

Le nouveau *Règlement de zonage*

Pièce 10 – Zones des quartiers (N1 à N6) et dispositions afférentes

Les zones des quartiers (N1 à N6) mettent en œuvre les politiques de la [sous-section 6.3](#) du Plan officiel pour la désignation des quartiers et remplacent les zones résidentielles (R1 à R5) de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Les [politiques de la sous-section 4.2.1](#) du Plan officiel précisent qu'il faut prévoir, dans le cadre du *Règlement de zonage*, différentes options de logement, « en réglementant principalement la densité, la forme bâtie, la hauteur, la volumétrie et la conception des aménagements résidentiels, au lieu de les réglementer en imposant des restrictions dans la typologie des bâtiments ». Compte tenu de cette politique-cadre, l'intention des zones de quartier consiste à autoriser un ensemble complet d'options de logement et à établir des normes essentiellement destinées à réglementer la densité, la forme bâtie, la hauteur et la volumétrie, en veillant aussi à ce que les aspects fonctionnels des aménagements comme la surface paysagée, les voies de déplacement menant à la cour arrière et la gestion des déchets soient réglementés grâce à des dispositions appropriées.

Conversion des zones résidentielles (R) aux nouvelles zones de quartier (N)

Le processus d'examen des zones résidentielles (R) et d'établissement des nouvelles zones de quartier (N) est complexe, et nous nous attendons à ce que la conversion de ce zonage se déroule itérativement dans les différentes versions provisoires du nouveau *Règlement de zonage* à diffuser pour que le public en prenne connaissance. L'approche générale adoptée dans l'établissement des nouvelles zones N consiste à :

- revoir et convertir les 140 zones et sous-zones R et plus à l'heure actuelle en un moins grand nombre de zones et de sous-zones N nouvelles;
- s'assurer que la conversion des zones permet d'autoriser des aménagements de densité égale ou supérieure selon le contexte et le caractère du quartier, conformément aux politiques-cadres du nouveau Plan officiel, par exemple la localisation du quartier dans un transect spécifique et la question de savoir si la surzone des quartiers évolutifs s'applique pour orienter l'évolution d'un quartier de banlieue sur la voie d'une forme bâtie plus urbaine lorsque des secteurs sont réaménagés, dotés d'aménagements intercalaires et densifiés au fil des ans;



Le nouveau *Règlement de zonage*

- offrir une plus grande marge de manœuvre pour les types de projets d'aménagement résidentiels autorisés dans chaque nouvelle zone N, en insistant davantage sur la réglementation des densités et des formes bâties autorisées sur un site, au lieu de réglementer les types de logements autorisés comme les maisons individuelles, les habitations jumelées, les habitations en rangée et les immeubles d'appartements de faible hauteur;
- établir, pour l'aménagement des sites, des normes fonctionnelles qui tiennent compte des autorisations existantes du zonage et qui n'ont pas pour effet de les supprimer.

Le nouveau Règlement de zonage

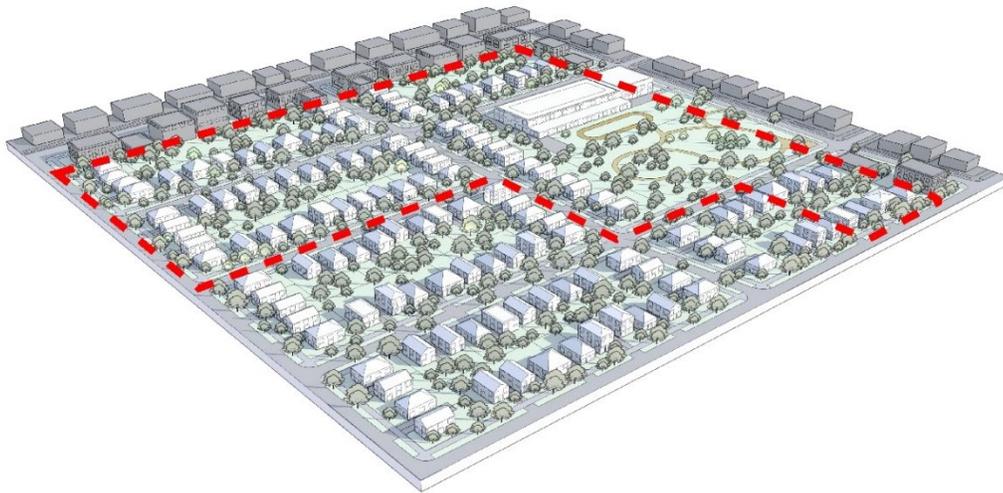
Évolution graduelle

Les projets d'aménagement intercalaire se déroulent sur des lots individuels; autrement dit, une réforme même majeure du zonage donnera lieu à des mutations graduelles de l'ensemble de la forme bâtie. Les diagrammes ci-après font état de l'évolution probable des quartiers sur la durée du Plan officiel, dont l'horizon de planification s'étend à 2046.

Les données apportées par les demandes de permis de construire à Ottawa dans les quartiers existants nous apprennent qu'en moyenne, moins d'un lot sur 100 dans chaque quartier sera réaménagé chaque année. Dans les diagrammes ci-après, les bâtiments jaunes et bleus mettent en évidence les lots ainsi réaménagés. Le tracé en pointillé rouge correspond au périmètre de la surzone des quartiers évolutifs.

Quartier du secteur urbain intérieur

Actuellement



2046



Le nouveau *Règlement de zonage*

Quartier du secteur urbain extérieur

Actuellement



2046



Les zones résidentielles à l'heure actuelle dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250)

Dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, les zones R1 à R5 comprennent plus de 140 zones et sous-zones résidentielles. Chacune de ces zones comporte d'autres règlements d'application qui varient en fonction du type et de la forme des logements proposés. (Par exemple, il existe différentes normes pour les habitations isolées et les triplex dans la même sous-zone du point de vue de la superficie du lot, des marges de retrait du bâtiment et de la hauteur de l'immeuble.)

Le nouveau *Règlement de zonage*

Les règlements d'application propres à ces sous-zones sont en outre annulés et remplacés par les règlements d'application propres aux zones et aux secteurs, selon la localisation de la propriété en cause. Par exemple, les propriétés situées dans les quartiers de l'intérieur de la Ceinture de verdure sont soumises à une série supplémentaire de règlements d'application prévus dans les articles 139 et 144 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Les zones de quartier proposées dans la version provisoire du *Règlement de zonage*

Dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, on propose de structurer les zones de quartier pour en faire six zones principales réglementant la hauteur et la densité autorisées et six sous-zones réglementant les éléments physiques de la forme bâtie et du caractère du paysage urbain, dont la largeur du lot ainsi que les marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale. On peut ainsi adopter une structure simplifiée et facile à respecter dans les zones et les sous-zones par rapport à la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), en plus d'établir le lien entre les zones et les sous-zones et un régime distinct de « densité » et de « caractère urbain-banlieusard ».

Les zones principales – densité

Les zones de quartier principales (N1, N2, N3, N4, N5 et N6) réglementent la densité et le nombre maximum de logements autorisés sur un lot, en faisant appel à un calcul du nombre d'habitations par hectare (HPH). Nous avons choisi cette mesure parce qu'elle peut s'étendre à différentes superficies de lots : ainsi, les lots plus vastes permettent d'aménager un plus grand nombre de logements. Les petits lots ne sont pas nécessairement jugés non conformes; ils permettraient toutefois d'autoriser l'aménagement d'un moins grand nombre de logements de plein droit. Il faut aussi respecter les marges de retrait des bâtiments et les dispositions relatives à leur hauteur maximum pour que les projets d'aménagement soient autorisés.

Les zones N1 à N4 viennent remplacer les zones des quartiers de faible hauteur R1 à R4. Puisque la désignation des quartiers porte essentiellement sur des bâtiments de faible hauteur (de quatre étages ou moins), les zones N1 à N4 seront essentiellement celles qui seront utilisées dans la désignation des quartiers.

Le nombre maximum d'HPH proposé pour les zones N1 à N3 sera supérieur aux cibles de densité fixées dans le Plan officiel par transect et sera nettement supérieur dans le cas de la zone N3. Il faut adopter des maximums de plus grande densité dans le zonage (au niveau des différents lots) pour que dans l'ensemble, les densités au niveau des quartiers puissent respecter les cibles de densité du tableau 3b du Plan officiel. Le

Le nouveau *Règlement de zonage*

lecteur trouvera ci-après de plus amples renseignements sur les modalités d'application de la densité des habitations par hectare et sur la comparaison entre cette densité et les cibles de densité du Plan officiel.

Les zones N5 et N6 viennent remplacer la zone R5. La zone N5 permettra d'autoriser l'aménagement d'immeubles de moyenne hauteur à concurrence de neuf étages, et la zone N6, des immeubles de grande hauteur de 10 étages ou plus. À la différence des zones N1 à N4, les travaux d'aménagement dans les zones N5 et N6 seront réglementés d'après la hauteur maximum des bâtiments, plutôt que selon la densité maximum.

Puisque les politiques prévues pour la désignation des quartiers dans le Plan officiel permettent généralement d'autoriser une hauteur maximum de quatre étages, on propose d'appliquer les zones N5 et N6 uniquement aux lots qui appartiennent actuellement à la zone R5 ou d'attribuer ces désignations aux immeubles de moyenne et de grande hauteurs existants.

Toutes les zones de quartier permettront d'autoriser sur un lot la construction de quatre logements, sauf dans les cas où le lot n'est pas viabilisé par les réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux. Cette autorisation permettra de tenir compte des changements apportés à la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans le projet de loi 23, qui oblige toutes les municipalités à autoriser au moins trois logements sur toute « parcelle de terrain urbain d'habitation », ainsi que des engagements adoptés par le Conseil municipal pour éventuellement autoriser l'aménagement de quatre logements par lot dans le cadre des consultations sur la version provisoire du *Règlement de zonage* et les initiatives destinées à étayer la demande déposée dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements du gouvernement fédéral.

La mesure de la densité en habitations par hectare

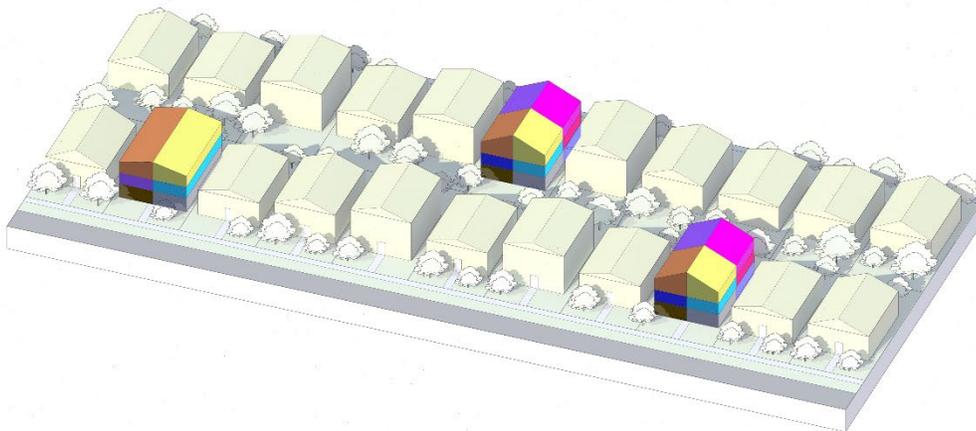
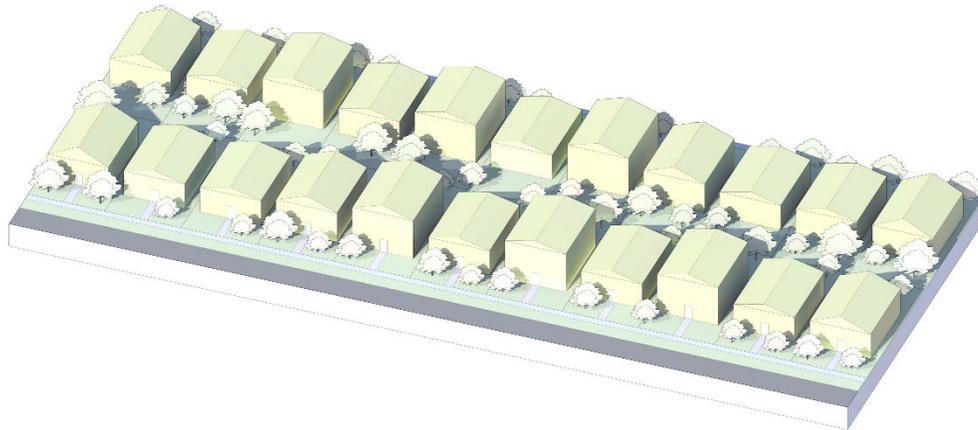
On peut calculer la densité de l'aménagement d'un lot mesurée en habitations par hectare (HPH) en divisant un hectare (10 000 mètres carrés) par la superficie du lot et en multipliant le résultat par le nombre de logements du projet d'aménagement.

$$\text{Habitations par hectare} = \frac{10\,000 \text{ mètres carrés}}{\text{superficie du lot en mètres carrés}} \times \text{nombre de logements}$$

Le [tableau 3b](#) du Plan officiel comprend les cibles de densité de la désignation des quartiers, à savoir : de 80 à 120 logements par hectare dans le transect du centre-ville, de 60 à 80 logements par hectare dans le transect du secteur urbain intérieur, et de 40 à 60 logements par hectare dans les transects du secteur urbain extérieur et du secteur de banlieue.

Le nouveau Règlement de zonage

Le diagramme ci-après fait état d'un quadrilatère de quartier hypothétique d'un hectare de superficie, constitué de 22 lots; sur chaque lot est aménagée une habitation isolée. Chacun de ces lots s'étend sur 450 mètres carrés. Ce quadrilatère a une densité de 22 habitations par hectare.



Le diagramme ci-dessus illustre l'augmentation de la densité du quadrilatère si on réaménage trois lots en construisant des bâtiments de six logements. Un bâtiment de six logements sur un lot de 450 mètres carrés a une densité équivalente à environ 130 habitations par hectare. En ajoutant, dans ce quadrilatère d'un hectare, trois bâtiments de six logements, on augmente en chiffres nets de 15 logements la densité du quadrilatère, ce qui en porte la densité globale de 22 habitations par hectare à 37 habitations par hectare. Ainsi, pour respecter les cibles de densité du Plan officiel au niveau des quartiers, le zonage doit permettre d'autoriser de plus grandes densités au niveau des sites.



Le nouveau *Règlement de zonage*

Les densités maximums autorisées dans les zones N1 à N3 proposées dépassent les cibles fixées pour les quartiers dans le tableau 3b du Plan officiel, ce qui permet de tenir compte du fait qu'en moyenne les hausses de la densité dans l'ensemble d'un secteur seront inférieures au maximum autorisé. Par exemple, comme l'indique le diagramme ci-dessus, on a réaménagé chacun des lots en y construisant un bâtiment de six logements. Il est assez courant que les habitations isolées soient remplacées par des bâtiments de deux, trois ou quatre logements, plutôt que par des bâtiments de six logements. C'est pourquoi il est nécessaire d'autoriser des densités supérieures par lot aux sites fixés pour l'ensemble des transects dans le tableau 3b du Plan officiel.

Le nouveau Règlement de zonage

Lot Level

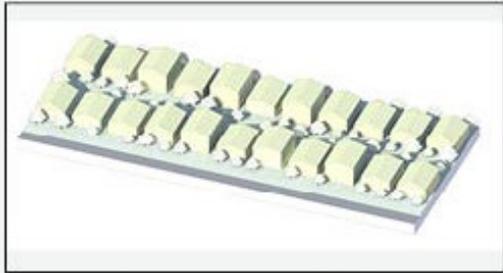


Density	Min. Units
22 units per hectare	1

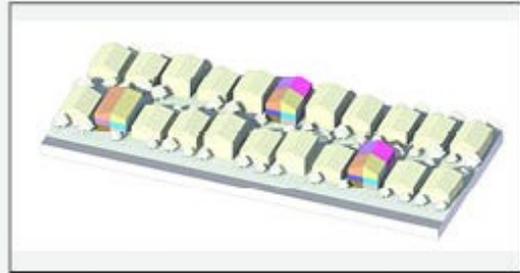


Density	Min. Units
130 units per hectare	6

Block Level

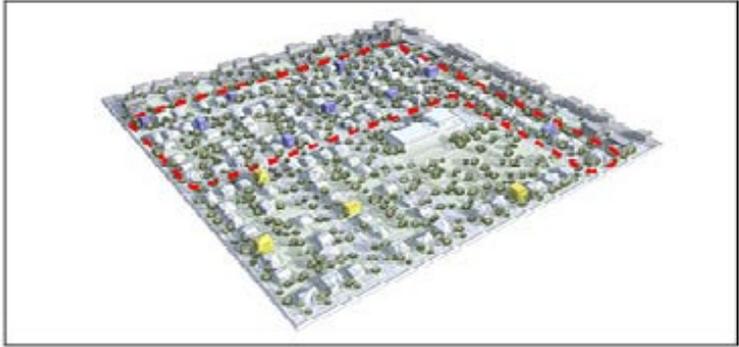


Density	Min. Units
22 units per hectare	22



Density	Min. Units
49 units per hectare	49

Neighbourhood Level



Density	Min. Units
60 to 80 units per hectare	60

Ce diagramme, qui regroupe les deux précédents diagrammes ci-dessus, représente un courant de niveaux de densité et le nombre de logements au niveau du lot, du quadrilatère et du quartier pour les zones de faible hauteur (N1-N4).

Au niveau du quadrilatère, un quadrilatère de quartier hypothétique d'un hectare (10 000 m²) de superficie, constitué de 22 lots, chaque lot étant doté d'une habitation isolée, a une densité de 22 habitations par hectare. En augmentant la densité des 22 mêmes lots du quadrilatère, on peut ajouter à ce quadrilatère un bâtiment de six



Le nouveau *Règlement de zonage*

logements, pour une densité d'environ 130 habitations par hectare, et deux autres bâtiments de 12 logements, soit 260 habitations par hectare. On obtient ainsi un quadrilatère constitué de 49 logements pour une densité de 49 habitations par hectare. En passant au niveau du quartier, on aménage un minimum de 60 logements, pour une densité de 60 à 80 habitations par hectare, selon le nombre de logements prévus sur le même lot.

Le nouveau *Règlement de zonage*

Les sous-zones et le caractère des quartiers

Le zonage permet de réglementer certains éléments de la forme bâtie du caractère des quartiers, dont la superficie et la localisation des bâtiments, les marges de retrait des cours avant et des cours latérales et la largeur des lots.

Dans le secteur du centre-ville et dans secteur urbain intérieur d'Ottawa, les aménagements sont caractérisés par des lots de moindre largeur et par des marges de retrait des cours avant pour les immeubles rapprochés de la rue; le tableau 6 du Plan officiel indique que ces caractéristiques font partie du caractère urbain. Dans le secteur urbain extérieur et le secteur de banlieue de la ville, les travaux d'aménagement sont caractérisés par des lots plus vastes et par des marges de retrait plus profondes dans les cours avant. Le tableau 6 du Plan officiel indique que ces caractéristiques font partie du caractère de la banlieue.

Les sous-zones A à F sont adoptées dans les zones principales des quartiers pour tenir compte de ce continuum de caractéristiques existantes, conformément aux politiques-cadres du Plan officiel. La sous-zone A correspond aux quartiers qui réunissent les caractéristiques les plus urbaines, et la sous-zone F correspond aux quartiers qui réunissent les caractéristiques les plus banlieusardes.

Ces sous-zones établissent six normes pour les marges de retrait des bâtiments sur le territoire de la ville. Les normes s'appliquent dans chacune des zones principales, qui établissent la densité maximum et la hauteur maximum des bâtiments de la zone. Par exemple, les marges de retrait des bâtiments dans la sous-zone B s'appliquent à **toutes** les zones principales dont le code de zone comprend la lettre B. Autrement dit, les marges de retrait des bâtiments et la largeur minimum des lots de la sous-zone B s'appliquent dans les zones N1B, N2B, N3B, N4B, N5B et N6B.

Pour les quartiers qui prévoient des dispositions d'exception qui s'appliquent à l'heure actuelle en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), ces dispositions continuent de s'appliquer et sont indiquées dans la version provisoire de la Carte du zonage. Toutes les exceptions seront revues pour savoir s'il faut les reporter, les supprimer ou les modifier d'après les dispositions de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Les dispositions relatives aux sous-zones

Dans les sous-zones, nous faisons appel aux mécanismes suivants pour réglementer le caractère des nouveaux projets d'aménagement dans les quartiers.

Largeur minimum des lots. Il s'agit de la différence essentielle entre le caractère urbain et le caractère banlieusard. Dans les quartiers urbains établis comme le transect du cœur du centre-ville et le transect du secteur urbain intérieur, les lots sont

Le nouveau *Règlement de zonage*

généralement moins vastes et plus étroits que ceux des quartiers du secteur urbain extérieur et des anciens quartiers de banlieue. Les lots étroits peuvent aussi être caractéristiques des nouveaux secteurs de banlieue aménagés selon les normes de l'aménagement urbain.

Dans les cas où il existe, sur un lot, différents bâtiments qui donnent tous sur une rue publique (et qui sont aménagés côte à côte en donnant sur la rue, plutôt qu'un en face de l'autre), par exemple les habitations en rangée, la largeur minimum du lot s'applique à chaque bâtiment de ce lot, ce qui permet de tenir compte comme il se doit du tissu de la parcelle établie.

Marges de retrait des cours avant. Les marges de retrait des cours avant concourent au caractère des quartiers : les marges de retrait moindres dans les cours avant sont typiques d'un caractère urbain compact, et les marges de retrait plus importantes sont typiques du caractère de la banlieue. Les marges de retrait des cours avant constituent un moyen de s'assurer qu'il y a suffisamment d'espace pour le paysagement végétalisé, nécessaire pour conserver et faire pousser les arbres des cours avant et les arbres plantés en bordure de rue.

Marges de retrait des cours latérales. Les marges de retrait des cours latérales ont essentiellement un caractère fonctionnel, puisqu'elles permettent de s'assurer qu'il y a la place voulue pour avoir accès en extérieur aux cours arrière, entre autres pour stationner les bicyclettes et remiser les déchets. Or, les marges de retrait des cours latérales concourent aussi au caractère des quartiers. Les sous-zones du secteur urbain auront des marges de retrait réduites dans les cours latérales, qui auront essentiellement une vocation fonctionnelle. Les sous-zones du secteur de banlieue seront dotées de marges de retrait plus grandes dans les cours latérales, supérieures à celles qui sont fonctionnellement nécessaires, pour tenir compte de la superficie comprise entre les bâtiments des lots attenants, qui est typique du caractère « banlieusard ».



Version provisoire des dispositions des zones et des sous-zones des quartiers

Dispositions pour les zones principales N1, N2, N3, N4, N5 et N6						
Sous-zones	N1	N2	N3	N4	N5	N6
i) Densité maximum (habitations 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-F des 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 verticalement annexé (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	9
vi) Largeur maximum du bâtiment (m)	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	22	22

Le nouveau *Règlement de zonage*

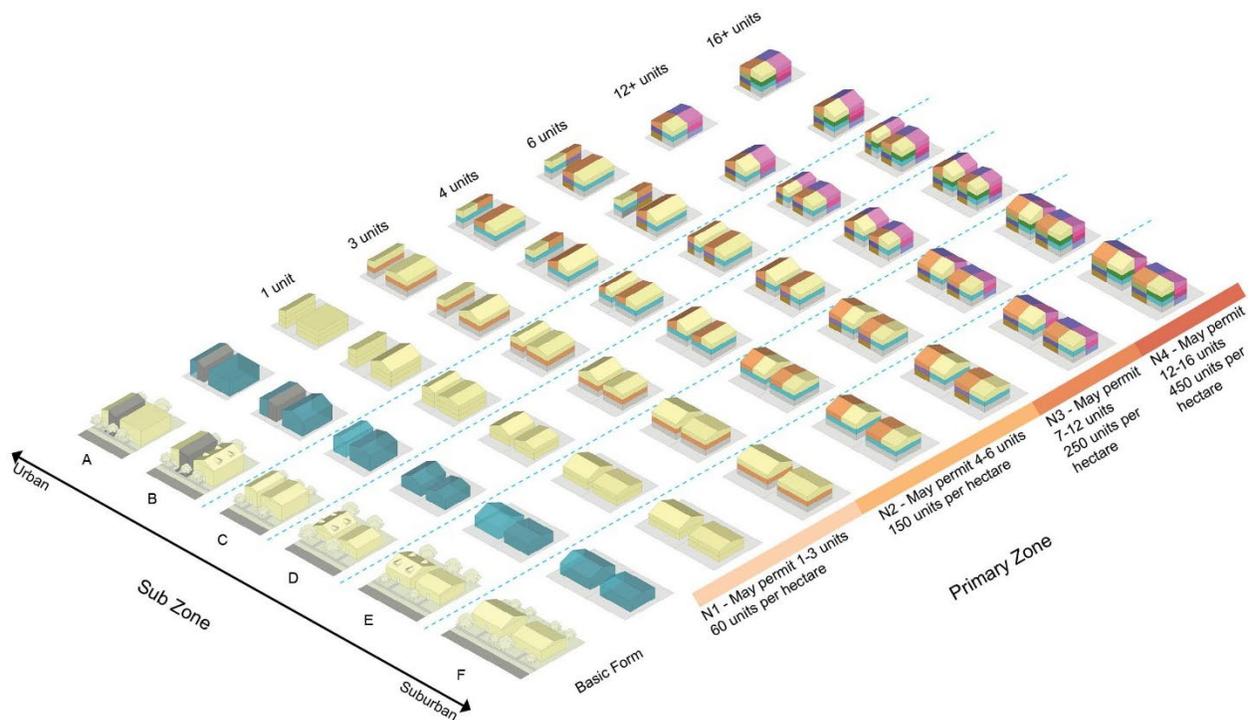
Dispositions pour les sous-zones A-F des zones N1, N2, N3, N4, N5 et N6						
Sous-zones	A	B	C	D	E	F
vii) Marge de retrait minimum de la cour arrière	*Variable, selon la profondeur du lot et le zonage de la propriété attenante.					

Les tableaux ci-dessus portent sur les dispositions provisoires des zones principales N1 à N6 et des sous-zones A à F. Chacune des six zones principales peut être jumelée avec chacune des six sous-zones.

Par exemple, les cotes N1B et N3B désignent des zones principales différentes de la zone N1B; la densité maximum s'établit à 60 habitations par hectare, et la hauteur maximum des bâtiments est de 8,5 mètres. Cependant, dans la zone N3B, la densité maximum est de 250 habitations par hectare, et la hauteur maximum des bâtiments est fixée à 11 mètres. Or, ces deux zones sont soumises à la largeur du lot et aux marges de retrait du bâtiment qui s'appliquent dans la sous-zone B. La zone principale régit la hauteur et la densité; la sous-zone régit l'espacement des bâtiments et les cours-jardins obligatoires.

Veillez noter qu'il s'agit de dispositions provisoires, qui peuvent changer pendant le déroulement de l'examen et de la consultation.

Le nouveau *Règlement de zonage*



Le diagramme ci-dessus illustre la superficie des lots, la forme bâtie et les densités envisagées dans les zones principales de quartier et dans les sous-zones. Les sous-zones varient en fonction de la largeur autorisée des lots, comme l'indiquent les tableaux de 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 correspond à 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 marges de retrait minimums, ainsi que la forme bâtie et les exigences fonctionnelles, le nouveau *Règlement de zonage* prévoit une marge de manœuvre du point de vue du nombre de logements autorisé dans cette forme bâtie.

La forme bâtie du quartier

Des dispositions supplémentaires destinées à réglementer certains aspects de l'esthétique du bâtiment et les aspects fonctionnels de l'aménagement du lot accompagnent ces dispositions sur les zones principales et les sous-zones. Ces dispositions, qui sont conformes aux politiques-cadres du Plan officiel, mettent essentiellement l'accent sur ces aspects de l'aménagement des logements.

Le nouveau Règlement de zonage

Les règlements d'application sur la forme bâtie s'appliquent à l'esthétique, à la superficie et à la hauteur des immeubles d'habitation. Ces règlements d'habitation visent à s'assurer que les nouveaux aménagements intercalaires sont « complémentaires » des modèles établis pour les quartiers, tout en prévoyant la marge de manœuvre voulue en ce qui a trait au nombre de logements à construire sur le lot. Font partie des exemples de normes proposées pour la forme bâtie, les dispositions portant sur la profondeur des bâtiments, sur l'articulation minimum des façades (obligation de prévoir des décrochements ou d'aménager certains murs en retrait afin d'éviter les façades inarticulées), ainsi que les dispositions portant sur la fenestration minimum (superficie minimum de la fenestration). Les dispositions portant sur l'articulation des façades et sur la fenestration seront comparables à celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au transect du cœur du centre-ville et au transect du secteur urbain intérieur pour les lots des sous-zones R4UA-R4UD du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Veuillez consulter le diagramme ci-après.



Les dispositions portant sur les marges de retrait des cours arrière établissent des formules uniformes, d'après la profondeur du lot, qui dépendent de la question de savoir si une propriété jouxte d'autres lots résidentiels ou des lots non résidentiels (généralement, 25 ou 28 % de la profondeur du lot dans le premier cas ou 25 % de la profondeur du lot, mais au plus 7,5 mètres dans le dernier cas).

Dans le transect du secteur de banlieue, des dispositions régleront la marge de retrait minimum des garages à partir des lignes de lot avant et des lignes de lot latérales extérieures pour veiller à ce qu'il y ait suffisamment de place pour stationner un véhicule devant le garage sans empiéter sur l'emprise municipale.

Le nouveau *Règlement de zonage*

Les normes fonctionnelles des sites des quartiers pour remplacer l'analyse du caractère du paysage urbain

Les dispositions portant sur les normes fonctionnelles permettent de s'assurer que les fonctions nécessaires des immeubles d'habitation, par exemple la gestion des déchets, sont exercées comme il se doit sur les sites. Les dispositions portant sur ces normes comprendront la superficie minimum du paysagement végétalisé dans les cours avant et les cours arrière, les parcours fonctionnels de déplacement pour se rendre dans les cours arrière et les impératifs de la gestion et du remisage des déchets.

Le Plan officiel fait état des politiques-cadres adoptées expressément pour orienter l'évolution sur la voie de la forme bâtie « urbaine » et du caractère du paysage urbain, notamment dans le transect du cœur du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur, et plus généralement dans la surzone des quartiers évolutifs.

La version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) oblige à réaliser une analyse du caractère du paysage urbain (ACPU) pour réglementer certaines caractéristiques des projets d'aménagement résidentiels dans certaines parties du transect du cœur du centre-ville et du transect du secteur urbain intérieur, représentées dans la surzone des quartiers établis de la version actuelle du *Règlement de zonage*. L'ACPU prévoit, pour le stationnement et le paysagement, des dispositions correspondant à l'implantation des places de stationnement et des entrées de cour. Par exemple, en autorisant l'élargissement des entrées de cour, surtout sur les lots étroits, on peut nuire à la disponibilité et à la protection des arbres de rue. Or, selon les commentaires exprimés depuis qu'on a mis en œuvre l'ACPU, la réalisation et l'examen de ces travaux sont fastidieux. L'ACPU oblige à analyser à concurrence de 21 lots sur la même rue que la propriété visée et détermine expressément les autorisations portant sur la largeur des entrées de cour, sur les garages annexés et sur l'implantation des entrées avant. Il ne sera donc pas question de l'ACPU dans le nouveau *Règlement de zonage* proposé. Les éléments que réglemente, à l'heure actuelle, l'ACPU, à savoir la présence ou l'absence de places de stationnement et de garages annexés sur les lieux, feront l'objet d'une priorité dans le nouveau *Règlement de zonage* pour savoir si le paysagement végétalisé permet aux arbres des cours avant et aux arbres des rues de croître. Cette mutation donne également suite à la politique-cadre du Plan officiel qui vise à évoluer sur la voie d'une forme bâtie plus urbaine dans certains secteurs des quartiers, surtout dans le transect du cœur du centre-ville.

Pour remplacer l'ACPU, le nouveau *Règlement de zonage* mettra en œuvre des normes fonctionnelles pour les quartiers, à savoir :

Le nouveau *Règlement de zonage*

- Les règlements d'application sur les entrées de cour et les garages annexés feront partie des dispositions relatives au stationnement de la version provisoire du *Règlement de zonage*. En règle générale, on propose de lier les autorisations relatives aux entrées de cour à la largeur des lots, en transposant dans la version provisoire du *Règlement de zonage* les dispositions qui s'appliquent actuellement dans l'article 139 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).
- On propose d'autoriser une place de stationnement dans la cour avant sur les lots de 10 mètres de largeur ou plus, alors que la version actuelle du *Règlement de zonage* interdit généralement les places de stationnement dans les cours avant.
- Les normes qu'on propose d'appliquer à la forme bâtie dans les zones de quartier obligeront à aménager au moins une entrée principale donnant sur la rue.

Les normes sur la gestion des déchets sont nécessaires pour s'assurer de prévoir sur les sites la place voulue pour le remisage des déchets et des matières à recycler, surtout dans les cas où les Lignes directrices relatives à la gestion des déchets font état de la nécessité de ramasser les conteneurs, au lieu de collecter les déchets sur le bord des rues (généralement dans le cas des immeubles de six logements ou plus).

S'agissant des normes fonctionnelles, il faut tenir compte des arbres à planter et à préserver. Les dispositions relatives à la zone du paysagement végétalisé prévoient les exigences minimums à respecter pour le volume de terre nécessaire à la croissance et à la préservation des arbres. Dans les cours avant des quartiers de la Ceinture de verdure, la zone contiguë du paysagement végétalisé obligatoire dans la version actuelle du *Règlement de zonage* sera transposée dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. Il faudra généralement végétaliser les paysagements d'une superficie comprise entre 30 % et 40 % de la cour avant, selon la largeur du lot et la marge de retrait de la cour avant.

Il est également proposé d'exiger une zone contiguë d'aménagement paysager dans les cours arrière, équivalant à 25 % de la cour arrière. De plus, il est proposé d'exiger au moins 30 mètres cubes de volume de sol pour soutenir la croissance ou la rétention d'au moins un arbre de taille moyenne dans les cours arrière.

Le nouveau *Règlement de zonage*

La surzone des quartiers évolutifs

Cette surzone est constituée des secteurs situés à moins de 400 mètres d'un carrefour désigné ou à moins de 150 mètres d'un couloir de rues principales désigné dans le Plan officiel. Les propriétés dont la façade donne sur un couloir mineur, conformément aux [annexes de la série B](#) du Plan officiel, font également partie de la surzone des quartiers évolutifs et pourrait constituer des secteurs évolutifs sur la voie d'une forme plus urbaine et sur une plus grande densité d'aménagement, comme le précise la [sous-section 5.6.1](#) du Plan officiel. Ainsi, les secteurs qui font partie de la surzone des quartiers évolutifs appartiendront à des zones de quartier de l'ordre supérieur qui permettront d'autoriser une densité supplémentaire et, dans certains cas, l'aménagement de bâtiments de quatre étages complets de hauteur.

Les secteurs des quartiers désignés qui ne relèvent pas de la surzone des quartiers évolutifs constituent les « intérieurs » des quartiers, alors que les secteurs de la surzone peuvent être considérés comme les « lisières » des quartiers. Les propriétés situées dans la surzone des quartiers évolutifs comme l'indiquent les annexes de la série B du Plan, mais qui ne se trouvent pas à distance de marche raisonnable du couloir de rues principales devraient, selon la proposition, faire partie de l'« intérieur » des quartiers pour permettre d'appliquer les désignations du zonage proposées. Autrement dit, ils auraient la même densité et feraient l'objet des mêmes autorisations de sous-zones que le reste du quartier.

Les distances déterminées par la [sous-section 5.6.1](#) du Plan officiel pour la surzone des quartiers évolutifs sont calculées d'après les distances à vol d'oiseau à partir des carrefours, des couloirs et des stations de transport en commun rapide. L'une des grandes difficultés à résoudre pour respecter les politiques de la surzone des quartiers évolutifs du Plan officiel consiste à déterminer, pour les besoins du zonage, les propriétés qui se prêtent le mieux à l'application de règlements de densité et de forme plus permissifs que ce qui est prévu. Par exemple, il se peut que dans certains cas, des propriétés soient situées dans le rayon des distances de marche déterminées de la surzone, mais que la distance effective à franchir à pied soit nettement plus longue en raison du tracé des rues. Il serait dans bien des cas plus approprié de considérer que ces propriétés font partie de l'intérieur du quartier.

Le nouveau *Règlement de zonage*

En règle générale, les propriétés donnant sur un couloir mineur seraient zonées pour mettre en œuvre cette désignation; or, dans les cas où l'on constate qu'il ne convient pas de le faire (par exemple en raison d'un plan secondaire applicable), il se peut que l'on décide que ces propriétés appartiennent à une zone de quartier qui cadre avec les densités et la forme bâtie décrites dans les politiques de la [sous-section 5.6.1](#) du Plan officiel sur la surzone des quartiers évolutifs.

La cartographie des zones de quartier

On peut résumer généralement en quatre étapes le processus de conversion des zones résidentielles existantes aux nouvelles zones de quartier.

Étape 1 : Équivalences des zones principales

Les zones principales R existantes (R1-R5) ont d'abord été transposées dans une zone N correspondante (en convertissant la zone R1 à la zone N1 ou la zone R2 à la zone N2, par exemple). La densité maximum envisagée pour les zones principales N1-N4 est comparable à celle des zones R1-R4 existantes, en tenant compte des autorisations portant sur les logements supplémentaires établies dans le projet de loi 23 et dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). En particulier, les changements apportés à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, puis à la version actuelle du *Règlement de zonage* en raison du projet de loi 23 permettent d'aménager trois logements de plus sur le lot résidentiel urbain viabilisé d'une habitation individuelle, d'une habitation jumelée ou d'une habitation en rangée. Les zones N1 à N4, tiennent compte de cette disposition en autorisant au moins quatre logements par lot, et six logements (par exemple, dans le cas d'une habitation jumelée, lorsqu'on ajoute deux logements supplémentaires de chaque côté) et plus peuvent généralement être envisagés dans les zones N2 et les zones supérieures.

Le nouveau *Règlement de zonage*

Tableau de conversion des zones R en zones N

Zonage actuel	<i>Règlement de zonage</i> proposé et description	
R1	N1	Logements de faible densité
R2	N2	Logements intermédiaires manquants (de faible densité)
R3	N3	Logements intermédiaires manquants (de densité moyenne)
R4	N4	Logements intermédiaires manquants (de grande densité)
R5	N5	Immeubles de moyenne hauteur
	N6	Immeubles de grande hauteur

Étape 2 : Structure-cadre de la conversion des sous-zones

Les six sous-zones proposées (A à F) représentent un continuum entre la forme bâtie du secteur urbain et la forme bâtie du secteur de banlieue, selon les modalités exposées dans le tableau 6 du Plan officiel. Les grandes caractéristiques notées dans le tableau 6 et prises en compte dans la structure proposée des sous-zones comprennent la largeur minimum des lots ainsi que les marges de retrait minimums des cours avant et des cours latérales.

Le nouveau *Règlement de zonage*

SECTEUR URBAIN	SECTEUR DE BANLIEUE
Marges de retrait peu profondes des cours avant et, dans certains contextes, zéro cour avant, en insistant sur la relation de la forme bâtie avec le domaine public	Marges de retrait modérées des cours avant en mettant l'accent sur le paysagement végétalisé et la séparation de l'emprise
Entrées principales de plain-pied ayant une relation directe avec le domaine public	Entrées principales orientées vers le domaine public, mais en retrait par rapport à la rue
Ensemble de superficies de lot prévoyant des lots plus modestes et ratios supérieurs de couverture des lieux et de superficie	Lots plus vastes et ratios inférieurs de couverture des lots et de superficie
Minimum de deux étages fonctionnels	Différentes formes bâties, dont les bâtiments d'un seul étage
Bâtiments annexés ou dotés de marges de retrait minimales dans les cours latérales fonctionnelles	Espacement généreux entre les bâtiments
Secteurs modestes de paysagement formel qui doivent comprendre une superficie pour le paysagement végétalisé, les arbres et les surfaces minéralisées	Paysagement informel et naturel qui comprend souvent des zones gazonnées
Aucun stationnement pour les voitures ou stationnement limité dissimulé depuis la rue, sans faire partie intégrante d'un bâtiment, par exemple dans un garage donnant sur la rue	Stationnement des voitures particulières qui peut être prépondérant et visible depuis la rue

Le tableau 6 du Plan officiel décrit dans leurs grandes lignes les caractéristiques de la forme bâtie du secteur urbain et de la forme bâtie du secteur de banlieue.

Les sous-zones de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) ont été regroupées dans le continuum « du secteur urbain au secteur de banlieue » décrit dans le tableau 6 du Plan officiel. Ces groupes permettent de consolider les nombreuses sous-zones existantes et représenteront les nouvelles normes des sous-zones dans la version provisoire du *Règlement de zonage*.



Tableau de conversion des sous-zones

Sous-zones du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Sous-zone (version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>)
Sans objet	A – « Secteur essentiellement urbain »
Sous-zones R1 : R1T, R1TT, R1U, R1V, R1VV, R1W, R1X, R1XX, R1Y et R1Z Sous-zones R2 : R2K, R2L, R2M, R2N, R2O, R2P, R2Q, R2R, R2S, R2T, R2U, R2V et R2Z Sous-zones : R3N, R3O, R3P, R3Q, R3S, R3T, R3V, R3VV, R3W, R3WW, R3X, R3XX, R3Y, R3YY et R3Z Sous-zones R4 : R4F, R4J, R4L, R4S, R4T, R4U, R4V, R4X, R4Y, R4Z, R4ZZ, R4UA, R4UB, R4UC et R4UD	B
Sous-zones R1 : R1Q, R1QQ, R1R et R1S Sous-zones R2 : R2B, R2C, R2D, R2E, R2F, R2G, R2H, R2I et R2J Sous-zones R3 : R3A, R3B, R3C, R3D, R3E, R3F, R3G, R3H, R3I, R3J, R3K, R3L, R3M, R3R et R3U Sous-zones R4 : R4A, R4B, R4C, R4D, R4M, R4N et R4Q	C
Sous-zones R1 : R1L, R1M, R1MM, R1N, R1O, R1P, R1PP et R1WW	D
Sous-zones R1 : R1CC, R1D, R1E, R1F, R1FF, R1G, R1GG, R1H, R1HH, R1I, R1II, R1J et R1K Sous-zone R2 : R2A	E
Sous-zone R1 : R1A, R1AA, R1B, R1BB et R1C	F – « Secteur essentiellement banlieusard »

Étape 3 : Application des politiques sur les transects et sur la surzone des quartiers évolutifs pour les zones principales

Les secteurs de la surzone des quartiers évolutifs seront généralement transposés dans une zone principale de plus grande densité conformément aux politiques-cadres du Plan officiel. Dans la plupart des cas, il s'agira d'une zone N3, et dans certains cas d'une zone N4 dans le transect du secteur urbain intérieur et dans le transect du cœur du centre-ville.



Le nouveau *Règlement de zonage*

Pour l'intérieur des quartiers, la politique-cadre du Plan officiel sur les transects permet de savoir si la zone principale doit être muée en zone de plus grande densité. Dans les transects plus centraux, cette mutation a pour effet d'augmenter la densité autorisée.

Dans les cas où le zonage existant d'une propriété ou d'un secteur prévoit une plus grande densité que celle qui serait établie d'après la structure-cadre générale de la conversion, nous avons conservé les autorisations de densité existantes. Les propriétés R4 existantes relèveront de la zone principale N4 même si elles sont implantées dans un secteur appartenant à la zone N3; les propriétés R5 appartiendraient à la zone N5 ou N6 selon leur densité existante et les autorisations actuelles relatives à la hauteur des bâtiments. Dans les cas où une propriété est située dans la surzone de la plaine inondable, la densité autorisée sur le lot ne sera pas augmentée dans la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Les tableaux ci-après représentent le processus général de l'application des politiques sur les transects et sur la surzone des quartiers évolutifs du Plan officiel dans les zones existantes pour créer les zones et les sous-zones N1-N6. Les transects du cœur du centre-ville et du secteur urbain intérieur représentent généralement des secteurs dans lesquels l'intention consiste à accroître la densité et à réaliser une forme bâtie plus « urbaine », ce qui serait mieux représenté, par conséquent, par les zones N de plus grande densité, dont l'intérieur des quartiers (par exemple en remplaçant les zones R1 par les zones N2 ou N3).

Les tableaux ci-après expliquent la conversion des zones résidentielles existantes du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) (R1 à R5) dans les zones de quartier N dans le nouveau *Règlement de zonage*. Les zones N sélectionnées permettent de mettre en œuvre les politiques sur les transects pour la désignation des quartiers, ainsi que les politiques sur la surzone des quartiers évolutifs.

Le nouveau Règlement de zonage

Transect du centre-ville

	Zone existante	Surzone des quartiers évolutifs	Intérieur
	R1	N4	N3
	R2	N4	N3
	R3	N4	N4
	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

Transect du secteur urbain intérieur

	Zone existante	Surzone des quartiers évolutifs	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N3
	R3	N4	N3
	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

Transect du secteur urbain extérieur

	Zone existante	Surzone des quartiers évolutifs	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N2
	R3	N4	N3
	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

Le nouveau *Règlement de zonage*

Transect du secteur de banlieue

	Zone existante	Surzone des quartiers évolutifs	Intérieur
	R1	N2	N1
	R2	N3	N2
	R3	N3	N3
	R4	N4	N3
	R5	N5/N6	N5/N6

Étape 4 : Application de la politique sur les transects pour les sous-zones

Les politiques des [sous-sections 5.1.1 et 5.2.1](#) du Plan officiel pour le transect du cœur du centre-ville et le transect du secteur urbain intérieur prévoient que les nouveaux projets d'aménagement auront généralement un caractère urbain. Conformément à cette politique-cadre, la version provisoire du *Règlement de zonage* donnera la priorité aux sous-zones A, B et C dans le transect du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur.

Les politiques des [sous-sections 5.3.1 et 5.4.1](#) du Plan officiel pour le transect du secteur urbain extérieur et le transect du secteur de banlieue prévoient que les nouveaux projets d'aménagement auront généralement un caractère plus urbain. Conformément à cette politique-cadre, la version provisoire du *Règlement de zonage* donnera la priorité aux sous-zones D, E et F dans le transect du secteur urbain extérieur et dans le transect du secteur de banlieue.

Le nouveau Règlement de zonage

Le tableau ci-après explique l'attribution des sous-zones de quartier, en commençant par la sous-zone de conversion (établie à l'étape 2 ci-dessus) et en la modifiant conformément à la politique-cadre du Plan officiel.

Sous-zones de conversion		Transects du centre-ville et du secteur urbain intérieur		Transects du secteur urbain extérieur et du secteur de banlieue	
		Surzone des quartiers évolutifs	Intérieur des quartiers	Surzone des quartiers évolutifs	Intérieur des quartiers
A		A	A	A	A
B		B	B	B	B
C		B	C	C	C
D		B	C	C	D
E		B	D	D	E
F		B	F	D	F

Travaux projetés

La structure de la nouvelle zone N représente une approche différente dans la réglementation de l'aménagement du territoire des zones résidentielles à Ottawa. En plus de mener des consultations publiques, il faudra prévoir une nouvelle étape pour revoir les dispositions d'exception existantes qui s'appliquent dans les zones N. Les dispositions d'exception sont accompagnées d'un chiffre entre crochets dans le code de la zone dans la [Carte du zonage](#). Le texte des dispositions d'exception est reproduit dans la [partie 15](#) de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Les consultations publiques et l'examen des dispositions d'exception permettront de s'assurer que les dispositions relatives à la zone N sont adaptées au contexte existant des quartiers et qu'elles permettent de mettre en œuvre les politiques des transects et de la surzone des quartiers évolutifs du Plan officiel.