle de deux étages en zone urbaine.

PLAN DU SITE
ÉCHELLE 1:200



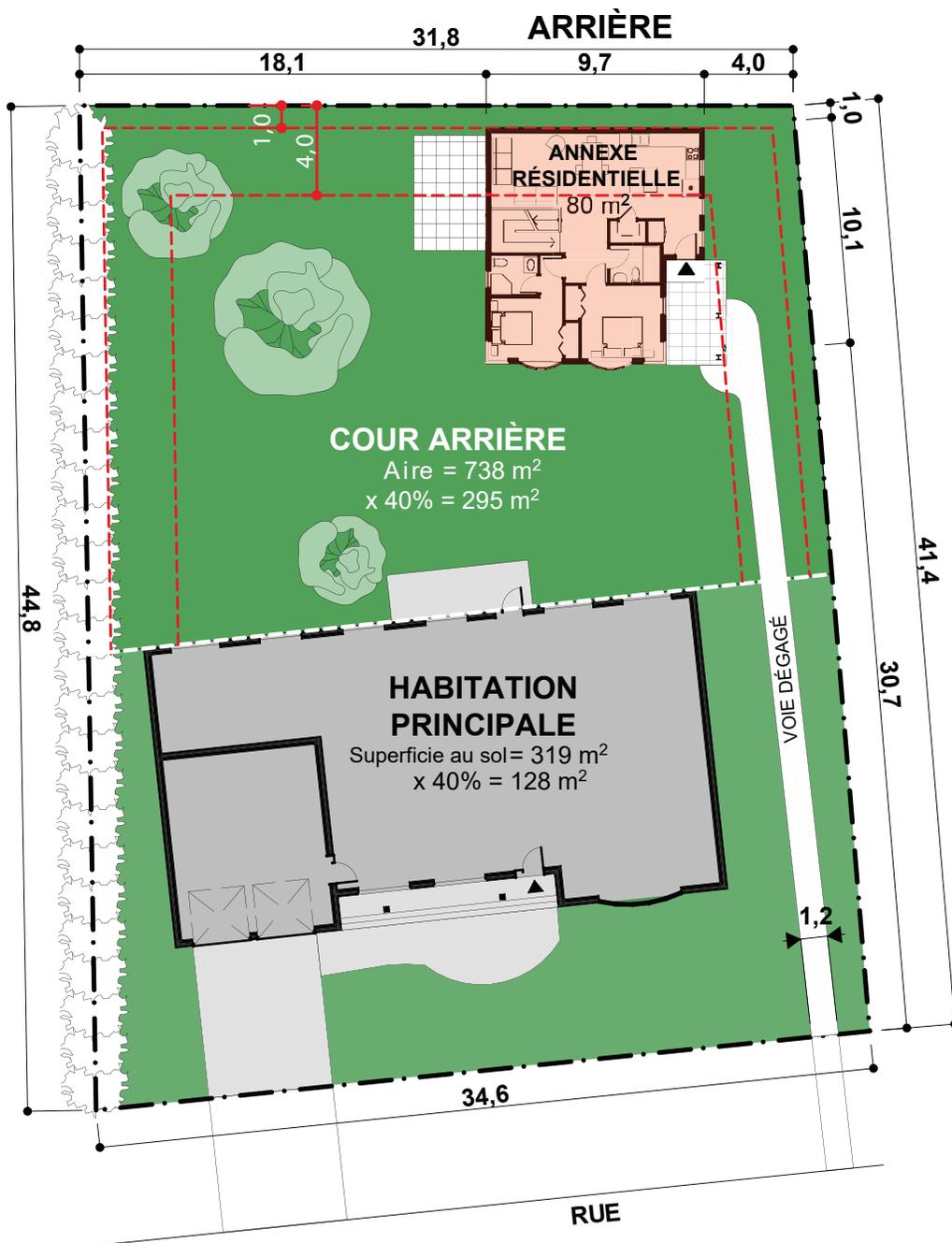


VUE DE L'ARRIÈRE



VUE DE LA RUE

Exemple : secteur suburbain



PLAN DU SITE
ÉCHELLE 1:300

RETRAIT DE COUR REQUIS



Superficie au sol admissible

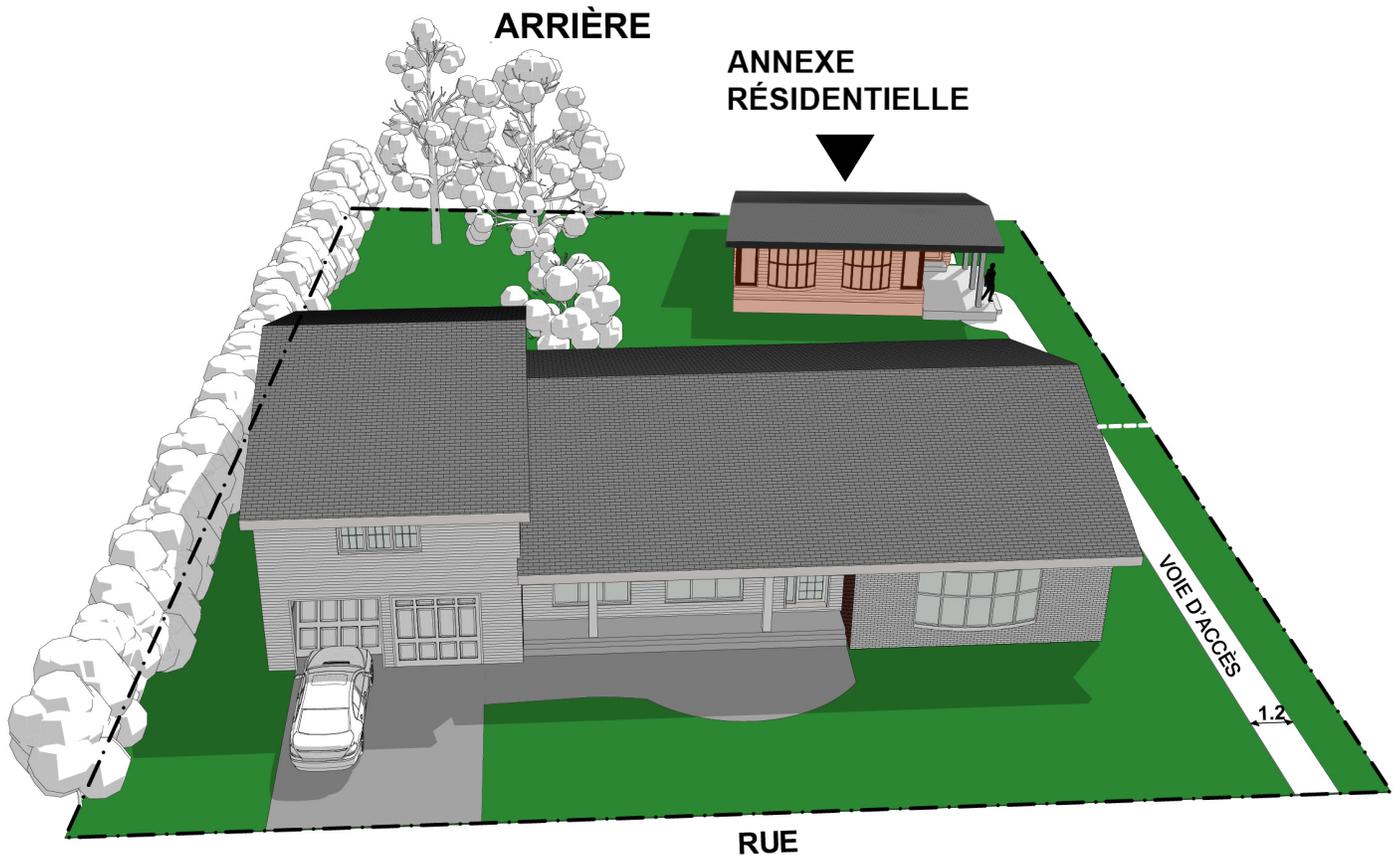
La superficie au sol admissible d'une annexe résidentielle correspond à la valeur la plus faible entre 40 % de la surface de la cour arrière ou 40 % de la superficie au sol de l'habitation principale, mais ne doit pas dépasser 80 m². Dans le cas présent, 40 % de la surface de la cour arrière et 40 % de la superficie au sol de l'habitation principale équivaut à 80 m². Par conséquent, **la superficie au sol maximale admissible de l'annexe résidentielle est de 80 m².**



VUE DE L'ARRIÈRE

Type d'annexe résidentielle

Cet exemple illustre une annexe résidentielle à un étage.



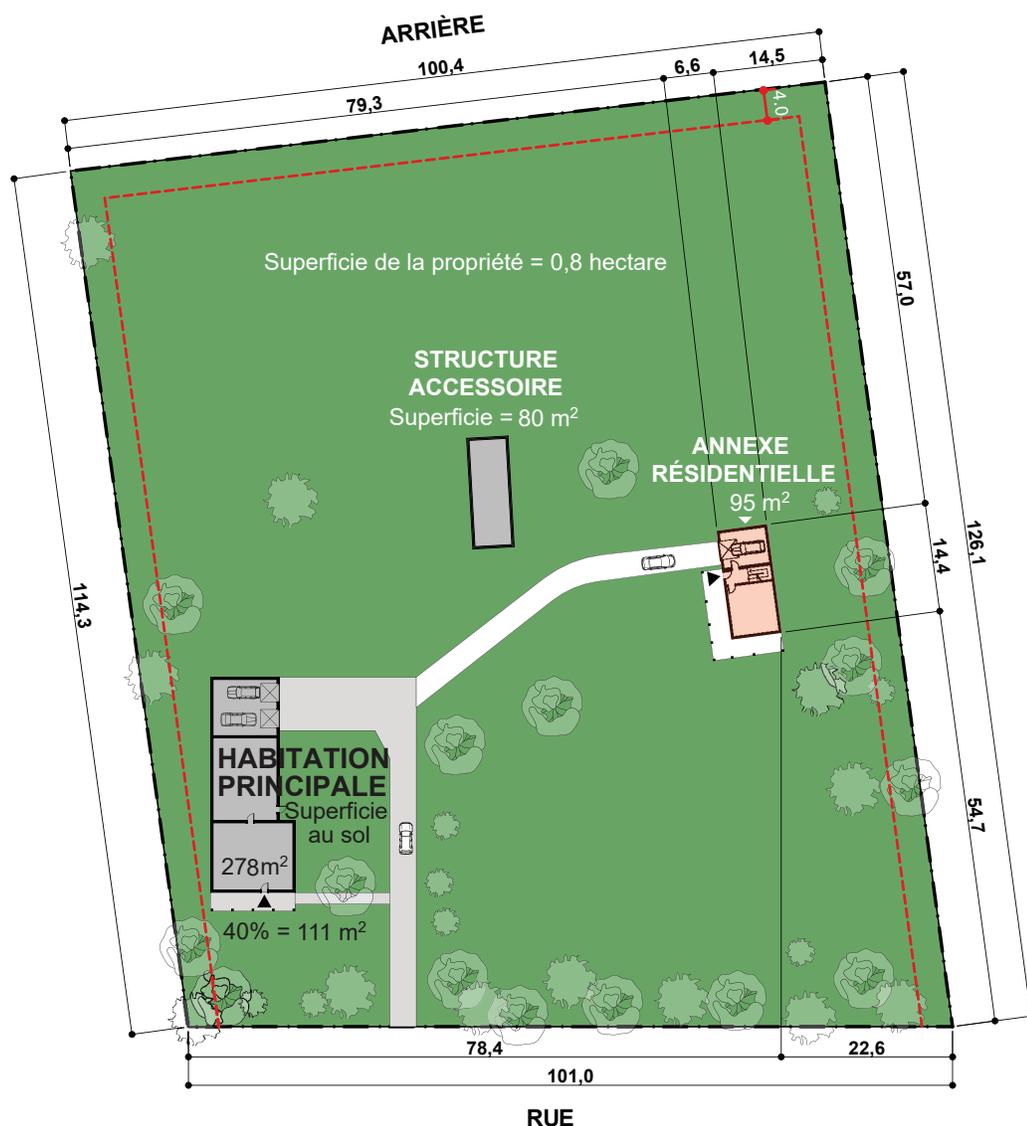
VUE DE LA RUE

Exemple : secteur rural

Superficie au sol admissible

La superficie au sol admissible d'une annexe résidentielle correspond à la valeur la plus faible entre 40 % de la surface de la cour arrière ou 40 % de la superficie au sol de l'habitation principale. Dans le cas présent, 40 % de la surface de la cour

arrière équivaut à 95 m² et 40 % de superficie au sol de l'habitation principale équivaut à 95 m². Par conséquent, la superficie au sol maximale admissible de l'annexe résidentielle est de 95 m²



PLAN DU SITE
ÉCHELLE 1:900

RETRAIT DE COUR REQUIS

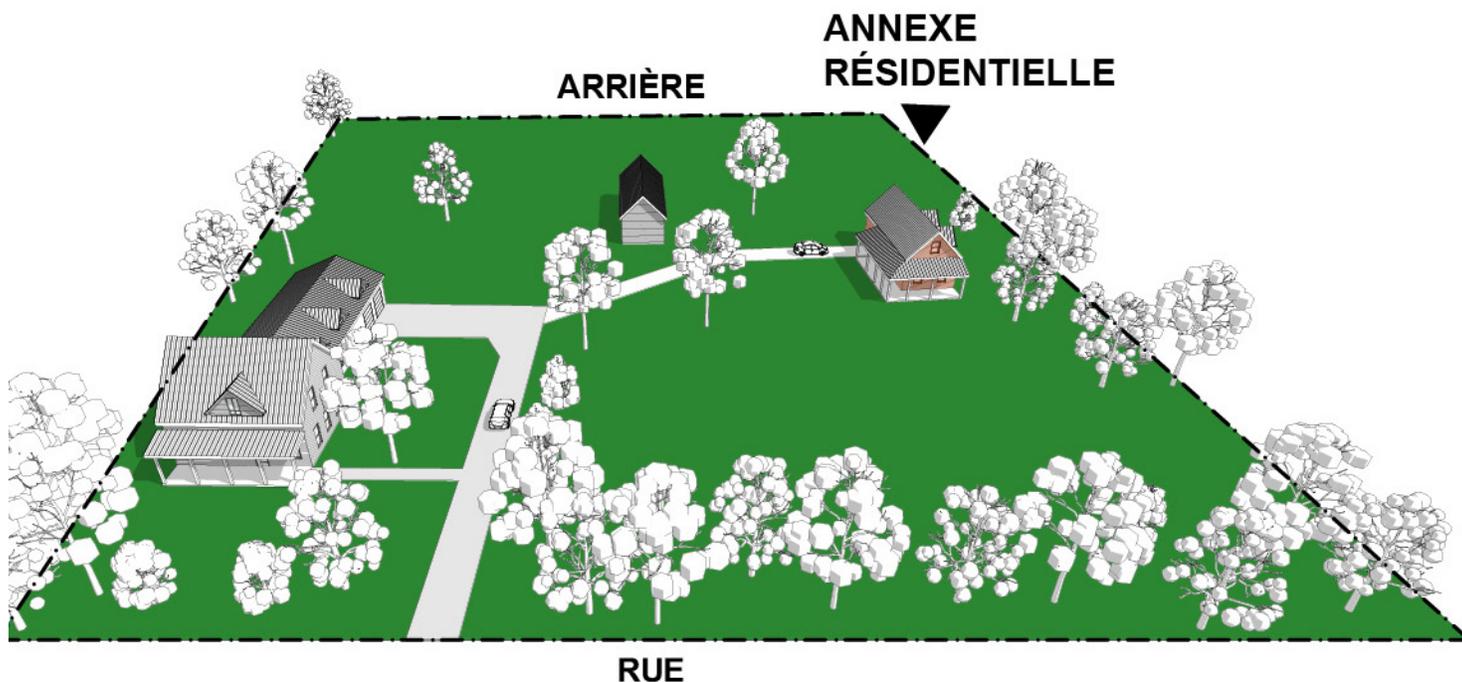


Type d'annexe résidentielle

L'annexe résidentielle de cet exemple surmonte un garage qui peut supporter un second étage. Ici, l'annexe résidentielle partage le puits existant avec l'habitation principale mais doit être viabilisée par une nouvelle fosse septique.



VUE RAPPROCHÉE DE L'ARRIÈRE



VUE DE LA RUE

Types de demandes

Le propriétaire doit entreprendre certaines démarches auprès de la Ville avant d'entamer la construction d'une annexe résidentielle. D'abord, un permis de construire est toujours requis. Ensuite, dans certains cas, le propriétaire doit présenter une demande d'approbation du plan d'implantation à la Ville ou une demande de dérogation mineure au Comité de dérogation, ou les deux. Ces étapes sont expliquées ci-dessous.

Permis de construire

Un permis de construire doit être demandé pour tout projet d'annexe résidentielle.

Les projets d'annexe résidentielle doivent satisfaire aux exigences du *Code du bâtiment de l'Ontario* applicables aux structures résidentielles. Quant aux exigences entourant la présentation d'une demande de permis de construire, elles varient selon plusieurs facteurs, notamment : le type de services qui desservent le lot; le type d'aménagement envisagé (rénovation d'un bâtiment existant ou construction d'une nouvelle unité d'habitation); la taille de la structure prévue; la nécessité de démolir une structure avant de commencer les travaux de construction. Pour en savoir plus sur la présentation d'une demande de permis de construire et pour connaître les frais connexes, il suffit de composer le 3-1-1, de visiter ottawa.ca ou de se rendre à un **centre du service à la clientèle offrant les services liés au Code du bâtiment du secteur.**

Demande d'approbation du plan d'implantation

Le plan d'implantation doit être approuvé pour tout projet d'aménagement d'une annexe résidentielle sur un lot doté d'une fosse septique et d'un puits privés.

Il existe différents types de demande d'approbation d'un plan d'implantation. Celui qui s'applique aux projets d'annexe résidentielle est la demande concernant un lot en zone rurale, sans consultation publique. Cette demande doit être accompagnée d'un rapport hydrogéologique, que la Ville analysera pour s'assurer que l'eau du puits est de qualité et en quantité suffisantes pour approvisionner l'annexe résidentielle proposée. Avant de présenter sa demande d'approbation du plan d'implantation, le propriétaire doit demander la tenue d'une **séance de consultation préalable** avec le personnel d'urbanisme de la Ville. Pour ce faire, il faut composer le 3-1-1 et demander à joindre l'unité Examen des projets d'aménagement, Services ruraux, ou se rendre à ottawa.ca et rechercher « Renseignements destinés aux requérants ».

Après la séance de consultation préalable, le propriétaire doit vérifier les exigences entourant la présentation de sa demande auprès de l'urbaniste chargé de son dossier. Il est également possible de le faire en composant le 3-1-1, en allant à ottawa.ca ou en se rendant à un **centre du service à la clientèle** du secteur.

Comité de dérogation

Si un propriétaire ne peut pas, dans son projet d'annexe résidentielle, respecter en tous points le *Règlement de zonage* en raison des caractéristiques de votre propriété, il peut soumettre une demande de dérogation mineure au Comité de dérogation.

Le Comité de dérogation étudiera sa demande et pourrait l'accepter si les quatre critères suivants, énoncés dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario, sont remplis :

- La dérogation demandée est bel et bien mineure.
- La dérogation est souhaitable et servira un aménagement ou une utilisation convenable du lot.
- La dérogation demandée respecte l'esprit général du *Règlement de zonage*.
- La dérogation demandée respecte l'esprit général du Plan officiel de la Ville.

Les demandes de dérogation mineure sont portées à la connaissance des voisins; ceux-ci ont le droit de se présenter à l'audience du Comité de dérogation pour exprimer leurs réserves et d'en appeler de la décision devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Il s'agit là d'un processus long et coûteux qui peut compromettre la rentabilité du projet. Voilà pourquoi il est préférable de se conformer aux exigences de zonage. Si toutefois une dérogation mineure est nécessaire, il est recommandé de présenter en premier lieu son projet aux voisins pour savoir ce qu'ils en pensent et régler en amont tout problème qu'ils pourraient soulever avant d'engager des frais pour soumettre une demande au Comité de dérogation.

Toute personne qui souhaite présenter une demande de dérogation mineure doit demander la tenue d'une **séance de consultation préalable** avec le personnel d'urbanisme de la Ville. Pour ce faire, il suffit de composer le 3-1-1 et de demander à parler à un urbaniste de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Urbanisme et Gestion de la croissance.

Après la séance de consultation préalable, le propriétaire doit vérifier les exigences entourant la présentation de sa demande auprès de l'urbaniste. Il est également possible de le faire en composant le 3-1-1, en allant à **ottawa.ca** ou en se rendant à un **centre du service à la clientèle** du secteur pour parler à un **agent de renseignements sur l'aménagement**.

Redevances d'aménagement

Les redevances d'aménagement sont des droits uniques perçus par les municipalités sur les nouvelles propriétés résidentielles et non résidentielles, pour aider à payer pour une partie des besoins en immobilisations liés à la croissance de l'infrastructure. À l'heure actuelle, le volet « transport en commun » des redevances d'aménagement s'applique aux annexes résidentielles. Le montant varie selon le secteur de la ville où l'annexe résidentielle doit être construite. Il fait également l'objet d'une mise à jour périodique en fonction des budgets et des priorités en matière d'infrastructure du Conseil. Pour 2018, les frais vont de 1 100 \$ à 4 700 \$ par annexe résidentielle.

Ressources

- Service d'assistance téléphonique de la Ville d'Ottawa : 3-1-1
- Hydro Ottawa : www.hydroottawa.com/fr
- Enbridge Gas : www.enbridgegas.com
- Office de la sécurité des installations électriques : www.esasafe.com
- Bureau des systèmes septiques d'Ottawa : <http://www.ottawasepticsystemoffice.ca/>
- Bureau d'enregistrement immobilier de l'Ontario
 - o Palais de justice : 4e étage, 161, rue Elgin, Ottawa (Ontario) K2P 2K1. Téléphone : 613 239 1230
- Société d'évaluation foncière des municipalités : www.mpac.ca/fr
- Comité de dérogation : www.ottawa.ca/fr/comite-de-derogation
- Centres du service à la clientèle
 - o Hôtel de ville : 110, avenue Laurier Ouest, Ottawa (Ontario) K1P 1J1, ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h.
 - o Orléans : 255, boulevard Centrum, Ottawa (Ontario) K1E 3V8, ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h.
 - o Ouest : 101, promenade Centrepointe, Nepean (Ontario) K2G 5K7, ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h.
 - o Kanata : 580, promenade Terry Fox, Kanata (Ontario) K2L 4C2, ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30
 - o Metcalfe : 8243, rue Victoria, Metcalfe (Ontario) K0A 2P0, ouvert le mardi de 8 h 30 à 16 h 30.
 - o West Carleton : 5670, chemin Carp, Kinburn (Ontario) K0A 2H0, ouvert le mercredi de 8 h 30 à 16 h 30.
 - o North Gower : 2155, promenade Roger Stevens, North Gower (Ontario) K0A 2T0, ouvert le jeudi de 8 h 30 à 16 h 30.

Ressources

- Ordres professionnels

Ordre des arpenteurs-géomètres de l'Ontario : www.aols.org

Ordre des architectes de l'Ontario : www.oaa.on.ca

Association des architectes-paysagistes de l'Ontario : www.oala.ca

International Society of Agriculture : www.isaontario.com

Ordre des ingénieurs de l'Ontario : www.peo.on.ca

Ordre des géoscientifiques professionnels de l'Ontario : www.apgo.net

Electrical Contractors Association of Ontario: www.ecao.org

Foire aux questions

La Ville attribue-t-elle une adresse distincte aux annexes résidentielles?

Oui. Composez le 3-1-1 pour parler à un agent d'Adressage et enseignes. Vous devez avoir présenté une demande de permis de construire à la Ville. Il n'y a aucuns frais pour l'obtention d'une nouvelle adresse.

Une annexe résidentielle peut-elle être vendue séparément?

Non. L'orientation provinciale à ce sujet veut que toute annexe résidentielle demeure rattachée au lot où se trouve l'habitation principale. Il est donc impossible de diviser le lot pour vendre l'annexe séparément.

Est-il possible d'aménager un appartement accessoire et une annexe résidentielle?

Non. La politique du Plan officiel de la Ville à ce sujet permet seulement l'aménagement de l'un ou de l'autre : un appartement accessoire dans l'habitation principale ou une annexe résidentielle séparée.

Est-il possible de convertir un garage en annexe résidentielle?

Oui. Consultez la clause de droit acquis à la disposition 142 du Règlement de zonage. Les structures accessoires existantes sont exemptées de certaines dispositions. Toutefois, elles doivent être conformes au Code du bâtiment de l'Ontario au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Faut-il avoir des assurances pour l'annexe résidentielle?

Oui. Communiquez avec votre compagnie d'assurances pour obtenir une soumission.

L'ajout d'une annexe résidentielle fera-t-il augmenter ma facture d'impôt foncier?

Oui, l'impôt foncier que vous devez payer augmentera. Pour en savoir plus, communiquez avec la Société d'évaluation foncière des municipalités www.mpac.ca/fr.

Que puis-je faire si mon lot ne satisfait pas aux exigences applicables?

Si votre lot ne satisfait pas aux exigences applicables, vous ne pourrez pas aménager d'annexe résidentielle. Si presque toutes les exigences du *Règlement de zonage* sont remplies, il est possible de présenter une demande de dérogation mineure au Comité de dérogation. Notez toutefois que certaines exigences ne peuvent faire l'objet d'une dérogation. Par exemple, si votre lot est situé en zone urbaine et qu'il est doté d'une fosse septique ou d'un puits privés, vous ne pourrez pas aménager d'annexe résidentielle. Si vous voulez construire une annexe résidentielle plus grande que l'habitation principale, ou si vous voulez aménager une nouvelle entrée de cour pour votre annexe, cela va à l'encontre des orientations de la Ville, et votre demande ne sera pas acceptée. Pour connaître les frais associés à la présentation d'une demande de dérogation mineure et des documents requis, consultez le site Web de la Ville au www.ottawa.ca/fr OU composez le 3-1-1 pour parler à un agent de renseignements sur l'aménagement.