CONVERSION AND INFILL UPDATE BY

MathieuFleury

City Councillor / Conseiller municipal | Rideau-Vanier

SITUATION

- Our community is a well established and mature neighbourhood that is home to a variety of residents, including young professionals, families, retirees, and students.
- Downtown neighbourhoods are feeling pressure as the City promotes intensification in the urban area.
- There is concern that this growth is disrupting the fabric and character of our community.
- The City of Ottawa is putting in place policies that will ensure that development is responsible and compatible with the character and heritage qualities of our mature neighbourhoods.

CONVERSION - ZONING BY-LAW AMENDMENTS

- Our office initiated an Interim Control By-law and Zoning Study in 2013, which halted all conversions and gave staff the opportunity to study the zoning regulations and make recommendations to strengthen planning policies.
- Originally, the Converted Dwellings use in the Zoning By-Law was created to protect large homes from demolition, by allowing owners to convert the homes into apartments.
- Recently, developers used the Converted Dwellings use as a loop hole to evade the proper approval requirements, resulting in conversions that left little of the building's original character.
- As a result, in April 2014, we removed the Converted Dwellings use from the Zoning By-Law because it is no longer a compatible use in our community.
- This change means that all conversions will now need to meet the same zoning requirements as new buildings, ensuring that all buildings are compatible with our established neighbourhoods.

INFILL 1 - ZONING BY-LAW AMENDMENTS

- Infill properties are new property developments in mature neighbourhoods.
- Infill properties contribute positively to our community when they are an appropriate size for their lot and respect the established character of neighbouring houses.
- Concerns arise when infill properties are out of place with the character of communities.
- City staff were tasked to create a toolkit to identify community character, by studying how parking, front doors, front and back yards, and other qualities contribute to creating cohesive communities.
- With these guidelines in mind, the City recently updated the zoning regulations to require that all new infill developments directly reflect the qualities of the surrounding homes on the street.
- These and future changes will go a long way to prevent undesirable infill properties, to create unified neighbourhoods, and will keep our communities thriving.

NEXT STEPS

- Staff will continue to strengthen the City's planning policies with Infill 2. Infill 2 will study how height, massing and property setbacks of infill properties impact the character and quality of established communities.
- Infill 2 will provide insight into how the City can effectively guide the built form of new infill properties to ensure that they are appropriate. This study is ongoing, but the full report, analysis and recommendations are anticipated in the coming months.
- We are very proud of the communities that make up our city and we are working to improve the quality of life of our neighbourhoods. To stay updated on our community, please visit www.mathieufleury.ca.

STAY CONNECTED

mathieu.fleury@ottawa.ca

mathieufleury.ca

613 580-2482

MISE À JOUR SUR LES CONVERSIONS

MathieuFleury
City Councillor / Conseiller municipal | Rideau-Vanier

CONTEXTE

- Nous habitons dans un quartier établi et mature qui accueille une diversité de résidents, notamment des jeunes professionnels, des familles, des retraités et des étudiants.
- Les quartiers à proximité du centre-ville ressentent des pressions alors que la Ville poursuit la mise en oeuvre de sa stratégie de densification en zone urbaine.
- Cette croissance pourrait perturber le tissu et le caractère de notre communauté.
- La Ville d'Ottawa met en place des politiques qui visent à assurer que le développement soit effectué de manière responsable et compatible avec le caractère de nos quartiers matures.

CONVERSION - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

- Notre équipe a adopté un règlement de contrôle intérimaire en plus de mener une étude de zonage en 2013. Ce nouveau règlement a cessé toutes les conversions et a donné au personnel la tâche d'étudier les règlements de zonage et de formuler des recommandations pour renforcer les politiques d'urbanisme.
- À l'origine, les règles en matière de conversion prévues dans le Règlement de zonage ont été créées pour prévenir la démolition de grandes maisons en permettant aux propriétaires de les convertir en appartements afin de permettre à plus de familles d'habiter ces bâtiments.
- Au cours des dernières années, les promoteurs immobiliers ont profité de cette faille pour contourner les exigences d'approbation appropriées, donnant alors lieu à des conversions qui déviaient largement du caractère original de l'édifice.
- En réponse à cette situation, nous avons retiré - en avril 2014 - les habitations/maisons converties du Règlement de zonage car leur utilisation n'était plus compatible au sein de notre communauté.
- Ce changement signifie que toutes les conversions devront désormais répondre aux mêmes exigences de zonage que les nouveaux bâtiments, assurant du même coup que les conversions s'inscrivent de manière compatible au sein de nos quartiers matures et établis.

L'ÉTUDE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRE - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

- Les projets d'aménagement intercalaire sont de nouveaux projets immobiliers dans les quartiers matures.
- Les projets d'aménagement intercalaire contribuent de manière positive à notre communauté lorsqu'ils sont d'une taille appropriée pour leur terrain et qu'ils respectent le caractère établi des maisons avoisinantes.
- Des préoccupations sont soulevées lorsque les projets d'aménagement intercalaire ne respectent pas le caractère des communautés.
- Le personnel de la Ville a été chargé de créer une trousse d'outils pour aider à identifier le caractère des communautés, notamment en étudiant de quelle manière le stationnement, les portes d'entrée ainsi que les avant-cours et les arrière-cours contribuent à créer des communautés plus unies.
- Avec ces lignes directrices à l'esprit, la Ville a récemment mis à jour les règlements de zonage pour exiger que tous les nouveaux projets d'aménagement intercalaire reflètent le caractère des maisons avoisinantes sur la rue.
- Ces changements et ceux encore à venir contribueront grandement à prévenir les projets d'aménagement intercalaire indésirables, à créer des quartiers plus soudés et à veiller au maintien de l'essor de notre communauté.

PROCHAINES ÉTAPES

- Le personnel continuera à renforcer les politiques d'urbanisme de la Ville grâce à l'étude Aménagement intercalaire 2. Celle-ci étudiera l'impact que jouent la hauteur, la masse et les marges de recul des constructions intercalaires sur le caractère des communautés établies.
- Aménagement intercalaire 2 fournira également un aperçu des moyens par lesquels la Ville peut encadrer de manière efficace la forme bâtie des nouveaux projets d'aménagement intercalaire afin de s'assurer qu'elle soit appropriée. Cette étude étant toujours en cours, le rapport complet, l'analyse et les recommandations devraient être déposés au cours des prochains mois.
- Nous sommes très fiers des communautés qui composent notre ville et nous travaillons sans relâche pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers. Pour demeurer à l'affût de ce qui se passe dans notre communauté, veuillez consulter www.mathieufleury.ca.

RESTEZ INFORMÉ

mathieu.fleury@ottawa.ca

mathieufleury.ca

613 580-2482