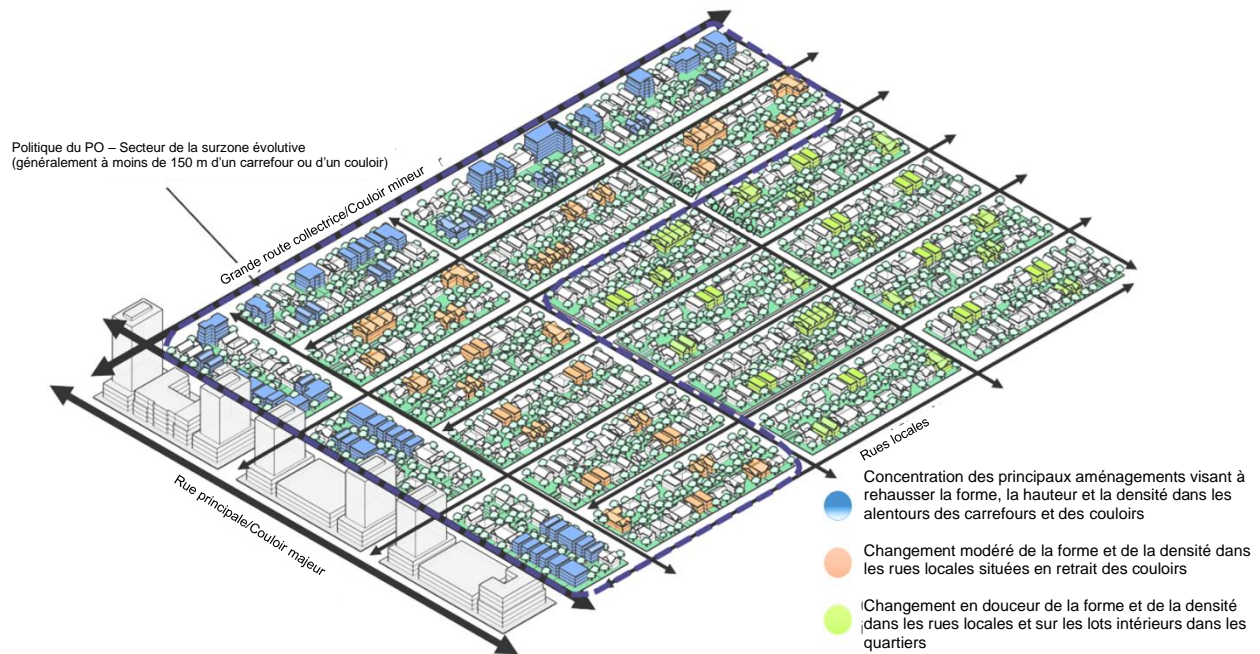




## Pièce 9 - La surzone des quartiers évolutifs

La surzone des quartiers évolutifs (SQE) est une politique du Plan officiel destinée à guider l'évolution des quartiers dans le temps. Dans cette surzone, on s'attend à ce que le quartier évolue pour s'urbaniser, en réunissant un plus large éventail de logements, de commerces et d'établissements de services. Il s'agit d'un outil important dans la mise en œuvre des collectivités piétonnables.

L'objectif de la sous-section 5.6.1, comme l'indique la politique 1), consiste à prévoir « l'encadrement d'une évolution graduelle du caractère d'après la proximité des carrefours et des couloirs » et à adopter des « modèles de forme bâtie plus urbains et de respecter les objectifs applicables à la part modale des transports ».



Conformément à la sous-section 5.6.1 du Plan officiel, la SQE s'applique dans les secteurs aménagés à moins de 400 mètres d'une station de transports en commun rapides ou à moins de 150 mètres d'un carrefour ou d'un couloir de rue principale désigné dans l'annexe B du Plan officiel.

Les secteurs de la désignation de quartier qui ne sont pas aménagés dans ces rayons d'action de 400 mètres ou de 150 mètres ne sont pas assujettis à la SQE; on peut les appeler les « intérieurs » des quartiers. Les propriétés assez proches d'un carrefour, d'un couloir ou d'une station de transports en commun, mais qui ne sont pas



aménagées dans un rayon d'action piétonnable sont considérées comme des parties de l'« intérieur » pour les besoins du zonage. Ces secteurs intérieurs font l'objet d'autorisations de zonage qui rendent mieux compte du contexte du quartier existant.

## Analyse

Afin d'établir les propriétés qui devraient appartenir à une zone de plus grande densité dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, conformément aux politiques sur la SQE, nous avons procédé à une analyse du réseau en faisant appel aux données du SIG pour les infrastructures piétonnables existantes afin de mesurer les distances piétonnables pour les propriétés à partir des désignations de carrefour et de rue principale jusqu'aux terrains situés à moins de 400 mètres d'une station de transports en commun.

Le personnel a interprété comme suit la politique du Plan officiel pour déterminer les distances à franchir à pied dans l'analyse des réseaux :

- **carrefour** : propriétés situées à moins de 150 m du périmètre d'un carrefour — ce qui équivaut à une distance de 400 m à pied (environ cinq minutes);
- **couloir de rue principale** : propriétés situées à moins de 150 m d'une route portant la désignation de couloir de rue principale — ce qui équivaut à une distance de 400 m à pied (environ cinq minutes);
- **station de transports en commun rapides** : propriétés situées dans un rayon de 400 m du centre d'une station de transports en commun rapides — ce qui équivaut à 600 m à pied (environ 10 minutes).

Dans la foulée de l'analyse des réseaux, on a déterminé que toutes les propriétés qui répondaient à au moins un des critères ci-dessus étaient aménagées dans la SQE pour permettre de déterminer la zone de quartier à utiliser. Les parcelles réputées faire partie de la SQE ont ensuite été affectées à une zone de quartier (N) de plus grande densité dans la première version provisoire du *Règlement de zonage*. (Par exemple, un lot de la zone R1 dans la SQE pourrait être affecté à la zone N3 dans les cas où l'on pourrait par ailleurs proposer de l'affecter à la zone N2.)

Le personnel a rajusté le périmètre exact de ces zones de plus grande densité dans les cas où il a jugé qu'il était opportun de le faire. Par exemple, dans les cas où 75 % ou



plus d'un quadrilatère (dans la même rue) étaient réputés faire partie de la SQE dans l'exercice ci-dessus, on a proposé d'affecter tout le quadrilatère à la zone N de plus grande densité, comme nous l'indiquons ci-dessus.

## Mise en œuvre

Pour favoriser la croissance et la densification, les secteurs soumis à la surzone des quartiers évolutifs (SQE) seront affectés à des zones primaires ou à des sous-zones augmentées par rapport à l'intérieur des quartiers.

La partie 8 du *Règlement de zonage* proposée divise les zones de quartier en zones primaires (N1, N2, N3, N4, N5 et N6) et en sous-zones (A, B, C, D, E et F). Les zones primaires sont destinées à réglementer les autorisations de densité et de hauteur des bâtiments, alors que les sous-zones sont destinées à réglementer la forme bâtie et le caractère des bâtiments, essentiellement dans un spectre compris entre le caractère « entièrement urbain » (la sous-zone A) et le caractère « entièrement banlieusard » (la sous-zone F).



Caractère urbain



Caractère banlieusard

A	Caractère entièrement urbain
B	Caractère très urbain
C	Caractère urbain
D	Caractère banlieusard
E	Caractère très banlieusard
F	Caractère entièrement banlieusard

Si la SQE est présentée comme une surzone dans le Plan officiel, le personnel de l'urbanisme a décidé de ne pas mettre en œuvre cette politique sous la forme d'une



surzone dans le *Règlement de zonage*. Le fait que le Plan officiel fasse appel à une surzone n'oblige pas à mettre également en œuvre, dans le *Règlement de zonage*, ces règlements d'application sous la forme d'une surzone. Puisque les zones principales N1 à N6 et les sous-zones A à F portent respectivement sur la densité autorisée et sur le caractère de la forme bâtie autorisée, le personnel est d'avis qu'on peut respecter l'intention de la SQE en faisant appel à des combinaisons différentes de zone primaire et de sous-zone.

Voilà pourquoi le nouveau *Règlement de zonage* prend en compte la SQE en appliquant les désignations des zones de quartier (N) de densité supérieure. Par exemple, dans les cas où l'on propose généralement d'affecter à la zone N2 dans la version provisoire du *Règlement de zonage* un quartier qui appartient actuellement à la zone R1 dans le transect du secteur urbain extérieur, on proposerait plutôt que les secteurs qui font l'objet de la SQE appartiennent à la zone N3, ce qui permettrait de prévoir un niveau supérieur de densité. Le même principe s'applique aux sous-zones, puisque les politiques sur la SQE donnent pour consigne de faire évoluer peu à peu les travaux d'aménagement pour adopter un caractère plus « urbain » par rapport à l'intérieur du quartier.

Voici la structure-cadre de la conversion des zones existantes en nouvelles zones primaires :

### Transect du cœur du centre-ville

	Zone existante	Surzone évolutive	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 évolutive	Intérieur
--	----------------	-------------------	-----------



	R1	N3	N2
	R2	N3	N3
	R3 R4A-L, UA et UB	N4 H(11)	N3
	R4M, O, Q, R, U, V, X, ZZ et UC	N4 H(11)	N4 H(11)
	R4N, P, S, T, Y, Z et UD	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

## Transect du secteur urbain extérieur

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N2
	R3 R4A-L, UA et UB	N4 H(11)	N3
	R4M, O, Q, R, U, V, X, ZZ et UC	N4 H(11)	N4 H(11)
	R4N, P, S, T, Y, Z et UD	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

## Transect du secteur de banlieue

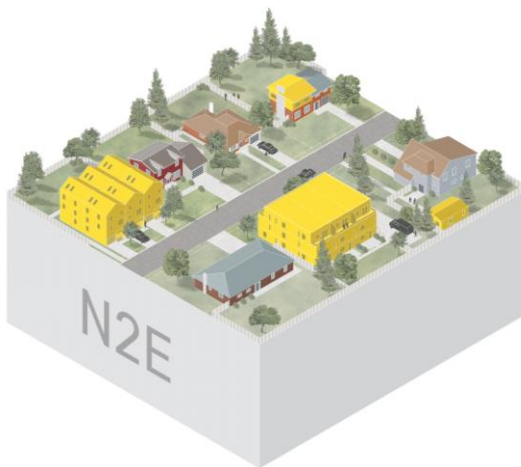
	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N2	N1
	R2	N3	N2
	R3	N3	N3
	R4A-L	N4 H(11)	N3
	R4M, O, Q, R, U, V, X et ZZ	N4 H(11)	N4 H(11)



	R4N, P, S, T, Y et Z	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6



Comparaison d'une zone N3B dans le transect du secteur urbain intérieur située à l'extérieur de la surzone des quartiers évolutifs et comportant une zone N4B dans le même transect située dans la surzone. Les zones N4 permettent de construire des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 14,5 m (quatre étages), sans limite maximum pour ce qui est du nombre de logements autorisés.



Comparaison d'une zone N2E du transect du secteur urbain extérieur située à l'extérieur de la surzone des quartiers évolutifs, avec une zone N3D dans le même



transect située dans la surzone. On propose d'autoriser dans ces deux zones des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 11 m (trois étages), en autorisant dans les zones N2 un maximum de six logements par bâtiment et en autorisant dans les zones N3 un maximum de 10 logements par bâtiment.