

Objet: Nouveau *Règlement de zonage* – Version provisoire 1

Dossier: ACS2024-PRE-PS-0064

Rapport déposé à la réunion conjointe du Comité de la planification et du logement et au Comité de l'agriculture et des affaires rurales

le 29 avril 2024

et au Conseil le 15 mai 2024

Soumis le 18 avril 2024 par Derrick Moodie, Directeur, Services de la planification, Direction générale de la planification, du développement et services aux bâtiments

Personne-ressource: Carol Ruddy, gestionnaire de programme par intérim, Unité du zonage

613-580-2424, poste 28457, Carol.Ruddy@ottawa.ca

Quartier: À l'échelle de la ville

Subject: New Zoning By-law - Draft 1

File Number: ACS2024-PRE-PS-0064

Report to Joint Planning and Housing Committee and Agriculture and Rural Affairs Committee on 29 April 2024

and Council 15 May 2024

Submitted on April 18, 2024 by Derrick Moodie, Director, Planning Services, Planning, Development and Building Services Department

Contact Person: Carol Ruddy, A/Program Manager, Zoning Unit

613-580-2424, 28457, Carol.Ruddy@ottawa.ca

Ward: City Wide

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de la planification et du logement et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales recommandent au Conseil municipal, pendant leur réunion conjointe:

1. de prendre connaissance de ce rapport, qui donne une vue d'ensemble de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* pour les besoins de la consultation publique;
2. d'autoriser que les prochaines séances publiques sur le nouveau *Règlement de zonage* se déroulent pendant la réunion conjointe du Comité de la planification et du logement et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales.

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Joint Planning and Housing Committee, and Agriculture and Rural Affairs Committee recommend that Council approve the following:

1. Receive this report which provides an overview of the first draft of the new Zoning By-law for public consultation purposes; and
2. Authorize future public meetings concerning the new Zoning By-law to occur at Joint Planning and Housing, and Agriculture and Rural Affairs Committee.

SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE

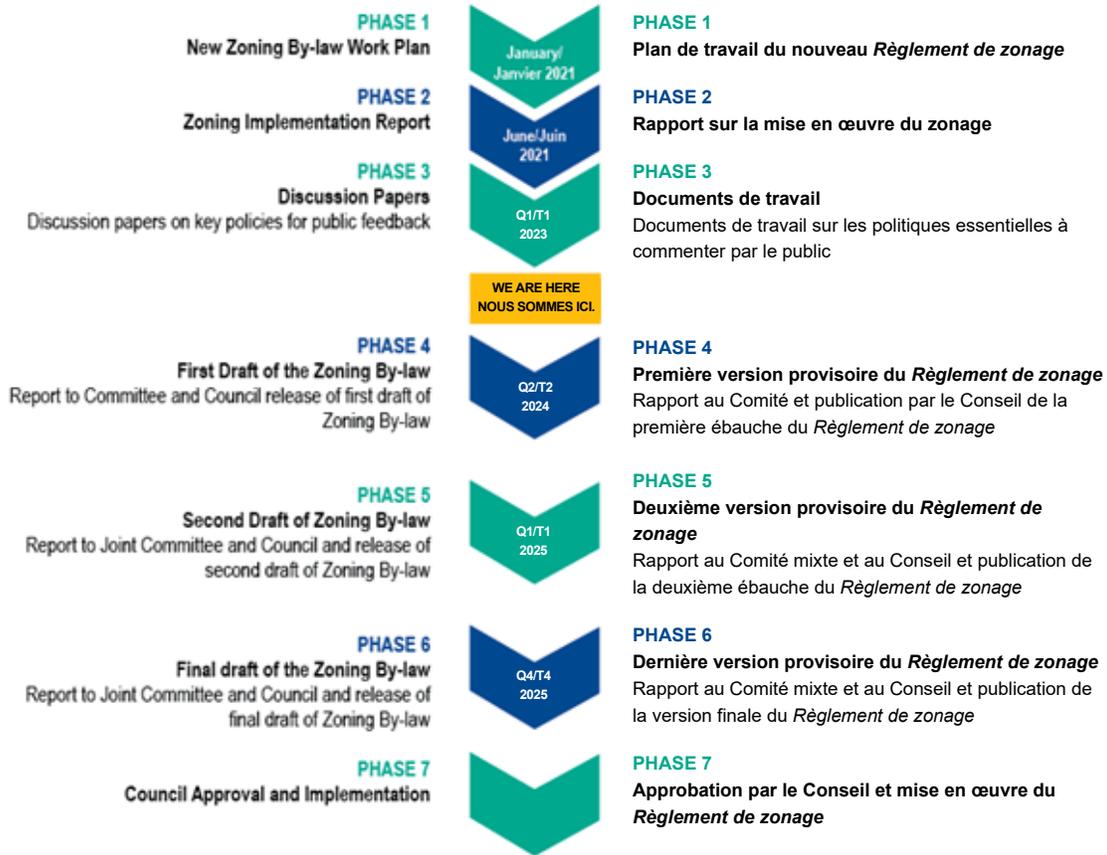
« Plus de 1,5 million de ménages canadiens ont des besoins impérieux en matière de logement. En outre, beaucoup de gens de la classe moyenne au pays ont du mal à trouver un logement locatif ou à acheter une nouvelle habitation. L'une des révélations les plus alarmantes tirées des rapports de la SCHL en 2023 est l'estimation de l'écart actuel dans l'offre de logements. Selon ces données, il faudra construire 3,5 millions de logements de plus que prévu pour répondre à la demande d'ici 2030. Cet écart stupéfiant a mis en évidence l'urgence d'adopter des stratégies globales pour remédier à la pénurie de logements, ... »

[Société canadienne d'hypothèques et de logement](#), Rétrospective complète des rapports sur le logement de la SCHL

Éclairés par les politiques du Plan officiel, les règlements de zonage sont de puissants outils de réglementation de l'aménagement du territoire, qui façonnent la croissance des villes. Ces règlements ont des incidences sur les questions comme l'offre et l'abordabilité des logements, et ces questions ont à leur tour des incidences sur la vigueur des collectivités. La version provisoire du *Règlement de zonage* dont il est question dans ce rapport vise à constituer un volet essentiel d'une stratégie globale à adopter pour assurer l'abordabilité des logements tout en mettant en œuvre d'autres politiques-cadres importantes du nouveau Plan officiel.

Dans le présent rapport, nous recommandons au Conseil municipal de prendre connaissance, pour les besoins de la consultation publique, de la première version provisoire du texte proposé pour le nouveau *Règlement de zonage*. Le texte et la carte de zonage proposés pour la version provisoire du *Règlement de zonage* seront publiés le 31 mai 2024. Dans la foulée des consultations publiques qui porteront sur la première version provisoire du *Règlement de zonage* en 2024, une deuxième version provisoire de ce règlement sera publiée au premier trimestre de 2025. La dernière version provisoire devrait être soumise à l'approbation du Conseil municipal en décembre 2025. La version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) continuera de produire ses effets jusqu'à ce que le Conseil municipal approuve la version définitive du nouveau *Règlement de zonage* au quatrième trimestre de 2025 et lorsque tous les appels auront été tranchés.

Cette synthèse administrative met en lumière les grandes orientations adoptées dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. La section Analyse de ce rapport donne une vue d'ensemble détaillée de chacune des sections de la version provisoire du *Règlement de zonage*, dont les détails des dispositions proposées.



La version provisoire du *Règlement de zonage* et la carte du zonage seront affinées en 2024 et 2025 pour donner suite aux commentaires exprimés par le public, aux changements apportés aux lois provinciales, aux modifications apportées au Plan officiel et au *Règlement de zonage* (n° 2008-250), aux constatations des études lancées par la Ville et aux orientations adoptées par le Conseil municipal. C'est pourquoi il faut considérer comme provisoires les autorisations de l'aménagement du territoire et les enveloppes de bâtiment, ainsi que les marges de retrait et les hauteurs, dont il est question dans la première version provisoire du *Règlement de zonage*.

La première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* ne tient pas compte des modifications apportées aux 3 800 exceptions urbaines et rurales et plus qui s'appliquent dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Il est nécessaire de tenir une consultation sur la structure-cadre des dispositions provisoires pour les zones et les surzones, des dispositions générales et des dispositions sur les vocations particulières de la version provisoire du *Règlement de zonage* afin de savoir s'il faut apporter des changements avant de pouvoir finaliser les exceptions qui dérogent à ces dispositions.

La deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*, à publier au premier trimestre de 2025, comprendra des dispositions actualisées sur les exceptions qui cadrent avec

la nouvelle structure du zonage. Les exceptions seront reportées, éliminées ou modifiées selon le cas en respectant le Plan officiel et lorsqu'il faudra le faire pour préserver les droits d'aménagement ou pour étayer le contexte des quartiers.

Les grandes orientations de la version provisoire 1 du nouveau *Règlement de zonage*

Partout au Canada, les villes sont aux prises avec des crises dans l'abordabilité du changement et la lutte contre les dérèglements climatiques. Dans ce rapport, nous expliquons les modalités selon lesquelles les dispositions du nouveau *Règlement de zonage* permettront d'intervenir pour mater ces crises en mettant en œuvre les politiques du Plan officiel afin de réaliser des collectivités vigoureuses et équitables et une ville plus abordable.

Tous les ordres de gouvernement adoptent des mesures pour corriger les problèmes de l'abordabilité des logements et de l'offre de logements. À l'échelle municipale, le nouveau Plan officiel comprend à cet égard des politiques-cadres spécifiques qu'il faut mettre en œuvre dans le nouveau *Règlement de zonage*. Du point de vue des lois et du financement, le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral encadrent les municipalités dans l'application des nouvelles structures du zonage pour accroître l'offre de logements. Le gouvernement provincial a apporté des changements à la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour réduire les retards dans les processus d'approbation des demandes de planification et pour permettre de réaliser de nouvelles perspectives dans l'aménagement des formes de bâtiment de faible hauteur dans toutes les municipalités de l'Ontario. La Garantie municipale du logement conclue par la Ville avec le gouvernement provincial oblige cette dernière à tout mettre en œuvre pour atteindre l'objectif de 151 000 logements nouveaux dans le délai de 10 ans. La demande déposée par la Ville auprès du gouvernement fédéral dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements vise à réunir 170 millions de dollars pour financer la construction de logements abordables. Cette demande consiste entre autres à accroître les densités autorisées dans le nouveau *Règlement de zonage* afin d'accélérer l'offre de logements à bâtir. La version provisoire du *Règlement de zonage* publiée dans ce rapport permet d'atteindre ces objectifs.

Voici un tour d'horizon des grandes orientations adoptées dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Croissance de l'offre de logements

On propose d'adopter une nouvelle structure-cadre pour les zones de quartier afin de remplacer la structure-cadre actuelle des dispositions complexes pour les zones résidentielles R1 à R5 dans le *Règlement de zonage* (n° 2008 250). Les zones de quartier proposées permettent de mettre en œuvre les politiques du Plan officiel sur la gestion de la croissance et sur la densification et permettront de réaliser le nombre de logements évoqué dans la Garantie municipale du logement et dans les initiatives dont il est question dans la demande déposée dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. On propose d'autoriser, sur les lots résidentiels viabilisés de tout le territoire de la Ville, la construction de quatre habitations ou plus. Cette nouvelle structure-cadre des zones de quartier aura pour effet d'augmenter les perspectives de construction de logements dans les quartiers existants et d'accroître les choix de logements en assurant la « complémentarité » dans ces quartiers. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la partie 8 (Zones de quartier) dans la section Analyse de ce rapport.

Adéquation des services municipaux et de la gestion des eaux pluviales sur les sites

Le nouveau *Règlement de zonage* fera état de la capacité suffisante des réseaux d'aqueduc et d'égouts et de la nécessité de gérer des eaux pluviales sur les sites dans le cadre des travaux de réaménagement. On renforcera les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* qui oblige à compter sur la capacité suffisante des réseaux d'aqueduc et d'égouts avant de pouvoir délivrer les permis de construire dans les travaux d'aménagement qui ne sont pas soumis à la réglementation du plan d'implantation. Les nouvelles dispositions du zonage obligeront à gérer les eaux pluviales sur les sites dans tous les projets d'aménagement dans lesquels on augmente les surfaces imperméables. Ces dispositions sont étayées par les politiques et les programmes à adopter dans le cadre de l'approbation du Plan directeur des infrastructures. Veuillez consulter les détails dans la partie 2 (Dispositions générales) de la section Analyse de ce rapport.

Logements à aménager à proximité des transports en commun

Pour étayer les perspectives d'aménagement de logements à proximité des stations de transport en commun, dans les cas où les plans secondaires autorisent des hauteurs maximums de bâtiment qui ne sont pas reconnues dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008 250), on propose d'autoriser ces hauteurs de plein droit grâce aux suffixes de hauteur de la Carte du zonage et du nouveau *Règlement de*

zonage, ce qui permettra de réduire la nécessité de recourir au processus laborieux de modification du *Règlement de zonage*; ce processus explique les retards dans l'approbation des logements et fait augmenter les coûts des habitations. On pourra ainsi étayer l'initiative dont il est question dans la demande déposée dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements afin d'augmenter les possibilités de construire des logements non loin des stations de transport en commun. Pour prendre connaissance des détails, veuillez consulter la partie 9 (Zones polyvalentes) de la section Analyse de ce rapport.

Besoin urgent d'offrir un ensemble de choix de logements sur tout le territoire de la Ville

Les dispositions se rapportant au continuum du logement nécessaire pour répondre aux besoins de tous les résidents d'Ottawa font partie d'un ensemble restructuré de dispositions liées au logement. Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008 250) et sont modifiées pour mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 4.2](#) du Plan officiel à propos des besoins de ménages qui se situent dans la tranche inférieure de 40 % des niveaux de revenus. Ces politiques justifient les nouvelles autorisations portant sur un ensemble de logements, dont les refuges et les logements avec services de soutien, dans les collectivités de tout le territoire de la Ville. Pour connaître les détails, veuillez consulter la partie 7 (Dispositions relatives au logement) de la section Analyse de ce rapport.

Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions relatives au stationnement du nouveau *Règlement de zonage* ne comprendront pas de nombres minimums de places de stationnement. Conformément aux politiques du Plan officiel, le nombre maximum de places de stationnement continuera de s'appliquer dans les secteurs bien servis par les transports en commun. Pour connaître les détails, veuillez consulter la partie 6 (Dispositions relatives au stationnement) de la section Analyse de ce rapport.

Place à prévoir pour les arbres

Pour étoffer le couvert forestier urbain, on propose d'augmenter les exigences relatives au paysagement végétalisé. L'objectif de ces dispositions consiste à s'assurer que pendant les travaux de réaménagement, on garde de la place pour les arbres et le paysagement végétalisé dans les cours avant et arrière. D'autres dispositions apportent une marge de manœuvre dans l'implantation des bâtiments pour permettre de conserver les arbres, de même que pour limiter la proximité des ouvrages souterrains

par rapport à la ligne de lot. Ainsi, la proximité des ouvrages de stationnement souterrains sera limitée par rapport à la ligne de lot, afin de préserver un volume suffisant de sols pour permettre aux arbres de pousser et d'atteindre leur maturité. Pour connaître les détails, veuillez consulter la partie 2 (Article 214 – Marges de retrait de substitution pour la rétention des arbres) et l'article 217 (Dispositions pour les ouvrages en sous-sol), ainsi que la partie 8 (Zones de quartier et dispositions afférentes) dans la section Analyse de ce rapport.

Améliorer l'accès aux besoins journaliers des résidents dans les quartiers

On donne attentivement les nouvelles autorisations des aménagements non résidentiels dans les sites justifiés par le Plan officiel. L'objectif de ces nouvelles autorisations consiste à accroître l'accès aux commerces de détail et aux établissements de services (pour répondre aux besoins journaliers des résidents) non loin du quartier où ils habitent. Ces nouvelles autorisations seront ajoutées dans le cadre de la mise en œuvre de la désignation du couloir mineur dans le Plan officiel et en augmentant les autorisations des aménagements non résidentiels compatibles à petite échelle dans les immeubles de moyenne et de grande hauteurs dans les zones de quartier. On proposera des autorisations nouvelles pour les aménagements non résidentiels à petite échelle dans les quartiers qui sont proches des points de mire existants de la collectivité, dont les écoles et les parcs. Pour connaître les détails, veuillez consulter la partie 8 (Zones de quartier et dispositions afférentes) dans la section Analyse de ce rapport.

Maîtrise des changements climatiques, adaptation à ces changements et santé publique

La version provisoire du *Règlement de zonage* comprend de nouvelles dispositions sur les moyens d'enrayer les dérèglements du climat et de s'y adapter, ce qui favorise la santé publique, notamment en rapprochant des transports en commun les formes les plus denses d'aménagement afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées au transport, en autorisant généralement les bornes de recharge pour les véhicules électriques et en adoptant de nouvelles exigences pour les places de stationnement des véhicules électriques dans les cas où ces places sont prévues, ainsi que de nouvelles exigences pour promouvoir la conservation des arbres et faire de la place pour favoriser la régénération du couvert forestier urbain et pour enrayer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Équité et zonage

Un règlement de zonage équitable permet de s'assurer que l'intention du Plan officiel est mise en œuvre également et uniformément sur tout le territoire de la Ville et que certains quartiers ne sont pas traités différemment ni pénalisés démesurément par rapport à d'autres quartiers. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la section Contexte de ce rapport.

Directive du Conseil municipal

Le [11 décembre 2019](#), le Conseil municipal a demandé au personnel du zonage de lancer les préparatifs qui permettront de mettre en œuvre les politiques du nouveau Plan officiel dans le *Règlement de zonage*. Le plan de travail du nouveau *Règlement de zonage* a été soumis à l'approbation du Conseil municipal le [27 janvier 2021](#). La version à jour du plan de travail et du budget a été approuvée par le Conseil municipal le [10 novembre 2021](#). Le nouveau Plan officiel a été adopté le [27 octobre 2021](#). Le [4 novembre 2022](#), le ministre des Affaires municipales et du Logement a approuvé le Plan officiel. Ce plan produit désormais tous ses effets. Le [6 juillet 2022](#), le Conseil municipal a entériné les objectifs et les stratégies dans le rapport intitulé « Rapport sur la mise en œuvre du zonage », à utiliser pour orienter l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage*.

Le Groupe de conseillers parrains a été mis sur pied pour donner son avis sur l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage*, de même que sur la consultation publique menée dans la collectivité à propos de ce nouveau règlement. Constitué à la [réunion du Conseil municipal le 27 janvier 2021](#), ce groupe a été reconstitué dans le cadre de l'actuel mandat du Conseil à sa [réunion du 12 juillet 2023](#). Le Groupe de conseillers parrains exerce ses activités sous la gouverne du Conseil municipal et selon les procédures approuvées par le Conseil à sa [réunion du 12 juillet 2023](#). Les membres de ce groupe ont apporté un éclairage et prodigué des conseils sur les principaux aspects de l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage* pour veiller à ce que ce règlement soit efficient, efficace et équitable. [Le Groupe de conseillers parrains a exprimé](#) son avis sur différents thèmes, dont la consultation publique, le rehaussement du couvert forestier de la forêt urbaine, exigences se rapportant aux grands immeubles d'habitation, les stratégies de la transition de la hauteur pour les projets d'aménagement non loin des quartiers de faible hauteur, la structure-cadre des zones des quartiers et les dispositions du zonage pour promouvoir les quartiers du quart d'heure et les collectivités complètes.

Directives et motions du Conseil municipal à propos du nouveau *Règlement de zonage*

Durant la période au cours de laquelle les consultations publiques se sont déroulées sur le nouveau Plan officiel, le Conseil municipal a donné des directives au personnel ou a approuvé les motions sur les questions liées au zonage et à étudier dans le cadre de l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage*. Le lecteur trouvera dans la pièce 1 (Directives et motions du Conseil municipal à propos du nouveau *Règlement de zonage*) la synthèse des directives et des motions et les réponses apportées par le personnel au suivi de ces directives et motions.

Consultations publiques

Conformément au calendrier approuvé par le Conseil municipal, ce rapport marque le lancement des consultations publiques sur les dispositions de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Ces consultations se dérouleront en 2024 et en 2025. La deuxième version provisoire du *Règlement de zonage* sera publiée en mars 2025. La dernière version provisoire sera soumise à l'approbation du Conseil municipal en décembre 2025. La page du projet du nouveau *Règlement de zonage* sur le site [Participons Ottawa](#) donne une vue d'ensemble des consultations et de l'information échangée jusqu'à maintenant avec le public. L'[Examen des règles de l'art du zonage](#) au Canada et dans d'autres administrations a été publié en avril 2022. Ce rapport donne une vue d'ensemble des problèmes et des difficultés du zonage contemporain. En juillet 2022, le Conseil municipal a approuvé le rapport sur la [mise en œuvre du zonage](#). Ce rapport comprend des stratégies pour mettre en œuvre les politiques du Plan officiel, notamment les moyens grâce auxquels le nouveau *Règlement de zonage* doit permettre d'assurer la quantité et la qualité des logements précisées dans le Plan officiel. En mars 2023, on a publié sept documents de travail et les sondages correspondants. De plus, en mars 2023, nous avons reproduit l'information sur la page du projet se rapportant de projet de loi 23 (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*). En août 2023, on a publié le [Rapport sur la forme et la fonction des immeubles de faible hauteur](#) et le sondage afférent. Ce rapport fait état des problèmes liés aux règlements d'application des aménagements intercalaires de faible hauteur dans les quartiers. En septembre 2023, nous avons organisé trois [séances portes ouvertes publiques en présentiel](#) pour donner une vue d'ensemble des grandes politiques du Plan officiel qui seront mises en œuvre dans le nouveau *Règlement de zonage*. Une [séance publique « portes ouvertes » en virtuel](#) a eu lieu en octobre 2023. Les [documents d'information](#) présentés dans ces séances portes ouvertes ont été publiés sur la page du projet en novembre 2023.

La version provisoire du *Règlement de zonage* sera présentée dans un format dans lequel il est possible de déposer, sur la page d'intérêt correspondante, les commentaires sur les passages du document. On peut aussi déposer ces commentaires par courriel (NouveauZonage@ottawa.ca). Le personnel prendra connaissance de tous les commentaires et les étudiera jusqu'à ce que le Conseil approuve, au quatrième trimestre de 2025, le nouveau *Règlement de zonage*. Or, pour la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, les commentaires qui nous parviendront d'ici octobre 2024 viendront éclairer la deuxième version provisoire, compte tenu du délai qu'il faut compter pour analyser et modifier la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage* à publier en mars 2025. Le processus formel de diffusion et d'examen officiel en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* se déroulera dans la foulée de la diffusion de la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*. Une séance publique « portes ouvertes » en virtuel se déroulera au troisième trimestre de 2025, après la publication de la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. La diffusion et les demandes de commentaires se dérouleront en deux vagues en 2025 : la première aura lieu en mars 2025, et la deuxième, en septembre 2025. Le nouveau *Règlement de zonage* devrait être soumis à l'approbation du Conseil municipal avant la fin de 2025. Le lecteur trouvera de plus amples renseignements sur les activités de consultation publique dans la pièce 12 (Stratégie de consultation publique). Le lecteur trouvera dans la pièce 13 (Ce que nous avons entendu en 2023) la synthèse des commentaires déposés jusqu'à la fin de 2023.

CONTEXTE

Dans cette section du rapport, nous donnons de l'information sur les lois, les politiques et les initiatives qui ont éclairé l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage*.

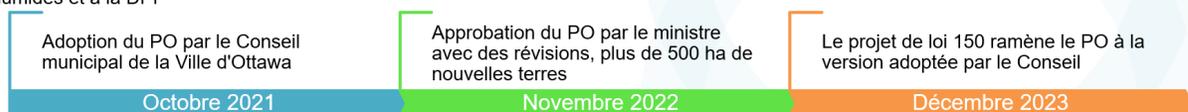
- Les changements apportés aux lois et les initiatives lancées par le gouvernement provincial;
- La Garantie municipale du logement;
- Le Fonds pour accélérer la construction de logements;
- Les principes entérinés dans le Rapport sur la mise en œuvre du zonage;
- L'évolution de la structure-cadre du zonage pour mettre en œuvre le Plan officiel;
- La Carte de l'aménagement du territoire et de la Stratégie de la densité;

- La Carte de la Stratégie relative à la hauteur;
- La vue d'ensemble de la carte de zonage;
- Le Jumeau numérique;
- La maîtrise des changements climatiques, l'adaptation aux changements climatiques et la santé publique;
- L'équité et le *Règlement de zonage*.

Les changements apportés aux lois et les initiatives lancées par le gouvernement provincial



- **Le 8 février 2022** - rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable soumis à la Province
 - 74 recommandations, 21 adoptées en tout ou en partie
- **Le 30 mars 2022** – promulgué en avril 2022, le projet de loi 109, la *Loi de 2022 pour plus de logements pour tous*, met en œuvre des échéanciers, des pénalités et les modifications apportées à la délégation de pouvoirs conformément aux recommandations du GELA
- **Le 25 octobre 2022** – promulgué en novembre 2022, le projet de loi 23, la *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*, met en œuvre une légère densification et des modifications au plan d'implantation, aux redevances d'aménagement et à la Politique sur les frais relatifs aux terrains à vocation de parc conformément aux recommandations du GELA
- **Octobre 2022** – la Province propose d'apporter des modifications à la réglementation de zonage d'inclusion, au patrimoine, aux terres humides et à la DPP
- **Février 2023** – lettre du ministre Clark au maire demandant la garantie municipale du logement d'Ottawa pour 151 000 maisons
- **Avril 2023** – la Province propose des modifications à la déclaration de planification provinciale en y ajoutant des politiques en matière de croissance modifiées
- **Le 15 septembre 2023** - lettre du ministre Calandra envoyée à 50 municipalités de l'Ontario pour obtenir leurs commentaires sur d'autres recommandations du GELA
- **Le 2 novembre 2023** – lettre du ministre Calandra envoyée à certaines municipalités sollicitant des commentaires sur l'annulation des modifications provinciales aux limites urbaines et aux plans officiels
- **Le 5 décembre 2023** – le projet de loi 150, la *Loi modifiant la loi sur l'aménagement du territoire, 2023*, annule les modifications



En 2022 et 2023, le gouvernement provincial a modifié la *Loi sur l'aménagement du territoire* et les lois connexes pour permettre d'accroître l'offre de logements. Le 30 mars 2022, le projet de loi 109 (*Loi de 2022 pour plus de logements pour tous*) a eu pour effet d'apporter des changements aux processus municipaux d'approbation des demandes d'aménagement, ainsi qu'aux pénalités imposées dans les cas où les demandes ne sont pas approuvées dans les délais spécifiés, pour mettre en œuvre les recommandations du Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable de février 2022. Ces changements visent à réduire la durée des processus d'approbation des demandes d'aménagement pour accroître l'offre de logements sur le marché du logement. Le 25 octobre 2022, le projet de loi 23 (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*) imposait à toutes les municipalités de l'Ontario l'obligation d'autoriser au moins trois logements sur les lots résidentiels dotés de tous les services municipaux. Le 4 novembre 2022, le gouvernement provincial a approuvé

le nouveau Plan officiel en y apportant 30 modifications, notamment en ajoutant d'autres terrains pour l'expansion urbaine. Le 6 décembre 2023, le projet de loi 150 (*Loi de 2023 modifiant des lois en ce qui concerne l'aménagement du territoire*) a eu pour effet d'abroger la plupart des modifications apportées dans le cadre de l'approbation du Plan officiel en 2022.

La Garantie municipale du logement

Pour respecter l'intention du projet de loi 23, le gouvernement provincial a attribué à certaines municipalités des cibles municipales dans l'aménagement des logements. La cible attribuée à Ottawa se chiffrait à 151 000 nouveaux logements d'ici 2031. Le 22 mars 2023, le Conseil municipal a entériné la [Garantie municipale du logement](#) ainsi que les stratégies destinées à encourager la construction de 151 000 logements nouveaux sur tout le territoire d'Ottawa d'ici 2031. Cette garantie fait état des mesures adoptées pour accroître l'offre et le choix de logements dans les quartiers de tout le territoire de la ville. Ces mesures visent à augmenter le nombre de logements que les citoyens veulent habiter et le nombre de logements adaptés à différents types de ménages, soit aussi bien les ménages d'une personne ou deux que les ménages multigénérationnels, ainsi qu'à autoriser la construction des « logements intermédiaires manquants ». Le Plan officiel définit comme suit la notion de [logement intermédiaire manquant](#) : « ... logement intermédiaire manquant désigne généralement l'aménagement résidentiel intercalaire d'immeubles à logements multiples de faible hauteur dont le nombre de logements est compris entre trois et 16 ou plus dans le cas des lots exceptionnellement vastes; pour les types de logements de moindre densité, il s'agit généralement des logements de plain-pied ».

La Garantie municipale du logement indique que le nouveau *Règlement de zonage* est le principal instrument adopté pour améliorer les options et l'offre de logements. Cette garantie fait expressément état des mesures à prendre pour prézoner les sites de croissance stratégique, par exemple les environs des grandes stations de transport en commun, pour éviter de retarder l'aménagement de ces terrains parce qu'il faut modifier le *Règlement de zonage*.

La Garantie municipale du logement et le Plan officiel prévoient tous deux des cibles de logements et des dates pour atteindre ces cibles. Les cibles municipales du logement fixées par le gouvernement de l'Ontario pour Ottawa dans la Garantie municipale du logement sont aspirationnelles et ne sont pas calculées d'après l'information démographique. Cette garantie mise sur le rôle de la Ville dans la construction de nouveaux logements et sur notre volonté de permettre de construire 151 000 nouveaux

logements d'ici 2031 si le marché du logement et les fournisseurs de logements sont en mesure de soutenir ce rythme de croissance jusqu'en 2031. Il est possible de respecter d'ici 2031 la Garantie municipale du logement, qui oblige toutefois les constructeurs et le marché à réagir en accélérant la construction pour atteindre chaque année le nombre de logements voulu correspondant à la cible.

Par contre, les projections de croissance du Plan officiel se fondent sur la demande projetée de logements en raison de la migration nette et de l'accroissement naturel de la population. D'ici 2046, le Plan officiel prévoit qu'il faudra environ 194 000 logements pour répondre à la demande projetée de logements en fonction de la croissance de la population de la ville. Le Plan répartit ce chiffre comme suit: 92 000 logements doivent être aménagés grâce à la densification urbaine, 89 000 doivent l'être dans les zones vertes urbaines, et 13 000 sont appelés à répondre à la demande de logements dans la zone rurale.

Le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL)

Il s'agit d'un fonds de 4 milliards de dollars, annoncé dans le cadre du dépôt du budget fédéral de 2022. Les principaux objectifs du FACL consistent à accélérer l'offre de logements et à rehausser la certitude dans les approbations et dans le processus de construction de logements. Le FACL est administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le 12 juillet 2023, le Conseil municipal a approuvé la partie du plan d'action correspondant à la demande déposée par la Ville dans le cadre du [Fonds pour accélérer la construction de logements](#). La Ville s'attend à recevoir plus de 170 millions de dollars du fonds fédéral se chiffrant à 4 milliards de dollars. Toutefois, la SCHL établira le montant du financement en fonction du nombre de logements pour lesquels, selon son estimation, un permis devrait être délivré avant septembre 2026, directement à la suite des initiatives du plan d'action. Ces initiatives consistent à :

- accélérer l'aliénation et la préparation des terrains appartenant à la Ville pour aménager les logements;
- mettre en œuvre une stratégie pour les projets de logements abordables en gestation;
- simplifier l'approbation des demandes d'aménagement;
- mettre en œuvre un plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable;

- établir un projet pilote de conversion de bureaux en logements;
- **se pencher sur les modifications du zonage et sur le zonage d'inclusion en priorisant les transports en commun;**
- **accroître les autorisations de zonage pour permettre la densification de différents logements;**
- **préparer une nouvelle version complète du *Règlement de zonage* et l'outil du Jumeau numérique;**
- **mettre au point un outil de gestion des eaux pluviales sur les sites.**

Le nouveau *Règlement de zonage* permet de réaliser ou de promouvoir quatre des initiatives ci-dessus, reproduites en caractères gras. Il s'agit de la hauteur et de la densité des bâtiments, proposées dans les zones polyvalentes pour les carrefours et les couloirs des secteurs priorisant les transports en commun, des dispositions prévues pour les zones de quartier afin de respecter les cibles de densification des quartiers dans le Plan officiel, ainsi que des nouvelles dispositions pour l'adéquation de la viabilisation et la gestion des eaux pluviales sur les sites, qui feront partie de la loi applicable en vertu du Code du bâtiment de l'Ontario et qui obligeront à gérer les eaux pluviales sur les sites lorsque se dérouleront les travaux d'aménagement dans les quartiers existants.

Selon les étapes du plan d'action du nouveau *Règlement de zonage* dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, on peut notamment autoriser quatre logements sur les lots existants dans les zones résidentielles qui sont dotées de réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux. Si la version provisoire du *Règlement de zonage* propose d'autoriser quatre logements sur les lots résidentiels dotés de tous les services municipaux, il faut noter qu'on doit respecter, pour autoriser l'aménagement de quatre logements, toutes les marges de retrait prévues pour la zone correspondante et toutes les autres dispositions du nouveau *Règlement de zonage*. Il peut y avoir des cas dans lesquels, malgré l'autorisation prévue dans le nouveau *Règlement de zonage*, les marges de retrait du bâtiment ne soient pas respectées ou que d'autres facteurs pratiques comme la superficie du lot, la présence de plaines inondables et d'autres dangers naturels peuvent expliquer que l'aménagement de quatre logements ne soit pas viable sur le même lot. Le personnel est d'avis qu'il est opportun de consulter le public sur l'autorisation d'aménager quatre logements dans le cadre des consultations publiques sur le nouveau *Règlement de zonage* et communiquera à la SCHL tous les

problèmes à signaler dans les rapports annuels d'avancement du plan d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Les principes entérinés dans le Rapport sur la mise en œuvre du zonage

Entérinés par le Conseil municipal dans le [Rapport sur la mise en œuvre du zonage](#) de juillet 2022, les principes-cadres du nouveau *Règlement de zonage* veulent que ce règlement soit efficient, efficace et équitable. Pour effet efficient, le *Règlement de zonage* doit comprendre des règlements d'application sur l'aménagement du territoire qui sont faciles à comprendre et à mettre en œuvre. Pour être efficace, le *Règlement de zonage* doit réussir à mettre en œuvre les politiques du Plan officiel. Pour être équitable, il doit s'assurer que l'intention du Plan officiel est respectée également et uniformément sur tout le territoire de la ville, et que certains quartiers ne sont pas traités différemment ou ne sont pas pénalisés démesurément par rapport à d'autres quartiers. Les consultations publiques portant sur le nouveau *Règlement de zonage* doivent tenir compte de l'équité pour s'assurer qu'on offre aux résidents différents moyens de participer au déroulement des consultations publiques afin de pouvoir recueillir toutes sortes d'avis et d'opinions.

Le nouveau Plan officiel précise clairement les politiques qu'il faut mettre en œuvre dans le *Règlement de zonage*. La stratégie de gestion de la croissance du Plan officiel comprend des cibles et des exigences ambitieuses de densification dans les quartiers, les carrefours, les couloirs et les zones protégées de grandes stations de transport en commun existants. Le **Rapport sur la mise en œuvre du zonage** confirme que le nouveau *Règlement de zonage* doit atteindre la cible fixée pour le nombre de logements dans le Plan officiel et permettre de réaliser une conception de haute qualité, qui consiste à faire appel à des dispositions de zonage établies d'après la forme et à un cadre de zonage qui favorise l'aménagement de quartiers du quart d'heure complets.

L'évolution de la structure-cadre du zonage pour mettre en œuvre le Plan officiel

La version actuelle en vigueur du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) a été approuvée le 25 juin 2008. Il s'agissait de la première version complète du *Règlement de zonage* de la ville issue de la fusion; ce règlement permettait de mettre en œuvre le « nouveau » Plan officiel approuvé par le Conseil municipal en 2003. Conformément à la directive donnée par le Conseil municipal à l'époque, le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) reprenait les dispositions des 36 règlements de zonage des anciennes municipalités pour les regrouper dans le même texte. Ce processus a permis d'« harmoniser » des centaines de zones issues de l'ancien règlement pour en réduire le nombre. Bien qu'il s'agisse d'une réalisation exceptionnelle, la version actuelle du

Règlement de zonage prévoit un nombre considérable de zones qui accusent de légères variations. Par exemple, le Conseil municipal a demandé de reprendre les dispositions relatives aux zones résidentielles en apportant le moins de changements possible, ce qui a donné lieu à l'ensemble actuel de plus de 140 zones et sous-zones résidentielles. Si de nouvelles zones ont été créées pour mettre en œuvre les désignations de l'aménagement du territoire du Plan officiel 2003, de nombreuses dispositions émanant des anciens règlements de zonage ont été transposées sans être modifiées dans les nouvelles dispositions.

De même, les règlements de zonage des anciennes municipalités issues de la fusion étaient eux-mêmes essentiellement des versions harmonisées, qui reprenaient les dispositions créées à l'origine dans les années 1960 et 1970. Ces anciennes dispositions, dont les dispositions détaillées sur les exceptions, ont ensuite été transposées dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Les politiques-cadres du gouvernement provincial et les politiques du Plan de zonage ont évolué considérablement depuis, alors que les dispositions restrictives sans raison fondées sur les politiques ont été préservées et sont restées les mêmes. On n'a pas réexaminé depuis plus de 50 ans les anciennes dispositions issues des anciens règlements, et cet examen se fait attendre depuis longtemps.

Depuis qu'elle a été approuvée, en 2008, la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) a été modifiée à maintes reprises à la demande du Conseil municipal pour corriger les problèmes liés aux aménagements intercalaires et pour tenir compte des changements apportés aux lois et de l'évolution des politiques-cadres. Le *Règlement de zonage* est devenu improductif, comporte de nombreux niveaux de dispositions compliqués et est de plus en plus difficile de mettre en œuvre et à interpréter.

La préparation de la version provisoire 1 du nouveau *Règlement de zonage* s'inscrit dans la foulée du processus d'harmonisation entamé après la fusion des anciennes villes. La structure-cadre des zones a été à nouveau simplifiée, pour en faciliter l'interprétation et en augmenter la prévisibilité. Dans les cas nécessaires, le nouveau *Règlement de zonage* fera appel à des exceptions et à différents types de suffixes dans les codes des zones, par exemple les suffixes de hauteur, pour respecter l'intention des plans secondaires et pour tenir compte des variations de la forme bâtie dans les quartiers existants. La première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* ne tiendra pas compte des modifications apportées aux exceptions existantes.

La deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*, à publier au premier trimestre de 2025, comprendra les dispositions modifiées sur les exceptions reprises dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces exceptions seront reprises dans les cas où elles respectent le Plan officiel et lorsqu'il est nécessaire de préserver les droits d'aménagement ou de justifier le contexte du quartier.

La Carte de l'aménagement du territoire et de la Stratégie de la densité

La Carte de l'aménagement du territoire et de la Stratégie de la densité, reproduite dans la pièce 2, donne une vue d'ensemble des modalités selon lesquelles les politiques du Plan officiel encadrent la répartition de la densité et des aménagements du sol sur tout le territoire de la ville. Le nouveau *Règlement de zonage* traduit, dans les règlements d'application de l'aménagement du territoire, les politiques sur les transects et les désignations de l'aménagement du territoire du Plan officiel. C'est dans les zones fuchsia foncé, fuchsia pâle et rouges que les densités sont les plus importantes; il s'agit des carrefours et des couloirs, soit les zones les plus proches des stations de transport en commun. Les secteurs représentés en jaune pâle correspondent aux terrains qui font partie de la désignation du quartier. Dans ces secteurs, les densités sont moindres et se présentent sous la forme de bâtiments résidentiels de faible hauteur (de quatre étages ou moins). Les secteurs hachurés en rouge pâle correspondent aux zones de transition qui font l'objet de la surzone des quartiers évolutifs. Dans ces secteurs, les densités sont supérieures à celles des zones jaunes et sont inférieures à celles des zones rouges dans les rues principales et les carrefours. Dans les zones de transition hachurées en rouge, les bâtiments ont une hauteur d'au plus quatre étages.

La Carte de la Stratégie relative à la hauteur

La Carte de la Stratégie relative à la hauteur, reproduite dans la pièce 3, représente les hauteurs autorisées dans les politiques sur la hauteur et sur les transects du Plan officiel. C'est dans les carrefours et les couloirs que les hauteurs sont les plus importantes, généralement dans les immeubles de moyenne hauteur (de 5 à 9 étages) et de grande hauteur (de 10 à 40 étages). Les plans secondaires annulent et remplacent les politiques générales du Plan officiel dans les secteurs qui font l'objet de plans secondaires. Ces secteurs sont représentés sous la forme de zones blanches dans la carte, compte tenu des politiques détaillées sur la hauteur dans chaque plan secondaire. Dans la désignation des quartiers, la hauteur des bâtiments est généralement limitée à quatre étages ou moins.

La Vue d'ensemble des zones principales dans la Carte du zonage

La Vue d'ensemble des zones principales dans la Carte du zonage, reproduite dans la pièce 4, donne un aperçu de l'application des zones principales dans l'ensemble du territoire de la ville. Vous pouvez agrandir le document pour faire la distinction entre les couleurs attribuées à chacune des zones principales représentées dans la légende. Par exemple, l'une des nouvelles zones de quartier, représentées en jaune, comprendra les terrains de la désignation du quartier du Plan officiel. Les zones polyvalentes appliquées dans les désignations du carrefour et du couloir du Plan officiel sont représentées en rouge et en orange.

Le Jumeau numérique

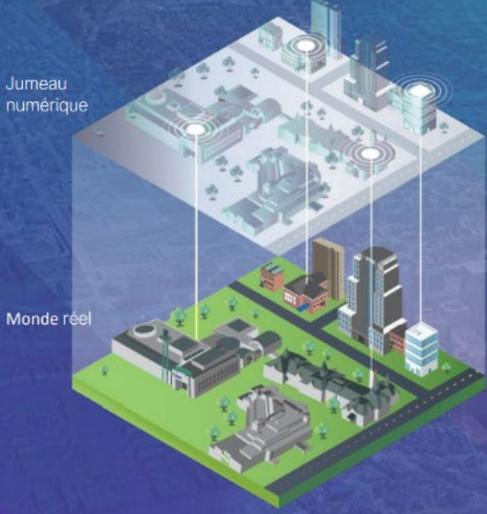
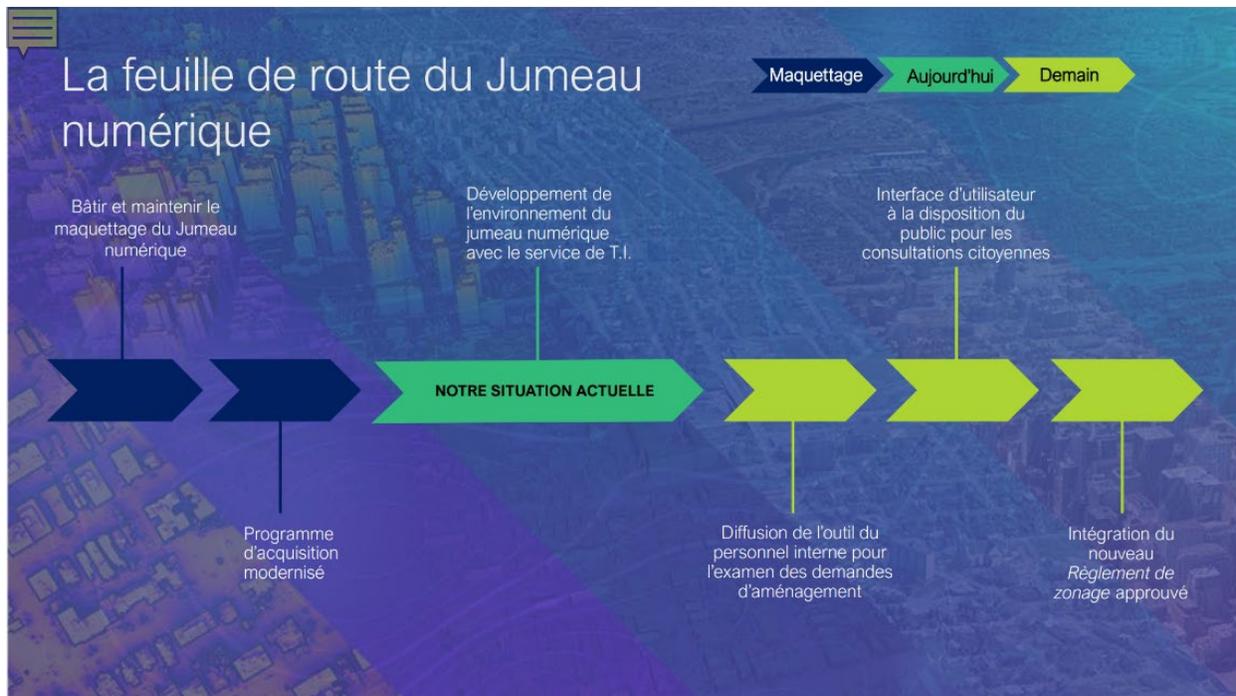
Le Jumeau numérique est un modèle en 3D d'Ottawa mis au point par la Direction de l'analyse géospatiale, de la technologie et des solutions. Ce jumeau permet de mettre au point le nouveau *Règlement de zonage* et constituera finalement l'interface avec la version en ligne du *Règlement de zonage* lorsqu'il aura été approuvé, en 2025. Ce jumeau offre une expérience immersive qui permet d'explorer la version provisoire des règlements d'application du zonage en trois dimensions en faisant appel à des modèles détaillés des quartiers existants. Il permet au personnel de visualiser et de sonder les stratégies pour confirmer qu'une stratégie permet de respecter l'intention du Plan officiel. On peut aussi faire appel à ce jumeau pour examiner la « complémentarité » des zones provisoires avec les quartiers existants, en appliquant l'enveloppe du zonage autorisée dans les dispositions provisoires aux modèles détaillés des bâtiments et des quadrilatères existants dans certains quartiers. Le personnel du Zonage fait appel à ce jumeau pour modéliser les dispositions relatives à la hauteur maximum des bâtiments et à la transition des hauteurs et pour rendre en trois dimensions les annexes du zonage, entre autres applications.



Twin – Le Jumeau numérique d'Ottawa

La DAGTS est en train de mettre au point un jumeau numérique transformationnel, soit un modèle d'Ottawa en 3D, dans le cadre d'un nouveau système géospatial qui permettra d'élaborer le projet de codification du nouveau *Règlement de zonage* et les politiques du nouveau Plan officiel.

Il s'agit de prévoir les capacités transformationnelles pour la modélisation numérique et l'analyse visuelle.

La maîtrise des changements climatiques, l'adaptation aux changements climatiques et la santé publique

Santé publique Ottawa a collaboré, avec la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, à l'élaboration du nouveau Plan officiel, en intégrant la promotion et la protection de la santé et du bien-être dans les structures-cadres qui sous-tendent ce plan. Santé publique Ottawa est favorable aux orientations du nouveau *Règlement de zonage*, outil qui sert à promouvoir des collectivités saines grâce aux objectifs des politiques du Plan officiel dans la [sous-section 2.2.4](#), qui consistent à :

- encourager l'aménagement de quartiers du quart d'heure sains et piétonnables, caractérisés par différentes options de logement, ainsi que par des services et des commodités auxiliaires;
- édifier des collectivités accessibles et inclusives et adopter des modèles de conception pour tous les groupes d'âge;
- promouvoir la santé grâce à la durabilité;
- promouvoir la santé humaine en prenant des décisions inspirées de l'environnement bâti.

Pour prendre connaissance de l'ensemble complet des commentaires de Santé publique Ottawa sur la version provisoire du *Règlement de zonage*, veuillez consulter la pièce 5 (Commentaires de Santé publique Ottawa sur la version provisoire du *Règlement de zonage*).

La version provisoire du *Règlement de zonage* comprend de nouvelles dispositions sur la maîtrise des dérèglements climatiques et sur l'adaptation aux changements climatiques, ce qui permet de promouvoir la santé publique. Ces nouvelles dispositions consistent à:

- rapprocher les formes les plus denses des travaux d'aménagement pour les implanter dans les sites les plus proches des transports en commun afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées aux transports;
- prévoir de nouvelles autorisations pour les formes d'immeubles à logements multiples qui consomment moins d'énergie pour le chauffage et la climatisation, ce qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre;
- prévoir de vastes autorisations pour les bornes de recharge des véhicules électriques et les besoins en places de stationnement adaptées aux véhicules

électriques dans les cas où ces places sont prévues pour certains aménagements du sol;

- prévoir de nouvelles autorisations pour les aménagements non résidentiels à petite échelle dans les secteurs résidentiels et non loin de ces secteurs, afin de répondre aux besoins quotidiens des résidents pour mettre en œuvre les politiques du quartier du quart d'heure du Plan officiel;
- adopter de nouvelles dispositions pour la superficie minimum du paysagement végétalisé, en offrant une marge de manœuvre dans l'application des marges de retrait des bâtiments pour tenir compte des arbres existants et des limitations dans les ouvrages de stationnement en sous-sol pour faire de la place pour planter des arbres lorsqu'on réaménage les terrains, pour promouvoir la régénération du couvert forestier urbain et pour maîtriser l'effet d'îlot de chaleur urbain;
- prévoir de plus vastes autorisations pour les logements d'urgence et avec services de soutien, conformément aux politiques du Plan officiel;
- continuer d'interdire les travaux d'aménagement sur les sites dangereux, par exemple les plaines inondables ou non loin des inclinaisons pentues.

L'équité et le *Règlement de zonage*

Les règlements d'application de l'aménagement du territoire ont des répercussions sur l'accès aux services, aux commerces, aux choix de logements et aux perspectives économiques dans les collectivités. Pour être équitable, le *Règlement de zonage* doit permettre de s'assurer que l'intention du Plan officiel est mise en œuvre également et uniformément dans tout le territoire de la ville, que certains quartiers ne sont pas traités différemment ou qu'ils ne sont pas pénalisés démesurément par rapport à d'autres quartiers. Par exemple, des facteurs inéquitables intrinsèques ou méconnus peuvent surgir dans la répartition des densités résidentielles des quartiers, dans les secteurs dans lesquels les aménagements délétères sont autorisés, dans l'importance de la superficie du paysagement végétalisé obligatoire sur le domaine privé, ainsi que dans les types de restrictions imposées aux entreprises à domicile.

Le nouveau *Règlement de zonage* comprend différentes orientations nouvelles pour l'équité dans le zonage. S'agissant du logement, les cibles de densité des quartiers dans le tableau 3b du [Plan officiel](#) s'appliqueront sur tout le territoire de la ville afin d'étendre le choix de logements et de permettre d'aménager les logements polyvalents

et intermédiaires manquants dans tous les quartiers. Les autorisations permettant d'aménager les immeubles à logements multiples s'appliqueront sur les sites propres aux commodités dans les quartiers, et non simplement dans les couloirs de transport achalandés. On offrira dans les quartiers, sur tout le territoire de la ville, afin de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 4.2](#) du Plan officiel, un plus vaste choix de logements pour tous les groupes d'âge et toutes les étapes de l'existence, de même que pour les personnes qui ont différents besoins. Dans les zones dans lesquelles des aménagements résidentiels sont autorisés, on autorisera aussi l'aménagement des maisons de retraite, des établissements de soins pour bénéficiaires internes, des maisons de chambres et des foyers de groupe. Les refuges d'urgence seront autorisés dans un nombre plus vaste de zones urbaines, conformément aux politiques de la sous-section 4.2 du Plan officiel. Les distances de séparation des foyers de groupe et des refuges seront supprimées conformément à ces politiques.

Les dispositions prévues pour faire de la place aux arbres seront étendues et s'appliqueront à tous les quartiers pour promouvoir le couvert forestier urbain et atténuer les effets des îlots de chaleur dans les quartiers qui sont moins arborisés.

Les dispositions prévues pour les entreprises à domicile seront moins restrictives, pour promouvoir le développement de la petite entreprise. En collaboration avec d'autres directions générales de la Ville et avec Santé publique Ottawa, on autorisera les entreprises à domicile qui fabriquent des produits alimentaires « à faible risque » au sens défini dans la loi provinciale, ce qui créera de nouvelles perspectives de développement économique pour les petites entreprises.

ANALYSE

Le lecteur trouvera dans cette section du rapport la synthèse de chaque partie du nouveau *Règlement de zonage*. La table des matières complète est reproduite dans la pièce 6 (Version provisoire de la table des matières).

Partie 1 – Administration, interprétation et définitions

Partie 2 – Dispositions générales

Partie 3 – Dispositions particulières en matière d'utilisation

Partie 4 – Marges de retrait générales

Partie 5 – Dispositions relatives à la surzone

Partie 6 – Dispositions relatives au stationnement et au chargement

Partie 7 – Dispositions relatives au logement

Partie 8 – Zones de quartier

Partie 9 – Zones polyvalentes

Partie 10 – Zones industrielles et de transport

Partie 11 – Zones institutionnelles, récréatives et d'espaces verts

Partie 12 – Zones de secteurs spéciaux

Partie 13 – Zones rurales

Partie 14 – Zones de la Ceinture de verdure, de réserves et de protection

Partie 15 – Exceptions

Partie 16 – Annexes relatives à tout le territoire de la ville

Partie 17 – Annexes propres aux secteurs

Partie 18 – Carte de zonage

Partie 19 – Annexe modificative du *Règlement de zonage* et des règlements de restriction provisoires

Partie 1 – Administration, interprétation et définitions

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui guident l'interprétation de ce règlement.

Articles 101 à 110 – Administration

Ces sections comprennent différentes dispositions qui établissent le titre du nouveau *Règlement de zonage*, l'exigence fondationnelle selon laquelle les travaux d'aménagement doivent respecter toutes les dispositions du nouveau *Règlement de zonage*, les dispositions de continuité des droits non concordants et non conformes du point de vue des lois, la conformité suivant l'expropriation ou la cession en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les pénalités appliquées lorsque l'on contrevient aux dispositions du nouveau *Règlement de zonage*, les cas dans lesquels on peut apporter des révisions techniques au Règlement sans qu'il soit nécessaire de le modifier, la prise d'effet du Règlement et la question de savoir si le Règlement continue

de produire ses effets si un tribunal déclare que des dispositions invalident le reste du Règlement.

Les articles 109 et 110 portent sur les dispositions de transition des demandes de permis de construire et des demandes déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qui sont complètes ou approuvées avant que le nouveau *Règlement de zonage* entre en vigueur.

L'article 109 prévoit des dispositions de transition pour les demandes complètes de permis de construire et les demandes complètes déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* au plus tard à la date de l'adoption du nouveau *Règlement de zonage*. Dans les cas où ces demandes sont déposées, on peut délivrer les approbations dans le contexte du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces dispositions de transition seront abrogées cinq ans après la date de l'adoption du nouveau *Règlement de zonage*.

L'article 110 permet de délivrer un permis de construire pour l'utilisation d'un lot ou d'un bâtiment pour lequel au moins une approbation a été délivrée avant la date de l'adoption du nouveau *Règlement de zonage* pour une modification du *Règlement de zonage*, la réglementation du plan d'implantation ou une dérogation mineure, si ces travaux d'aménagement respectent ou sont modifiés pour respecter les dispositions du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) dans sa version en vigueur aussitôt avant l'adoption du nouveau *Règlement de zonage*. Ces dispositions étoffent les droits prévus à l'article 109 pour l'approbation des demandes d'aménagement déposées au plus tard à la date à laquelle le nouveau *Règlement de zonage* produit ses effets. La Ville peut délivrer le permis de construire d'après les dispositions du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) si la demande d'aménagement ou le projet d'aménagement respecte ou est modifié pour respecter le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces dispositions de transition seront abrogées trois ans après la date de l'adoption du nouveau *Règlement de zonage*.

Articles 111 à 128 – Règles générales d'interprétation

Ces articles comprennent des directives techniques sur l'interprétation du nouveau *Règlement de zonage*. Ces dispositions sont extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et comprennent des modalités qui établissent le mode de citation du règlement, l'utilisation du langage simple, les systèmes de division des dispositions (articles, paragraphes, alinéas, divisions et subdivisions), les modalités d'application de la *Loi de 2006 sur la législation*, toutes les obligations imposées par le règlement et qui produisent continuellement leurs effets sans égard au temps de verbe utilisé dans les

dispositions, l'interprétation de bonne foi du Règlement, les cas dans lesquels se produit une situation qui n'est pas visée dans un règlement d'application en particulier, les dispositions du Règlement qui s'appliquent par analogie à cette situation, les cas dans lesquels deux règlements ou lois sont également applicables, auquel cas il faut respecter les dispositions les plus restrictives, malgré ce qui précède, les dispositions relatives aux exceptions, les dispositions indiquées par des suffixes ou des annexes ou les dispositions relatives aux surzones l'emportent sur les autres dispositions du Règlement, toutes les mentions de genre s'entendent de tous les genres, les termes au singulier s'entendent également du pluriel, et inversement, et sauf indication contraire, les termes utilisés dans le règlement ont le sens qui leur est normalement et ordinairement attribué.

L'article 124 comprend la définition des différents types d'habitations d'après la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Il faut s'inspirer de ces définitions pour interpréter les dispositions relatives aux exceptions dans les cas où elles sont extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour être reprises dans le nouveau *Règlement de zonage*, de même que pour interpréter les dispositions relatives à certaines zones résidentielles des villages. Les dispositions relatives aux exceptions seront revues, actualisées et publiées dans la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*.

Articles 129 à 144 – Interprétation de l'information sur le zonage

Ces articles comprennent des dispositions qui font la synthèse des codes des zones et de leur appellation correspondante, des modalités d'interprétation des codes des zones, des périmètres des zones et du zonage fractionné, ainsi que de l'information sur les déclarations de la vocation.

Les dispositions des articles suivants sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) :

Article 145 – Un lot pour les besoins du zonage

Article 147 – Zones d'aménagement différé

Article 148 – Bâtiments multiples

Article 149 – Un lot pour les besoins du zonage

Article 150 – Réglementation des lots partiels

Article 146 – Équivalence des habitations

Selon les dispositions de cet article, les habitations et les annexes résidentielles supplémentaires équivalent à des logements. Cette information est nécessaire pour calculer les densités résidentielles dans le nouveau *Règlement de zonage*, de même que pour tenir compte des autres politiques sur les logements reproduites dans le paragraphe 35 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Article 199 – Définitions

Nous avons modifié certaines définitions des termes de l'aménagement du territoire dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250), alors que nous en avons supprimé d'autres et que nous avons ajouté de nouvelles définitions. Pour prendre connaissance des définitions provisoires et des détails des modifications qui ont été apportées, veuillez consulter la pièce 7 (Définitions provisoires).

Partie 2 – Dispositions générales

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui s'appliquent généralement à la plupart des formes d'aménagement.

Article 201 – Adéquation de la viabilisation et gestion des eaux pluviales sur les sites

Nous avons repris les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* sur l'adéquation de la viabilisation et sur la gestion des eaux pluviales, que nous avons toutefois étoffées et qui seront étayées par les programmes à lancer dans le cadre du Plan directeur des infrastructures. Nous avons ajouté de nouvelles dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sur les sites pour exiger les nouveaux projets d'aménagement, qu'ils soient soumis ou non à la réglementation du plan d'implantation, à se doter de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur les sites dans les cas où l'on augmente la superficie imperméable.

Les nouvelles dispositions prévues pour la gestion des eaux pluviales sur les sites obligeront à contrôler selon les niveaux préalables aux travaux d'aménagement les débits de ruissellement de pointe après ces travaux. Ces dispositions s'appliqueront aux permis de réaménagement et aux permis de construire les aménagements intercalaires qui sont exemptés du processus de réglementation du plan d'implantation et qui ont pour effet d'augmenter en chiffres nets la superficie imperméable par rapport à l'état des lieux avant les travaux d'aménagement. On pourra atteindre les objectifs de la gestion des eaux pluviales grâce aux mesures d'atténuation sur les sites, à l'infiltration ou en faisant appel à ces deux techniques à la fois, selon les conditions

propres au site. On appliquera des seuils pour les cas dans lesquels il faut gérer les eaux pluviales sur les sites. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ne s'appliqueront pas lorsque la superficie supplémentaire est inférieure à 55 mètres carrés et qu'il y a un écart d'au moins 1,2 mètre par rapport à la ligne du lot, de même que dans les travaux d'aménagement qui prévoient 10 logements ou moins dans la zone rurale hors des villages. Les travaux d'aménagement qui font l'objet de demandes de plans de lotissement, de réglementation du plan d'implantation et de plan de copropriété seront également exemptés, puisque la gestion des eaux pluviales sur les sites fera l'objet du processus d'examen des projets d'aménagement. Pour prendre connaissance d'un complément d'information sur le contexte, veuillez consulter la pièce 8 (La gestion des eaux pluviales sur les sites des aménagements intercalaires).

S'agissant de l'adéquation des réseaux d'aqueduc et d'égout, les autorisations augmentées pour la densité dans le nouveau *Règlement de zonage* ne garantissent pas qu'on disposerait de la capacité de viabilisation voulue pour chaque proposition d'aménagement qui est autorisée par le zonage en vigueur. Il n'est pas possible de prédire si la capacité de viabilisation sera suffisante partout sur le territoire de la ville puisqu'on ne peut pas prévoir ce qui sera proposé sur chaque lot du territoire de la ville à un moment précis. Le Plan directeur des infrastructures fait état des projets d'amélioration des infrastructures qui ont pour effet d'augmenter la capacité du réseau dorsal d'après les projections globales de densification. Il y a beaucoup trop d'infrastructures locales à analyser dans le contexte du plan directeur de la Ville et beaucoup trop d'inconnues à propos de la capacité disponible et projetée qui peut être nécessaire sur un site en particulier.

Pour résoudre ce problème, nous recommanderons, dans la version provisoire du Plan directeur des infrastructures, un Programme de gestion de la capacité des infrastructures pour évaluer en priorité les réseaux locaux d'après les sites dans lesquels les impératifs de l'aménagement par densification sont les plus importants et dans lesquels le personnel de l'ingénierie s'attend à ce que la capacité des réseaux locaux impose les limites les plus importantes. Ce programme fera état des sites dans lesquels il faudra rehausser la capacité des réseaux locaux pour assurer la densification. Jusqu'à ce que les études sur la gestion de la capacité des infrastructures et les travaux de mise à niveau soient terminés, il se pourrait que l'on retarde certains projets d'aménagement selon les résultats des évaluations de capacité réalisées dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement. Si l'on constate que la capacité est insuffisante pour un projet d'aménagement en particulier, trois résultats sont envisageables :

- on ne pourra pas réaliser les travaux d'aménagement;
- le promoteur pourrait financer tous les travaux de modernisation locaux nécessaires pour pouvoir réaliser le projet d'aménagement;
- le promoteur pourrait attendre la réalisation et la mise en œuvre d'une étude sur la viabilisation locale, dont un plan financier pour tous les travaux de modernisation recommandés dans le plan.

Article 202 – Vocations, bâtiments et structures accessoires

Les dispositions relatives aux vocations, aux bâtiments et aux structures accessoires ont été remaniées et ne sont plus présentées sous la forme d'un tableau. Les dispositions relatives à la zone rurale font partie d'une liste distincte reproduite dans cette section afin d'en faciliter l'interprétation pour les résidents de cette zone.

Article 203 – Ouvrages en saillie au-dessus de la limite de hauteur

On propose de conserver les ouvrages qui sont actuellement autorisés en surplomb, au-dessus de la limite de hauteur. On propose toutefois de nouvelles dispositions pour les lucarnes. On propose d'appliquer généralement les dispositions actuelles sur les lucarnes pour la surzone de l'aménagement du quartier Westboro dans les articles 146 (6) (b) et 146 (6) (c) du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces dispositions permettent de ne pas tenir compte, dans le calcul de la hauteur maximum, des lucarnes qui ne représentent pas plus de 50 % de la largeur ou de la profondeur d'une ligne de toiture si elles occupent une partie de la pente du toit dans un rapport d'au moins 1:2. On propose de reproduire dans cet article les dispositions portant sur l'accès aux toits et sur la zone paysagée, les jardins ou les terrasses sur les toits de l'article 55 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), puisque ces dispositions réglementent les autorisations au-delà de la limite de hauteur.

Article 204 – Ouvrages en saillie dans les cours

Les dispositions sur les ouvrages en saillie dans les cours, qui s'apparentent aux dispositions de l'article 202 pour les bâtiments et les structures accessoires, ont été remaniées et ne seront plus présentées dans un tableau. On propose d'apporter des modifications aux dispositions portant sur les fenêtres en baie, pour obliger de les aménager en porte-à-faux, au-dessus du niveau du sol, lorsqu'elles font saillie dans une cour-jardin dont la profondeur est de 3 mètres ou moins. Les fenêtres en baie des bâtiments résidentiels ne peuvent pas occuper plus de 50 % de la façade, peuvent faire saillie du bâtiment sur un maximum d'un mètre et doivent être aménagées en retrait sur

au moins 1,2 mètre par rapport à la ligne de lot. L'obligation de construire ces ouvrages en porte-à-faux consiste à prévoir une superficie supplémentaire pour la zone racinaire active des arbres, même si une fenêtre en baie est construite en porte-à-faux au-dessus d'une cour obligatoire.

Article 205 – Façade principale donnant sur une rue publique

Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 206 – Transformation de bureaux en logement

Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 207 – Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur

Les dispositions de cet article s'appliquent aux immeubles de grande hauteur (de 10 étages ou plus). Elles ont été extraites de l'article 77 et des dispositions relatives à la zone d'utilisations polyvalentes du centre-ville (disposition (j) du tableau 193 du *Règlement de zonage* [(n° 2008 250)], dans sa version modifiée). On propose d'étendre ces dispositions pour qu'elles s'appliquent généralement à la zone urbaine de la ville. Les zones du plan secondaire qui sont actuellement exclues de l'application de ces dispositions y seraient assujetties, sauf la zone du centre-ville au sud de la rue Wellington, dans laquelle elles ne s'appliquent pas à l'heure actuelle. Ces dispositions obligent à aménager en retrait, par rapport aux lignes de lot, la partie de la tour des immeubles de grande hauteur pour s'assurer que la lumière du jour peut atteindre la rue et l'intérieur des immeubles de grande hauteur des terrains attenants. Ces dispositions obligent aussi à prévoir une distance minimum entre les tours aménagées sur le même lot.

Il est nécessaire d'étendre l'application de ces dispositions, puisque les hauteurs maximums des bâtiments envisagées dans les zones d'application des politiques des plans secondaires seront mises en œuvre, de plein droit, dans le nouveau *Règlement de zonage*, alors qu'en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les hauteurs maximums des bâtiments ne sont pas uniformément autorisées de plein droit dans ces zones. À l'heure actuelle, il faut apporter une modification au *Règlement de zonage* pour faire autoriser la construction d'un bâtiment de grande hauteur dans ces zones. Dans le cadre de ce processus de modification, on met en œuvre les politiques qui obligent à prévoir des distances de séparation entre les tours dans les plans secondaires. Sans ce processus d'examen des projets d'aménagement, il faut recourir

à un mécanisme dans le nouveau *Règlement de zonage* pour veiller à mettre en œuvre l'intention des politiques pour les distances de séparation des tours dans le Plan officiel et dans les plans secondaires.

Dans les cas où les hauteurs de bâtiment ont été augmentées dans le nouveau *Règlement de zonage* pour tenir compte des hauteurs autorisées dans les politiques des plans secondaires, on appliquera les exigences relatives à la séparation des tours et à la superficie minimum des lots en faisant appel aux dispositions de cet article (207) ou encore à des annexes ou à des exceptions qui s'appliquent dans un secteur particulier des plans secondaires.

Article 208 – Aire d'agrément

Ces dispositions ont été extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour ensuite être modifiées. On propose de transposer dans le nouveau règlement l'obligation existante de 6 mètres carrés par habitation, qui s'applique actuellement à la plupart des immeubles d'habitation.

Dans certaines zones de faible hauteur (R1-R4) situées à l'intérieur de la Ceinture de verdure, l'obligation relative à l'aire d'agrément actuelle est de 15 mètres carrés par habitation pour les huit premiers logements d'un immeuble d'habitation de trois logements ou plus; il faut prévoir cette superficie dans la zone paysagée de la cour arrière. Ces dispositions ont été supprimées, puisqu'on propose de transposer les exigences relatives à la superficie paysagée de la cour arrière pour les zones résidentielles dans les normes fonctionnelles prévues pour les zones de quartier. Veuillez consulter la partie 8.

Article 209 – Dispositions relatives au patrimoine

Les dispositions relatives à la surzone du patrimoine dans l'article 60 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) seront remplacées par les nouvelles dispositions de l'article 209, qui s'appliqueront aux biens-fonds désignés en vertu des parties IV ou V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. La surzone du patrimoine de la Carte du zonage ne sera pas transposée dans la Carte du zonage de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Les immeubles et les biens-fonds désignés en vertu de la partie IV ou V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* sont soumis à un examen rigoureux de la conception dans le cadre du processus de délivrance des permis patrimoniaux, qui prévoient des séances publiques du Sous-comité du patrimoine bâti et du Comité de la planification et du logement. Compte tenu de ce processus d'examen rigoureux de la conception et des

mesures de protection prévues contre la démolition en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, les dispositions de la surzone du patrimoine de la version actuelle du *Règlement de zonage* qui bloquent la hauteur et la volumétrie des immeubles désignés ne seront pas transposées dans la nouvelle version du *Règlement de zonage*.

Les nouvelles dispositions proposées pour le patrimoine à l'article 209 prévoient des exemptions au titre des exigences « liées à l'esthétique » dans le *Règlement de zonage*, par exemple les « marges de reculement » obligatoires des étages supérieurs ou les exigences comparables relatives à l'articulation de la façade, qui pourraient gêner les biens-fonds déjà désignés. On veut ainsi s'assurer que les travaux d'aménagement qui consistent à conserver les bâtiments désignés n'obligent pas à dispenser des ouvrages de se conformer au *Règlement de zonage* dans les cas où les bâtiments existants ne respectent pas les dispositions actuelles.

Article 210 – Dispositions pour les ouvrages souterrains

Les politiques de la [sous-section 4.8.2](#) du Plan officiel précisent qu'il faut prévoir l'espace voulu pour les arbres sains et matures et pour l'aménagement de volumes de sols suffisants lorsqu'on procède à des travaux d'aménagement et de densification. Les dispositions de l'article 210 ne permettront pas que les ouvrages de stationnement souterrains soient aménagés à moins de 3 mètres d'une ligne de propriété, sauf dans les cas où les marges de retrait minimums obligatoires des cours prévoient une marge de retrait réduite. Il faut prévoir dans cette cour un volume minimum de sols de 30 mètres cubes. Ces dispositions sont nécessaires pour veiller à ce que la construction des ouvrages de stationnement souterrains n'élimine pas la possibilité de laisser pousser des arbres lorsqu'il y a des travaux de réaménagement.

Article 211 – Vocations temporaires

Les dispositions de cet article remplacent celles de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) à l'article 71 (Utilisations, bâtiments ou constructions temporaires) pendant les travaux de construction ou les événements spéciaux. Le titre de cet article a été simplifié et la mention « pendant les chantiers de construction » a été supprimée afin d'étendre le champ d'application de ces dispositions. Les dispositions révisées de l'article 211 autorisent des vocations et des bâtiments temporaires pendant la durée des travaux de construction, des événements spéciaux ou des situations d'urgence, l'aménagement d'un bureau temporaire pour la vente des terrains résidentiels ou d'habitations et l'installation d'un marché saisonnier. Dans la zone rurale, il est permis d'aménager une maison mobile à titre temporaire, pour une

durée d'au plus 24 mois, pendant que l'on construit sur le lot une habitation permanente.

Article 212 – Puits d'extraction et carrières en bordure de route

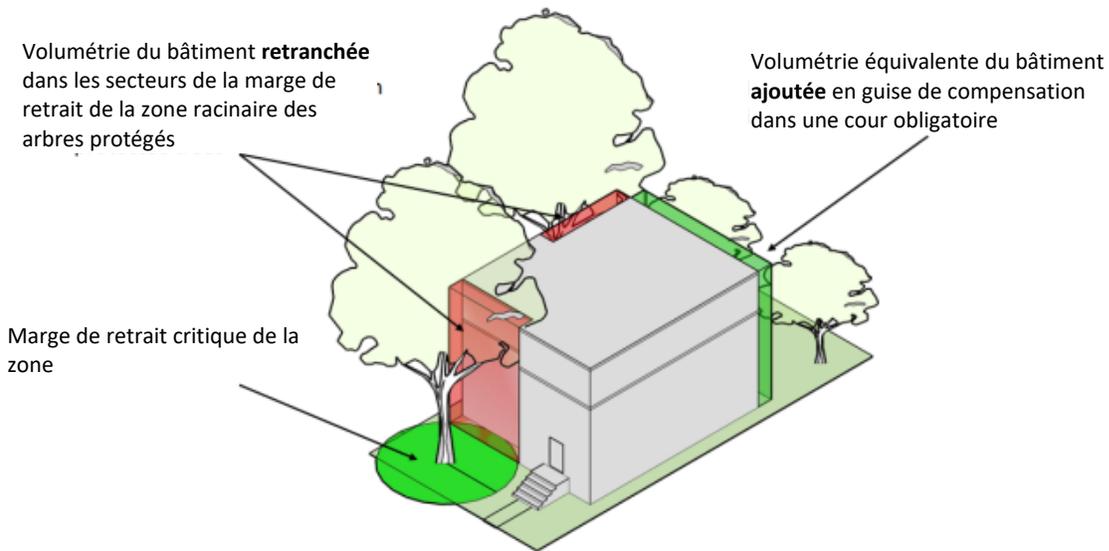
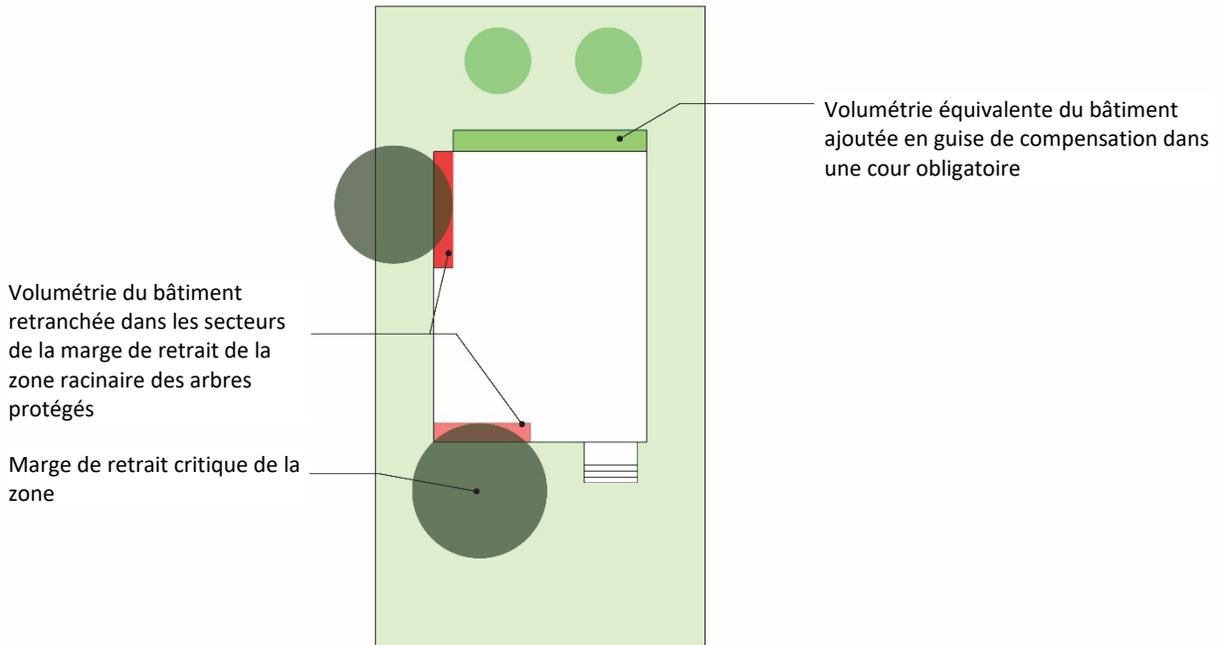
Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 213 – Infrastructures de services publics

Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 214 – Marges de retrait de substitution pour la rétention des arbres

Ces dispositions visent à permettre de conserver les arbres distinctifs au sens défini dans le [Règlement sur la protection des arbres](#), dans les zones résidentielles, surtout dans les cas où des arbres distinctifs sont plantés dans l'enveloppe du bâtiment autorisée par le zonage. Dans les cas où il faut augmenter des marges de retrait des cours pour préserver un arbre distinctif existant, on peut réduire ces marges dans l'autre cour, dans la mesure où l'on prévoit une empreinte au sol équivalente sur un site qui permet de conserver l'arbre. Veuillez consulter les diagrammes ci-après. Ces dispositions étoffent les politiques de la [sous-section 4.8.2](#) du Plan officiel en ce qui concerne les moyens adoptés pour permettre aux résidents d'avoir équitablement accès au couvert forestier urbain et de garder de la place pour les arbres sains et matures pendant les travaux d'aménagement et de densification.



Ces diagrammes représentent la fonction prévue des marges de retrait de substitution pour la rétention des arbres. Dans les cas où il faut augmenter les marges de retrait des bâtiments pour s'assurer de conserver les arbres protégés, on peut réduire ces marges d'autant dans une cour différente pour s'assurer qu'on autorise la même superficie dans l'enveloppe du bâtiment.

Article 215 – Parcs

Les dispositions de cet article permettent d'aménager un parc dans toutes les zones urbaines et rurales, sauf les zones IH (Zone d'industrie lourde), RH (Zone rurale à vocation d'industrie lourde) et ME (Zone d'extraction de minerai). Au sens où ce terme est défini à l'article 199 de la version provisoire du *Règlement de zonage*, on entend par « parc », un terrain de jeux, un terrain de sport, un jardin botanique, une piscine extérieure ou une promenade à vocation publique; ce terme peut s'entendre des bâtiments ou des ouvrages accessoires comme les bâtiments d'entretien, les toilettes ou les pavillons.

Article 216 – Triangles de visibilité

Ces dispositions ont été extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Partie 3 – Dispositions particulières sur les aménagements

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend les dispositions qui s'appliquent à certains aménagements du territoire.

Article 301 – Entreprises à domicile et garderies à domicile

On propose de modifier de plusieurs manières les dispositions relatives aux entreprises à domicile dans les articles 127 et 128 de la version actuelle du *Règlement de zonage* pour accroître les occasions de fonder de petites entreprises. Les dispositions relatives aux garderies à domicile de l'article 129 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) seront transposées dans les nouvelles dispositions relatives aux entreprises à domicile dans cet article de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Les politiques de la [sous-section 2.2.2](#) et la [politique 5\) de la sous-section 4.2.1](#) du Plan officiel promeuvent le développement des petites entreprises et autorisent l'aménagement d'entreprises à domicile dans les secteurs dans lesquels la vocation résidentielle est autorisée. La politique 5) de la sous-section 2.2.5 précise ce qui suit :

« Dans différents secteurs, qu'il s'agisse du commerce de détail ou de l'activité manufacturière à petite échelle, des industries créatives et culturelles, de l'expertise-conseil et des services personnels, dans lesquels il n'y a pas d'incompatibilité ni de nuisance, il faut favoriser et promouvoir les petites entreprises et les entreprises en démarrage grâce à une réglementation qui offre des occasions

d'utiliser différents espaces de manière à réduire le plus possible les frais de démarrage et les frais généraux permanents. Grâce au Plan officiel et à la mise en œuvre du *Règlement de zonage*, la Ville simplifiera les règles qui s'appliquent aux petites entreprises, pour accroître le nombre de celles qui sont autorisées de plein droit. »

La [politique 9\) de la sous-section 2.2.2](#) fait état des difficultés dans le développement des entreprises dans la zone rurale et dans les villages et précise que l'une des difficultés porte sur les « définitions trop prescriptives de l'occupation des logements ».

Le personnel du Zonage a consulté le personnel de Santé publique Ottawa à propos des nouvelles dispositions à adopter pour autoriser les entreprises à domicile qui produisent des aliments « à faible risque ». Les dispositions relatives à ces entreprises ne permettraient pas de manger sur les lieux ni d'installer des employés sur les sites associés à des entreprises de services d'alimentation à la maison. Conformément à la directive adoptée par le gouvernement provincial pour aider les entreprises de produits alimentaires à domicile, Santé publique Ottawa est favorable aux nouvelles dispositions de la version provisoire du *Règlement de zonage* afin de donner aux entreprises une plus grande marge de manœuvre dans la fabrication et la vente des produits alimentaires à faible risque préparés dans leur domicile.

Du point de vue des maladies d'origine alimentaire, les produits alimentaires à faible risque sont jugés non dangereux et n'ont pas à être réfrigérés. Il s'agit entre autres des produits de boulangerie-pâtisserie, des pains, des gâteaux, des chocolats, des bonbons durs et des nougatines, du fudge et des caramels, du granola, des mélanges montagnards, des noix et des graines, des gains de café et des feuilles de thé. Les entreprises de produits alimentaires à domicile qui préparent uniquement des produits à faible risque sont exemptées de certaines exigences réglementaires, dont les postes de lavage des mains dans les établissements de préparation de produits alimentaires, la conformité aux exigences relatives aux lave-vaisselle à usage commercial et l'agrément de la formation dans la manipulation des produits alimentaires.

Santé publique Ottawa est prête à envisager de nouvelles dispositions de zonage pour autoriser la préparation de produits alimentaires dont le risque est modéré et élevé dans les entreprises de produits alimentaires à domicile. Toutefois, en raison de la nature des produits alimentaires à préparer, on s'inquiète d'autoriser les entreprises de produits alimentaires à domicile associées à des aliments dont le risque est modéré et élevé. Santé publique Ottawa a constaté qu'il fallait travailler en partenariat avec d'autres directions générales de la Ville de concert avec le ministère pour veiller à mettre en place les outils réglementaires adaptés à la protection de la santé du public si on

propose d'adopter de nouvelles dispositions dans le nouveau *Règlement de zonage*. Il faut donc, en plus de répondre à d'autres motifs d'inquiétude, réaliser d'autres travaux avant de prendre une décision pour savoir s'il convient d'autoriser la préparation d'aliments dont le risque est modéré ou élevé dans les entreprises de produits alimentaires à domicile dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*.

Hormis les nouvelles dispositions permettant d'autoriser les entreprises à domicile qui produisent des aliments à faible risque, nous proposons d'apporter les changements suivants aux dispositions relatives aux entreprises à domicile qui s'appliquent dans les zones urbaines de la ville :

- le nombre d'employés non-résidents sur les lieux augmente pour passer de un à deux dans les zones de moindre densité et de un à trois dans les zones de plus grande densité;
- la superficie maximum accessible aux employés et aux clients internes ou externes augmente pour passer de 25 % à 49 % de la superficie brute du logement;
- on peut faire appel à un garage isolé ou à un bâtiment accessoire pour installer une entreprise à domicile, à concurrence d'une superficie maximum de 55 mètres carrés;
- les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) qui n'autorisent pas à servir sur les lieux un client externe ou interne à partir d'un logement accessible depuis une entrée commune ou un couloir commun seront reportées dans la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Dans les zones rurales de la ville, on autoriserait aussi les entreprises à domicile qui produisent des aliments à faible risque. On propose d'apporter les changements supplémentaires suivants aux dispositions relatives aux entreprises à domicile qui s'appliquent aux zones rurales de la ville :

- le nombre d'employés non-résidents sur les lieux augmente pour passer de trois à quatre dans les zones RU (Zone d'espace rural), AG (Zone agricole) et ME (Zone d'extraction de minerai), et sur les lots qui font l'objet de la surzone de l'entreprise résidentielle de village, le nombre maximum d'employés augmente pour passer de deux à quatre;
- la superficie maximum accessible aux employés et aux clients externes ou internes sur un lot de moins de 0,8 hectare de superficie dans une zone rurale

représente 49 pour cent de la superficie brute de l'habitation, et un maximum de 55 mètres carrés dans un garage isolé ou dans un bâtiment accessoire;

- la superficie maximum accessible aux employés et aux clients externes ou internes sur un lot de 0,8 hectare ou plus dans une zone rurale représente 49 pour cent de la superficie brute de l'habitation et un maximum de 150 mètres carrés dans un garage isolé ou dans un bâtiment accessoire;
- les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) qui n'autorisent pas à servir les clients externes ou internes sur les lieux dans une habitation accessible à partir d'une entrée commune ou d'un couloir commun sont transposées dans la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Article 302 – Location de courte durée

Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et dans la version provisoire de ce règlement, on entend par « location de courte durée » la location de la totalité ou de toute partie d'un logement existant ou d'une maison mobile destinée à assurer l'hébergement transitoire pour une durée de moins de 30 nuits consécutives. Cette définition s'étend aux gîtes touristiques.

Les dispositions de cet article sont extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); toutefois, la mention indiquant que ces dispositions sont temporaires a été supprimée en prévision du programme de surveillance de la location de courte durée, qui se déroule à l'heure actuelle, et de l'application de ces dispositions, qui doivent prendre effet avant la fin de 2025. Il se peut qu'on doive apporter des modifications à ces dispositions provisoires selon le dénouement du programme de surveillance.

Article 303 – Location de chalets

Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et dans la version provisoire de ce règlement, on entend par « chalet » le logement ou la maison mobile louée en totalité ou en partie pour l'hébergement temporaire pendant moins de 30 nuits consécutives; ce terme ne désigne pas la résidence principale de l'exploitant. La location de chalets est autorisée dans les zones AG (Zone agricole), RU (Zone d'espace rural), RR (Zone résidentielle rurale) et RC (Zone de commerces ruraux) (sauf les sous-zones agricoles AG4 à AG8 inclusivement).

Les dispositions de cet article ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); toutefois, on a supprimé la mention indiquant que ces dispositions sont temporaires en prévision du programme de surveillance de la location de courte durée et de

l'application des dispositions, qui doivent prendre effet avant la fin de 2025. Il se peut qu'on doive apporter des modifications à ces dispositions provisoires selon le dénouement du programme de surveillance.

Article 304 – Salons de divertissement pour adultes

Ces dispositions de cet article ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 305 – Établissements pour cours de conduite des vélos et des automobiles

Ces dispositions de cet article ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 306 – Établissement de production de cannabis

Ces dispositions de cet article ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 307 – Services d'autopartage

Ces dispositions ont été modifiées pour autoriser les services d'autopartage dans toutes les zones, sauf les zones AG (Zone agricole), DR (Zone de réserve d'aménagement), EP (Zone de protection environnementale), GBR (Zone rurale de la Ceinture de verdure), GBF (Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure), ME (Zone d'extraction de minerai), RI (Zone rurale à vocation institutionnelle) et RU (Zone d'espace rural). Les places de stationnement prévues pour l'autopartage ne peuvent pas occuper les places de stationnement obligatoires des visiteurs selon l'article 603 de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Article 308 – Installations de service au volant

Les dispositions relatives aux installations de service au volant ont été extraites de l'article 112 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); les éléments qui ont été ajoutés et ceux qui ont été modifiés visent à prévoir des zones tampons dans les cas où une installation de service au volant est voisine d'une zone résidentielle. Dans les nouvelles dispositions, on ne peut pas aménager de file d'attente, de comptoir de service au volant ni de guichet de commande dans une cour obligatoire voisine d'une zone résidentielle. Il faut prévoir une zone tampon végétalisée d'au moins 3,5 mètres de largeur entre l'établissement de service au volant et la ligne de lot avant, la ligne de lot latérale extérieure ou toute ligne de lot contiguë à une zone résidentielle. Les voies des files d'attente des établissements de service au volant sont interdites dans la cour avant obligatoire.

Article 309 – Production alimentaire

Les dispositions de cet article sont appelées à remplacer la définition et les dispositions de l'« agriculture urbaine » dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces dispositions limitent à la culture extérieure dans les jardins des marchés agricoles, dans les cours résidentielles, sur les toits, dans les jardins communautaires et dans les petites serres, la production alimentaire des zones urbaines de la ville et des villages. Dans la zone urbaine de la ville (villages extérieurs), la production alimentaire est autorisée dans tous les cas où une « vocation agricole » l'est elle aussi. On entend par « vocation agricole » la culture des sols pour produire des récoltes et élever des animaux de ferme.

Les dispositions proposées pour la production alimentaire viendront étendre les autorisations et permettre de produire des aliments en intérieur et en extérieur dans les zones urbaines de la ville et dans les villages. Ces dispositions permettront de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 4.11](#) du Plan officiel relativement à la production alimentaire : « La production, la transformation, la distribution, l'entreposage des aliments et les marchés agricoles sont assurés sur tout le territoire de la Ville. Dans les zones urbaines et les villages, on autorise l'aménagement des jardins communautaires et la production intérieure et extérieure des denrées alimentaires qui n'ont pas d'effet nocif sur les environs du fait de leur aspect, de leur fonction, en tenant compte du risque d'infestation par les rongeurs ou du fort achalandage automobile. » Dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, la définition du terme « production alimentaire » ne permettra pas d'élever du bétail, conformément aux politiques de la sous-section 4.11 du Plan officiel.

On propose d'adopter les nouveaux termes suivants dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Production alimentaire : la culture des récoltes et :

- a) l'exploitation de cultures dans les sols en plein air ou dans une serre;
- b) l'exploitation de cultures dans une ambiance contrôlée, alors qu'elles sont souvent empilées à la verticale, en faisant appel à des intrants artificiels dans un bâtiment ou un ouvrage;
- d) ce terme peut comprendre les ventes accessoires limitées;
- e) il ne comprend toutefois pas les installations de production de cannabis.

Production alimentaire intérieure : la culture des récoltes, souvent verticalement empilée, dans une ambiance contrôlée, en faisant appel à des intrants artificiels; ce terme ne s'entend pas des serres ni des installations de production de cannabis.

Les nouvelles dispositions viendront autoriser la production alimentaire à grande échelle en intérieur (sur une superficie de 200 mètres carrés ou plus) dans les zones autorisant les vocations industrielles légères. La production alimentaire à petite échelle en intérieur (sur moins de 200 mètres carrés) sera autorisée dans la plupart des zones non résidentielles et des zones polyvalentes. L'objectif de la limitation de la superficie consiste à veiller à gérer les incidences, sur l'aménagement du territoire, de la production alimentaire à petite échelle en intérieur. Les opérations de cette envergure n'obligent pas à aménager des quais de chargement et ne génèrent pas un achalandage journalier de camions. La production alimentaire à petite échelle en intérieur sera autorisée dans les terrains de stationnement. Elle sera alors soumise à des dispositions comparables à celles des structures accessoires. On pourra consacrer un pourcentage limité de la superficie au conditionnement et à la vente au détail des produits alimentaires.

Article 310 – Établissements de microdistribution

Ces dispositions remplacent les dispositions prévues pour le « service cliquer et ramasser » dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). La définition de l'établissement de microdistribution dans l'article 199 du nouveau *Règlement de zonage* comprend les bureaux de poste.

Les autres articles de cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* sont extraits de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) :

Article 311 – Terrasses commerciales

Article 312 – Établissements de prêts sur salaires

Article 313 – Brasserie pour la consommation des particuliers

Article 314 – Lieu de culte et lieu de rassemblement

Article 315 – Dispositions relatives au propane et au gaz naturel

Article 316 – Réseau de transport en commun rapide

Article 317 – Décharge à neige

Article 318 – Établissement industriel ouvert au public

Article 319 – Établissement de traitement et de transfert des déchets en zone rurale

Article 320 – Chenils

Article 321 – Appareils de chauffage à eau chaude

Article 322 – Vocations diversifiées à caractère agricole

Partie 4 – Marges de retrait générales

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend les dispositions relatives aux marges de retrait générales.

Article 401 – Distance minimale de séparation -Élevage du bétail

Cette section est extraite de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 402 – Marge de retrait des emprises ferroviaires

Cette section est extraite de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 403 – Marge de retrait du pipeline transcanadien

Cette section est extraite de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 404 – Marge de retrait des cours d'eau

Cette section a été révisée pour veiller à mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 4.9.3](#) du Plan officiel se rapportant aux marges de retrait à partir des plans d'eau de surface. Le nouveau Plan officiel prévoit les mêmes marges de retrait que celles de l'ancien Plan officiel; toutefois, dans le nouveau Plan officiel, on a révisé les définitions se rapportant aux plans d'eau de surface. On a modifié les définitions de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour qu'elles cadrent avec les définitions et l'intention du nouveau Plan officiel; veuillez consulter les définitions ci-après. Le terme « sommet de la rive » dans la version provisoire du *Règlement de zonage* remplace le terme « laisse des hautes eaux ordinaire » dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, le terme « sommet de pente stable » remplace le terme « sommet de la rive » dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Selon le profil du cours d'eau, les définitions du Plan officiel et de la version provisoire du *Règlement de zonage* peuvent donner lieu à des marges de retrait légèrement plus importantes par rapport aux plans d'eau de surface.

Sommet de pente stable : le sommet physique de la pente dans les cas où la pente existante est stable et n'est pas déterminée par l'érosion de la base selon les calculs effectués par un professionnel compétent. (*Stable Top of Slope*)

Infrastructure de gestion des eaux de surface : les infrastructures de gestion des eaux de surface, dont les infrastructures de drainage des cours d'eau supérieurs, les rivières, les chenaux, les drains, les plans d'eau intérieurs ou continentaux, les zones d'infiltration, les zones d'alimentation et d'émergence, les sources, les milieux humides et les terres riveraines connexes qui peuvent être définis par l'humidité du sol, le type de sol, la végétation ou les caractéristiques topographiques, dont l'habitat des poissons. (*Surface Water Feature*)

Sommet de la rive : le niveau maximum que l'eau peut atteindre dans un chenal avant de se déverser sur le terrain voisin; dans les cas où ce niveau n'est pas bien défini, par exemple dans une vallée, ce terme s'entend du point défini maximum, en amont ou en aval, de la propriété ou du point maximum auquel se produit un changement distinct dans la végétation, la couleur ou les indices en surface de la propriété, qui peuvent être recensés par un professionnel compétent. (*Top of Bank*)

Pour les travaux d'aménagement qui n'obligent pas à déposer une demande dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, on adopte de nouvelles dispositions pour mettre en œuvre les marges de retrait modifiées dans certaines infrastructures des eaux de surface. Ces nouvelles dispositions s'appliqueront dans les cas où l'on a défini, dans les plans approuvés par le Conseil municipal pour un bassin hydrographique, un sous-bassin hydrographique et la gestion de l'environnement, des marges de retrait qui sont différentes de celles du Plan officiel. On ajoutera dans la version provisoire du *Règlement de zonage* une nouvelle annexe pour indiquer les infrastructures des eaux de surface qui font l'objet de ces marges de retrait modifiées.

Partie 5 – Dispositions relatives à la surzone

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui s'appliquent à certains secteurs de la ville, dans une surzone qui est reproduite dans la Carte du zonage.

Article 501 – Surzone de la plaine inondable

Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Les propriétés assujetties aux dispositions de la surzone de la plaine

inondable et de la surzone sectorielle ne seront pas surzonées pour permettre d'accroître la densité, afin de respecter les politiques des plaines inondables de la [politique 1\) de la sous-section 10.1.1 et de la politique 5\) c\) de la sous-section 10.1.2](#) du Plan officiel.

Lorsque le Plan officiel a été approuvé, la zone du parc Kingsview a été redésignée pour remplacer la plaine inondable de deux zones par la plaine inondable, conformément à l'[Annexe C15 \(Contraintes écologiques\)](#) du Plan officiel. Les terrains visés constituent une zone des aménagements historiques et se trouvent derrière un sentier surélevé qui n'est pas un ouvrage technique de lutte contre les inondations. Les propriétés visées par cette redésignation seront rezonées et appartiendront non plus à la surzone des dispositions sectorielles de la plaine inondable, mais plutôt à la surzone de la plaine inondable, pour se conformer au Plan officiel.

Les offices de protection de la nature ont déposé la cartographie à jour des plaines inondables, qui fait partie de la version provisoire de la Carte du zonage. La version provisoire de cette carte comprendra le périmètre actuel de la surzone de la plaine inondable en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et les mises à jour que les offices de protection de la nature proposent d'apporter à la plaine inondable pour permettre de comparer les périmètres des deux surzones.

Article 502 – Surzone des agrégats miniers

La surzone des agrégats miniers met en œuvre les politiques de la [sous-section 5.6.3](#) et de l'[Annexe B9 \(Transect du secteur rural\)](#) du Plan officiel. La surzone des agrégats miniers reprend les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* dans la zone MR (Zone de réserve de granulats minéraux) et dans l'article 67 (Marges de retrait des bâtiments résidentiels dans les zones de réserve de granulats minéraux). L'article 67 fait partie des dispositions générales de la version actuelle du *Règlement de zonage* et peut être omis dans l'examen des dispositions qui s'appliquent par rapport aux zones de granulats minéraux. En intégrant les dispositions de la surzone, on améliorera la clarté et l'efficacité du nouveau *Règlement de zonage* et on réduira la probabilité d'omettre ces dispositions.

L'article 67 de la version actuelle du *Règlement de zonage* interdit les travaux d'aménagement qui consistent à construire une habitation, un logement ou une maison de chambres à proximité des zones MR (Zone de réserve de granulats minéraux) et ME (Zone d'extraction de minerais). L'intention de l'article 67 consiste à interdire les vocations ou les aménagements qui auraient pour effet d'empêcher d'exercer des activités d'extraction d'agrégats miniers ou d'y faire obstacle sur les terrains attenants.

La liste des aménagements interdits sera modifiée pour s'étendre aux aménagements sensibles du sol au sens qui est donné à ce terme dans les Lignes directrices D du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs (MEPNP) et comprendrait des aménagements comme les foyers de soins de longue durée, les terrains de camping ou les garderies.

Conformément à la [politique 1\) de la sous-section 5.6.3.1](#), on propose de rezoner les propriétés qui appartiennent actuellement à la zone MR (Zone de réserve de granulat minéral) en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour qu'elles relèvent de la zone AG (Zone agricole) ou RU (Zone d'espace rural) pour que le zonage cadre avec leur désignation dans l'Annexe B9, tout en continuant de respecter les dispositions de la surzone des agrégats miniers. Les dispositions qui s'appliquent à cette surzone reprendront les limitations imposées dans les travaux d'aménagement dans les zones MR actuelles et dans l'article 67, pour veiller à protéger les ressources minérales en agrégats à extraire éventuellement et pour éviter d'empiéter sur les aménagements sensibles, ce qui pourrait avoir des incidences sur les opérations d'extraction de minerais.

Article 503 – Surzone d'influence de l'exploitation de l'aéroport

Les dispositions actuelles de l'[article 70 \(Protection de l'exploitation des aéroports\)](#) du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) sont reprises dans le nouveau Règlement. L'[Annexe 6](#) de la version actuelle du *Règlement de zonage* sera reproduite sous la forme d'une surzone pour veiller à ne pas omettre l'information reproduite dans l'article 503.

Article 504 – Surzone de protection des sources d'eau – à intégrer éventuellement dans la version provisoire 2 du nouveau Règlement de zonage

On envisage d'adopter une nouvelle surzone pour la protection des sources d'eau afin de répondre aux exigences de la [Loi de 2006 sur l'eau saine](#), du [Plan de protection des sources de Mississippi-Rideau](#) et du [Plan de protection des sources de la Région Raison-Nation Sud](#). Cette surzone limiterait les aménagements du territoire conformément aux activités restreintes énumérées dans les [Plans de protection des sources d'eau](#) des offices compétents de protection de la nature et dans l'[Annexe C15](#) du Plan officiel. Les dispositions relatives à la surzone s'appliqueraient à des parties des Zones de protection des têtes de puits représentées dans l'Annexe C15. Si une demande de permis est déposée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les dispositions relatives à la surzone déclencheraient un examen pour s'assurer de protéger la qualité de l'eau potable. Il faudra mettre en place un programme concerté

avant de mettre en œuvre la surzone dans le nouveau *Règlement de zonage*. On instituera des processus administratifs pour permettre de mener l'examen des demandes dans les délais. Dans les dispositions, on prévoirait des seuils pour les cas dans lesquels elles s'appliqueraient afin d'obliger à examiner toutes les demandes, et non seulement celles qui comportent un risque pour la qualité de l'eau.

Partie 6 – Dispositions relatives au stationnement, aux files d'attente et au chargement

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui réglementent le stationnement.

On propose de transposer, dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, en les modifiant, les dispositions réglementant le nombre de places de stationnement des visiteurs, les dimensions minimums des places de stationnement, les dispositions relatives aux allées et aux entrées de cour et les dispositions se rapportant aux places de chargement. Le nombre minimum de places de stationnement prévu à l'article 101 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ne fait pas partie de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Le nombre obligatoire de places de stationnement accessibles dont il est question dans le *Règlement sur la circulation et le stationnement* continuera de s'appliquer dans les zones dans lesquelles on aménage des places de stationnement.

La pièce 9 (Examen des dispositions relatives au stationnement) comprend un examen des règles de l'art dans l'aménagement des places de stationnement et un examen du nombre de places de stationnement dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Cet examen est venu éclairer la raison pour laquelle il ne faut pas imposer un nombre minimum de places de stationnement : il faut plutôt adopter, dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, une approche fondée sur le choix. Cette approche offre une marge de manœuvre aux propriétaires, aux entreprises et aux promoteurs immobiliers en leur permettant de choisir le nombre de places de stationnement à prévoir en fonction de leurs besoins.

Ce n'est pas parce qu'on élimine le nombre minimum de places de stationnement qu'on ne doit pas aménager de places de stationnement dans le cadre des travaux d'aménagement. On s'attend à ce que les propriétaires, les promoteurs immobiliers et les entreprises aménagent toujours des places de stationnement en tenant compte des contraintes de l'environnement bâti et de la disponibilité des transports en commun, en particulier dans les transects du secteur urbain extérieur, du secteur de banlieue et du secteur rural.

Les villes canadiennes qui décident d'annuler, en partie ou en totalité, le nombre minimum de places de stationnement sont de plus en plus nombreuses. Par exemple, entre 2020 et 2021, la Ville d'Edmonton et la Ville de Toronto ont annulé le nombre minimum de places de stationnement pour tous les aménagements sur l'ensemble de leur territoire. En 2020, la Ville de Calgary a annulé le nombre minimum de places de stationnement pour les aménagements résidentiels de tout son territoire.

C'est en 1964 qu'on a institué le nombre minimum de places de stationnement à Ottawa. C'est ce qu'on faisait à l'époque partout en Amérique du Nord dans le cadre des stratégies de gestion du stationnement destinées à prévenir le débordement des besoins en stationnement durant les heures de pointe de la journée. La mise en œuvre généralisée du nombre minimum de places de stationnement a pour effet de multiplier le nombre de places de stationnement hors rue, ce qui est coûteux pour les promoteurs immobiliers, ce qui occupe une part importante de la superficie du territoire, ce qui fait du stationnement un facteur majeur dans l'environnement bâti et ce qui contribue à l'augmentation des difficultés du ruissellement des eaux et à la disparition continue du couvert forestier urbain. Parce qu'il s'agit d'un facteur important de la superficie et du coût dans l'aménagement des terrains et des bâtiments, le coût de l'aménagement et de l'entretien des places de stationnement est souvent intégré dans le coût de l'aménagement des commerces de détail, des bureaux et des logements, que les locaux soient en propriété ou en location à long terme ou sur de courtes durées, ce qui veut dire que tout le monde finance les places de stationnement, qu'on ait besoin ou non d'une place de stationnement. L'annulation du nombre minimum de places de stationnement fait de l'aménagement des places de stationnement un choix porté par les préférences et la demande du marché, et non une exigence de la réglementation.

Que la municipalité maintienne ou non un nombre minimum de places de stationnement, le stationnement devient problématique lorsqu'il n'est pas bien géré. Ainsi, parallèlement aux travaux qui portent sur les dispositions du stationnement pour la version provisoire du *Règlement de zonage*, le personnel examine la possibilité d'étendre le programme de stationnement avec permis sur rue dans certains secteurs, surtout dans le cœur du centre-ville et dans le secteur urbain intérieur, pour veiller à bien gérer les places de stationnement sur rue.

Voici une vue d'ensemble des dispositions relatives au stationnement dans la partie 6 de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Article 601 – Dispositions générales

L'article 601 reprend les dispositions générales relatives au stationnement de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) en y apportant de légères modifications pour tenir compte de la proposition de supprimer l'article 101.

Article 602 – Nombre maximum de places de stationnement

Le nombre maximum de places de stationnement de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) sera repris dans la version provisoire du *Règlement de zonage* en y apportant des modifications pour mettre en œuvre la politique 2) de la sous-section 4.1.4 du Plan officiel. Ce nombre maximum s'appliquera aux propriétés situées à moins de 600 mètres des stations de transport en commun rapide existantes et financées. Le nombre maximum de places de stationnement proposé sera différent selon l'aménagement du territoire et le transect, ce qui s'apparentera aux dispositions actuelles du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Dans la plupart des cas, le nombre maximum de places de stationnement est extrait du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 603 – Nombre de places de stationnement des visiteurs

L'article 603 de la version provisoire du *Règlement de zonage* reprend les dispositions prévues pour le nombre de places de stationnement des visiteurs dans l'article 102 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), en y apportant des modifications. Les dispositions de l'article 603 continueront d'obliger à aménager des places de stationnement pour les visiteurs dans les nouveaux projets d'aménagement; toutefois, le nombre minimum de places de stationnement a été modifié. Par exemple, on propose d'imposer pour chaque bâtiment, dans le cœur du centre-ville, au plus 20 places de stationnement pour les visiteurs, ce qui ne veut pas dire que le promoteur immobilier ne peut pas prévoir plus de 20 places de stationnement pour les visiteurs par bâtiment : ces dispositions veulent simplement dire qu'il n'est pas obligé d'aménager plus de 20 places. Ces dispositions prévoient aussi une franchise qui a été augmentée. Cette franchise s'applique aux zones urbaines de la ville seulement.

Article 604 – Localisation des places de stationnement

L'article 604 comprend les dispositions sur les sites dans lesquels on peut aménager des places de stationnement et remplace l'article 109 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

On a proposé d'apporter des changements considérables aux dispositions relatives à l'autorisation des places de stationnement dans les cours avant. Les places de stationnement à aménager dans les cours avant seront autorisées dans les cas où une

entrée de cour menant à un garage aurait normalement été autorisée et dans les cas où l'élimination du besoin pour une entrée de cour de mener à un garage permettrait d'élargir la façade avant pour accroître l'espace habitable. Les dispositions relatives au stationnement dans les cours avant ne permettront pas d'agrandir la superficie du stationnement au-delà de ce qui serait normalement autorisé dans une entrée de cour ou dans une allée; ces dispositions confirment simplement que les entrées de cour sont couramment utilisées comme places de stationnement et que l'espace habitable supplémentaire donnant sur la rue représente un avantage considérable.

On propose d'autoriser une place de stationnement dans la cour avant sur les lots des zones de quartier dans les secteurs de l'extérieur du transect du centre-ville, selon les modalités indiquées dans une nouvelle annexe sur le stationnement dans les cours avant. On propose d'autoriser les places de stationnement déjà aménagées dans les cours avant le 30 septembre 2007.

On propose de reprendre les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour les dispositifs d'exclusion du stationnement et pour les marges de retrait des garages, que nous avons intégrées dans cet article. Ces dispositions, de concert avec les dispositions sur le stationnement dans les cours avant, remplacent les dispositions existantes relatives à la surzone des quartiers établis et à l'analyse du caractère du paysage urbain de l'article 140 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), qui réglementait le stationnement d'après le caractère dominant du paysage urbain.

Article 605 – Dispositions relatives aux places de stationnement

L'article 605, qui prévoit des dispositions pour les dimensions minimums des places de stationnement, n'a essentiellement pas changé par rapport à l'actuel article 106 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 606 – Accès à un nombre de places de stationnement compris entre une et trois

Cette section prévoit des dispositions pour réglementer l'accès aux zones de stationnement dans les cas où l'on prévoit un nombre de places de stationnement compris entre une et trois. L'article 606 comprend de nombreuses modifications et de nouvelles dispositions pour :

- les entrées de cour partagées menant à des places de stationnement dans la cour arrière aménagées sur un lot ou sur plusieurs lots;

- les dispositions relatives aux entrées de cour à bandes de roulement dans les cas où deux bandes latérales minéralisées et une bande médiane perméable sont prévues. Dans les cas où le stationnement dans les cours avant est autorisé et prévu, on autorise l'aménagement d'une entrée de cour à bandes de roulement, ce qui offre aux résidents la possibilité d'aménager une place de stationnement plus perméable que l'asphalte;
- l'adoption de dispositions permettant de stationner dans la cour arrière lorsque les places de stationnement sont accessibles à partir de ruelles arrière ouvertes, carrossables et entretenues;
- l'adoption de dimensions pour l'intérieur des garages simples et doubles afin de s'assurer que les garages aménagés dans les nouveaux projets d'aménagement servent de places de stationnement fonctionnelles. On propose que les places de stationnement intérieures individuelles dans les garages intérieurs fassent 3 mètres de largeur sur 6 mètres de longueur et que deux places de stationnement intérieur fassent 5 mètres de largeur sur 6 mètres de longueur;
- les dispositions améliorées pour les entrées de cour partagées dans les cas où l'entrée de cour ne mène pas à une cour arrière;
- les révisions apportées aux largeurs maximums autorisées des entrées de cour.

Article 607 – Dispositions relatives aux parcs de stationnement

Le nouvel article 607 comprend les dispositions applicables aux terrains de stationnement; toutefois, nombre de ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et ont été modifiées, ce qui a eu pour effet :

- d'adopter des dispositions interdisant les nouveaux terrains de stationnement en surface et l'agrandissement des terrains de stationnement en surface existants dans le transect du cœur du centre-ville et d'interdire de donner à des terrains de stationnement une vocation principale dans le transect du secteur urbain intérieur, conformément à la politique 1) d) de la sous-section 5.1.2, à la politique 1) d) de la sous-section 5.2.2 et à la politique 3) de la sous-section 5.2.2 [Plan officiel](#);
- de réviser les exigences relatives au paysagement des terrains de stationnement, en augmentant le pourcentage minimum de la superficie végétalisée du paysagement obligatoire en fonction du nombre de places de stationnement;

- d'adopter un minimum de 1,5 mètre pour la profondeur des sols des zones tampons végétalisées aménagées dans les terrains de stationnement de 50 places ou plus.

Article 608 – Dispositions relatives aux garages de stationnement

Le nouvel article 608 prévoit des dispositions pour les garages de stationnement; toutefois, la plupart de ces dispositions sont extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et ont été légèrement modifiées. Le seul changement apporté au fond a consisté à adopter de nouvelles dispositions pour les ouvrages de stationnement hors sol. Ces dispositions prévoient l'obligation d'aménager des écrans aux étages autres que le rez-de-chaussée.

Article 609 – Dispositions relatives au stationnement en tandem

Les dispositions relatives au stationnement en tandem sont extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 610 – Nombre de places de chargement et dispositions afférentes

Le nombre de places de chargement et les dispositions afférentes sont généralement extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et sont modifiées. On propose d'adopter des changements pour interdire la création de places de chargement dans une cour avant ou une cour latérale extérieure, et les secteurs de la ville dans lesquels il n'est pas nécessaire d'aménager des places de chargement ont été étendus au cœur du centre-ville, au lieu de se limiter à quelques rues du cœur du centre-ville. Le tableau faisant état du nombre de places de chargement a été remanié pour en faciliter l'interprétation.

Article 611 – Règlements d'application sur les véhicules électriques

Puisque la Ville est en train de se doter d'un réseau de transport plus durable, on propose d'adopter de nouvelles dispositions pour obliger à prévoir un pourcentage minimum de places de stationnement pour les véhicules électriques dans les cas où l'on prévoit d'aménager des places de stationnement. Les places de stationnement des véhicules électriques doivent être équipées d'une prise sous tension permettant d'alimenter au minimum des bornes de recharge de niveau 2. Dans les cas où il est prévu d'aménager un immeuble d'habitation ou polyvalent et des places de stationnement, toutes ces places doivent permettre de recharger les véhicules électriques. Trente pour cent des places de stationnement accessoires pour un bâtiment industriel ou un immeuble de bureaux doivent permettre de recharger les

véhicules électriques. Les exigences relatives aux places de stationnement des véhicules électriques ne s'appliquent qu'aux nouveaux projets d'aménagement.

Cet article comprend des dispositions qui ont pour effet de réduire le nombre obligatoire de places de stationnement des véhicules électriques dans les cas où une borne de recharge de niveau 3 est destinée à être utilisée par les résidents, les employés ou les clients. Il faut pouvoir identifier visuellement toutes les places de stationnement communes aménagées pour les véhicules électriques. Cet article permet aussi d'autoriser, comme vocation principale, le stationnement des véhicules électriques dans les zones de stationnement associées à tous les aménagements non résidentiels.

Article 612- Poids lourds et véhicules de plaisance liés à une vocation résidentielle

Les dispositions de cet article ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); on y a apporté de légères mises à jour organisationnelles pour assurer l'uniformité et la clarté.

Article Section 613 – Dispositions relatives au stationnement des vélos

Nous avons modifié ces dispositions en adoptant un nombre de places de stationnement de courte et de longue durées, en simplifiant les pourcentages et en prévoyant de réglementer la conception des infrastructures de stationnement des vélos. Grâce à ces changements, les dispositions relatives au stationnement des vélos à Ottawa cadreront avec celles des autres grandes villes canadiennes, ce qui permettra de s'assurer que les cyclistes peuvent compter sur des infrastructures de stationnement accessibles, pratiques et sécuritaires.

Les dispositions relatives au stationnement des vélos permettent de mettre en œuvre la politique 9 de la sous-section 4.1.2 du Plan officiel, qui oblige les promoteurs à prévoir, pour les vélos, des infrastructures de stationnement de longue durée qui sont « sécuritaires, abritées et utilisables par tous les types de cyclistes », ainsi que des infrastructures de stationnement de courte durée qui sont « parfaitement visibles, bien éclairées, proches des entrées des immeubles et abritées, le cas échéant ». La version provisoire des dispositions relatives au stationnement des vélos permet d'atteindre les objectifs des quartiers du quart d'heure en obligeant à prévoir un plus grand nombre de places de stationnement pour la plupart des vocations, surtout résidentielles, et en établissant, pour le stationnement des vélos, des normes qui améliorent l'expérience offerte aux cyclistes qui doivent garer leur vélo.

Alors que la version actuelle du *Règlement de zonage* oblige effectivement à abriter, sécuriser 25 pour cent des places de stationnement ou à les doter de casiers à vélos,

dans les cas où il faut prévoir plus de 50 places, il ne fait pas de différence explicite entre les places de stationnement de courte durée et les places de stationnement de longue durée. En outre, il n'était pas obligatoire d'aménager les places de stationnement des vélos dans une enceinte sécurisée.

Le nouveau *Règlement de zonage* fera état du nombre de places de stationnement de courte et de longue durées pour les vélos. Les places de stationnement de courte durée sont destinées aux clients et aux visiteurs et sont publiquement accessibles, même si elles peuvent être aménagées dans un immeuble ou être abritées pour être protégées contre les intempéries. Les places de stationnement de longue durée sont destinées aux résidents et aux employés et doivent être aménagées dans une enceinte sécurisée et protégée contre les intempéries.

On a simplifié le calcul du nombre de places de stationnement des vélos en imposant un nombre minimum de places, plutôt qu'un ratio, dans de nombreux aménagements dont la superficie est inférieure à certaines cotes. On commence à appliquer un ratio lorsque les aménagements atteignent une certaine superficie brute. Puisque la plupart des supports à vélos sont conçus pour deux bicyclettes, cette approche obligera généralement à prévoir au moins deux à cinq supports à vélos pour de nombreux aménagements.

Le nouveau *Règlement de zonage* comprend aussi des dispositions destinées à rendre plus inclusif, pratique et accessible le stationnement des vélos. Les places inclusives de stationnement des vélos constituent une nouvelle catégorie de places, en plus des places verticales, horizontales et superposées. Les places inclusives sont plus longues et plus larges et sont adaptées aux bicyclettes électriques ou aux vélos-cargos électriques qui sont plus larges et plus longs que les bicyclettes normales. Il faudra prévoir ces places dans les écoles, les garderies, les magasins de détail de plus de 1 000 mètres carrés, de même que pour permettre d'aménager, en places accessibles, 5 pour cent du nombre de places lorsqu'il faut en prévoir plus de 20.

Nous adopterons également des dispositions pour réglementer les supports à vélos. Les supports devront permettre de soutenir chaque vélo en deux points séparés par au moins 20 centimètres. Autrement dit, les supports devront permettre de soutenir les vélos pendant qu'on les verrouille, ce qui est très utile lorsque les vélos sont chargés de sacoches ou de paniers. Elles permettent aussi de s'assurer que les supports sont conçus pour permettre de verrouiller ensemble la roue avant et le cadre du vélo, ce qui permet de ranger les vélos bien droits en les verrouillant et de décourager les voleurs, puisqu'il est plus difficile d'exercer un effet de levier pour briser un cadenas. En outre,

les supports à vélos qui ne permettent de verrouiller que la roue avant ne seront plus autorisés, puisqu'on ne peut pas ainsi sécuriser les vélos. Les supports à vélos doivent être implantés à au moins 0,8 mètre du mur ou de l'obstacle le plus proche; il faut veiller à ce que les supports ne soient pas inutilisables parce qu'ils sont installés trop près d'un mur.

Les dispositions proposées pour le stationnement des vélos permettront de s'assurer que les cyclistes peuvent compter sur des places de stationnement sécuritaires et pratiques, aménagées selon une norme rigoureuse et adaptée à différents modèles de vélos.

Partie 7 – Dispositions relatives au logement

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* prévoit des dispositions qui s'appliquent aux aménagements résidentiels dans toutes les zones, dont le transect du secteur rural.

Article 701 – Annexes résidentielles

Cet article est extrait de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 702 – Habitations jointes verticalement

Cet article comprend les dispositions applicables aux immeubles dont les logements sont aménagés à la verticale, par exemple les habitations en rangée. Il est appelé à remplacer les dispositions existantes de l'article 138 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Il comprendra aussi des dispositions pour les habitations jumelées en longueur, actuellement réglementées par l'article 145 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); cet article fera état des exigences relatives à la largeur minimum des lots en drapeau sur lesquels sont aménagées des habitations jumelées en longueur.

Article 703 – Complexes immobiliers planifiés

Les complexes immobiliers planifiés (CIP) sont des aménagements résidentiels qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitation sur un même lot; ils sont actuellement réglementés par l'article 131 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). On propose d'autoriser les CIP dans toutes les zones résidentielles, à la condition que dans l'ensemble, la densité résidentielle du CIP ne soit pas supérieure à celle qui serait autorisée pour un même bâtiment sur le même lot.

S'agissant du stationnement sur le site des CIP, les dispositions proposées sont destinées à permettre d'aménager des zones de stationnement communales, destinées non seulement aux résidents des CIP, mais aussi aux résidents des quartiers voisins.

Article 704 – Aménagement de refuges, Article 705 – Maisons de retraite et établissements de soins pour bénéficiaires internes, Article 706 – Foyers de groupe et Article 707 - Maison de chambres.

Conformément aux politiques de la sous-section 4.2 du Plan officiel, ces articles comprennent des dispositions qui ont pour effet de réduire les restrictions et d'augmenter le nombre de zones dans lesquelles on autorise l'aménagement de refuges, de maisons de retraite, d'établissements de soins pour bénéficiaires internes, de foyers de groupe et de maisons de chambres. L'intention des politiques du Plan officiel consiste à s'assurer qu'on offre un ensemble d'options et de choix de logements pour tenir compte des différentes circonstances et des divers besoins de tous les résidents d'Ottawa.

La [sous-section 4.2.3](#) du Plan officiel précise que « d'autres formes de logement d'hébergement, de logements coopératifs ou de logements partagés » sont appelées à être autorisées dans toutes les zones prévoyant des aménagements résidentiels et que la Ville ne doit pas adopter des distances de séparation minimums, des plafonds ou d'autres restrictions qui ont pour effet de limiter la possibilité d'aménager ces formes de logements. Conformément à cette politique, on ne propose plus d'appliquer, dans le nouveau *Règlement de zonage*, les distances de séparation obligatoires existantes qui s'appliquent aux refuges et aux foyers de groupe. Il faut signaler que la sous-section 4.2.3 du Plan officiel portera désormais le numéro 4.2.4 en raison de l'adoption du *Projet de loi 150 (Loi de 2023 modifiant des lois en ce qui concerne l'aménagement du territoire)*, qui a pour effet de réinstaurer les politiques du Plan officiel qui ont été supprimées lorsque ce plan a été approuvé par le ministère en novembre 2022.

Article 708 – Grandes habitations

Les dispositions de l'article 708 pour les grandes habitations ont pour effet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 3.2](#) et des tableaux 3a et 3b du Plan officiel. Ces politiques définissent les grandes habitations et font état des cibles à atteindre et des exigences à respecter pour ce qui est du nombre de grandes habitations dans les immeubles d'habitation ou polyvalents. Ces cibles et exigences sont comprises entre 5 % et 50 % du nombre total d'habitations. Elles varient en fonction du site d'implantation de la propriété, qui peut être aménagée dans un carrefour, un couloir ou un quartier désigné. La politique 8) b) de la sous-section 3.2 du Plan officiel définit ce

terme comme suit : « les grandes habitations sont celles de trois chambres à coucher ou plus ou qui s'étendent sur une superficie équivalente et sont généralement aménagées dans les formes bâties de plain-pied. »

Pour les grandes habitations aménagées dans les immeubles de moyenne et de grande hauteurs, en vertu de l'article 708, au moins 5 % des logements doivent être dotés d'au moins trois chambres à coucher ou s'étendre sur une superficie brute minimum de 80 mètres carrés. Pour les immeubles de faible hauteur dans une zone de quartier sur un lot dont la superficie est égale ou supérieure à 450 mètres carrés, au moins 15 % des logements doivent comprendre au moins trois chambres à coucher ou s'étendre sur une superficie brute minimum de 80 mètres carrés.

Article 709 – Logements surdimensionnés

Cet article reprend les dispositions existantes sur les logements surdimensionnés, en les modifiant pour qu'elles cadrent avec les changements apportés dans le projet de loi 23. Le logement surdimensionné est une habitation qui comprend plus de quatre et un maximum de huit chambres à coucher. Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les logements surdimensionnés ne sont autorisés que dans les habitations isolées. Puisque le projet de loi 23 exige que les lots résidentiels de la zone urbaine permettent d'aménager au moins trois habitations, les dispositions prévues dans cet article autorisent un maximum d'un logement surdimensionné dans les immeubles regroupant au plus trois logements.

Partie 8 – Zones de quartier et dispositions afférentes

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui s'appliquent à la désignation du quartier dans le Plan officiel. Les questions relatives à la désignation du quartier, dont les nouvelles dispositions sur la zone de quartier, l'analyse du caractère du paysage urbain, la surzone des quartiers établis, la surzone des quartiers évolutifs et les zones industrielles existantes dans la désignation du quartier sont exposées dans cette section du rapport.

Article 801 – Zones et sous-zones des quartiers

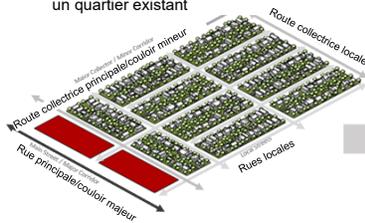
Les zones de quartier (N1-N6) remplacent les zones résidentielles (R1-R5) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Dans l'ensemble, l'intention des zones de quartier consiste à autoriser un ensemble d'options pour l'aménagement des logements et à instituer des normes destinées à réglementer la forme bâtie et la fonction, ce qui est différent de la forme essentiellement « typologique » de l'actuel

Règlement, dans lequel le nombre et la configuration intérieure des logements déterminent essentiellement les normes qui s'appliquent.

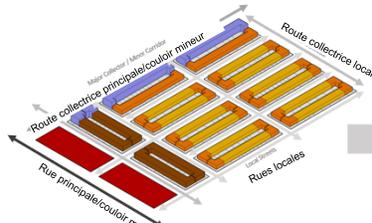


La Stratégie du zonage pour le relèvement des quartiers

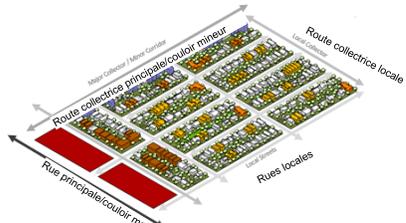
1 Évaluation initiale de la diversité et de la densité des logements existants, de l'aménagement des lots et des principales caractéristiques de la forme dans un quartier existant



2 On fait appel à une combinaison de zones contextualisées, en fonction du résultat souhaité du point de vue de la densité et de la forme.

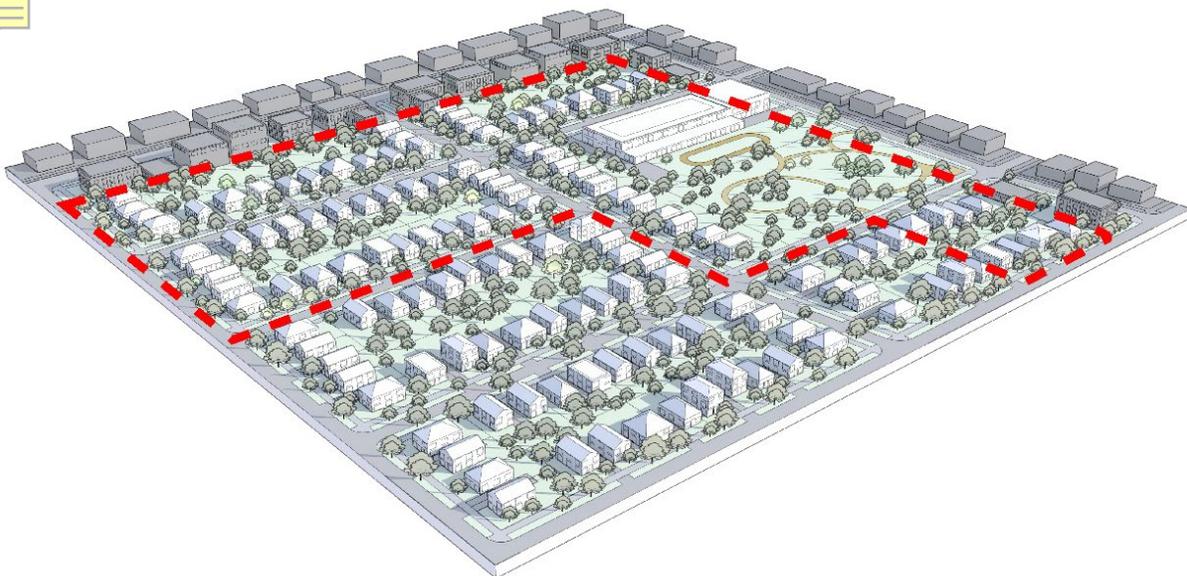


3 Le résultat est une augmentation de la quantité et de la diversité du logement, ce qui permet de mieux respecter le contexte existant.



- Relèvement majeur de la hauteur et de la densité des routes collectrices principales
- Relèvement supplémentaire de la densité aux intersections et dans les routes collectrices locales
- Relèvement modéré de la hauteur et de la densité non loin des couloirs majeurs
- Léger relèvement de la densité dans les rues locales et les lots intérieurs

Comme l'indique le graphique ci-dessus, le Plan officiel prévoit une augmentation des densités dans la désignation du quartier, dans les zones attenantes aux couloirs et aux carrefours et non loin des stations de transport en commun rapide. Dans le Plan officiel, ces zones sont désignées par l'appellation « surzone des quartiers évolutifs ». À l'intérieur des quartiers, les projets de réaménagement intercalaire de faible hauteur sont également justifiés dans le Plan officiel, mais sous une forme plus comparable au contexte du quartier existant.



Le diagramme ci-dessus représente un quartier du transect du secteur urbain intérieur tel qu'il paraît aujourd'hui.



Le diagramme ci-dessus représente le même quartier du transect du secteur urbain intérieur en 2046, soit l'horizon de planification du Plan officiel. Les bâtiments représentés en jaune et en bleu sont ceux qui devraient être réaménagés d'ici 2046 (le « taux de roulement » attendu). La ligne en pointillé rouge trace le périmètre de la surzone des quartiers évolutifs.



Le diagramme ci-dessus représente un quartier du transect du secteur urbain extérieur tel qu'il paraît aujourd'hui.



Le diagramme ci-dessus représente le même quartier dans le transect du secteur urbain extérieur en 2046, soit l'horizon de planification du Plan officiel. Les bâtiments représentés en jaune et en bleu sont ceux qui devraient être réaménagés d'ici 2046 (le « taux de roulement » attendu). La ligne en pointillé rouge trace le périmètre de la surzone des quartiers évolutifs.

Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), il y a plus de 140 zones R1 à R5 et sous-zones distinctes. À chacune de ces sous-zones correspondent d'autres règlements d'application distincts, d'après le type d'habitation proposé. Les règlements d'application propres à ces sous-zones sont en outre annulés et remplacés par des règlements d'application propres aux zones et aux secteurs, selon le point d'implantation de la propriété visée. Cette structure-cadre complexe de dispositions est devenue de plus en plus difficile à interpréter et à mettre en œuvre.

On propose de structurer les nouvelles zones de quartier pour en faire six zones principales qui réglementent la hauteur et la densité maximums, ainsi que six sous-zones qui réglementent la largeur des lots, ainsi que les marges de retrait des cours avant, arrière et latérales. Les sous-zones ont été mises au point pour tenir compte du caractère du quartier; la sous-zone A correspond à un quartier à caractère essentiellement urbain, et la sous-zone F, à un quartier à caractère essentiellement de

banlieue. On obtient ainsi une structure de zones et de sous-zones simplifiée et plus facile à suivre par rapport à la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); on peut toutefois aussi établir des liens entre les zones et les sous-zones d'une part et, d'autre part, la « densité » distincte et le « caractère urbain-de banlieue » distinct, conformément aux politiques sur les transects de la [section 5](#) du Plan officiel.

Il faut noter que la « densité » est distincte du « caractère » dans la structure de zonage proposée. Les zones principales réglementent la hauteur des bâtiments, ainsi que le nombre de logements autorisés sur le lot. Les immeubles à logements multiples de plus grande densité ne sont pas incompatibles avec les habitations isolées ou les habitations de plain-pied, même dans les cas où ces formes de bâtiments sont prépondérantes à l'heure actuelle. Les sous-zones réglementent les éléments physiques de la forme bâtie et du caractère, notamment la largeur des lots, ainsi que les marges de retrait des bâtiments par rapport aux lignes de lot avant et aux lignes de lot latérales. L'intention des dispositions relatives aux sous-zones consiste à s'assurer que la superficie et le point d'implantation des nouveaux projets d'aménagement sont comparables aux immeubles existants du quartier, en permettant d'aménager un plus grand nombre de logements dans ces immeubles.

Sauf dans le cas des quartiers qui ne sont pas viabilisés par des réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux, toutes les zones de quartier permettent d'aménager au moins quatre habitations sur chaque lot, ce qui est conforme aux modifications apportées par le gouvernement provincial à la *Loi sur l'aménagement du territoire* en vertu du Projet de loi 23, qui oblige toutes les municipalités à autoriser au moins trois logements sur une « parcelle de terrain urbain d'habitation », ce qui vient aussi étoffer l'initiative lancée pour augmenter les possibilités d'aménager des logements dans la demande déposée par la Ville dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, conformément aux recommandations du Groupe d'étude sur le logement abordable du gouvernement provincial.

Zones principales de quartier – hauteur et densité

Les zones principales de quartier (N1, N2, N3, N4, N5 et N6) réglementent la densité d'après le calcul du nombre maximum de « logements par hectare » (LPH). Les zones N1 à N4 remplacent les zones R1 à R4 pour les aménagements de faible hauteur. Puisque la désignation des quartiers est essentiellement destinée à aménager des immeubles de faible hauteur (de quatre étages ou moins), il s'agira des zones dominantes qui seront utilisées dans la désignation du quartier. Les zones N5 et N6 remplacent la zone R5; la zone N5 permet d'aménager des immeubles de moyenne

hauteur (de cinq à neuf étages), et la zone N6, des immeubles de grande hauteur (de 10 étages et plus).

Sous-zones des quartiers – Caractère urbain et de banlieue

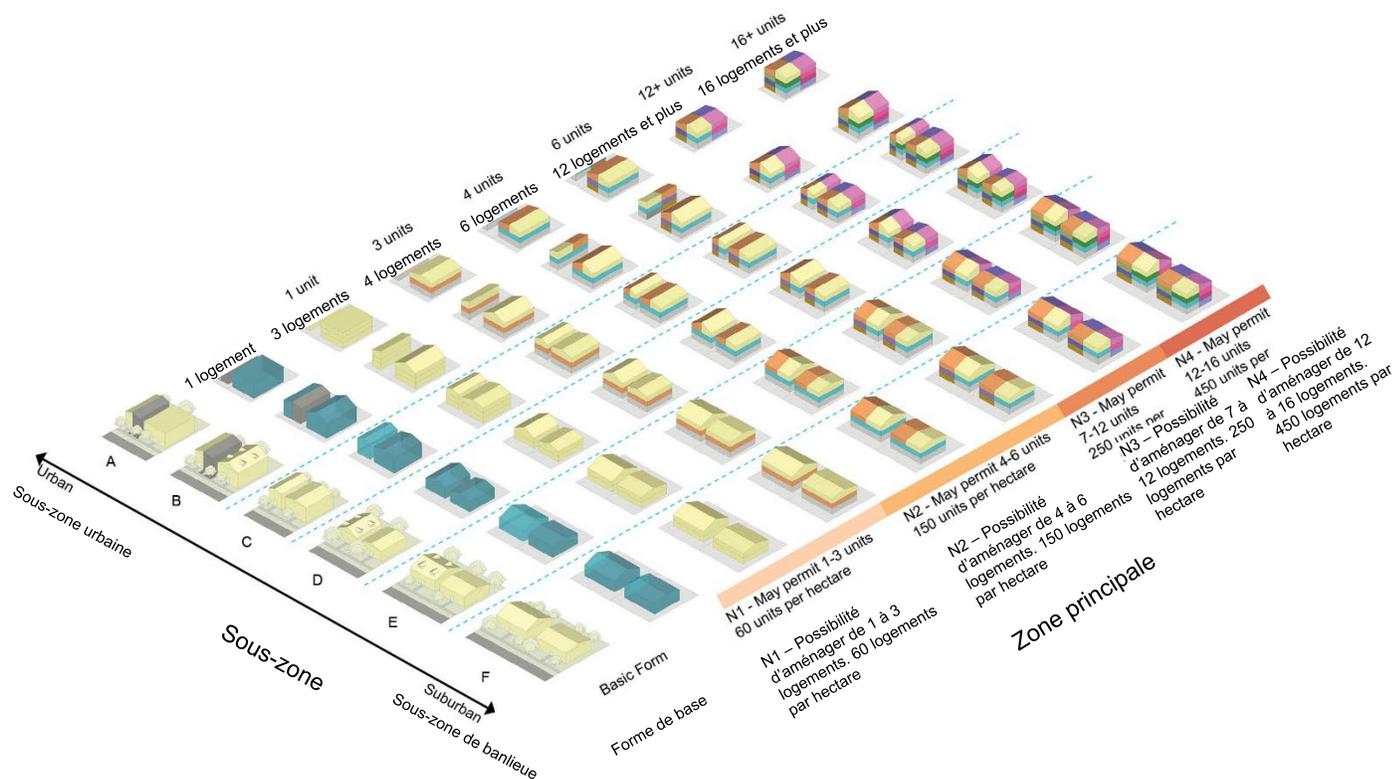
Les sous-zones (A, B, C, D, E et F) ont été mises au point pour tenir compte du caractère existant du quartier, d'après les caractéristiques qui en définissent le caractère urbain ou de banlieue. La largeur du lot et les marges de retrait des cours avant, des cours arrière et des cours latérales typiques dans les quartiers constituent ces caractéristiques. Les caractéristiques du caractère « urbain » et « de banlieue » sont définies dans le [tableau 6](#) du Plan officiel. Les six sous-zones sont structurées d'après leur caractère, à partir des sous-zones essentiellement « urbaines » jusqu'aux sous-zones essentiellement « de banlieue »; la sous-zone A a un caractère « entièrement urbain » et la sous-zone F a un caractère « entièrement banlieusard ». Il faut noter que les normes propres aux sous-zones se veulent cohérentes pour l'ensemble des zones principales. Par exemple, la même « sous-zone B » pour la largeur du lot et les marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale s'appliquerait à **toutes** les sous-zones N1B, N2B, N3B, N4B, N5B et N6B.

Dispositions portant sur les zones principales N1, N2, N3, N4, N5 et N6						
Sous-zones	N1	N2	N3	N4	N5	N6
i) Densité maximum (logements par hectare)	60	150	250	Sans objet	Sans objet	Sans objet
ii) Hauteur maximum du bâtiment (m)	8,5	8,5	11	14,5	30	Selon le suffixe ou l'annexe

Dispositions pour les sous-zones a à F applicables aux zones N1, N2, N3, N4, N5 et N6						
Sous-zones	A	B	C	D	E	F

i) Largeur minimum du lot (m)	6	7,5	10	15	18	24,5
ii) Largeur minimum du lot par logement joint verticalement (m)	4,5	5,6	6	7,5	9	9
iii) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	3	3	4,5	6	6	6
iv) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	3	3	3	4,5	4,5	6
v) Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure (m)	1,8	2,4	2,4	3	3	6
vi) Marge de retrait minimum de la cour arrière	Les dispositions relatives à la marge de retrait minimum de la cour arrière sont comprises dans l'article 801 et varient en fonction de la profondeur eu lot et du zonage de la propriété attenante.					

Les tableaux ci-dessus comprennent les dispositions des zones principales N1 à N6 et des sous-zones A à F. Il faut noter que les dispositions relatives aux sous-zones s'appliquent à chacune des zones N1 à N6. Si par exemple une propriété appartient à la zone N3C, les dispositions de la zone principale N3 prévoient la densité maximum et la hauteur maximum des bâtiments, et les dispositions de la sous-zone C portent sur la largeur minimum du lot, la marge de retrait minimum de la cour avant, la marge de retrait minimum de la cour latérale, la marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure et la marge de retrait minimum de la cour arrière.



Le diagramme ci-dessus illustre la superficie des lots, la forme bâtie et les densités (ainsi que le nombre de logements) envisagées dans les zones principales de quartier et dans les sous-zones. Les sous-zones varient en fonction de la largeur autorisée des lots, conformément aux tableaux reproduits dans la page précédente; toutefois, dans le diagramme ci-dessus, on suppose généralement que les lots ont une profondeur de 30 mètres, ce qui est typique de nombreux quartiers. Par exemple, la sous-zone D comprend des lots de 15 mètres de largeur sur 30 mètres de profondeur (450 mètres carrés). Conformément aux politiques-cadres du Plan officiel, à la condition de respecter les exigences relatives aux marges de retrait minimums, ainsi qu'à la forme bâtie et à la fonction, le *Règlement de zonage* vise à offrir une marge de manœuvre pour le nombre de logements autorisés dans cette forme.

Les normes relatives aux marges de retrait et à la hauteur des bâtiments qui s'appliquent à l'intérieur des quartiers résidentiels sont appelées à être comparables à celles qui existent dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), comme l'indique le tableau ci-après; toutefois, les autorisations de densité déterminées par la zone principale seront plus souples. Il faut noter que dans la surzone des quartiers évolutifs, il pourrait y avoir une plus grande marge de manœuvre du point de vue de la hauteur, des marges de retrait et de la densité, comme le prévoit la

[sous-section 5.6.1](#) du Plan officiel. Il s'agit généralement des autorisations de hauteur dans les immeubles de trois étages et, dans certains cas, dans les immeubles de quatre étages.

R3R-Current / Zonage actuel



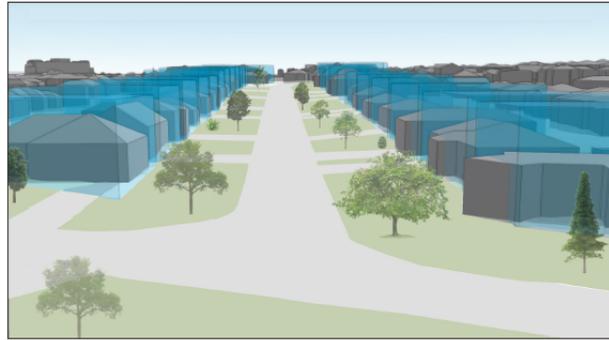
N3C Proposed / Zonage proposé



	R3R-Current	Corner lot example / Exemple de cour latérale d'angle	N3C-Proposed
Min Lot Width (m) / Largeur de lot minimale (m)	12		10
Min Front Yard Setback (m) / Retrait de cour avant minimal (m)	6		4.5
Min Corner Side Yard Setback (m) / Retrait de cour latérale d'angle minimal (m)	4.5		3
Min Interior Side Yard Setback (m) / Retrait de cour arrière minimal (m)	1.2 each side / de chaque côté		1.2 each side / de chaque côté
Min Rear Yard Setback (m) / Retrait de cour arrière minimal (m)	28% lot depth / profondeur du lot		28% lot depth / profondeur du lot
Max Building Height (m) / Hauteur de bâtiment maximale (m)	10.7		11

Ce diagramme établit la comparaison des dispositions du zonage existantes et des dispositions proposées pour la zone R3 dans le transect du secteur urbain intérieur, à l'intérieur de la surzone des quartiers évolutifs.

Il faut noter que pour les propriétés de la surzone des quartiers évolutifs, on prévoit un degré de changement plus considérable dans la densité et la forme bâtie autorisées, et dans ce contexte, la hauteur de trois étages est conforme aux politiques-cadres du Plan officiel.

R1GG-Current / Zonage actuel**N2E Proposed / Zonage proposé**

	R1GG-Current	Comer lot exemple / Exemple de cour latérale d'angle	N2E-Proposed
Min Lot Width (m) / Largeur de lot minimale (m)	18		18
Min Front Yard Setback (m) / Retrait de cour avant minimal (m)	6		6
Min Corner Side Yard Setback (m) / Retrait de cour latérale d'angle minimal (m)	4.5		4.5
Min Interior Side Yard Setback (m) / Retrait de cour arrière minimal (m)	1.8 each side / de chaque côté		1.5 each side / de chaque côté
Min Rear Yard Setback (m) / Retrait de cour arrière minimal (m)	28% lot depth / profondeur du lot		28% lot depth / profondeur du lot
Max Building Height (m) / Hauteur de bâtiment maximale (m)	8		8.5

Comparaison des dispositions de zonage existantes et des dispositions proposées pour la zone R1 dans le transect du secteur urbain extérieur.

Le processus de cartographie des points d'implantation proposés dans les zones de quartier est précisé dans la pièce 10 (Zones de quartier [N1-N6] et dispositions afférentes). En général, ce processus se déroule en quatre étapes dans lesquelles convertit d'abord les zones principales et les sous-zones existantes en nouvelles zones, puis on applique les politiques du Plan officiel, surtout les politiques propres aux transects et celles qui portent sur la surzone des quartiers évolutifs, pour que le zonage concorde avec les orientations prévues et définies dans le nouveau Plan officiel.

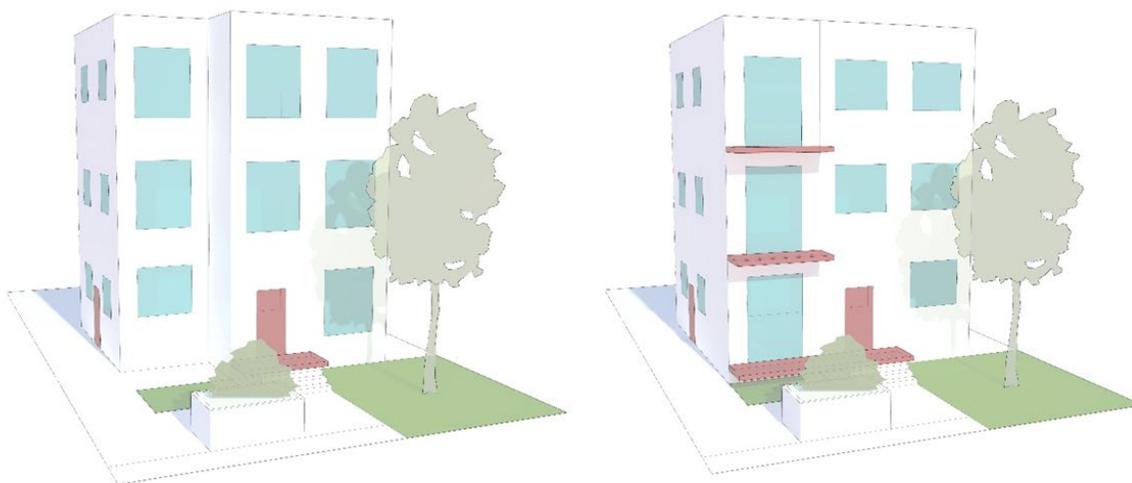
Article 802 – Dispositions relatives à la forme du quartier et article 803 – Normes fonctionnelles des sites

Les normes consacrées à la réglementation de la forme bâtie et de la fonction autorisées des bâtiments résidentiels accompagnent les normes de la zone principale et des sous-zones, conformément aux politiques-cadres du Plan officiel, pour faire ressortir essentiellement ces aspects de l'aménagement des logements. Il s'agit entre autres :

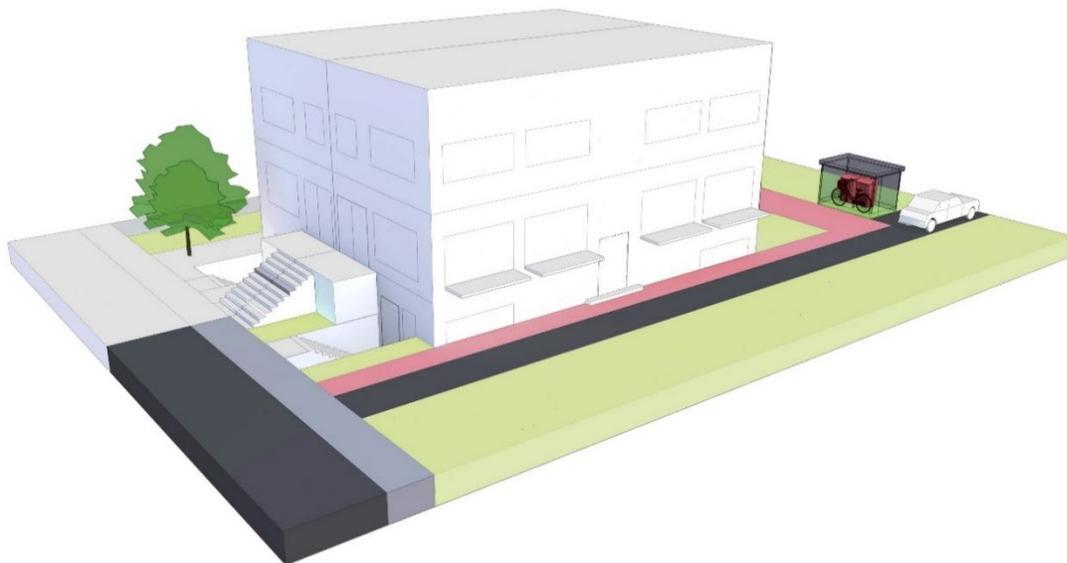
- des normes de la forme bâtie, qui réglementent les éléments de la superficie, de l'implantation et de l'esthétique extérieure des immeubles d'habitation;

- des normes fonctionnelles, destinées à s'assurer que les fonctions nécessaires des immeubles d'habitation, par exemple la gestion des déchets, sont prévues comme il se doit sur le site;
- de la nécessité de prévoir sur le site la plantation et la rétention des arbres, ainsi que la gestion des déchets.

Le lecteur trouvera dans la pièce 10 (Zones de quartier [N1-N6] et dispositions afférentes) de plus amples renseignements sur la structure proposée de la zone principale et des sous-zones, ainsi que les normes complémentaires sur la forme bâtie et la fonction.



Cette figure illustre les normes minimums pour la fenestration et l'articulation de la façade avant d'un bâtiment dans une zone de quartier.



Les exigences relatives à la voie de déplacement fonctionnelle, représentée en rouge ci-dessus, sont un exemple d'une norme fonctionnelle que l'on propose d'appliquer dans le nouveau *Règlement de zonage*, pour s'assurer qu'il y a suffisamment de place pour avoir accès aux cours arrière pour les besoins de l'entretien du site, ainsi qu'aux zones de rangement des déchets et à d'autres installations qui peuvent être implantées dans les cours arrière.

Analyse du caractère du paysage urbain

On ne propose plus d'appliquer, dans le nouveau *Règlement de zonage*, l'Analyse du caractère du paysage urbain, qui réglemente certaines caractéristiques de l'aménagement des immeubles d'habitation dans certaines parties du transect du cœur du centre-ville et du transect du secteur urbain intérieur (représentées, dans la version actuelle du Règlement, par la surzone des quartiers établis). Les dispositions de cette analyse seront remplacées par des dispositions généralement applicables au stationnement, au paysagement et aux entrées des bâtiments, que l'on propose d'appliquer sur tout le territoire de la ville dans les zones de quartier, notamment dans le transect du secteur de banlieue.

Surzone des quartiers évolutifs

La surzone des quartiers évolutifs est constituée des secteurs situés à moins de 400 mètres de la désignation d'un carrefour ou à moins de 150 mètres de la désignation d'un couloir de rue principale dans le Plan officiel. Il s'agit des secteurs dans lesquels il

peut y avoir une évolution sur la voie d'une forme et d'une densité d'aménagement plus urbaines, comme le précise la politique de la [sous-section 5.6.1](#) du Plan officiel.

Conformément aux politiques-cadres du Plan officiel, les secteurs soumis à la surzone des quartiers évolutifs appartiendront à des zones de quartier de rang supérieur, ce qui permet d'autoriser une densité supplémentaire et, dans certains cas, une hauteur d'au plus quatre étages.

Le lecteur trouvera dans la pièce 10 (Zones de quartier [N1-N6] et dispositions afférentes) de plus amples renseignements sur les modalités selon lesquelles on propose de convertir les zones existantes R1 à R5 aux nouvelles zones N1 à N6.

Zones industrielles dans la désignation des quartiers

La sous-section 6.3.3 du Plan officiel précise ce qui suit en ce qui a trait aux aménagements industriels dans les quartiers :

« 6) Conformément aux politiques 1) et 2), les aménagements industriels qui pourraient nuire à des aménagements résidentiels proches en raison de problèmes comme le bruit, les émanations, le déplacement du matériel lourd ou l'entreposage externe de grandes quantités de matériaux :

- a) seront interdits dans la désignation des quartiers;
- b) les aménagements existants dans la désignation des quartiers seront non conformes en vertu de la loi dans le cadre du *Règlement de zonage*;
- c) ces nouveaux aménagements seront réalisés dans la désignation de zone industrielle et logistique. »

La désignation des quartiers comprend les propriétés qui ont déjà une vocation industrielle et qui sont aménagées dans une zone industrielle. Conformément au Plan officiel, les aménagements industriels délétères doivent relever de la désignation industrielle. Les zones industrielles existantes dans la désignation du quartier représentent les cas dans lesquels il est possible de réaliser des aménagements non résidentiels, par exemple des commerces de détail et des établissements de services personnels, ce qui permet de promouvoir les quartiers du quart d'heure conformément aux politiques-cadres de la [sous-section 2.2.4](#) du Plan officiel. C'est pourquoi on propose généralement de remplacer ces zones par les zones NMU (Zone polyvalente de quartier), en apportant les modifications suivantes :

- Les aménagements industriels existants actuellement autorisés dans les zones IL (Zone d'industrie légère), IG (Zone d'industrie générale) ou IP (Zone de parc d'affaires et industriel) et qui ne sont pas nuisibles continueront d'être autorisés en faisant l'objet d'une exception.
- À la différence des autres zones polyvalentes de quartier, on ne propose pas d'autoriser de plein droit les aménagements résidentiels sur ces sites. Il se peut que les lots sur lesquels sont aménagés des bâtiments industriels soient contaminés, ce qui peut obliger à mener une évaluation environnementale de site et à assainir les lots. Pour contrer ce risque, il faudrait apporter une modification au *Règlement de zonage* pour savoir s'il est opportun d'aménager des immeubles d'habitation.

Mise en œuvre des politiques du Plan officiel sur les quartiers du quart d'heure

On fera appel à différents outils de zonage pour mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.3.3](#) du Plan officiel en ce qui concerne les aménagements non résidentiels auxiliaires à petite échelle pour répondre aux besoins quotidiens des résidents :

- les dispositions relatives aux entreprises à domicile autorisent les résidents d'un logement à exploiter une entreprise à petite échelle; veuillez consulter l'article 301 de la Partie 3 (Dispositions particulières en matière d'utilisation);
- les dispositions portant sur le suffixe commercial des quartiers sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et sont modifiées, comme nous l'expliquons dans l'article 804 ci-après;
- la nouvelle zone NMU (Zone polyvalente de quartier) reprend un ensemble simplifié des zones actuelles LC (Zone de commerces locaux) et GM (Zone polyvalente générale). Ces zones, qui appartiennent à la désignation du quartier, regroupent des services et des établissements commerciaux qui répondent aux besoins quotidiens des résidents. Cette nouvelle zone fait l'objet de la partie 9 (Zones polyvalentes) ci-après;
- les immeubles de moyenne hauteur et de grande hauteur qui portent la désignation de quartier et qui appartiennent à la zone N5, qui autorise les immeubles de moyenne hauteur de cinq à neuf étages, et à la zone N6, qui autorise les immeubles de grande hauteur de 10 étages et plus, pourront comprendre une série d'aménagements non résidentiels, à la condition de les limiter au rez-de-chaussée

ou au sous-sol d'un bâtiment, par exemple les ateliers d'artiste, les banques, les centres communautaires, les garderies, les établissements d'enseignement, les cliniques, les entreprises de services personnels, les établissements de loisirs et d'athlétisme, les magasins de détail et les restaurants;

- dans la zone de couloir mineur, on met en œuvre les politiques de la désignation du couloir mineur. Nous expliquons cette nouvelle zone ci-après, dans la partie 9 (Zones polyvalentes).

Article 804 – Suffixe désignant un quartier à vocation commerciale (c)

Le suffixe désignant un quartier à vocation commerciale est appelé à remplacer le suffixe de la zone de commerces locaux. Ce dernier suffixe a été adopté en 2015 afin de légaliser les entreprises à petite échelle existantes dans les vieux quartiers résidentiels et d'étendre les autorisations portant sur les aménagements non résidentiels dans les sites appropriés.

Un peu moins de 500 propriétés ont été désignées à l'aide de ce suffixe; or, depuis l'approbation du nouveau Plan officiel, près de 80 % de ces propriétés sont situées dans les carrefours ou les couloirs désignés et seront zonées en conséquence dans le nouveau *Règlement de zonage*. Le zonage des carrefours et des couloirs portera sur un éventail plus large et une échelle plus considérable d'aménagements non résidentiels que ce que prévoit le suffixe désignant un quartier à vocation commerciale, ce qui rendra ce suffixe inutile dans ces cas.

Afin d'améliorer l'accès aux aménagements commerciaux à petite échelle dans les quartiers, ce suffixe sera attribué aux groupes de propriétés dans les quartiers du transect du secteur urbain intérieur, du transect du secteur urbain extérieur et du transect de banlieue, dans les cas où ces propriétés sont implantées non loin des écoles, des centres communautaires et des parcs, mais qui sont éloignées des carrefours ou des couloirs. Ces travaux se dérouleront dans le cadre de la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage* et permettront d'autoriser l'aménagement des établissements commerciaux à petite échelle non loin des infrastructures communautaires existantes pour permettre d'aménager les quartiers du quart d'heure.

Les dispositions du suffixe désignant un quartier à vocation commerciale ont essentiellement été reprises et ont été modifiées pour les simplifier et pour en augmenter légèrement l'envergure et l'ensemble des aménagements. Voici essentiellement les changements qui ont été apportés :

- les établissements de traiteur, les garderies, les établissements d'enseignement et les établissements de microdistribution font désormais partie des aménagements autorisés;
- il n'est plus nécessaire que les restaurants soient aménagés de concert avec un autre établissement, et on a supprimé le plafond de 15 mètres carrés dans les zones des places assises;
- on a maintenu la superficie maximum de 100 mètres carrés pour les aménagements non résidentiels; toutefois, les magasins d'alimentation au détail peuvent avoir une superficie pouvant atteindre 200 mètres carrés;
- il doit y avoir au moins un logement dans l'immeuble qui a une vocation non résidentielle;
- on a légèrement augmenté la superficie autorisée pour les terrasses : cette superficie peut atteindre 20 mètres carrés sur les lots d'angle ou 10 mètres carrés sur les lots intérieurs;
- on peut implanter un établissement de microdistribution dans un immeuble.

Les nouvelles dispositions sur le suffixe désigné dans un quartier à vocation commerciale permettront d'aménager de nouveaux établissements non résidentiels à petite échelle dans les quartiers, tout en continuant de tenir compte des aménagements commerciaux existants peu nombreux dans les quartiers résidentiels.

Article 805 – Zone de parc de maisons mobiles de quartier (NM)

Ces dispositions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Partie 9 – Zones polyvalentes

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* définit la structure-cadre des zones polyvalentes, ce qui permet de mettre en œuvre les politiques prévues pour les [carrefours](#) (article 6.1), les [couloirs de rues principales](#) (article 6.2), les [couloirs mineurs](#) (article 6.2) et certains terrains dans les [quartiers](#) (article 6.3) selon les désignations du Plan officiel.

Les politiques du Plan officiel sur les aménagements polyvalents dont la densité est la plus élevée sont réservées aux secteurs portant les désignations de carrefour et de couloir.

Le personnel de la Ville s'est d'abord employé à mettre en œuvre directement les politiques-cadres du Plan officiel, en faisant appel à des sous-classes de zonages distinctes pour chaque désignation. L'objectif consistait à instituer la structure-cadre de zonage la plus simple qui soit et qui permettrait toujours de mettre fidèlement en œuvre les politiques-cadres du Plan officiel et un référentiel de qualité dans l'environnement bâti. La version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) réunit plus de 80 zones et sous-zones dans l'ensemble des zones MD (Zone d'utilisations polyvalentes de centre-ville), MC (Zone de centres polyvalents), TD (Zone d'aménagement axé sur le transport en commun), GM (Zone d'utilisations polyvalentes générale), AM (Zone d'artère principale) et TM (Zone de rue principale traditionnelle), qui constituent la majorité des secteurs polyvalents de grande densité sur le territoire de la ville.

La complexité de la structure-cadre existante pour le zonage est accentuée par l'étendue et la prescriptivité des plans secondaires, qui désignent des sous-zones d'application des politiques qui ne correspondent pas parfaitement aux désignations du Plan officiel, aux dispositions du zonage existantes ni aux désignations des plans secondaires, ni non plus au tissu des lots. En outre, puisque les politiques-cadres spécifiques des plans secondaires priment l'orientation générale du Plan officiel, les plans secondaires sont souvent prépondérants par rapport aux principales politiques-cadres du Plan officiel dans les secteurs de la ville dans lesquels ils s'appliquent. Dans le transect du cœur du centre-ville en particulier, le champ d'application des plans secondaires est tellement vaste que les stratégies de hauteur, pour les carrefours et les couloirs, dans l'ensemble du territoire de la ville ne s'appliquent effectivement pas.



Extrait d'une carte représentant tout le territoire de la ville et reproduisant les zones centrales d'Ottawa : les zones blanches hachurées indiquent les zones dans lesquelles un plan secondaire s'applique, ainsi que les zones dans lesquelles les spécificités de chaque plan secondaire priment les politiques générales du Plan officiel.

Pour mettre au point la structure-cadre du zonage la plus efficace et pour éviter le foisonnement continu des sous-zones, on a fait des sous-secteurs d'application des politiques dans les plans secondaires l'unité d'analyse principale. Alors que la plupart des zones principales de la version provisoire du *Règlement de zonage* seront en aval du travail élémentaire de « conversion des codes de zone », la prépondérance des plans secondaires touchant les carrefours et les couloirs ont obligé à s'inspirer, dans l'affectation des nouvelles zones polyvalentes, des désignations de l'aménagement du territoire dans les plans secondaires.

À l'heure actuelle, le personnel de la Ville établit les plans secondaires de Riverside-Sud, de la station Pinecrest et de la station Queensview, de la station Lincoln Fields et de Confederation Heights. Les dispositions du zonage de ces secteurs ne font pas partie de la première version provisoire du *Règlement de zonage*, puisque les politiques sur les plans secondaires ne produisent pas encore leurs effets. De même, le Plan secondaire du couloir d'Orléans, approuvé le 22 février 2023, fait l'objet d'un appel et ne produit pas ses effets. Nous appliquerons la version provisoire des dispositions du

zonage lorsque la portée des appels aura été confirmée et que les autres politiques produiront leurs effets.

Articles 901, 902 et 903 – Zones des carrefours (H1), (H2) et (H3)

Les terrains portant la désignation de carrefour dans le Plan officiel sont essentiellement constitués de ceux qui appartiennent à la Zone des aménagements polyvalents du centre-ville (sous-zones MD-5), à la Zone des centres polyvalents (sous-zones MC-16), à la Zone des aménagements axés sur les transports en commun (sous-zones TD-3) et à la Zone polyvalente générale (sous-zones GM-31). Dans le nouveau *Règlement de zonage*, ces zones et sous-zones ont été regroupées dans trois zones de carrefour principales (H1, H2 et H3), sur une échelle continue de densité des travaux d'aménagement dans lesquels la zone H1 servira généralement à remplacer la zone et les sous-zones MD, la zone H2 remplacera les zones et les sous-zones MC et TD, et la zone H3 remplacera la majorité des sous-zones GM.

La liste des aménagements autorisés a été augmentée et concertée dans l'ensemble des zones de carrefour principales pour s'assurer d'autoriser un large éventail d'aménagements dans chaque carrefour, ce qui cadre avec l'orientation du Plan officiel voulant que l'on concentre une diversité de fonctions dans ces zones.

Articles 904 et 905 – Zones de rue principale (MS1 et MS2)

Les terrains portant la désignation de couloir de rue principale dans le Plan officiel sont essentiellement constitués des terrains appartenant à la zone AM (Zone d'artère principale) (12 sous-zones) et à la zone TM (Zone de rue principale traditionnelle) (16 sous-zones). Dans le nouveau *Règlement de zonage*, ces zones et sous-zones ont été regroupées dans deux grandes zones de rue principale, soit MS1 (qui remplace généralement la zone TM, puisqu'elle est destinée aux terrains dans les parties de la ville dont le tissu des lots est plus compact) et la zone MS2, qui remplace généralement la zone AM, puisqu'elle est destinée aux terrains dans les secteurs de la ville qui regroupent des lots plus vastes et des rues plus larges.

La liste des aménagements autorisés a été augmentée et concertée dans l'ensemble des grandes zones de rue principale pour veiller à autoriser un large éventail d'aménagements, en respectant les restrictions des aménagements auto-orientés et exigés dans les politiques du Plan officiel. Les restrictions portant sur les aménagements des immeubles d'habitation, des immeubles de bureaux et des établissements de recherche au rez-de-chaussée des immeubles donnant sur les rues principales n'ont pas été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Nous exposons ci-après la méthodologie qui a permis de déterminer les zones des carrefours et des couloirs et nous donnons une vue d'ensemble de la stratégie relative à la transition des hauteurs pour les zones des couloirs de rue principale et les zones des couloirs mineurs.

Méthodologie servant à déterminer les zones de carrefour et les zones de couloir

Nous avons rédigé la version provisoire des dispositions des zones de carrefour et des zones de couloir pour qu'elles correspondent aux politiques du Plan officiel et des plans secondaires.

L'équipe chargée du projet s'est consacrée à un vaste examen du zonage dans les carrefours et les couloirs pour confirmer que les politiques sont respectées et pour appliquer la nouvelle structure des zones. Cet examen a permis de constater qu'en règle générale, les autorisations de zonage existantes cadrent bien avec les politiques des plans secondaires. Par exemple, on relève un degré élevé de concordance entre les zones correspondant à la description de rues principales dans les plans secondaires d'une part et, d'autre part, les exigences et l'application de la zone de rue principale traditionnelle (TM). En outre, certains secteurs des plans secondaires ont été mis en œuvre dans le cadre des demandes d'aménagement propres aux sites dans lesquelles on a mené un processus propre aux sites ou aux secteurs pour mettre en œuvre les politiques des plans secondaires.

Les zones principales font état des exigences relatives à la hauteur « par défaut », qui correspondent aux politiques sur la hauteur du Plan officiel pour les carrefours et les couloirs qui ne font pas partie des plans secondaires. Le cas échéant, les suffixes de hauteur (H) annulent et remplacent les dispositions relatives à la hauteur dans les zones principales et servent à désigner les hauteurs prévues dans les politiques des plans secondaires ou à conserver une autorisation existante. Les hauteurs proposées sont jugées préliminaires et pourraient être révisées, selon l'examen qui portera sur les dispositions d'exception de la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*. Dans certains cas, par exemple pour les terrains au sud et à l'est de la Colline du Parlement, les autorisations de hauteur sont établies d'après les élévations au-dessus du niveau de la mer (ASL) représentées dans les annexes. Ces annexes seront reprises dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Il faut noter que les hauteurs maximums de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pourraient être régies à la fois par une ou plusieurs des exigences de l'annexe relative à la zone principale, à la sous-zone, à la zone d'exception et à la hauteur ou par le suffixe de hauteur (H) dans le code de zone. Compte tenu des

relations entre ces dispositions, il faudra consacrer d'autres travaux à la version provisoire 2 pour faire concorder les autorisations de hauteur existantes avec les zones principales des carrefours et des couloirs.

Dans certains cas, l'autorisation de hauteur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) dépasse la hauteur maximum permise dans les politiques des plans secondaires. Dans ces cas, on a repris l'autorisation existante pour éviter de perdre les droits d'aménagement.

Il y a aussi des cas dans lesquels les politiques des plans secondaires prévoient une hauteur supérieure à celle qui est autorisée dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Dans ces cas, nous avons mis à jour la hauteur maximum en faisant appel à un suffixe de hauteur (H) dans le code de zone pour qu'elle corresponde à la hauteur maximum des politiques des plans secondaires. Dans les cas où les politiques font état d'une fourchette de hauteurs autorisées et lorsque le zonage existant fait état d'une hauteur qui appartient à cette fourchette, nous avons conservé l'autorisation de hauteur actuelle, que nous avons reprise dans la version provisoire du code de zone.

Il faut consacrer d'autres travaux à la version provisoire 2 pour confirmer que l'intention des politiques propres aux sites dans le volume 2C du Plan officiel a été mise en œuvre. En règle générale, les dispositions actuelles paraissent adaptées et font typiquement état des critères de l'aménagement des sites.

Dans les zones des plans secondaires, de nombreuses zones principales des carrefours et des couloirs sont la transposition de la zone existante dans une nouvelle zone équivalente. Hormis les secteurs des plans secondaires, nous avons relevé des cas dans lesquels le zonage ne concordait pas avec les politiques des couloirs de rues principales du Plan officiel. Le zonage de ces secteurs fait état des travaux d'aménagement existants et date d'avant le nouveau Plan officiel. Dans les cas opportuns, nous avons modifié le zonage dans ces secteurs pour mettre en œuvre les politiques du Plan officiel. Ce travail nous a obligés à cerner le périmètre des nouvelles zones des couloirs de rues principales, conformément à l'orientation définie dans les politiques sur les couloirs de rues principales du Plan officiel.

Dans les cas où les autorisations de hauteur des plans secondaires étaient supérieures aux autorisations de hauteur existantes dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), il fallait tenir compte de deux considérations. Premièrement, de nombreux plans secondaires comprennent des critères d'autorisation des grands immeubles qui font généralement l'objet des demandes d'aménagement. Dans certains

cas, ces critères obligent expressément à faire appel à un processus distinct, par exemple un plan d'avant-projet ou la modification du *Règlement de zonage*, afin d'autoriser la hauteur maximum des bâtiments. C'est pourquoi on obtient les zones d'exception existantes dans le cadre d'un processus propre au site et qui respectent les politiques du plan secondaire. Il est nécessaire de faire un examen de chaque propriété pour éviter de « défaire » le résultat d'une récente demande d'aménagement et pour s'assurer que les dispositions propres aux sites ne sont pas modifiées par mégarde.

Deuxièmement, l'autorisation de hauteur existante dans le *Règlement de zonage* actuel est souvent associée aux exigences détaillées des travaux d'aménagement comprises dans les sous-zones et les zones d'exception existantes. S'il faut augmenter l'autorisation de hauteur, les exigences détaillées relatives aux lots et aux bâtiments devront être revues pour s'assurer qu'elles font l'objet des dispositions voulues afin de tenir de la transition de la hauteur et des autres exigences relatives aux lots et aux bâtiments.

La première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* indique que toutes les zones d'exception existantes sont maintenues, puisque c'est cette approche qui permet le mieux de préserver les autorisations d'aménagement existantes. L'examen des zones d'exception viendra confirmer si on peut supprimer ou s'il faut modifier les exceptions pour qu'elles concordent avec les dispositions des zones principales. Après un examen initial des exceptions, on a constaté que la plupart des exceptions ont pour effet de mettre en œuvre des plans secondaires ou de répondre à d'autres exigences souhaitables, par exemple lorsqu'il faut tenir compte des questions propres aux sites ou du caractère du secteur. C'est pourquoi nous prévoyons de continuer de maintenir la plupart des exceptions dans la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*.

En règle générale, on ne s'attend pas à ce qu'il soit nécessaire d'établir des sous-zones pour mettre en œuvre les politiques des plans secondaires, puisqu'on peut mettre efficacement en œuvre ces plans dans les zones primaires, dans les dispositions d'exception et dans les suffixes H (hauteur). Toutefois, on sait que les sous-zones existantes de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) comprennent des exigences historiques qui ont modelé certains secteurs ou certaines rues, et c'est pourquoi il se peut qu'on doive définir certaines sous-zones dans certains secteurs de la ville. Il faut consacrer d'autres travaux à la définition des sous-zones nécessaires, et ces travaux se dérouleront de concert avec l'examen des zones d'exception.

La Stratégie de la transition des hauteurs

Les politiques de la [section 5](#) et du [tableau 7](#) du Plan officiel font état des hauteurs maximums des bâtiments pour les désignations des carrefours, des couloirs de rues principales, des couloirs mineurs et des quartiers. Les carrefours portent généralement la désignation autorisant les immeubles de faible à grande hauteurs à proximité des transports en commun rapides et sur les sites assez vastes pour assurer la transition de la forme bâtie. On attribue aussi aux couloirs la désignation de « bâtiment de grande hauteur », à la condition qu'ils jouxtent une large emprise et que les sites soient assez vastes pour assurer la transition voulue de la forme bâtie.

Le Plan officiel oblige à prévoir, dans le nouveau *Règlement de zonage*, les exigences relatives à la transition des hauteurs entre un carrefour ou un couloir et les quartiers de faible hauteur environnants, en « prévoyant un changement graduel dans la hauteur et dans la volumétrie, en abaissant la hauteur des bâtiments et en prévoyant des marges de reculement à partir des propriétés de faible hauteur, en s'en remettant généralement à l'application d'un plan angulaire ». Toutefois, hormis le diagramme qui ne fait pas partie du Plan officiel parce qu'il ne s'agit pas d'un document juridique, le Plan officiel n'officialise pas les règles de la position de départ ni la pente du plan angulaire. Sans angle ni point de départ fixe, on ne peut pas faire appel à un plan angulaire comme épreuve décisive universelle pour l'« adéquation » d'une transition de hauteurs en particulier. Il n'empêche que c'est au personnel de la Ville qu'il appartient d'établir, grâce au nouveau *Règlement de zonage*, une structure-cadre équitable et cohérente pour ce qui constitue une transition de hauteurs adéquate.

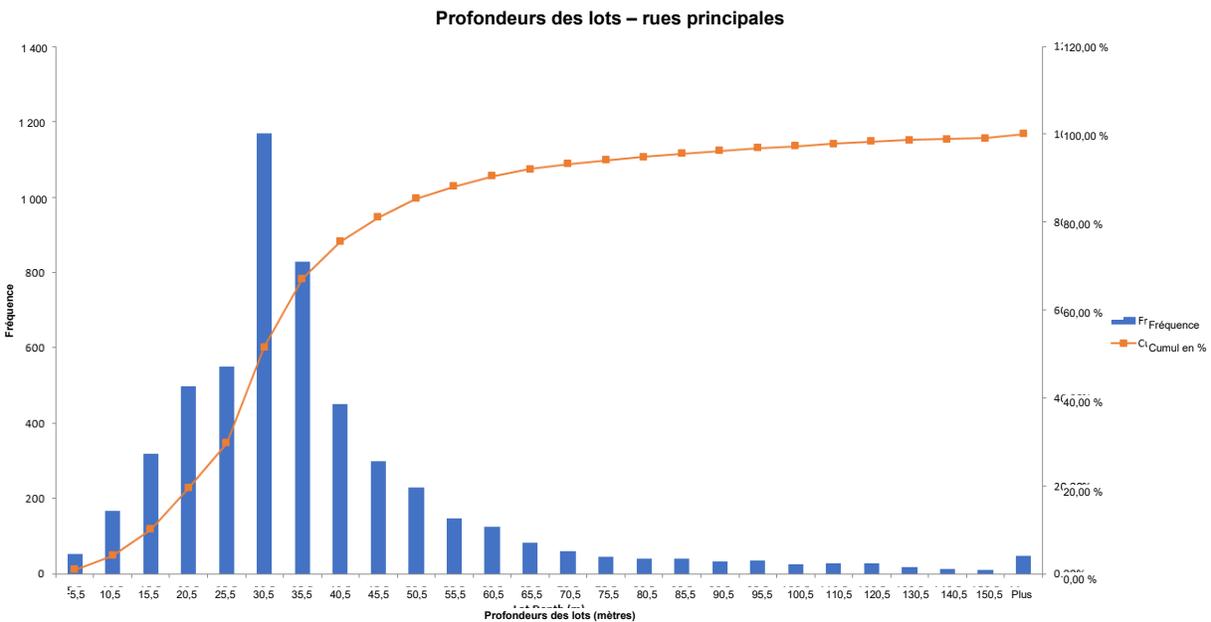
Dans le Plan officiel, on définit les immeubles de grande hauteur comme des bâtiments d'au plus 40 étages; autrement dit, les hauteurs potentielles de plein droit à envisager dans la version provisoire du *Règlement de zonage* doivent être comprises entre un minimum de deux étages et un maximum de 40 étages. Même si le libellé de la politique précise la variation des hauteurs des bâtiments parmi les immeubles de grande hauteur, le Plan officiel ne suggère pas de hauteurs intermédiaires spécifiques.

Dans les cas où le Plan officiel prévoit des hauteurs et des densités importantes, il faut que le *Règlement de zonage* permette de réaliser une hauteur et une densité substantielles pour assurer la proportion significative des aménagements potentiels.

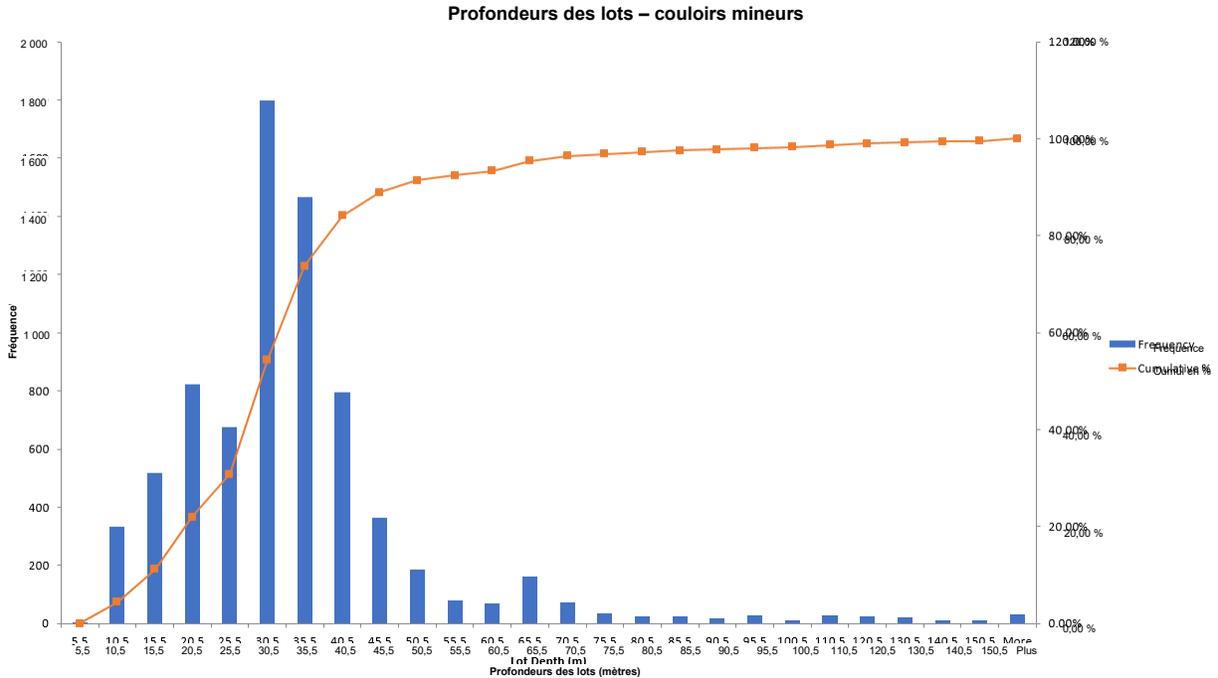
Dans les carrefours, la transition commence à partir du périmètre de la désignation à l'endroit où elle rejoint les zones de faible hauteur environnantes et n'est généralement pas limitée à la profondeur des différents lots. C'est pourquoi on applique un modèle de hauteurs maximums de plus en plus grandes pour assurer l'augmentation graduelle des hauteurs à partir du pourtour du carrefour jusqu'au centre, en s'en remettant

généralement à l'application d'un plan angulaire au niveau du quartier, à concurrence de 40 étages.

Pour les désignations linéaires comme les rues principales et les couloirs mineurs, dans les cas où la transition se déroule essentiellement par rapport aux terrains attenants sur lesquels sont construits des bâtiments de faible hauteur, la profondeur du lot est un facteur essentiel de la capacité du site à assurer la transition des hauteurs. Les figures ci-après font état de la répartition des profondeurs des lots dans les rues principales et dans les couloirs mineurs.

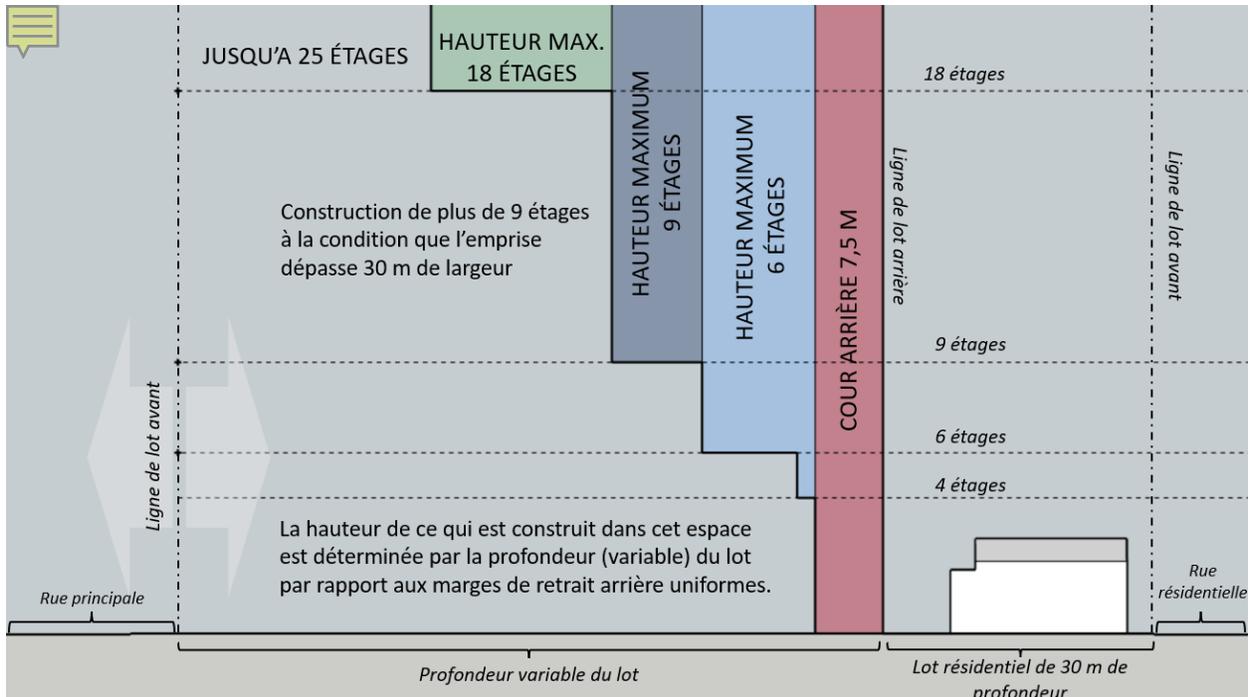


Ce diagramme fait état de la répartition des profondeurs des lots dans les rues principales de tout le territoire de la ville. 75 pour cent des lots des rues principales ont une profondeur inférieure à 40 mètres. 10 pour cent des lots ont une profondeur comprise entre 41 et 50 mètres. Les 15 pour cent restants correspondent aux lots les plus profonds dans les rues principales; ces lots sont réputés permettre d'assurer une transition sur les sites et d'aménager de plein droit des bâtiments de grande hauteur.

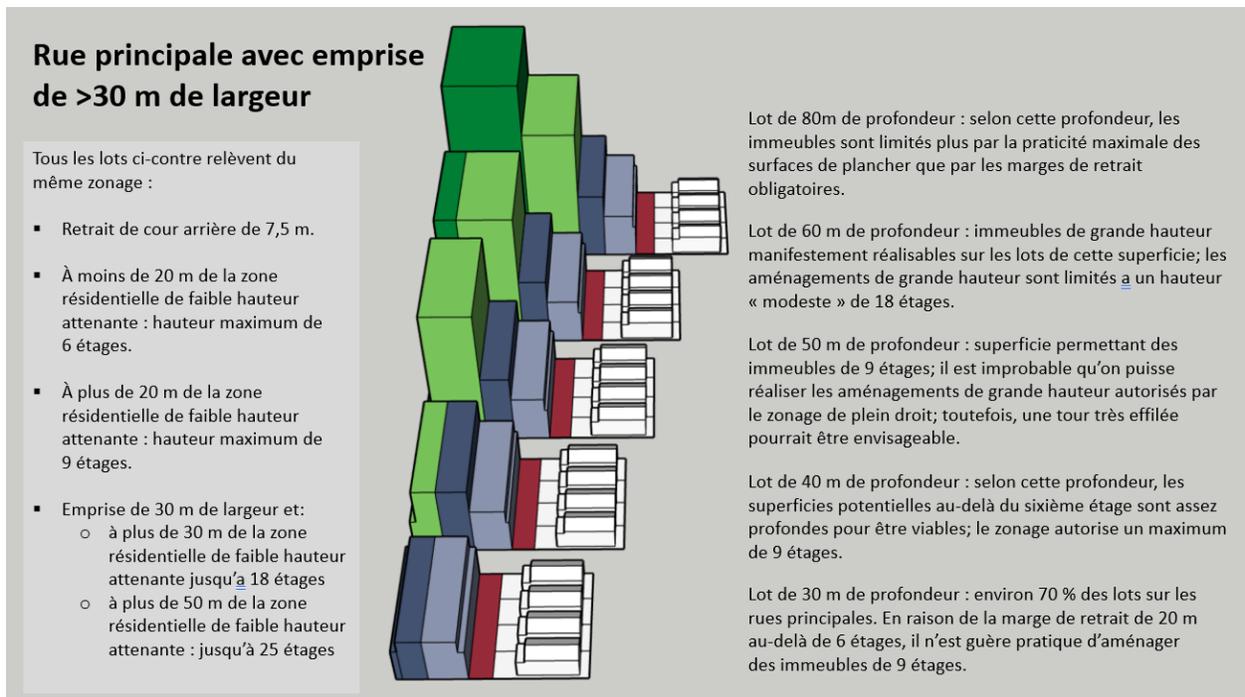


Ce diagramme fait état de la répartition des profondeurs des lots dans les couloirs mineurs de tout le territoire de la ville. 84 pour cent des lots des couloirs mineurs ont une profondeur inférieure à 40 mètres. Plus de la moitié (54 pour cent) du total des lots ont une profondeur de 26 à 30 mètres.

Les terrains des couloirs qui permettent d'aménager des immeubles de grande hauteur feront l'objet d'une structure-cadre de transition sur les sites d'après les marges de retrait graduelles des cours arrière et des cours latérales intérieures, de sorte que plus la profondeur d'un lot est grande, plus on pourra construire en hauteur puisque la distance qui séparera la tour d'une zone de faible hauteur attendue sera augmentée. Dans les cas où un projet d'aménagement permet de respecter les marges de retrait obligatoires des tours, on s'attend à ce qu'une hauteur maximum de 25 étages permette de réaliser la majorité des projets d'aménagement des immeubles de grande hauteur « ordinaires », de sorte que les modifications du *Règlement de zonage* pour la hauteur seront limitées aux propositions portant sur les immeubles exceptionnellement hauts.



Profil d'un site représentant des marges de retrait fixes et des graduations de hauteur en fonction de la profondeur variable des lots; la forme bâtie varie selon la profondeur du lot.



Ce diagramme indique l'effet des marges de retrait obligatoires indiquées ci-dessus et des autorisations de hauteurs exprimées sur les sites de différentes profondeurs, en

plus d'indiquer que les résultats des travaux d'aménagement peuvent varier en fonction de la viabilité des différentes profondeurs de la superficie au sol.

L'objectif qui sous-tend les hauteurs maximums et les impératifs de transition consistent à promouvoir la transparence et la prévisibilité dans les droits d'aménagement, ainsi qu'à réduire la nécessité d'apporter des modifications complexes, laborieuses et imprévisibles pour les projets d'aménagement qui sont conformes aux politiques du Plan officiel.

Article 906 – Couloirs mineurs (CM)

Le Plan officiel attribue à environ 78 rues la désignation de couloir mineur dans les transects du centre-ville, du secteur urbain intérieur, du secteur urbain extérieur et du secteur de banlieue, représentés dans les [annexes de la série B](#). Les politiques du Plan officiel autorisent et encouragent les aménagements compacts, polyvalents et piétonnables donnant sur les couloirs mineurs. Pour mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.2.1](#) du Plan officiel, le personnel a proposé de créer une nouvelle zone de couloir mineur CM.

La nouvelle zone CM remplacera environ 23 zones mères différentes et 131 sous-zones le long des couloirs mineurs désignés, en reprenant les vocations autorisées et, dans bien des cas, en augmentant le nombre d'aménagements autorisés sur un lot par rapport à certaines zones existantes. Ce ne sont pas toutes les propriétés donnant sur un couloir mineur qui appartiendront à la zone CM, et cette zone n'a pas été proposée pour les lots auxquels s'applique l'une des conditions suivantes :

- le lot appartient à la zone EP (Zone de protection de l'environnement), DR (Zone d'aménagement futur), T (Zone de transport), IL (Zone industrielle et logistique), IM (Zone industrielle polyvalente), IH (Zone d'industrie lourde), REC (Zone récréative), LGZ (Zone d'institution à grande échelle et zone récréative), GRN (Zone d'espaces verts), FAC (Zone des infrastructures des espaces verts) ou INZ (Zone institutionnelle);
- le lot est doté d'une cour arrière jouxtant un couloir mineur, et un écran antibruit sépare le lot de l'emprise;
- le lot a une réserve de 30 centimètres le long de la ligne de lot avant;
- le lot est situé sur le domaine viabilisé privé;
- le lot est situé dans un nouveau lotissement;

- un plan secondaire s'applique à la propriété et prévoit une désignation différente, qui annule la désignation de couloir mineur.

Conformément à la [sous-section 6.2.2](#) du Plan officiel, un ensemble d'aménagements permettant de répondre aux besoins quotidiens des résidents sera autorisé. Les sous-zones varient du point de vue de la marge de retrait de la cour avant et de la hauteur maximum autorisée du bâtiment. Voici les sous-zones proposées :

- zone de couloir mineur, sous-zone 1 pour le transect du cœur du centre-ville (CM1);
- zone de couloir mineur, sous-zone 2 pour le transect du secteur urbain intérieur (CM2);
- zone de couloir mineur, sous-zone 3 pour le transect du secteur urbain extérieur (CM3);
- zone de couloir mineur, sous-zone 4 pour le transect du secteur de banlieue (CM4).

Les dispositions des sous-zones CM3 et CM4 permettent d'autoriser les aménagements axés sur l'automobile comme les stations-service, les lave-autos et les postes d'essence, conformément aux politiques du Plan officiel pour le transect du secteur urbain extérieur et le transect du secteur de banlieue.

Article 907 – Zone polyvalente de quartier (NMU)

On a regroupé dans une nouvelle sous-zone polyvalente de quartier (NMU), qui prévoit trois sous-zones, la Zone polyvalente générale (GM) et la Zone de commerces locaux (LC) qui s'appliquent à la désignation de quartier dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces sous-zones sont appelées à remplacer la zone principale actuelle GM et 12 des 31 sous-zones GM, ainsi que la zone principale LC et quatre sous-zones LC. Les zones GM et LC situées dans les carrefours et dans les couloirs seront rezonées et appartiendront à la zone de carrefour ou à la zone de couloir.

La zone GM regroupe un large éventail d'échelles et de vocations, soit aussi bien les grands centres commerciaux que les aménagements polyvalents ou les établissements commerciaux à petite échelle. La zone LC s'applique essentiellement aux petits centres commerciaux, ainsi qu'à certains aménagements polyvalents et résidentiels.

La zone NMU (Zone polyvalente de quartier) mettra en œuvre la [politique 2\) a\) de la sous-section 6.3.1](#) du Plan officiel, qui prévoit des directives permettant de maintenir les autorisations de hauteurs existantes de plus de quatre étages dans la désignation du quartier, en gardant une hauteur de 18,5 mètres dans la zone principale NMU. La zone NMU permettra aussi de mettre en œuvre la [politique 2\) de la sous-section 6.3.3](#), qui prévoit que le *Règlement de zonage* doit tenir compte des aménagements commerciaux existants dans la désignation du quartier et d'offrir la marge de manœuvre qui permettra d'autoriser les vocations résidentielles et non résidentielles.

Dans la structure-cadre proposée pour le zonage, la zone principale GM et quatre sous-zones GM seront regroupées dans la zone principale NMU. La zone NMU reprendra les normes de rendement actuelles de la zone GM actuelle, en regroupant les aménagements autorisés afin d'éliminer les restrictions souvent arbitraires. Les aménagements autorisés s'étendent à un large éventail d'aménagements commerciaux et de services moins axés sur l'automobile, de concert avec les autorisations résidentielles.

La sous-zone NMU-1 remplacera la zone de commerces locaux et permettra d'autoriser les mêmes aménagements que ceux qui sont prévus dans la zone principale, mais en reprenant les normes de rendement LC qui limitent l'envergure des projets d'aménagement. La sous-zone NMU-1 prévoit une limite de hauteur de quatre étages et a pour effet de limiter à 900 mètres carrés les différents immeubles à vocation non résidentielle, pour une superficie maximum combinée de 3 000 mètres carrés dans l'ensemble des aménagements non résidentiels. La hauteur maximum a été légèrement augmentée à 13,5 mètres, contre une hauteur maximum de 12,5 mètres dans la zone LC, ce qui permet de prévoir une hauteur de 4,5 mètres par rapport au sol pour mieux aménager les ouvrages non résidentiels.

La sous-zone NMU-2 remplacera les sous-zones GM qui permettent actuellement d'autoriser les aménagements résidentiels et les aménagements qui ont plus un caractère automobile, par exemple les concessions automobiles, les postes d'essence et les lave-autos.

La sous-zone NMU-3 remplacera la sous-zone GM23. Toutes les parcelles de la sous-zone GM23 sont situées dans le secteur du chemin Hunt Club et du chemin Merivale. Cette sous-zone reprendra l'interdiction des aménagements résidentiels et interdira les garderies ou les écoles. Cette zone comprend un établissement de stockage du diésel non conforme aux lois, et la sous-zone GM23 permet d'autoriser des aménagements qui ne sont pas compatibles avec les aménagements résidentiels, par

exemple les établissements de l'industrie légère et les ateliers de carrosserie automobile. Les sous-zones NMU-2 et NMU-3 seront soumises aux mêmes normes de rendement que la zone principale.

La zone NMU tiendra compte des aménagements existants et reprendra les autorisations déjà prévues, en simplifiant et en regroupant, dans la zone principale NMU (Zone polyvalente de quartier) et dans trois sous-zones, deux zones principales et 16 sous-zones dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Partie 10 – Zones industrielles et de transport

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions destinées à mettre en œuvre les politiques des [sous-sections 6.4 et 6.5](#) du Plan officiel pour la désignation industrielle et logistique et la désignation industrielle polyvalente.

Article 1001 – Zone d'industrie lourde (IH)

La zone d'industrie lourde (IH) permet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.4](#) du Plan officiel pour la désignation industrielle et logistique. Cette zone s'applique aux secteurs dont les aménagements industriels existants ont un caractère nuisible. Les dispositions prévues pour cette zone ont été extraites des articles 201 et 202 pour la zone industrielle lourde dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) en apportant de légères modifications à l'organisation de la structure-cadre primaire et de la structure-cadre des sous-zones. De légères modifications ont été apportées au formatage pour améliorer la clarté du libellé.

Article 1002 – Zone industrielle et logistique (IL)

La zone industrielle et logistique permet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.4](#) du Plan officiel pour la désignation industrielle et logistique. Les terrains la désignation industrielle et logistique sont représentées dans les [annexes de la série B](#) du Plan officiel. Ces terrains sont destinés aux opérations d'entreposage et de distribution. Cette nouvelle zone reprend les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour les zones IG (Zone d'industrie générale), IL (Zone d'industrie légère) et IP (Zone de parc d'affaires et industriel), qui s'appliquent actuellement aux terrains portant la désignation industrielle et logistique dans le Plan officiel. On propose d'adopter des sous-zones pour tenir compte de la superficie des lots existants et des aménagements autorisés. Ces sous-zones feront l'objet de

dispositions distinctes qui s'appliqueront aux terrains qui ne seront pas raccordés aux réseaux municipaux d'aqueduc ou d'égout.

Article 1003 – Zone industrielle polyvalente (IM)

La zone industrielle polyvalente permet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.5](#) du Plan officiel pour la désignation industrielle polyvalente. Les terrains portant cette désignation permettent d'aménager des pôles d'emploi à petite échelle et d'assurer la transition entre la désignation du quartier et les zones industrielles plus intensives dans la désignation industrielle et logistique. Cette nouvelle zone remplace les dispositions portant expressément sur les zones et les sous-zones dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour les zones IG (Zone d'industrie générale), IL (Zone d'industrie légère) et IP (Zone de parc d'affaires et industriel) qui s'appliquent actuellement aux terrains portant la désignation industrielle polyvalente dans le Plan officiel. Nous avons créé une nouvelle sous-zone industrielle polyvalente pour permettre d'aménager d'autres vocations commerciales compatibles non loin des zones résidentielles attenantes, conformément aux politiques prévues pour cette désignation dans le Plan officiel.

Articles 1004 à 1006 Zones de transport (T1, T2 et T3)

Les zones de transport reprennent les dispositions de la zone de transport de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), en les modifiant pour donner suite aux changements apportés aux désignations du Plan officiel qui visent les terrains qui font actuellement partie d'une zone de transport. Il y a deux zones de transport dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) : la zone T1 (Zone d'installation de transport aérien) et la zone T2 (Zone d'installation de transport en surface). Les dispositions de ces zones ont été réaménagées et relèvent désormais de trois zones primaires.

L'Aéroport international MacDonald-Cartier, qui appartient actuellement à la zone T1A (Sous-zone de l'Aéroport international MacDonald-Cartier) porte la désignation de quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa dans le Plan officiel. Nous avons créé une nouvelle zone pour tenir compte de la nouvelle désignation, soit la zone EDA (Zone du quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa); veuillez consulter l'article 1206 de la partie 12 ci-après.

La nouvelle zone T1 (Zone d'installation de transport aérien) s'appliquera aux terrains de l'Aéroport de Carp. Les dispositions en vigueur à l'heure actuelle seront transposées dans cette nouvelle zone.

La nouvelle zone T2 (Zone d'installation de transport en surface) s'appliquera aux stations de VIA Rail du chemin Tremblay et du chemin Fallowfield. Les dispositions qui sont actuellement en vigueur seront transposées dans les nouvelles zones, et les aménagements supplémentaires suivants seront autorisés pour appuyer les voyageurs, les employés et l'exploitation des stations : hôtel et établissement de microdistribution.

La zone T3 (Zone d'installation de transport en autobus) s'appliquera aux infrastructures de transport par autobus. Les dispositions de la sous-zone T3 ont été extraites de la zone existante T2 dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Toutefois, la marge de retrait de la cour arrière a été augmentée et portée à 4,5 mètres, alors que le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ne prévoyait aucun minimum, puisque le lot appelé à appartenir à la zone T3 jouxte actuellement des propriétés résidentielles.

Partie 11 – Zones institutionnelles, récréatives et d'espaces verts

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend les dispositions à jour et les zones des terrains qui appartiennent actuellement aux zones institutionnelles, d'espaces verts ou récréatifs dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 1101 – Zone institutionnelle (INZ)

Il y a actuellement six zones et sous-zones institutionnelles mineures dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). La moitié de ces zones a pour effet de restreindre l'envergure des aménagements institutionnels qui sont autorisés. Dans le Plan officiel, il n'y a pas de politique qui justifie de limiter l'envergure des aménagements institutionnels autorisés dans ces zones. La politique 2) de la sous-section 4.10.2 du Plan officiel précise que « [L]es écoles doivent généralement regrouper des aménagements compatibles sur les sites pour favoriser une utilisation plus parcimonieuse des terrains et pour promouvoir les quartiers du quart d'heure ». Pour résoudre ce problème et pour promouvoir la généralisation des quartiers du quart d'heure, on propose de condenser dans la même zone les sous-zones institutionnelles mineures actuelles afin de permettre d'aménager un large éventail d'infrastructures dans une nouvelle zone institutionnelle INZ.

La [politique 1 de la sous-section 4.10.2](#), la [politique 1\) d\) de la sous-section 5.2.4](#), la [politique 1\) d\) de la sous-section 5.3.4](#) et la [politique 1\) c\) de la sous-section 5.4.5](#) du Plan officiel encouragent à adopter des marges de retrait minorées et à autoriser une enveloppe de forme bâtie maximum qui encadre l'emprise publique. Les dispositions

relatives aux zones pour la largeur des lots et la superficie des lots sont différentes parmi les six sous-zones institutionnelles mineures de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); c'est pourquoi on propose de conserver les normes les plus permissives pour la largeur et la superficie des lots afin de tenir compte des politiques précédentes et d'autoriser les aménagements institutionnels sur un plus large éventail de superficies de lot. En outre, les dispositions relatives aux zones pour les marges de retrait sont différentes parmi les six sous-zones dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250); c'est pourquoi nous proposons à nouveau de garder les normes les plus permissives pour tenir compte de ces politiques, en prévoyant des marges de retrait plus importantes lorsque les lots sont attenants à une zone de quartier pour assurer les transitions voulues entre les bâtiments et les aménagements fonciers.

Article 1102 – Zone récréative (REC)

On propose de condenser, dans une nouvelle zone REC (Zone récréative), les zones actuelles L1 (Zone d'installations de loisirs communautaires), L2 (Zone de grandes installations de loisirs) et les sous-zones O1A, L1A et L2B dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Cette zone REC comprendra tous les aménagements déjà autorisés dans la zone L1 (Zone d'installations de loisirs communautaires) et dans la zone L2 (Zone de grandes installations de loisirs). Certaines autorisations propres aux sous-zones seront transposées dans des exceptions. Nous avons également proposé de nouveaux aménagements autorisés pour étendre l'ensemble des aménagements récréatifs qui sont autorisés.

[La politique 1\) de la sous-section 4.4.4 et politique 2\) de la sous-section 4.4.6](#) du Plan officiel encourageant la co-implantation de logements avec parcs et terrains et d'infrastructures récréatives, de bibliothèques et d'autres infrastructures comparables. Pour se faire, on autorise les aménagements résidentiels comme vocation conditionnelle : dans ce cas, au moins un des aménagements suivants est implanté sur le lot : centre communautaire, bibliothèque et établissement de loisirs et d'athlétisme.

On propose de ne pas modifier la largeur et la superficie des lots et des dispositions relatives aux marges de retrait de la zone L1 (Zone d'installations de loisirs communautaires) et de la zone L2 (Zone de grandes installations de loisirs) dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). On propose d'augmenter légèrement la hauteur maximum des bâtiments et la superficie bâtie maximum des lots pour l'actuelle Zone de grandes installations de loisirs afin de permettre d'aménager des infrastructures récréatives plus vastes.

Article 1103 – Zone d'institution à grande échelle et zone récréative (LGZ)

La [sous-section 4.3](#) du Plan officiel prévoit des politiques pour les aménagements et infrastructures à vocation institutionnelle à grande échelle. L'actuelle zone I2 (Zone de grandes institutions) et ses cinq sous-zones dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) s'appliquent aux grands campus hospitaliers, médicaux et universitaires. Nous proposons de les regrouper dans la nouvelle sous-zone LGZ (Zone d'institution à grande échelle et zone récréative). Ce titre reprend le libellé utilisé dans le Plan officiel et fait état du remplacement de l'actuelle zone des établissements de loisirs par la zone proposée pour les établissements récréatifs.

On propose de ne pas modifier les aménagements déjà autorisés, ainsi que les dispositions relatives aux zones pour la superficie et la largeur des lots et pour les marges de retrait. Les autorisations propres aux sous-zones seront transposées dans des exceptions. Dans l'ensemble, cette zone continue de permettre d'autoriser les grands aménagements institutionnels existants, et on prévoit une zone pour les nouvelles institutions et les infrastructures à grande échelle.

Article 1104 – Zone d'espaces verts (GRN)

On propose de condenser, dans la nouvelle zone GRN (Zone d'espaces verts), l'actuelle Zone de parcs et d'espaces verts (O1) dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250), certains terrains appartenant à la zone O1D et les sous-zones O1C, O1F, O1H, O1I, O1J, O1M et O1N. Cette zone permettra d'autoriser tous les aménagements actuels dans la Zone de parcs et d'espaces verts (O1), ainsi que les « marchés » comme vocation conditionnelle. On propose aussi de considérer que les terrasses commerciales extérieures, les restaurants et les magasins de détail sont des vocations conditionnelles, pour tenir compte de la [politique 5\) de la sous-section 7.1](#) du Plan officiel, qui précise que les améliorations apportées aux espaces verts désignés non loin de certaines stations de transport en commun rapide peuvent comprendre des aménagements commerciaux à petite échelle. Enfin, certaines autorisations propres aux sous-zones seront transposées dans des exceptions. On propose de ne pas modifier les dispositions relatives à la largeur et à la superficie des lots, aux marges de retrait, à la hauteur et à la superficie bâtie des lots pour la zone O1 (Zone de parcs et d'espaces verts). Cette proposition vise à promouvoir le processus d'aménagement des parcs selon les modalités exposées dans la [politique 5\) de la sous-section 4.4.1](#) du Plan officiel. En outre, en gardant la superficie maximum bâtie des lots, on s'assure que les terrains gardent essentiellement la vocation d'espaces verts.

Article 1105 – Zone des infrastructures des espaces verts (FAC)

[La politique 7\) de la sous-section 7.1](#) du Plan officiel précise les fonctions principales voulues pour la sous-désignation des espaces verts et encourage à l'indiquer dans le *Règlement de zonage*. Cette politique rappelle aussi la sous-désignation de la Ferme expérimentale centrale comme espace vert. Pour tenir compte de cette politique, on propose de transférer, dans la nouvelle zone FAC (Zone des infrastructures des espaces verts), les dispositions portant sur la zone existante L3 (Zone de la Ferme expérimentale centrale) et des sous-zones O1L, O1O, O1P, O1Q et O1R. Les dispositions relatives à la largeur et à la superficie des lots, aux marges de retrait, à la hauteur et à la superficie bâtie des lots pour l'actuelle zone O1 (Zone de parcs et d'espaces verts) et pour l'actuelle zone L3 (Zone de la Ferme expérimentale centrale), le cas échéant, ne seront pas modifiées.

Partie 12 – Zones de secteurs spéciaux

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions pour les terrains portant la désignation de secteurs spéciaux ou de quartiers économiques dans le Plan officiel. La [sous-section 6.6](#) du Plan officiel prévoit des politiques pour les sept secteurs spéciaux et quartiers économiques délimités de la ville, soit la Cité parlementaire et le boulevard de la Confédération, le canal Rideau, le marché By, le parc Lansdowne, les îles de la rivière des Outaouais, le quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa et le quartier économique de Kanata-Nord. Les politiques du Plan officiel pour ces secteurs et ces quartiers apportent des lignes de conduite dans les processus d'approbation des projets d'aménagement et des politiques sur les améliorations à apporter au domaine public. Les politiques portant sur plusieurs de ces zones se rapportent aux plans secondaires à établir éventuellement.

Nous avons créé de nouveaux codes de zones pour les secteurs spéciaux afin de faire concorder le nouveau *Règlement de zonage* avec les politiques du Plan officiel pour ces secteurs importants. À l'exception du quartier économique de Kanata-Nord, les dispositions en vigueur à l'heure actuelle seront reprises en faisant appel à ces nouveaux codes de zones. Lorsque les plans secondaires seront établis pour le secteur spécial du canal Rideau, le secteur spécial du marché By et le quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa, on modifiera les dispositions des codes de zones des secteurs spéciaux pour chaque secteur afin de mettre en œuvre les politiques des nouveaux plans secondaires.

Article 1201 – Zone du secteur spécial du marché By (SDB)

Les dispositions en vigueur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été reprises dans la nouvelle Zone du secteur spécial du marché By (SDB).

Article 1202 – Zone du secteur spécial de la Cité parlementaire et du boulevard de la Confédération (SDP)

Les dispositions en vigueur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été reprises dans la nouvelle Zone du secteur spécial de la Cité parlementaire et du boulevard de la Confédération (SDP).

Article 1203 – Zone du secteur spécial des îles de la rivière des Outaouais (SDR)

Les dispositions en vigueur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été transposées dans la nouvelle Zone du secteur spécial des îles de la rivière des Outaouais (SDR).

Article 1204 – Zone du secteur spécial du marché Lansdowne (SDL)

Les dispositions en vigueur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été transposées dans la nouvelle Zone du secteur spécial du marché Lansdowne (SDL).

Article 1205 – Zone du secteur spécial du canal Rideau (SDC)

Les dispositions en vigueur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été transposées dans la nouvelle Zone du secteur spécial du canal Rideau (SDC).

Article 1206 – Zone du quartier économique de l’Aéroport international d’Ottawa (EDA)

Les dispositions en vigueur dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été transposées dans la nouvelle Zone du quartier économique de l’Aéroport international d’Ottawa (EDA). Nous avons proposé d’autres vocations pour permettre de réaliser certains aménagements commerciaux à l’intention du public voyageur et des employés dans ce quartier économique.

Article 1207 – Quartier économique de Kanata-Nord (EDK)

Les dispositions prévues pour la Zone du quartier économique de Kanata-Nord (EDK) permettent de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.6.3.2](#) du Plan officiel pour le quartier économique de Kanata-Nord. Les politiques du Plan officiel permettront d’élaborer un régime de permis de planification de la collectivité; ce travail se déroule à

l'heure actuelle. Les dispositions proposées pour le zonage dans la version provisoire du *Règlement de zonage* sont destinées à comprendre éventuellement les dispositions du zonage de ce secteur dans l'éventualité où le nouveau *Règlement de zonage* entrerait en vigueur avant que le régime de permis de planification de la collectivité soit approuvé.

Les dispositions relatives à la Zone du quartier économique de Kanata-Nord (EDK) ont été mises au point en collaboration avec l'équipe qui se consacre au régime de permis de planification de la collectivité. La zone EDK s'appliquera aux centres d'activité recensés dans les politiques prévues pour Kanata-Nord dans le Plan officiel. Les centres d'activité se trouvent généralement à moins de 600 mètres des stations planifiées du Transitway sur la promenade Terry Fox et sur le chemin Station. Dans ces secteurs, les aménagements résidentiels et polyvalents de grande hauteur seront autorisés : les bâtiments auront une hauteur d'au moins quatre étages et d'au plus 25 étages. On autorisera un large éventail de vocations, dont les aménagements résidentiels, les pôles d'emploi, les commerces et les institutions.

On propose d'adopter deux nouvelles sous-zones (EDK-1 et EDK-2) pour le quartier économique de Kanata-Nord. La sous-zone EDK-1 permettra d'aménager différentes vocations non résidentielles et résidentielles et s'appliquera aux couloirs du chemin March et de la promenade Legget indiqués dans le Plan officiel. La sous-zone EDK-2 permettra d'aménager différents aménagements non résidentiels, soit surtout des pôles d'emploi et des aménagements destinés à l'emploi. Cette sous-zone s'appliquera aux secteurs du parc d'affaires conformément aux directives des politiques du Plan officiel. La sous-zone EDK-2 se veut une zone de transition entre le quartier économique de Kanata-Nord et les quartiers résidentiels des environs.

On envisagera d'adopter d'autres dispositions dans la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage* afin de tenir compte des limitations imposées dans les aménagements fonciers sensibles à proximité des vocations industrielles et des pôles d'emploi existants dans le quartier économique de Kanata-Nord.

Partie 13 – Zones rurales

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions pour les terrains du transect du secteur rural, représenté dans l'[Annexe B9 \(Transect du secteur rural\)](#) du Plan officiel. Les politiques du nouveau Plan officiel et des plans secondaires touchant le secteur rural ne comprendront pas de changements importants par rapport à l'ancien Plan officiel. C'est pourquoi les dispositions adoptées pour la plupart des zones rurales ont été reprises dans le nouveau *Règlement de*

zonage et restent généralement les mêmes, sauf certains changements apportés au formatage et à la structure organisationnelle. Le Plan officiel comprend toutefois, dans la [sous-section 5.6.3](#), de nouvelles politiques pour les surzones des agrégats miniers. Ces nouvelles politiques sont mises en œuvre dans les dispositions de la surzone des agrégats miniers de l'article 502 de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Cette surzone remplace les dispositions de la zone MR (Zone de réserve de granulat minéral) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Les dispositions de l'article 7 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) qui obligent à décaler les habitations isolées par rapport à la zone ME (Zone d'extraction de minerai) feront partie des dispositions relatives aux surzones des agrégats miniers de l'article 502 de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

On a apporté aux zones rurales un certain nombre de changements dans le formatage et la structure organisationnelle pour assurer une uniformité avec d'autres articles du *Règlement de zonage* et pour en faciliter la consultation. Les dispositions qui ne constituent pas des normes de rendement ont été enlevées dans les tableaux et transposées dans les dispositions relatives aux zones, par exemple les dispositions se rapportant à l'entreposage en plein air et au paysagement. Nous avons aussi précisé les distinctions entre les aménagements conditionnels et les aménagements autorisés, ce qui n'a pas pour effet de modifier les vocations ni les dispositions; nous les avons toutefois regroupés pour en améliorer la cohésion. Nous avons aussi fractionné les tableaux des normes de rendement pour les zones comportant un nombre considérable de sous-zones afin d'en améliorer la lisibilité. Certaines dispositions qui s'appliquent aux aménagements fusionnés ou modifiés ont été transposées dans les dispositions relatives aux zones, par exemple en maintenant les limites imposées dans la superficie des gîtes touristiques. Les entreprises à domicile, les garderies à domicile et les foyers de groupe ne font plus partie de la liste des aménagements autorisés, puisqu'ils sont généralement autorisés dans l'article 301 (Entreprises à domicile et garderies à domicile) et dans l'article 706 (Foyers de groupe). Ces modifications visent à améliorer la clarté tout en préservant l'intention des dispositions.

Aménagements résidentiels dans les zones rurales

Nous avons actualisé les dispositions portant sur les aménagements résidentiels dans les zones rurales pour adopter une approche fondée sur la forme qui préserve l'envergure des autorisations résidentielles dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). La version actuelle de ce règlement permet d'autoriser une habitation isolée et une habitation supplémentaire, qui peuvent faire partie d'une annexe résidentielle dans les zones AG (Zone agricole), RR (Zone résidentielle rurale),

ME (Zone d'extraction de minerai) et RU (Zone d'espace rural), même si certaines sous-zones interdisent effectivement les aménagements résidentiels. L'approche proposée dans le nouveau *Règlement de zonage* consiste à simplement autoriser deux logements dans un bâtiment construit dans ces zones et à permettre de compter, dans le calcul de cette limite, un logement dans une annexe résidentielle. Puisqu'il n'y a actuellement pas de restrictions de superficie pour les autres logements dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250), il n'y a pas de différences importantes entre un logement principal et un logement supplémentaire. Toutefois, l'article 701 (Annexes résidentielles) s'appliquerait aux logements aménagés dans les annexes résidentielles. Les dispositions fondées sur la forme pour les zones V1 (Zone résidentielle de village de première densité) et V2 (Zone résidentielle de village de seconde densité) sont exposées ci-après.

Article 1301 – Zone agricole (AG)

Ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et ont été légèrement modifiées, en plus d'adopter les dispositions des aménagements résidentiels fondés sur la forme exposées ci-dessus. Nous avons adopté de nouvelles dispositions pour autoriser l'élevage d'au plus 10 poules sur les lots de moins de 0,8 hectare, et nous avons repris les dispositions existantes liées à l'élevage du bétail à petite échelle et à l'élevage des chevaux sur les lots plus vastes.

Article 1302 – Zone d'espace rural (RU)

Ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et ont été légèrement modifiées; nous avons adopté les dispositions des aménagements résidentiels fondés sur la forme, comme nous l'expliquons ci-dessus, et nous avons adopté les mêmes dispositions pour l'élevage des poules sur les lots de moindre superficie dans la zone agricole.

Article 1303 – Zone de commerces ruraux (RC)

Les dispositions relatives à la Zone de commerces ruraux (RC) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) sont essentiellement reprises dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, même si cinq sous-zones appartiendront désormais à des zones principales différentes. Les sous-zones 6, 7, 8 et 9 de la Zone de commerces ruraux qui s'appliquent dans le couloir du chemin Carp seront supprimées et remplacées par les sous-zones RIL (Zone industrielle et logistique du secteur rural) pour tenir compte de la désignation industrielle et logistique rurale qui s'applique au couloir du chemin Carp dans le Plan officiel. La zone RC10, qui

correspond actuellement à la sous-zone du pôle d'emploi de la Ceinture de verdure, deviendra la Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure.

Article 1304 – Zone d'extraction de minerai (ME)

Les trois volets de l'actuelle structure-cadre de la zone des agrégats miniers seront repris dans le nouveau *Règlement de zonage*, mais seront remaniés pour permettre de regrouper les dispositions applicables, de protéger des opérations d'extraction du minerai et de tenir compte de la mise à jour des périmètres de la surzone des agrégats miniers pour les ressources en agrégats dans le Plan officiel. L'actuelle Zone de réserve de granulats minéraux (MR) sert à recenser les terrains qui offrent un potentiel d'extraction des agrégats miniers et limite les aménagements à ceux qui pourraient empêcher ou interdire éventuellement l'accès à ces ressources et leur extraction. La zone MR sera remplacée par une surzone portant la même appellation (surzone de la réserve de granulats minéraux) et interdira, comme le fait l'actuelle zone MR, les vocations ou les aménagements qui auraient pour effet d'empêcher ou d'interdire l'accès éventuel à ces ressources et leur extraction. Les terrains faisant l'objet de la surzone de la réserve de granulats minéraux feront partie d'une zone mère sous-jacente conformément à la désignation correspondante du Plan officiel, par exemple la zone AG (Zone agricole ou Zone d'espace rural).

Les dispositions actuelles de l'article 67 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) (Retrait de bâtiment résidentiel d'une zone de réserve de granulats minéraux) servent à interdire les aménagements « constitués d'une habitation, d'un logement ou d'une chambre à coucher » à proximité d'une zone MR (Zone de réserve de granulats minéraux) ou d'une zone ME (Zone d'extraction de minerai). Les dispositions de l'article 67 font partie des Dispositions générales de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Puisque ces dispositions sont distinctes des zones existantes de réserve de granulats minéraux ainsi que des autres zones rurales qui pourraient être visées, il se peut qu'on les omette. Pour corriger cette lacune de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les dispositions de l'article 67 seront remplacées par une surzone appelée « Surzone de séparation de la réserve de granulats minéraux », qui interdira les vocations ou les aménagements qui auraient pour effet d'empêcher ou d'interdire l'extraction des ressources en agrégats sur les terrains attenants. Les dispositions de cette surzone interdiront les nouveaux aménagements fonciers sensibles à implanter à proximité des ressources minérales en agrégats désignées, ce qui pourrait empêcher ou limiter des opérations d'extraction de minerais sur les terrains qui sont désignés à cette fin dans le Plan officiel. La liste des aménagements interdits sera modifiée pour faire état des aménagements sensibles au sens des Lignes directrices D du ministère

de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs et comprendrait des aménagements comme les foyers de soins de longue durée, les terrains de camping et les garderies.

Nous avons conservé l'actuelle zone ME (Zone d'extraction de minerai) et les sous-zones correspondantes en y apportant de légères modifications pour simplifier les marges de retrait des habitations dans les cas où elles sont autorisées, pour ajouter les exigences minimums relatives aux zones tampons paysagées et pour supprimer les mentions se rapportant aux habitations « destinées aux concierges ou aux gardiens de sécurité ». Nous avons modifié selon l'approche fondée sur la forme, à laquelle nous faisons appel dans d'autres zones rurales, les dispositions portant sur les aménagements résidentiels de la sous-zone 1 de la zone ME1 (Zone d'extraction de minerai) et de la sous-zone 3 de la zone ME3 (Zone d'extraction de minerai), qui autorisent actuellement l'aménagement d'une habitation isolée.

Article 1305 – Zone d'industrie générale rurale (RG)

Ces dispositions ont été essentiellement extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); nous avons toutefois ajouté deux autres aménagements et apporté de légères modifications aux dispositions existantes. Nous avons ajouté, parmi les aménagements autorisés, les stations de diffusion et les studios de production, ainsi que les services d'urgence. La [politique 1\) d\) de la sous-section 9.3.2](#) du Plan officiel a été mise en œuvre grâce à une limite de superficie de 300 mètres carrés pour les aménagements conditionnels, par exemple les restaurants ou les magasins de détail, qui sont destinés essentiellement à servir les employés qui travaillent dans les environs. Puisque ces aménagements doivent faire partie du même lot qu'un aménagement autorisé, les dispositions actuelles restreignant la superficie des bars auxiliaires à des brasseries, à des vineries ou à des distilleries ont été supprimées, puisque la limite de superficie des restaurants produirait ses effets dans ce cas. Nous avons remplacé la sous-zone 4 de la zone RG4 (Zone d'industrie générale rurale) et la sous-zone 5 de la zone RG5 (Zone d'industrie générale rurale) dans le couloir du chemin Carp par les nouvelles sous-zones de la zone RIL (Zone industrielle et logistique du secteur rural) pour tenir compte de la désignation industrielle et logistique rurale qui s'applique au couloir du chemin Carp dans le Plan officiel.

Article 1306 – Zone rurale à vocation d'industrie lourde (RH)

Ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); nous les avons légèrement modifiées essentiellement pour assurer l'uniformité avec d'autres articles de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Nous avons supprimé comme

aménagement conditionnel la vocation conditionnelle du « magasin de détail limité à la vente de biens, de services ou de fournitures qu'offre une utilisation autorisée » et nous l'avons remplacée par les dispositions relatives aux zones de vente et de présentation des zones industrielles urbaines pour permettre d'adopter une approche cohérente dans la vente des biens produits sur les lieux. Nous avons aussi adopté la même limite de superficie pour les aménagements auxiliaires que celle qui est utilisée dans la zone RG (Zone d'industrie générale rurale), soit 300 mètres carrés.

Article 1307 – Zone industrielle et logistique du secteur rural (RIL)

Cette nouvelle zone permet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 9.3](#) du Plan officiel en faisant appel à une zone principale et à neuf sous-zones. Les nouvelles zones RIL sont dérivées des zones commerciales et industrielles rurales existantes; nous les avons légèrement modifiées en fonction des aménagements fonciers autorisés pour qu'elles cadrent avec les politiques du Plan officiel. Les zones RIL permettent d'aménager différents établissements à usage d'entrepôt, de distribution, d'industrie et de services, de concert avec des aménagements commerciaux dont l'échelle est limitée, par exemple les magasins de détail, les postes d'essence et les restaurants. Nous proposons d'adopter trois sous-zones pour autoriser les aménagements industriels lourds et les vocations plus nuisibles, en adoptant des exigences relatives à la largeur et à la superficie des lots pour tenir compte de la taille des lots existants. Quatre nouvelles sous-zones permettent de mettre en œuvre les politiques sectorielles pour le couloir du chemin Carp dans le Plan officiel et dans le Plan de conception communautaire du couloir du chemin Carp. Les aménagements commerciaux actuellement autorisés dans le couloir du chemin Carp ont été conservés, et nous y avons ajouté plusieurs aménagements nouveaux.

Article 1308 – Zone d'institutions rurales (RI)

Ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et nous avons adopté de nouvelles autorisations pour les établissements d'enseignement, les restaurants et les magasins de détail, à la condition qu'ils soient implantés sur un lot qui a une vocation institutionnelle. Nous avons ajouté, parmi les aménagements autorisés, une habitation, ce qui permettrait de convertir en habitation, sans avoir à modifier le *Règlement de zonage*, un bâtiment qui n'a plus de vocation institutionnelle.

Article 1309 – Zone résidentielle rurale (RR)

Nous avons généralement extrait ces dispositions dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250), sauf l'adoption de dispositions fondées sur la forme pour les

aménagements résidentiels, selon les modalités exposées ci-dessus. Nous avons conservé les dispositions permettant d'autoriser l'élevage d'au plus 10 poules sur les lots dont la superficie est supérieure à 0,8 hectare. Nous avons repris les normes de rendement des sous-zones, qui ont toutefois été reformatées pour en améliorer la clarté. Le personnel mènera un examen complémentaire et regroupera éventuellement les sous-zones dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

Article 1310 – Zone d'utilisations polyvalentes de village (VM)

Ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); nous avons mis à jour les termes portant sur les aménagements fonciers pour qu'ils cadrent avec les nouvelles définitions, et nous avons apporté des changements au formatage pour éliminer les dispositions redondantes, qui étaient reprises dans de nombreuses sous-zones. Le personnel mènera un examen plus rigoureux, qui consistera probablement à regrouper les sous-zones comparables qui s'appliquent à un petit nombre de propriétés pour la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Quant aux autres zones, nous avons regroupé les dispositions qui s'appliquent aux aménagements conditionnels avec les aménagements correspondants pour en améliorer la clarté.

Article 1311 – Zone résidentielle de village de première densité (V1)

Nous avons adopté les règlements d'application fondés sur la forme dans la zone V1 en gardant la même échelle d'aménagement que celle qui est autorisée dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Dans la zone V1, on continuera d'autoriser l'aménagement d'au plus trois logements dans un immeuble doté de tous les services municipaux et d'au plus deux logements sur les lots non viabilisés ou sur les lots partiellement viabilisés. Nous avons fractionné les tableaux des normes de rendement pour en améliorer la visibilité en raison du nombre considérable de sous-zones, sans toutefois en modifier les dispositions.

Article 1312 – Zone résidentielle de village de densité 2 (V2)

Comme dans la zone V1, nous avons adopté dans la zone V2 une approche fondée sur la forme; or, l'intention des dispositions n'a pas été modifiée. Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), la zone V2 permet d'aménager des habitations isolées et des habitations jumelées. Les dispositions actuelles permettent d'aménager au plus trois logements sur un lot et six logements dans un bâtiment construit sur des lots viabilisés ou deux logements sur un lot et quatre logements dans un bâtiment construit sur un lot non viabilisé ou sur un lot partiellement viabilité. Pour permettre de

construire une habitation jumelée sans dissocier les lots, nous avons adopté les dispositions qui permettraient d'aménager au plus six logements sur un lot si la largeur et la longueur de façade du lot représentent au moins le double de ce qui est exigé pour trois logements. Le personnel mènera un examen complémentaire des dispositions existantes sur les sous-zones pour la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*.

Article 1313 – Zone résidentielle de village de densité 3 (V3)

Ces dispositions ont été extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) jusqu'à ce que d'autres travaux puissent être réalisés afin de convertir toutes les normes de rendement pour adopter une approche fondée sur la forme dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Les normes de rendement de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) font appel à une approche fondée sur la forme et à une approche fondée sur la typologie pour régler la densité. Les normes de rendement resteront les mêmes; toutefois, dans les zones V1 et V2, les dispositions du zonage porteront essentiellement sur le nombre de logements autorisés sur un lot, plutôt que sur la question de savoir si les logements sont des habitations isolées, des habitations jumelées ou des habitations en rangée.

Partie 14 – Zones de la Ceinture de verdure, de réserves et de protection

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions pour les terrains appartenant actuellement à la Zone d'aménagement futur ou à la Zone de protection de l'environnement, de même que pour les terrains portant la sous-désignation de secteur rural de la Ceinture de verdure ou d'infrastructure de la Ceinture de verdure dans le Plan officiel.

Article 1401 – Zone d'aménagement futur (DR)

On propose de reprendre, dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les dispositions portant sur la zone DR (Zone d'aménagement futur).

Article 1402 – Zone de protection de l'environnement

On propose de reprendre, dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les dispositions portant sur la zone EP (Zone de protection de l'environnement). Nous mettrons à jour les périmètres des zones EP en fonction des désignations correspondant aux caractéristiques naturelles urbaines, aux milieux humides importants et aux secteurs écologiques naturels représentés dans les annexes [C11-A](#), [C11-B](#) et [C11-C](#) du Plan officiel.

Article 1403 – Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure et article 1404 – Zone rurale de la Ceinture de verdure

Le Plan officiel comporte deux désignations qui sont propres à la Zone du transect de la Ceinture de verdure et qui sont représentées dans l'[Annexe B4](#) (Zone rurale de la Ceinture de verdure et Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure). On propose de créer deux nouvelles zones, soit la zone GBR (Zone rurale de la Ceinture de verdure) et la zone GBF (Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure), afin de mettre en œuvre les [politiques 2\) et 3\) de la sous-section 8.4](#) du Plan officiel.

Les dispositions des zones actuelles RU (Zone d'espace rural), RC (Zone de commerces ruraux) et RI (Zone d'institutions rurales) dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été transposées dans la nouvelle Zone rurale de la Ceinture de verdure (GBR). Nous proposons d'appliquer à tous les terrains portant la désignation de la Zone rurale de la Ceinture de verdure dans le Plan officiel les aménagements autorisés, les aménagements conditionnels et les dispositions actuelles de la zone RU (Zone d'espace rural). Nous proposons en outre de prévoir la sous-zone rurale de la Ceinture de verdure, qui s'appliquera aux terrains de la Zone du transect de la Ceinture de verdure qui appartiennent actuellement à la zone RC (Zone de commerces ruraux) ou à la zone RI (Zone d'institutions rurales), qui regrouperont les aménagements autorisés et les aménagements conditionnels de ces zones. Nous proposons que les dispositions de cette sous-zone soient identiques à celles de l'actuelle zone RI (Zone d'institutions rurales).

Nous proposons de reprendre les dispositions de la version actuelle de la sous-zone RC10 (Sous-zone des commerces ruraux) dans la zone GBF (Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure). Certains terrains portant la désignation d'infrastructure de la Ceinture de verdure dans le Plan officiel appartiennent actuellement à la zone RI (Zone d'institutions rurales). Nous créerons des exceptions pour tenir compte de la largeur et de la superficie des lots existants dans les cas où elles sont inférieures à celles qui sont autorisées dans les dispositions proposées. Les aménagements autorisés et proposés sont identiques à ceux de l'actuelle zone RC (Zone de commerces ruraux). Nous proposons de faire des entreprises de services personnels, des restaurants et des magasins de détail de nouveaux aménagements conditionnels pour promouvoir les pôles d'emploi et assurer les services dans ce secteur.

Partie 15 – Exceptions

Article 1501 – Exceptions rurales et article 1502 – Exceptions urbaines

Comme on le fait dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), on séparera les exceptions en deux sections, soit une pour les exceptions rurales et l'autre pour les exceptions urbaines. Toutes les exceptions seront revues par rapport aux dispositions provisoires des zones principales et des sous-zones, aux dispositions relatives aux aménagements spécifiques et aux dispositions générales de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Les exceptions révisées feront partie de la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*.

Partie 16 – Annexes relatives à tout le territoire de la ville

La partie 16 comprend les annexes qui servent à interpréter les dispositions qui s'appliquent généralement à l'ensemble du territoire de la ville, par exemple les dispositions relatives au stationnement des visiteurs.

Partie 17 – Annexes propres aux secteurs

Les annexes propres aux secteurs s'appliqueront en fonction de certains lots ou de certains quadrilatères. Ces annexes seront revues dans le cadre des travaux qui porteront sur la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*. Elles seront revues de concert avec la version provisoire des dispositions. Par exemple, une annexe pourra porter sur les secteurs visés dans une exception qui n'est plus nécessaire, ce qui voudrait dire qu'on aurait plus besoin de cette annexe. Nous adopterons un nouveau modèle pour les annexes propres aux secteurs dans le nouveau *Règlement de zonage*. Les dispositions du zonage, étayées par le jumeau numérique tridimensionnel dans les annexes, seront représentées en trois dimensions. Pour prendre connaissance de la version provisoire de ce modèle, veuillez consulter la pièce 11 (Modèle pour les annexes du *Règlement de zonage*).

Partie 18 – Carte de zonage

La carte du zonage est rappelée dans cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* pour confirmer officiellement qu'elle fait partie du nouveau *Règlement de zonage*. Cette partie du nouveau *Règlement de zonage* comprendra un lien donnant accès à geoOttawa, comme le fait la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Partie 19 – Annexe modificative du Règlement de zonage et des règlements de restriction provisoires

Le *Règlement de zonage* comprend une annexe modificative qui fait état des changements apportés à ce règlement au fil des ans. Les annexes modificatives constituent des documents importants dans les annales des règlements municipaux approuvés par le Conseil municipal et ayant pour effet de modifier le *Règlement de zonage*. Comme le fait la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), cette annexe modificative comprendra des tableaux, structurés par année et comportant l'information suivante : le numéro du règlement municipal modificatif, les terrains, sections, exceptions et annexes visés, la date à laquelle le règlement municipal modificatif a été adopté par le Conseil municipal et le lien menant à l'ordre du jour des réunions du Conseil, le statut du règlement municipal modificatif (en précisant s'il fait l'objet d'un appel, s'il est en vigueur ou s'il peut faire l'objet d'un appel), les ordonnances rendues par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire ainsi que leurs dates, et les détails permettant de savoir si le règlement municipal modificatif a pour effet de modifier le *Règlement de zonage* ou d'abroger un autre règlement municipal modificatif. L'information sur les détails comparables des règlements de restriction provisoire fera aussi partie de cette section du *Règlement de zonage*.

Déclaration de principes provinciale

La version provisoire 1 du nouveau *Règlement de zonage* cadre avec la Déclaration de principes provinciale 2020 et permettra de promouvoir les modèles efficaces de promotion immobilière et d'aménagement du territoire, en mettant en œuvre une approche concertée, intégrée et exhaustive pour les questions de planification dans la municipalité.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Nous expliquons les répercussions sur les zones rurales dans ce rapport, dans la partie 13 (Zones rurales).

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DES QUARTIERS

Ce rapport s'étend à l'ensemble du territoire de la ville.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Au moment de la présentation de ce rapport, le projet de loi 185 a été lu pour la deuxième fois et renvoyé au Comité permanent des finances et des affaires

économiques. Le projet de loi 185 dans sa version actuelle limiterait les appels d'un règlement de zonage à une « personne déterminée » (essentiellement un fournisseur de services publics) ou à un organisme public (essentiellement un organisme gouvernemental ou une Première nation). La mesure dans laquelle le règlement de zonage complet fera l'objet d'un appel dépendra du libellé final du projet de loi tel qu'il a été adopté.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas de répercussions directes sur la gestion des risques relativement aux recommandations de ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Les surdensités et les changements à apporter à l'aménagement du territoire, qui seraient autorisés dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*, exerceront une pression considérable sur les infrastructures existantes. La version provisoire du Plan directeur des infrastructures fait état, pour les réseaux de canalisations principales d'aqueduc et d'égouts de la Ville, des grands projets d'infrastructures qui viennent étayer la densification selon le Plan officiel. Cependant, cette densification peut aussi obliger à moderniser les réseaux locaux.

Le surzonage indiqué dans le règlement municipal ne tient pas compte des contraintes potentielles de la capacité des infrastructures locales. Or, la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui permettront de réaliser deux nouveaux programmes proposés et recommandés dans la version provisoire du Plan directeur des infrastructures (à approuver en 2024), à savoir:

- le Programme de gestion des eaux pluviales sur les sites, qui est conforme à la version provisoire du Plan directeur des infrastructures et qui répond aux impératifs de l'aménagement intercalaire qui ne sont pas soumis aux contrôles de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (dont le plan d'implantation), pour gérer tout le surcroît dans le ruissellement des eaux pluviales causé par leur aménagement;
- le Programme de gestion de la capacité des infrastructures, qui permettra de suivre la répartition de la capacité, de surveiller les conditions réelles, de définir et de mettre en œuvre les besoins en projets locaux et d'établir les mécanismes de financement.

La version provisoire du règlement municipal comprend des dispositions destinées à s'assurer que la capacité de viabilisation est disponible avant l'approbation des travaux

d'aménagement. Il faut consacrer d'autres travaux à la modification de l'article 56 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) en prévision de l'approbation, en 2025, du nouveau *Règlement de zonage*, surtout en ce qui a trait à la gestion des eaux pluviales.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les recommandations du rapport n'ont pas d'incidence financière directe.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Il n'y a pas de répercussions directes sur l'accessibilité relativement aux recommandations de ce rapport.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1 – Directives et motions du Conseil municipal à propos du nouveau *Règlement de zonage*

Pièce 2 – Carte de l'aménagement du territoire et de la Stratégie de la densité

Pièce 3 – Carte de la Stratégie relative à la hauteur

Pièce 4 – Vue d'ensemble des zones principales dans la Carte du zonage

Pièce 5 – Commentaires de Santé publique Ottawa sur la version provisoire du *Règlement de zonage*

Pièce 6 – Version provisoire de la table des matières

Pièce 7 – Définitions provisoires

Pièce 8 – Gestion des eaux pluviales sur les sites pour les aménagements intercalaires

Pièce 9 – Examen des dispositions relatives au stationnement

Pièce 10 – Zones de quartier (N1-N6) et dispositions afférentes

Pièce 11 – Modèle des annexes du *Règlement de zonage*

Pièce 12 – Stratégie de la consultation publique

Pièce 13 – Rapport sur « Ce que nous avons entendu » 2023

CONCLUSION

Le personnel recommande au Comité et au Conseil de prendre connaissance, pendant leur réunion conjointe, de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* pour les besoins de la consultation publique.

DISPOSITION

L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification doivent mener des consultations publiques, prendre connaissance des commentaires du public et continuer de mettre au point la version provisoire du *Règlement de zonage* en prévision de la publication de sa deuxième