Article 901 – Zone de carrefour 1 (H1)

Dispositions	Notes
Objet La zone de carrefour 1 a pour objet : • *d'autoriser des niveaux élevés de densité et un large éventail d'aménagements dans les nœuds majeurs et sur les terrains portant la désignation de carrefour dans le Plan officiel.* • *Les terrains de cette zone permettront d'aménager des immeubles de grande hauteur à proximité des stations de transport en commun, sous réserve des politiques du Plan secondaire.* • *Cette zone regroupe essentiellement les terrains du transect du cœur du centre-ville dans le Plan officiel.*	Cette zone remplace la zone des aménagements polyvalents du centre-ville (MD) de l'article 193 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). Les terrains de cette zone sont situés essentiellement dans les carrefours du transect du cœur du centre-ville. Les dispositions relatives à cette zone font état de l'orientation adoptée dans le Plan officiel afin d'aménager ces secteurs pour en faire des environnements urbains polyvalents de grande densité, qui fonctionnent comme des collectivités complètes et compactes.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone de carrefour 1 : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • agences de location d'automobiles; • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • boîtes de nuit; • bureaux; • centre de services gouvernementaux; • centres communautaires; • centres de formation • centres de jour; • centres de recherche et de développement; • écoles; • entreprises de services personnels; • établissement de divertissements intérieurs; • établissements d'enseignement postsecondaire; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements médicaux; • établissements récréatifs et sportifs; • établissements sportifs; • garages de stationnement; • hôpitaux; • hôtels; • industries ouvertes au public; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • musées; • palais de justice; • restaurants; • salles de spectacles; • services d'urgence; • studios de diffusion et de production.	**Paragraphe (1)** – La liste des aménagements autorisés a été simplifiée en retranchant les autorisations fondées sur la typologie pour les aménagements résidentiels et en coordonnant les aménagements autorisés dans toutes les grandes zones polyvalentes (carrefours et rues principales). Puisque la zone de carrefour 1 est destinée au cœur du centre-ville, les aménagements à vocation automobile sont exclus de la liste des aménagements autorisés, conformément à la sous-section 5.1.2 du Plan officiel. Nous avons supprimé la mention « résidence diplomatique », puisque ce type d'aménagement est autorisé dans les « logements ». **Alinéa (b) du paragraphe (1) –** Nous avons ajouté les agences de location d'automobiles dans la liste des aménagements autorisés conformément à la politique 4) b) de la sous-section 6.1.1 du Plan officiel.

Dispositions afférentes à la zone

(2) Pour les immeubles de moyenne ou de grande hauteur, la hauteur minimum du rez-de-chaussée est de 4 m.

(3) Les murs extérieurs du bâtiment construits au rez-de-chaussée et situés à moins de 4,5 m de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure doivent :

(a) comprendre au moins une entrée active pour chaque vocation différente du rez-de-chaussée non loin de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure dans le cas des établissements non résidentiels;

(b) prévoir au moins une entrée active dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation;

(c) prévoir au moins 40 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurés à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4 m, donnant sur une rue publique, qui doivent être constitués d'un vitrage transparent et de portes actives pour l'accès des clients et des résidents.

(4) Dans les cas où l'on prévoit d'aménager une cour avant ou une cour latérale extérieure de 1 m ou plus de profondeur, cette cour doit comprendre l'un quelconque des éléments suivants :

(a) soit une terrasse commerciale en plein air;

(b) soit des places de stationnement pour les vélos;

(c) soit un paysagement végétalisé;

(d) soit des bancs publics, du mobilier urbain ou d'autres fonctions comparables.

(5) L'entreposage en extérieur n'est pas autorisé.

(6) Les dispositions du tableau 901 s'appliquent dans la zone de carrefour 1.

Tableau 901 – Dispositions relatives à la zone de carrefour 1 (H1)		
Mécanismes de zonage		**Dispositions**
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant et de la cour latérale extérieure (m)		Aucun minimum
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Dans les cas où la ligne de lot latérale intérieure jouxte une zone N1, N2, N3 ou N4	1,5
	(ii) Tous les autres cas	Aucun minimum
(e) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)		Aucun minimum
(f) Hauteur minimum du bâtiment (m)	(i) Dans un rayon de 300 m ou à moins de 400 m à pied d'une station de l'O-Train	15
	(ii) Tous les autres cas	11
(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)	(i) Dans un rayon de 300 m ou à moins de 400 m à pied d'une station de l'O-Train	Selon le suffixe, l'annexe ou l'exception
	(ii) Tous les autres cas	20

Nous avons ajouté, après la deuxième version provisoire, une hauteur minimum obligatoire de 4 m par rapport au sol dans la zone H1 et nous l'avons supprimée dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*. Nous avons ajouté cette disposition pour la zone H1, afin qu'elle concorde avec les exigences de l'alinéa (c) du paragraphe (3) et avec les zones H2 et H3.

Dans la deuxième version provisoire, le nouveau paragraphe (5) a pour effet de réduire à 40 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée l'obligation minimum de vitrage de 50 %. Cette réduction donne suite aux commentaires indiquant qu'il est difficile de respecter l'obligation de 50 %.

Dans la deuxième version provisoire, le nouveau paragraphe (3) comprend les dispositions qui faisaient auparavant partie du paragraphe (6). Pour donner suite aux commentaires sur l'administration de ces dispositions en vertu de l'alinéa (h) du paragraphe (10) de l'article 186 et de l'alinéa (c) du paragraphe (1) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, nous avons révisé lesdites dispositions pour qu'elles soient plus permissives.

Dans la deuxième version provisoire, on a supprimé la marge de retrait maximum de la cour avant dans la rangée (c) du tableau 901. Le personnel a évalué ces dispositions pour constater qu'elles sont redondantes, puisque le stationnement est interdit dans les cours avant et qu'on encourage déjà les constructeurs à maximiser la surface constructible en minorant les marges de retrait prévues.

Paragraphe (5) – tableau 901 – Cette zone prévoit une série élémentaire de besoins pour assurer la souplesse.

Dans la deuxième version provisoire, on a supprimé la marge de retrait de cour avant dans la rangée (c) du tableau 901. Le personnel a évalué ces dispositions pour constater qu'elles sont redondantes, puisque le stationnement est interdit dans les cours avant et qu'on encourage déjà les constructeurs à maximiser la surface constructible en minorant les marges de retrait prévues.

Dans la troisième version provisoire, on a supprimé la marge de retrait minimum obligatoire de la cour arrière dans la rangée (e) du tableau 901 ainsi que la marge de retrait minimum obligatoire de la cour latérale intérieure de la rangée (c) pour assurer l'uniformité avec la zone MD du *Règlement de zonage*

	(nº 2008-250), qui ne prévoyait pas de marges de retrait obligatoires. Dans le transect du cœur du centre-ville, il faut prévoir un minimum de quatre étages dans un rayon de 300 m d'une station de transport en commun rapide et un minimum de trois étages au-delà de ce rayon, conformément à la politique 1) de la sous-section 5.1.4 du Plan officiel. De nombreux terrains portant la désignation de carrefour sont soumis à des plans secondaires qui peuvent comporter des politiques de hauteurs différentes de celles du Plan officiel de tout le territoire de la Ville; on met en œuvre ces hauteurs en faisant appel aux suffixes de hauteur.

Article 902 – Zone de carrefour 2 (H2)

Dispositions	Notes
Objet La zone de carrefour 2 a pour objet : • *d'autoriser un large éventail d'aménagements et de promouvoir une forme urbaine dans les nœuds polyvalents sur tout le territoire de la Ville.* • *Les terrains de cette zone permettront d'aménager des environnements bâtis de moyenne ou de grande densité et des quartiers polyvalents, qui permettent d'offrir aux résidents un large éventail de services.*	Cette zone viendra remplacer la zone de centres polyvalents (MC) et la zone d'aménagement axé sur le transport en commun (TD) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). Les terrains de cette zone seront aménagés dans les carrefours de tout le territoire de la Ville. Il s'agit entre autres des secteurs urbanisés du transect du secteur urbain intérieur et du transect du secteur urbain extérieur, ainsi que des secteurs plus récents dans le transect sur secteur de banlieue, dans les cas où la politique prévoit un nœud central conformément à la section 6 du Plan officiel. La zone de carrefour 2 prévoit un large éventail d'aménagements autorisés et des dispositions pour une généreuse enveloppe de bâtiments, en prévoyant peu d'espace entre les immeubles.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone de carrefour 2 : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • agences de location d'automobiles; • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • boîtes de nuit; • bureaux; • centre de services gouvernementaux; • centres communautaires; • centres de formation; • centres de jour; • centres de recherche et de développement; • écoles; • entreprises de services personnels; • établissement de divertissements intérieurs; • établissements d'enseignement postsecondaire; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements médicaux; • établissements récréatifs et sportifs; • établissements sportifs; • garages de stationnement; • hôpitaux; • hôtels; • industries ouvertes au public; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • musées; • palais de justice; • restaurants; • salles de spectacles; • salons funéraires;	**Paragraphe (1) –** La liste des aménagements autorisés a été simplifiée en retranchant les autorisations fondées sur la typologie pour les aménagements résidentiels et en coordonnant les aménagements autorisés dans toutes les grandes zones polyvalentes (carrefours et rues principales). Nous avons supprimé la mention « résidence diplomatique », puisque ce type d'aménagement est autorisé dans les « logements ». **Alinéa (b) du paragraphe (1) –** Nous avons ajouté les agences de location d'automobiles dans la liste des aménagements autorisés conformément à la politique 4) b) de la sous-section 6.1.1 du Plan officiel.

- services d'urgence;
- studios de diffusion et de production.

Dispositions afférentes à la zone

Rez-de-chaussée et entrées actives

(2) Pour les immeubles de moyenne ou de grande hauteur, la hauteur minimum du rez-de-chaussée est de 4 m.

(3) Les murs extérieurs du bâtiment construits au rez-de-chaussée et situés à moins de 4,5 m de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure doivent :

(a) comprendre au moins une entrée active pour chaque vocation différente du rez-de-chaussée non loin de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure dans le cas des établissements non résidentiels;

(b) prévoir au moins une entrée active dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation;

(c) prévoir au moins 40 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurés à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4 m, donnant sur une rue publique, qui doivent être constitués d'un vitrage transparent et de portes actives pour l'accès des clients et des résidents.

Implantation et paysagement du site

(4) Dans les cas où l'on prévoit une cour avant ou une cour latérale extérieure de 1 m ou plus de profondeur, cette cour doit comprendre l'un quelconque des éléments suivants :

(a) soit une terrasse commerciale en plein air;

(b) soit des places de stationnement pour les vélos;

(c) soit un paysagement végétalisé;

(d) soit des bancs publics, du mobilier urbain ou d'autres fonctions comparables.

(5) L'entreposage extérieur accessoire à la vocation du lot :

(a) est interdit dans une cour avant ou une cour latérale extérieure;

(b) est autorisé dans toutes les autres cours, à la condition que la zone d'entreposage soit entièrement masquée de la vue d'une rue publique, ainsi que d'une zone de quartier N1, N2, N3, N4, N5 et N6 ou de la zone institutionnelle (INZ);

(c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (5), l'entreposage en plein air est autorisé dans toutes les cours pour les concessions automobiles existantes en date du [date de l'adoption du présent règlement].

(6) Il faut prévoir une zone tampon dont le paysagement est végétalisé sur un minimum de 3 m jouxtant la ligne de lot partagée avec les terrains des zones de quartier N1, N2, N3, N4, N5 et N6, ou encore :

(a) dans les cas où un écran opaque d'au moins 1,5 m de hauteur est prévu, on peut réduire à 1 m la zone tampon dont le paysagement est végétalisé;

(b) dans les cas où les places de stationnement sont prévues, il faut aménager un écran opaque d'au moins 1,5 m de hauteur.

Transition de la hauteur et de la forme bâtie

(7) Dans les cas où la cour arrière donne sur une rue ou une allée publique jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, le plan angulaire obligatoire décrit dans le paragraphe (8) produit ses effets; toutefois, on peut ajouter la largeur de la rue ou de l'allée publique attenante à la hauteur du point d'origine du plan au-dessus de la ligne de lot arrière.

(8) Hauteur maximum du bâtiment : 132 m, sauf indication contraire (suffixe H, annexe ou exception);

(a) pour les secteurs d'au plus 25 m à partir d'une ligne de lot jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, nulle partie d'un bâtiment ne peut surplomber un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir d'une hauteur de 15 m au-dessus de ladite ligne de lot.

(9) Les dispositions du tableau 902 s'appliquent dans la zone de carrefour 2.

Tableau 902 – Dispositions relatives à la Zone de carrefour 2 (H2)	
Mécanismes de zonage	**Dispositions**

Les zones polyvalentes appartiennent au même groupe de dispositions générales pour la promotion des façades actives et de l'encadrement assuré par les rues.

Paragraphe (2) – Nous avons révisé le sous-alinéa (i) de l'alinéa (e) du paragraphe (10) de l'article 186 l'alinéa (f) du paragraphe (11) de l'article 186 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Pour donner suite aux commentaires, on a réduit à 4 m la hauteur minimum sous plafond afin d'offrir une plus grande souplesse dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Dispositions supprimées après la première version provisoire – Dispositions obligeant à positionner les nouveaux travaux d'aménagement à l'avant du lot. Puisque le stationnement est limité dans les cours avant, le personnel s'attend à ce que les bâtiments soient situés en conséquence, non loin de l'avant des sites.

Paragraphe (3) – Nous avons révisé l'alinéa (h) du paragraphe (1) de l'article 186 et l'alinéa (c) du paragraphe (1) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage* afin de promouvoir les entrées actives. Pour donner suite aux commentaires et pour tenir compte de l'expérience dans l'administration de ces dispositions, nous avons révisé l'alinéa (c) du paragraphe (3) pour qu'il soit plus permissif.

Paragraphe (4) – Nous avons révisé les dispositions de la première version provisoire; puisqu'il n'y a pas de marge de retrait maximum de la cour avant dans la deuxième version provisoire, ces dispositions précisent désormais ce qui est autorisé dans les cours et qu'on peut prévoir à volonté.

Dispositions révisées après la première version provisoire – Paragraphe (5) : L'entreposage en plein air est désormais autorisé, sous réserve du masquage et de la localisation dans les cours latérales intérieures ou arrière. On offre ainsi de la souplesse et on peut continuer d'utiliser les zones en plein air pour l'entreposage dans les carrefours, sous réserve de ces limites.

Paragraphe (6) – Nous avons repris le tableau 197 (i) du paragraphe (3) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, dont nous avons révisé le libellé.

Paragraphe (7) – Nouvelle disposition portant sur les cas dans lesquels un lot traversant ou un lot attenant à une ruelle est toujours obligatoire pour assurer une certaine transition de la

(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge minimum de retrait de la cour avant et de la cour latérale extérieure (m)	(i) Pour toute partie du bâtiment de 15 m ou moins au-dessus du niveau du sol	Aucun minimum
	(ii) Pour toute partie du bâtiment supérieure à 15 m au-dessus du niveau du sol	1,5
	(ii) Pour toute partie du bâtiment supérieure à 30m au-dessus du niveau du sol	3
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Jouxtant une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	3
	(ii) Jouxtant un couloir de transport en commun rapide	2
	(iii) Tous les autres cas	Aucun minimum
(e) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Jouxtant une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	6
	(ii) Jouxtant un couloir de transport en commun rapide	2
	(iii) Tous les autres cas	Aucun minimum
(f) Hauteur minimum du bâtiment (m)	(i) Dans la zone A de l'annexe A1 (Transects)	15
	(ii) Dans la zone B et dans la zone C de l'annexe A1 (Transects)	11
(h) Hauteur maximum du bâtiment (m)		Conformément au paragraphe (8)

forme bâtie

Paragraphe (8) – Nous avons supprimé dans ce tableau les hauteurs maximums, que nous avons reproduites dans le texte pour en faciliter la lecture. Pour donner suite aux motions adoptées, la hauteur maximum des tours a été portée à 100 m (soit environ 30 étages), et la distance de transition obligatoire a été ramenée à 25 m.

Dispositions supprimées après la première version provisoire – Paragraphes (7) et (8) : Ces dispositions faisaient partie du sous-alinéa (ii) de l'alinéa (b) du paragraphe (10) et l'alinéa (f) du paragraphe (10) de l'article 186 de la version actuelle du *Règlement de zonage*; elles ne sont toutefois plus nécessaires, puisqu'on a supprimé l'ancien paragraphe (4).

Dispositions révisées après la première version provisoire : Dispositions supprimées : Marge de retrait maximum obligatoire de la cour avant. Le personnel a évalué ces dispositions pour constater qu'elles sont redondantes, puisque le stationnement est interdit dans les cours avant et qu'on encourage déjà les constructeurs à maximiser la surface constructible en minorant les marges de retrait prévues.

Paragraphe (7) – tableau 902 – Les exigences de la zone de carrefour 2 prévoient un caractère urbain dense et un moindre degré de séparation entre les bâtiments.

- Légères marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale extérieure et hausses de la marge de retrait au-delà du quatrième et du neuvième étages afin de préserver le panorama du ciel et l'ensoleillement non loin du domaine public et d'enrayer l'« effet de canyon » des immeubles de plus grande hauteur. Cette marge de retrait est obligatoire par rapport à la ligne de lot correspondante, et non par rapport au socle du bâtiment, et peut donner lieu à une façade gradinée ou à une simple façade affleurante.
- Les marges de retrait minimums de la cour arrière sont extraites de la zone MC existante dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, ce qui assure une certaine intimité lorsque les bâtiments polyvalents interagissent avec une zone de quartier.
- Nous avons retranché l'indice de superficie maximum obligatoire dans la zone MC afin de donner plus de souplesse dans la densité.
- Une hauteur minimum de bâtiment de 3 étages est obligatoire pour tous les

immeubles de cette zone, conformément à la politique 1) de la sous-section 5.2.3 et à la politique 1) de la sous-section 5.3.3 du Plan officiel.

- Les autorisations de hauteur progressives permettent de réaliser des aménagements de moyenne hauteur très proches des quartiers de faible hauteur contigus et prévoient des aménagements de grande hauteur pouvant atteindre 40 étages ailleurs.

De nombreux terrains portant la désignation de carrefour sont soumis à des plans secondaires qui peuvent comporter des politiques de hauteurs différentes de celles du Plan officiel de tout le territoire de la Ville; on met en œuvre ces hauteurs en faisant appel aux suffixes de hauteur.

Dispositions révisées après la première version provisoire – paragraphe (8), tableau 902, rangée (h) : Nous avons révisé les hauteurs maximums des bâtiments dans les zones de carrefour pour qu'elles concordent mieux avec la structure utilisée dans la zone MS2.

Texte révisé après la deuxième version provisoire – paragraphe (9), tableau 902, rangée (c) : Nous avons ajouté une disposition pour préciser que la marge de retrait de 0 m pour la cour avant et la cour latérale extérieure s'applique dans les cas où toute partie du bâtiment est inférieure à 15 m de hauteur, de concert avec la marge de retrait existante de 1,5 m applicable à toute partie de l'immeuble dont la hauteur est égale ou supérieure à 15 m.

Articles 902-1 à 902-9 – Sous-zones de la zone de carrefour 2

Article 902-1 – Sous-zone A de la zone de carrefour 2 (H2A)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements conditionnellement autorisés (1) La disposition (f) (i) du tableau 902 s'applique aux immeubles qui comprennent des habitations ou des bureaux lorsque ces immeubles se situent à moins de 200 m d'une station de transport en commun rapide. (2) Les aménagements énumérés dans le paragraphe (1) de l'article 902 sont autorisés, à l'exception des aménagements prévus dans le paragraphe (1), s'ils sont situés dans un centre commercial ou au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble de bureaux; (a) nul aménagement individuel ne peut dépasser une superficie locative brute au sol totale de 5 000 m^2; (b) l'alinéa (a) du paragraphe (2) ne s'applique pas aux aménagements suivants : • bibliothèques; • centre de services gouvernementaux; • centres communautaires; • centres de formation; • centres de jour; • écoles; • établissement d'enseignement postsecondaire; • établissements de soins pour bénéficiaires internes; • établissements sportifs; • foyers de groupe; • hôpital; • logements aménagés dans un immeuble; • magasins de détail; • maisons de retraite; • musées; • palais de justice; • lieux de culte; • salles de spectacles; • services d'urgence.	Cette sous-zone s'applique dans le secteur qui appartenait auparavant à la zone MC9 dans le secteur du Plan secondaire du centre-ville de Kanata; elle porte la désignation RSC-2. Cette sous-zone met en œuvre les politiques du plan secondaire dans le nouveau *Règlement de zonage*.
Dispositions afférentes à la zone (3) Tous les différents aménagements de 2 000 m^2 de superficie locative brute au sol ou plus ne doivent pas représenter une superficie locative brute au sol totale de plus de 50 % de la superficie locative brute au sol totale autorisée en vertu de l'alinéa (a) du paragraphe (2). (4) Le paragraphe (3) ne s'applique pas aux aménagements suivants : • garages de stationnement; • hôtels; • magasins de détail; • parcs; • parcs de stationnement; • salles de spectacles. (5) Tous les aménagements des établissements de vente au détail et les entreprises de services personnels dont la superficie locative brute au sol est de 500 m^2 ou moins doivent s'étendre sur une superficie locative brute totale au sol d'au moins 25 % de la superficie locative brute totale au sol autorisée. (6) Les dispositions du paragraphe (8) de l'article 902 et des alinéas (c), (d) et (e) du paragraphe (9) dudit article ne s'appliquent pas, et les dispositions suivantes produisent leurs effets : (a) superficie bâtie minimum : (i) avec stationnement en surface : 60 %; (ii) avec ouvrage de stationnement hors sol ou en sous-sol : 80 %. (b) marges de retrait minimums de la cour avant, de la cour latérale extérieure, de la cour intérieure et de la cour arrière : 6 m;	

(c) distance de séparation maximum entre les immeubles situés du même côté d'un sentier piétonnier ou d'une voie automobile : 8,5 m;

(d) hauteur maximum du bâtiment :

(i) à moins de 3 m de la promenade Earl Grey et de la voie Lord Byng : 11 m;

(ii) dans tous les autres cas : 34 m.

(e) la superficie locative brute au sol d'un centre commercial doit être d'au moins 35 000 m^2 et la superficie du site doit être d'au moins 10 ha; elle peut toutefois être constituée de plusieurs lots et peut être aménagée par phases.

Article 902-2 – Sous-zone B de la zone de carrefour 2 (H2B)

Dispositions	Notes
Aménagements conditionnellement autorisés (1) Les aménagements suivants ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée le plus proche du niveau fini du sol d'un immeuble du chemin Castlefrank qui comprend une station de diffusion, des bureaux, un studio de production, un centre de recherche-développement, des logements ou une entreprise de haute technologie, et la superficie locative brute au sol de chacun des différents aménagements ne doit pas dépasser 200 m^2 : • brasseries particulières; • chenils; • entreprises de services personnels; • établissements d'enseignement; • établissements de microdistribution; • magasins de détail; • restaurants. (2) Les dispositions du paragraphe (1) ne s'appliquent pas aux établissements de vente au détail ni aux entreprises de services personnels qui sont apparentés à l'occupant principal de l'immeuble dans lequel ils sont aménagés et qui sont exploités par lui, et la superficie locative brute au sol peut dépasser 200 m^2, à la condition qu'ils ne soient pas installés sur l'étage le plus proche du niveau fini du sol de l'avenue Kanata pour un immeuble qui comprend essentiellement des bureaux.	Cette sous-zone s'applique dans le secteur qui appartenait auparavant à la zone MC10 dans le secteur du Plan secondaire du centre-ville de Kanata; elle porte la désignation RSC-3. Cette sous-zone maintient, dans le nouveau *Règlement de zonage*, les politiques déjà adoptées sur les plans secondaires.
Dispositions afférentes à la zone (3) Les dispositions du paragraphe (8) de l'article 902 et des alinéas (c), (d) et (e) du paragraphe (9) dudit article ne s'appliquent pas, et les dispositions suivantes produisent leurs effets : (a) marges de retrait minimums de la cour avant, de la cour latérale extérieure, de la cour latérale intérieure et de la cour arrière : 0 m; (b) hauteurs maximums des bâtiments principaux : (i) à moins de 3 m de l'avenue Kanata : 11 m; (ii) dans tous les autres cas : 34 m. (c) hauteurs maximums du bâtiment pour un garage de stationnement : 12 m; (d) dispositions pour les terrains de stationnement en surface : (i) marge de retrait minimum de la cour avant : 3 m à partir de l'avenue Kanata; (ii) marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure : 10 m. (e) distance minimum de séparation sur un lot entre les bâtiments principaux : (i) dans les cas où les fenêtres des bâtiments sont aménagées l'une en face de l'autre : 12 m; (ii) dans les cas où un bâtiment doté de fenêtres fait face à un autre bâtiment sans fenêtres en face : 6,5 m;	

(iii) dans les cas où il n'y a pas de fenêtres l'une en face de l'autre entre deux bâtiments : 3,5 m.

(f) distance minimum de séparation, sur un lot, entre un bâtiment principal et un garage de stationnement :

(i) dans les cas où le bâtiment principal comprend des fenêtres : 6,5 m;

(ii) dans les cas où le bâtiment principal ne comprend pas de fenêtres : 3,5 m;

(iii) entre un bâtiment principal et un bâtiment accessoire : 3,5 m;

(iv) entre une allée automobile et le mur d'un bâtiment d'habitation qui est doté de fenêtres : 3 m.

(g) pour les bâtiments accessoires, les alinéas (1) et (14) du paragraphe 202 ne s'appliquent pas, et les dispositions suivantes produisent leurs effets :

(i) marges de retrait minimums de la cour arrière et de la cour latérale intérieure : 1,5 m;

(ii) hauteur maximum du bâtiment : 4 m.

(h) un sentier piétonnier est autorisé entre l'avenue Kanata et la sous-zone H(34) de la zone H2A attenante, et ce sentier piétonnier peut être encloisonné à la condition d'être physiquement raccordé à un immeuble autorisé dans la sous-zone H(34) de la zone H2B. Sans égard au paragraphe (1), les aménagements énumérés sont autorisés sur le même niveau que celui du sentier piétonnier, à la condition que la voie d'accès principale parte de ce sentier.

Article 902-3 – Sous-zone C de la zone de carrefour 2 (H2C)

Dispositions	Notes
Aménagements interdits (1) Malgré l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 902, les aménagements suivants ne sont pas autorisés : • garages de stationnement	Troisième version provisoire – Cette sous-zone, qu'on vient de créer, reprend les constituantes de l'ancienne sous-zone MC18 dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); cette sous-zone a été créée pour adopter les politiques du Plan secondaire de la station Lincoln Fields.
Aménagements conditionnellement autorisés (2) Les aménagements suivants sont autorisés à la condition : (a) d'être implantés sur le même lot que l'aménagement ou les aménagements faisant partie de la liste du paragraphe (1) de l'article 902 : • parcs de stationnement (3) L'aménagement suivant est autorisé : • concession automobile, en excluant la zone d'exposition et d'entreposage en plein air des véhicules.	
Dispositions afférentes à la zone (4) Malgré l'article 207, les dispositions suivantes d'appliquent pour la partie des immeubles au-delà de 9 étages dans les zones A, B, C ou D de l'annexe 503 : (a) distance minimum de séparation entre une tour de 31 étages ou plus et une autre tour de grande hauteur sur le même lot : 25 m; (b) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure d'une tour de 31 étages ou plus : 12,5 m. (5) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (9) de l'article 902, si le mur avant du rez-de-chaussée d'un bâtiment est aménagé à moins de 10 m d'une ligne de lot	

jouxtant la zone A ou B de l'annexe 504, et que la hauteur dudit bâtiment est supérieure à 4 étages, le mur jouxtant la rue doit être décalé en retrait, au troisième ou au quatrième étage, d'au moins 2,5 m à partir du mur ou de l'étage inférieur, et tous les étages supérieurs doivent avoir au moins la même marge de retrait.

(6) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (9) de l'article 902, si le mur avant du rez-de-chaussée d'un bâtiment est aménagé à moins de 10 m de la ligne de lot jouxtant la zone C de l'annexe 504, et que la hauteur du bâtiment est supérieure à 6 étages, le mur jouxtant la rue doit être décalé de 2,5 m au troisième, quatrième, cinquième ou sixième étage, et chaque étage supérieur doit avoir au moins la même marge de retrait.

(7) Malgré le paragraphe (2) de l'article 902, la hauteur minimum du rez-de-chaussée est de 4,5 m.

(8) Malgré le paragraphe (3) de l'article 902, l'immeuble doit comprendre au moins une entrée active servant chaque aménagement résidentiel ou non résidentiel au rez-de-chaussée qui jouxte la cour avant et la cour latérale extérieure. Au moins 25 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment non résidentiel ou d'un bâtiment d'habitation donnant sur une rue publique doivent être constitués d'un vitrage transparent.

Articles 902-4 – Sous-zone D de la zone de carrefour 2 (H2D)	
Dispositions	**Notes**
Dispositions afférentes à la zone (1) Malgré le paragraphe (3) de l'article 902, la hauteur minimum du premier étage d'un immeuble donnant sur une rue principale, représentée dans l'annexe 269, et sur le chemin Limebank est de 4,5 m. (2) Si le mur du rez-de-chaussée d'un bâtiment est aménagé à moins de 3,5 m d'une ligne de lot jouxtant une rue publique et que la hauteur de l'immeuble est supérieure à 4 étages, le mur donnant sur la rue doit être décalé, au troisième ou au quatrième étage, d'au moins 2,6 m encore à partir du mur de l'étage inférieur. (3) La marge de retrait maximum de la cour avant et de la cour latérale extérieure entre la ligne de lot et les deux premiers étages du bâtiment : 3,5 m. (4) Les dispositions suivantes s'appliquent aux garages de stationnement : (a) dans les cas où le garage est aménagé hors sol, il doit être décalé d'au moins 10 m à partir de la ligne de lot jouxtant la rue publique; (b) dans les cas où le garage de stationnement est aménagé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la partie du rez-de-chaussée du bâtiment représentant 80 % de la longueur du mur avant donnant sur une rue publique et dont la profondeur est de 10 m doit être occupée par d'autres aménagements autorisés, sans tenir compte de l'accès. (5) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (3) de l'article 902 : au moins 50 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment non résidentiel ou d'un bâtiment polyvalent donnant sur une rue publique doivent être constitués d'un vitrage transparent. (6) Dans les cas où le mur du rez-de-chaussée d'un bâtiment est aménagé à moins de 3,5 m de la ligne de lot jouxtant une rue publique, la façade de ce bâtiment doit occuper l'intégralité de la façade du lot, moins la plus grande des deux valeurs suivantes : (a) la largeur combinée des voies d'accès et des allées autorisées donnant accès à l'arrière du lot; (b) la marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure et de la cour arrière d'une tour dont la hauteur est égale ou supérieure à 31 étages : 12,5 m. (7) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (3) de l'article 902, au moins 25 % de la longueur du mur avant d'un immeuble situé à moins de 3,5 m de la ligne de lot jouxtant la rue principale, représentée dans l'annexe 269, et le chemin Limebank, pour au moins les trois premiers mètres de la profondeur du bâtiment, doivent être aménagés sous la forme d'immeubles non résidentiels. (8) Malgré le paragraphe (3) de l'article 902, la façade de l'immeuble correspondant à la longueur du mur avant jouxtant la rue principale, représentée dans l'annexe 269, l'avenue Borbridge, le chemin Earl Armstrong, le chemin Limebank et la rue Transit à l'est du chemin Limebank, doit comprendre au moins une entrée active servant chaque aménagement résidentiel ou non résidentiel occupant toute partie du rez-de-chaussée.	Troisième version provisoire – Cette sous-zone, qu'on vient de créer, reprend les constituantes de l'ancienne sous-zone MC19 dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); cette sous-zone a été créée pour adopter les politiques du Plan secondaire de Riverside-Sud.

Article 902-5 – Sous-zone E de la zone de carrefour 2 (H2E)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements autorisés (1) Outre les aménagements autorisés dans l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 902, les aménagements suivants sont également autorisés : • concessions automobiles, en excluant la zone d'exposition et d'entreposage en plein air des véhicules.	Troisième version provisoire – Cette sous-zone, qu'on vient de créer, reprend les constituantes de l'ancienne sous-zone MC20 dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); cette sous-zone a été créée pour adopter les politiques du Plan secondaire la station Pinecrest et de la station Queensview.

Aménagements conditionnellement autorisés

(2) Malgré le paragraphe (1) de l'article 902, les aménagements suivants sont autorisés à la condition d'occuper le même lot que l'aménagement ou les aménagements inscrits dans la liste du paragraphe (1) de l'article 902 :

- parcs de stationnement.

(3) Malgré le paragraphe (1) de l'article 902 : les aménagements suivants sont autorisés à la condition d'être aménagés en sous-sol sur le même lot que l'un des aménagements inscrits dans la liste du paragraphe (1) de l'article 902 :

- garages de stationnement.

Dispositions afférentes à la zone

(4) Malgré l'article 207, les dispositions suivantes s'appliquent à la partie de l'immeuble de plus de 30 m et de 9 étages :

(a) distance minimum de séparation entre une tour de 103 m et de 31 étages ou plus et une autre tour de grande hauteur sur le même lot : 25 m;

(b) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure et de la cour arrière d'une tour de 103 m et de 31 étages ou plus : 12,5 m.

(5) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (9) de l'article 902, dans les cas où le mur avant du premier étage d'un bâtiment est aménagé à moins de 10 m de la ligne de lot jouxtant une rue publique ou la zone C de l'annexe 507 et dans les cas où le bâtiment a une hauteur supérieure à 14 m (4 étages), le mur jouxtant la rue doit être décalé, au troisième ou au quatrième étage, d'au moins 2,5 m encore à partir du mur de l'étage inférieur, et chaque étage supérieur doit avoir au moins la même marge de retrait.

(6) Malgré le paragraphe (2) de l'article 902, la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments doit être de 4,5 m au moins.

(7) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (3) de l'article 902, au moins 25 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée d'un immeuble non résidentiel ou d'un immeuble d'habitation donnant sur une rue publique doivent être constitués d'un vitrage transparent.

(8) Pour les lots dont la superficie est supérieure à 1 250 m^2, 2 % de la superficie totale des lots doivent être aménagés en espace communal en plein air au niveau du sol n'importe où sur le lot, et cette superficie peut aussi être aménagée pour respecter les exigences fixées pour les aires d'agrément.

(9) Les dispositions suivantes s'appliquent à la partie d'un immeuble jouxtant la zone A de l'annexe 507 :

(a) au moins 30 % de la largeur du lot jouxtant le secteur de rue à façade active doivent être occupés par un ou plusieurs immeubles;

(b) au moins un aménagement non résidentiel doit être compris au rez-de-chaussée d'un immeuble donnant sur le secteur de rue à façade active ;

(c) au moins 50 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée d'un immeuble non résidentiel et d'un immeuble d'habitation jouxtant sur le secteur de rue à façade active doivent être constitués d'un vitrage transparent;

(d) les places et terrains de stationnement ainsi que les places de chargement ne sont pas autorisées dans une cour obligatoire ou aménagée jouxtant le secteur de rue à façade active ;

(e) un immeuble doit comprendre au moins une entrée active servant chaque aménagement résidentiel ou non résidentiel occupant une partie du rez-de-chaussée jouxtant la façade d'une rue active.

Article 902-6 – Sous-zone F de la zone de carrefour 2 (H2F)	
Dispositions	**Notes**
Dispositions afférentes à la zone (1) Nombre minimum de logements par hectare obligatoire pour les aménagements résidentiels : (a) sur les lots dont la superficie est supérieure à 0,125 ha : 150 logements/ha; (b) sur les lots dont la superficie est égale ou inférieure à 0,125 ha : aucun minimum. (2) Indice minimum de la superficie au sol des aménagements non résidentiels : (a) sur les lots dont la superficie est inférieure à 0,125 ha : ISS de 0,5; (b) sur les lots dont la superficie est égale ou inférieure à 0,125 ha : aucun minimum. (3) Dans le cas d'un immeuble polyvalent, le paragraphe (1) ou (2) ne s'applique qu'à la vocation correspondante occupant la plus grande partie de la superficie brute au sol de l'immeuble, et les aménagements moindres, à l'usage d'habitation ou non, n'entrent pas dans le calcul. (4) Dans le cas d'un aménagement par phases, toutes les phases doivent être représentées sur le plan d'implantation approuvé conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et chaque phase doit être conforme aux densités minimums des paragraphes (1), (2) et (3). (5) L'alinéa (a) du paragraphe (8) de l'article 902 produit ses effets; toutefois, la hauteur maximum du bâtiment est fixée à 20 m.	Troisième version provisoire – Cette sous-zone, qu'on vient de créer, reprend les constituantes de l'ancienne sous-zone TD1 dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); cette sous-zone a été créée pour adopter les politiques du Plan secondaire des Lignes 1 et 3 du secteur intérieur est.

Article 902-7 – Sous-zone G de la zone de carrefour 2 (H2G)	
Dispositions	**Notes**
Dispositions afférentes à la zone (1) Nombre minimum de logements par hectare obligatoire pour les aménagements résidentiels : (a) sur les lots dont la superficie est supérieure à 0,125 ha : 250 logements/ha; (b) sur les lots dont la superficie est égale ou inférieure à 0,125 ha : aucun minimum. (2) Indice minimum de la superficie au sol des aménagements non résidentiels : (a) sur les lots dont la superficie est supérieure à 0,125 ha : ISS de 1,0 (b) sur les lots dont la superficie est égale ou inférieure à 0,125 ha : aucun minimum. (3) Dans le cas d'un immeuble polyvalent, le paragraphe (1) ou (2) ne s'applique qu'à la vocation correspondante occupant la plus grande partie de la superficie brute au sol de l'immeuble, et les aménagements moindres, à l'usage d'habitation ou non, n'entrent pas dans le calcul. (4) Dans le cas d'un aménagement par phases, toutes les phases doivent être représentées sur le plan d'implantation approuvé conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et chaque phase doit être conforme aux densités minimums des paragraphes (1), (2) et (3). (5) L'alinéa (a) du paragraphe (8) de l'article 902 produit ses effets; toutefois, la hauteur maximum du bâtiment est fixée à 60 m.	Troisième version provisoire – Cette sous-zone, qu'on vient de créer, reprend les constituantes de l'ancienne sous-zone TD2 dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); cette sous-zone a été créée pour adopter les politiques du Plan secondaire des Lignes 1 et 3 du secteur intérieur est.

Article 902-8 – Sous-zone H de la zone de carrefour 2 (H2H)	
Dispositions	**Notes**
Dispositions afférentes à la zone (1) Nombre minimum de logements par hectare obligatoire pour les aménagements résidentiels : (a) sur les lots dont la superficie est supérieure à 0,125 ha : 350 logements/ha; (b) sur les lots dont la superficie est égale ou inférieure à 0,125 ha : aucun minimum. (2) Indice minimum de la superficie au sol des aménagements non résidentiels : (a) sur les lots dont la superficie est inférieure à 0,125 ha : ISS de 1,5; (b) sur les lots dont la superficie est égale ou inférieure à 0,125 ha : aucun minimum. (3) Dans le cas d'un immeuble polyvalent, le paragraphe (1) ou (2) ne s'applique qu'à la vocation correspondante occupant la plus grande partie de la superficie brute au sol de l'immeuble, et les aménagements moindres, à l'usage d'habitation ou non, n'entrent pas dans le calcul. (4) Dans le cas d'un aménagement par phases, toutes les phases doivent être représentées sur le plan d'implantation approuvé conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et chaque phase doit être conforme aux densités minimums des paragraphes (1), (2) et (3). (5) L'alinéa (a) du paragraphe (8) de l'article 902 produit ses effets; toutefois, la hauteur maximum du bâtiment est fixée à 90 m.	Troisième version provisoire – Cette sous-zone, qu'on vient de créer, reprend les constituantes de l'ancienne sous-zone TD3 dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); cette sous-zone a été créée pour adopter les politiques du Plan secondaire des Lignes 1 et 3 du secteur intérieur est.

Article 902-9 – Sous-Zone I de la zone de carrefour 2 (H2I)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements interdits (1) Outre les aménagements autorisés dans l'alinéa (a) du paragraphe (1) de l'article 902, les aménagements suivants sont interdits dans la sous-zone I de la zone de carrefour 2 : • agences de location d'automobiles; • logements aménagés dans une habitation jointe verticalement et comportant plus de deux logements principaux.	Cette sous-zone reprend les dispositions complexes du zonage de la sous-zone GM31 actuelle, qui permet d'appliquer les politiques reproduites dans le Plan secondaire du Village des Riverains.
Dispositions afférentes à la zone (2) Dans les cas où la hauteur du bâtiment est supérieure à 4 étages, mais inférieure à 13 étages, ce bâtiment doit, à partir du quatrième étage, être décalé d'au moins 2 m de plus que la marge de retrait prévue à partir de la ligne de lot avant et de la ligne de lot latérale extérieure. (3) Pour les bâtiments de plus de 20 m de hauteur et de plus de 6 étages, selon la moindre de ces deux valeurs : (a) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 m de hauteur ou à partir du septième étage, selon la moindre de ces deux hauteurs, ne comprend que des logements, la superficie brute maximum au sol de chaque étage au-delà de 20 m de hauteur ou à partir du septième étage, selon la moindre de ces deux valeurs, est 750 m^2; (b) si la partie du bâtiment située à plus de 20 m de hauteur ou à partir du septième étage, selon la moindre de ces deux valeurs, comprend des logements, la superficie maximum brute de chaque étage au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, selon la moindre de ces deux valeurs, est de 2 000 m^2. (4) Si la hauteur du bâtiment est égale ou inférieure à 6 étages ou à 20 m, selon la moindre de ces deux valeurs, la superficie brute maximum au sol des immeubles qui comprennent des aménagements non résidentiels distincts des bureaux, des établissements médicaux, des centres de recherche-développement, des entreprises de technologie ou des centres de formation est de 3 000 m^2.	

(5) La distance de séparation minimum entre les parties d'un bâtiment situées au-delà du quatrième étage est de 23 m.

(6) La distance minimum de séparation entre les parties des bâtiments au-delà de 9 étages est de 30 m.

(7) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (3) de l'article 902, dans les cas où des aménagements non résidentiels sont implantés au rez-de-chaussée du bâtiment, la façade du rez-de-chaussée doit être constituée d'au moins 50 % de vitrage transparent.

(8) À l'exception des complexes immobiliers planifiés et des logements d'un immeuble d'appartements, l'entrée principale doit donner sur la ligne de lot avant ou sur la ligne de lot latérale extérieure.

(9) Les exigences suivantes s'appliquent aux complexes immobiliers planifiés :

(a) marges de retrait minimums de la cour avant, de la cour arrière, de la cour latérale intérieure et de la cour latérale extérieure : 5 m;

(b) distance de séparation minimum entre les bâtiments principaux d'un complexe immobilier planifié :

(i) lorsque la hauteur des deux bâtiments voisins du complexe immobilier planifié est inférieure ou égale à 16 m : 3 m;

(ii) lorsque la hauteur de l'un des deux ou des deux immeubles voisins du complexe immobilier planifiée est supérieure à 16 m : la somme de 25 % de la hauteur des immeubles voisins, par bâtiment.

(10) Lorsqu'un lot jouxte le chemin Hemlock, la façade donnant sur ce chemin doit comprendre au moins une entrée active servant chaque aménagement résidentiel ou non résidentiel occupant toute partie du rez-de-chaussée.

(11) Malgré les alinéas (c), (d) et (e) du paragraphe (9) de l'article 902, les dispositions suivantes produisent leurs effets :

(a) marges de retrait minimums de la cour avant et de la cour latérale extérieure :

(i) pour un immeuble qui comprend des logements au rez-de-chaussée : 5 m;

(ii) dans tous les autres cas : 0 m.

(b) marges de retrait maximums de la cour avant et de la cour latérale extérieure :

(i) malgré le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) du paragraphe (11), pour les lots situés à l'est du chemin Codd's et qui donnent sur le chemin Hemlock : 2 m;

(ii) dans tous les autres cas : aucun maximum.

(c) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure :

(i) immeuble qui comprend des logements au rez-de-chaussée ou dont la cour latérale intérieure jouxte un parc ou que l'immeuble fait plus de 11 m de hauteur : 3 m;

(ii) dans tous les autres cas : 1,5 m.

(d) marge de retrait minimum de la cour arrière :

(i) immeuble qui comprend des logements au sous-sol ou dont la cour arrière jouxte une zone résidentielle : 7,5 m.

Article 903 – Zone de carrefour 3 (H3)

Dispositions	Notes
Objet La zone de carrefour 3 a pour objet : • *d'autoriser les aménagements polyvalents des typologies des immeubles de moyenne hauteur qui concourent à un caractère modérément urbain;* • *de prévoir différents aménagements et d'obliger à implanter des marges de retrait pour s'assurer que les aménagements et la forme bâtie sont compatibles avec les quartiers des environs.* • *Ces terrains permettront de réaliser des aménagements polyvalents et de concourir à des quartiers plus piétonnables et complets.*	La zone de carrefour 3 remplace la zone d'utilisations polyvalentes générale (GM) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). Cette zone fait partie de tous les transects et est destinée à harmoniser des aménagements non résidentiels non loin des secteurs historiquement occupés exclusivement par des immeubles d'habitation. Cette zone prévoit la moindre densité des vocations et des aménagements dans le continuum des zones de carrefour.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone de carrefour 3 : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • agences de location d'automobiles; • atelier d'artiste; • banques; • bibliothèques; • boîtes de nuit; • bureaux; • centres communautaires; • centres de formation; • centres de jour; • centres de recherche et de développement • centre de services gouvernementaux; • écoles; • entreprises de services personnels; • établissements d'enseignement postsecondaire; • établissement de divertissements intérieurs; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements médicaux; • établissements récréatifs et sportifs; • garages de stationnement; • hôpitaux; • hôtels; • industrie de haute technologie; • industries ouvertes au public; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • missions diplomatiques; • musées; • restaurants; • salles de spectacles; • salons funéraires; • services d'urgence; • studios de diffusion et de production.	**Paragraphe (1) –** La liste des aménagements autorisés a été simplifiée en retranchant les autorisations fondées sur la typologie pour les aménagements résidentiels et en coordonnant les aménagements autorisés dans toutes les grandes zones polyvalentes (carrefours et rues principales). Les aménagements à plus grande échelle et de plus grand impact (par exemple les établissements sportifs) ont été exclus de la zone de carrefour 3, puisqu'ils sont destinés à mieux s'intégrer avec les quartiers. Les autorisations portant sur les établissements de soins pour bénéficiaires se trouvent dans l'article 705, qui précise qu'il est permis d'aménager un établissement de soins pour bénéficiaires internes dans toutes les zones dans lesquelles on autorise l'aménagement de logements. Il n'est donc pas nécessaire de les inscrire dans la liste. **Alinéa (b) du paragraphe (1)** – Nous avons ajouté dans la liste des aménagements autorisés les agences de location d'automobiles conformément à la politique 4) b) de la sous-section 6.1.1 du Plan officiel. **Alinéa (b) du paragraphe (1)** – Nous avons ajouté dans la liste, pour cadrer avec l'ensemble des aménagements dans les zones de carrefour, les hôpitaux, hôtels, établissements de divertissements intérieurs, musées, boîtes de nuit, garages de stationnement, centres de formation et établissements d'enseignement postsecondaire.

Dispositions afférentes à la zone

(2) Pour les immeubles de moyenne ou de grande hauteur, la hauteur minimum du rez-de-chaussée est de 4 m.

(3) Les murs extérieurs du bâtiment construits au rez-de-chaussée et situés à moins de 4,5 m de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure doivent :

(a) comprendre au moins une entrée active pour chaque vocation différente du rez-de-chaussée non loin de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure dans le cas des établissements non résidentiels;

(b) prévoir au moins une entrée active dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation;

(c) prévoir au moins 40 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurés à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4 m, donnant sur une rue publique, qui doivent être constitués d'un vitrage transparent et de portes actives pour l'accès des clients et des résidents.

(4) Dans les cas où l'on prévoit une cour avant ou extérieure de 1 m ou plus de profondeur, cette cour doit comprendre :

(a) soit une terrasse commerciale en plein air;

(b) soit des places de stationnement pour les vélos;

(c) soit un paysagement végétalisé;

(d) soit des bancs publics, du mobilier urbain, ou d'autres fonctions comparables.

(5) L'entreposage extérieur accessoire à la vocation du lot :

(a) est interdit dans une cour avant ou extérieure;

(b) est autorisé dans toutes les autres cours, à la condition que la zone d'entreposage soit entièrement cloisonnée et masquée de la vue d'une rue publique, ainsi que de la zone du quartier ou de la zone institutionnelle;

(c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (5), l'entreposage en plein air est autorisé dans toutes les cours pour les concessions automobiles existant en date du [date de l'adoption de ce règlement municipal].

(6) Il faut prévoir une zone tampon dont le paysagement est végétalisé sur un minimum de 3 m jouxtant la ligne de lot partagée avec les terrains des zones de quartier N1, N2, N3, N4, N5 et N6, ou encore :

(a) dans les cas où un écran opaque d'au moins 1,5 m de hauteur est prévu, on peut réduire à 1 m la zone tampon dont le paysagement est végétalisé;

(b) dans les cas où les places de stationnement sont prévues, il faut aménager un écran opaque d'au moins 1,5 m de hauteur.

(7) Le tableau 903 s'applique dans la zone de carrefour 3.

Tableau 903 – Dispositions relatives à la zone de carrefour 3 (H3)

Mécanismes de zonage		Dispositions
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Retrait minimum de la cour avant (m)		3
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Dans les cas où la cour jouxte une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	5
	(ii) Jouxtant un couloir de transport en commun rapide	2
	(iii) Dans tous les autres cas	Aucun minimum
(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)		3
(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas où la cour jouxte une rue.	3
	(ii) Dans les cas où la cour jouxte une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	7,5
	(iii) Pour les immeubles d'habitation	7,5
	(iv) Dans tous les autres cas	Aucun minimum

Généralités

Les dispositions de la zone de carrefour 3 (H3) permettent d'assurer des marges de retrait appropriées lorsque la zone de carrefour 3 est attenante à une zone de quartier. On assure ainsi la compatibilité avec les secteurs à faible densité tout en assurant la praticité et les avantages des aménagements commerciaux à proximité des zones de quartier.

Paragraphe (2) – Dérivé du sous-alinéa (i) de l'alinéa (e) du paragraphe (10) et de l'alinéa (f) du paragraphe (11) de l'article 186 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Pour donner suite aux commentaires, on a réduit à 4 m la hauteur minimum sous plafond afin d'offrir une plus grande souplesse dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Dispositions supprimées après la première version provisoire – Dispositions obligeant à positionner les nouveaux travaux d'aménagement à l'avant du lot. Puisque le stationnement est limité dans les cours avant, le personnel s'attend à ce que les bâtiments soient situés en conséquence, non loin de l'avant des sites.

Paragraphe (3) – Ce paragraphe promeut des entrées actives et est dérivé de l'alinéa (h) du paragraphe (10) de l'article 186 et de l'alinéa (c) du paragraphe (1) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage*.
Pour donner suite aux commentaires et pour tenir compte de l'expérience dans l'administration de ces dispositions, nous avons révisé l'alinéa (c) du paragraphe (4) pour qu'il soit plus permissif.

Paragraphe (4) – Nous avons révisé les dispositions de la première version provisoire; puisqu'il n'y a pas de marge de retrait maximum de la cour avant dans la deuxième version provisoire, ces dispositions précisent désormais ce qui est autorisé dans les cours et qu'on peut prévoir à volonté.

Dispositions révisées après la première version provisoire – Paragraphe (5) : L'entreposage en plein air est désormais autorisé, sous réserve du masquage et de la localisation dans les cours latérales intérieures ou arrière. On offre ainsi de la souplesse et on peut continuer d'utiliser les zones en plein air pour l'entreposage dans les carrefours, sous réserve de ces limites.

Dispositions supprimées après la première version provisoire – Paragraphes (8) et (9) : Ces dispositions faisaient partie du sous-alinéa (ii) de l'alinéa (b) du paragraphe (10) et l'alinéa (f) du paragraphe (10) de l'article 186 de la version actuelle du *Règlement de zonage*; elles ne sont toutefois plus

(g) Hauteur minimum du bâtiment (m)	(i) Dans la zone A de l'annexe A1 (Transects)	15
	(ii) Dans les zones B et C de l'annexe A1 (Transects)	11
(h) Hauteur maximum du bâtiment (m)		20, sauf indication contraire (suffixe H, annexe ou exception)

nécessaires, puisqu'on a supprimé l'ancien paragraphe (4).

Paragraphe (7), tableau 903 – Tableau dérivé des dispositions relatives à la zone GM dans le tableau 187 de la version actuelle du *Règlement de zonage*; nous avons apporté les changements suivants :

- Les marges de retrait ne sont plus variables en fonction de la hauteur ou de la vocation du bâtiment. Elles sont conçues pour assurer une marge tampon suffisante par rapport aux zones attenantes.
- Pour mieux simplifier les exigences relatives au bâtiment, nous avons supprimé les dispositions portant sur l'indice de superficie maximum.
- Nous avons prévu des dispositions minimums sur la hauteur pour mettre en œuvre la politique 1) de la sous-section 5.2.3 et la politique 1) de la sous-section 5.3.3 du Plan officiel.

Nous proposons une hauteur de bâtiment maximum par défaut de 6 étages conformément à la politique 1) de la sous-section 5.1.4 du Plan officiel.

De nombreux terrains portant la désignation de carrefour sont soumis à des plans secondaires qui peuvent comporter des politiques de hauteurs différentes de celles du Plan officiel de tout le territoire de la Ville; on met en œuvre ces hauteurs en faisant appel aux suffixes de hauteur.

Article 904 – Zone de rue principale 1 (MS1)

Dispositions	Notes
Objet La zone de rue principale 1 a pour objet : • *d'autoriser un large éventail d'aménagements polyvalents le long des anciennes rues principales, ainsi qu'un tissu foncier plus compact, conformément aux politiques du Plan officiel pour les couloirs de rues principales;* • *d'encourager les aménagements piétonnables compacts le long des couloirs de rues principales plus compacts de la ville et de promouvoir l'aménagement de murs urbains continus et actifs, qui concourent à l'animation des espaces publics et à la vitalité des rues.*	La zone de rue principale 1 (MS1) sert essentiellement à remplacer la zone de rue principale traditionnelle (TM) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250).
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone de rue principale 1 : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • boîtes de nuit; • bureaux; • centres communautaires; • centres de jour; • centres de recherche et de développement; • centre de services gouvernementaux; • écoles; • entreprises de services personnels; • établissement d'enseignement postsecondaire; • établissement de divertissements intérieurs; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements médicaux; • établissements récréatifs et sportifs; • garages de stationnement; • hôpital; • hôtels; • industries ouvertes au public; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • musées; • palais de justice; • restaurants; • salles de spectacles; • salons funéraires; • services d'urgence; • studios de diffusion et de production.	**Paragraphe (1)** – La liste des aménagements autorisés a été simplifiée en retranchant les autorisations fondées sur la typologie pour les aménagements résidentiels et en coordonnant les aménagements autorisés dans toutes les grandes zones polyvalentes (carrefours et rues principales). Puisque la zone de rue principale 1 est essentiellement destinée au transect du cœur du centre-ville et au transect du secteur urbain intérieur, les aménagements à vocation automobile sont exclus de la liste des aménagements autorisés, conformément à la sous-section 5.1.2 et à la sous-section 5.2.2 du Plan officiel. Nous avons supprimé la mention « résidence diplomatique », puisque ce type d'aménagement est autorisé dans les « logements ».
Dispositions afférentes à la zone (2) Pour les besoins de cet article, la ligne de lot avant s'entend de la ligne de lot attenante au couloir de rues principales selon la désignation de l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs) et : (a) pour un lot situé à l'intersection de deux couloirs de rues principales et pour un lot traversant attenant aux deux couloirs de rues principales, la ligne de lot avant est la ligne de lot la plus courte;	

(b) pour un lot situé à l'intersection d'un couloir de rues principales et d'un couloir mineur, la ligne de lot avant correspond au couloir de rues principales.

Entrées actives

(3) Pour les immeubles de moyenne ou de grande hauteur, la hauteur minimum du rez-de-chaussée est de 4 m.

(4) Les murs extérieurs du bâtiment construits au rez-de-chaussée et situés à moins de 4,5 m de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure doivent :

(a) comprendre au moins une entrée active pour chaque vocation différente du rez-de-chaussée non loin de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure dans le cas des établissements non résidentiels;

(b) prévoir au moins une entrée active dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation;

(c) prévoir au moins 40 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurés à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4 m, qui doivent être constitués d'un vitrage transparent et de portes actives pour l'accès des clients et des résidents.

Implantation et paysagement du site

(5) Dans les cas où l'on prévoit une cour avant ou extérieure de 1 m ou plus de profondeur, cette cour doit comprendre :

(a) soit une terrasse commerciale en plein air;

(b) soit des places de stationnement pour les vélos;

(c) soit un paysagement végétalisé;

(d) soit des bancs publics, du mobilier urbain ou d'autres fonctions comparables.

(6) L'entreposage en extérieur n'est pas autorisé.

(7) Il faut prévoir une zone tampon dont le paysagement est végétalisé sur un minimum de 3 m jouxtant la ligne de lot partagée avec les terrains d'une zone de quartier N1, N2, N3, N4, N5 ou N6, ou encore :

(a) malgré le paragraphe (7), dans les cas où un écran opaque d'au moins 1,54 m de hauteur est prévu, on peut réduire à 1 m la zone tampon dont le paysagement est végétalisé;

(b) dans les cas où les places de stationnement sont prévues, il faut aménager un écran opaque d'au moins 1,54 m de hauteur.

Transition de la hauteur et de la forme bâtie

(8) Malgré le sous-alinéa (iii) de l'alinéa (b) du paragraphe (10) de l'article 904, lorsqu'un lot jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4 a une façade sur un couloir de rue principale ou un couloir mineur désigné dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs), aucune transition de hauteur dans un plan angulaire n'est exigée pour ce lot.

(9) Dans les cas où la cour arrière donne sur une rue ou une allée publique jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, le plan angulaire obligatoire décrit dans le sous-alinéa (iii) de l'alinéa (b) du paragraphe (10) produit ses effets; toutefois, on peut ajouter la largeur de la rue ou de l'allée publique attenante à la hauteur du point d'origine du plan au-dessus de la ligne de lot arrière.

(10) Hauteur maximum du bâtiment

(a) Dans la zone A (Transect du cœur du centre-ville) de l'annexe A1 (Transects) : 30 m;

(i) dans le rayon de 100 m d'une station de l'O-Train : 50 m.

(b) Hors de la zone A (Transect du cœur du centre-ville) de l'annexe A1 (Transects) :

(i) sur un terrain donnant sur une rue principale dont la largeur de l'emprise protégée est inférieure à 30 m selon les modalités indiquées dans l'annexe C16 du Plan officiel : 30 m;

(ii) sur un terrain donnant sur une rue principale dont la largeur de l'emprise protégée est de 30 m ou plus selon les modalités indiquées dans l'annexe C16 du Plan officiel : 100 m;

(iii) pour les secteurs d'au plus 25 m à partir d'une ligne de lot jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, nulle partie d'un bâtiment ne peut

Paragraphe (3) – Pour donner suite aux commentaires, on a réduit à 4 m la hauteur minimum sous plafond afin d'offrir une plus grande souplesse dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Nous avons révisé l'alinéa (h) du paragraphe (10) de l'article 186 et l'alinéa (c) du paragraphe (1) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage* afin de promouvoir les entrées actives. Pour donner suite aux commentaires et pour tenir compte de l'expérience dans l'administration de ces dispositions, nous avons révisé l'alinéa (c) du paragraphe (3) pour qu'il soit plus permissif.

Paragraphe (5) – Nous avons révisé les dispositions de la première version provisoire; puisqu'il n'y a pas de marge de retrait maximum de la cour avant dans la deuxième version provisoire, ces dispositions précisent désormais ce qui est autorisé dans les cours et qu'on peut prévoir à volonté.

Paragraphe (6) – Nous avons repris le tableau 197 (i) du paragraphe (3) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, dont nous avons révisé le libellé.

Paragraphe (7) – Nouvelles dispositions visant à éviter que le zonage de faible hauteur attenant vienne nuire inconsidérément à la planification des couloirs de rues principales.

Paragraphe (9) – Nouvelle disposition portant sur les cas dans lesquels un lot traversant ou un lot attenant à une allée est toujours obligatoire pour assurer une certaine transition de la forme bâtie.

Paragraphe (10) – Nous avons supprimé dans ce tableau les hauteurs maximums, que nous avons reproduites dans le texte pour en faciliter la lecture. Dans le cœur du centre-ville, les hauteurs des immeubles donnant sur les rues principales sont limitées à la hauteur des immeubles de moyenne hauteur sauf non loin des transports en commun; ces hauteurs sont mises en œuvre en vertu de l'alinéa (1) du paragraphe (10).
Hors du cœur du centre-ville, les hauteurs des immeubles donnant sur les rues principales sont liées à la largeur des emprises; ces hauteurs sont mises en œuvre en vertu de l'alinéa (b) du paragraphe (10).

surplomber un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir d'une hauteur de 15 m au-dessus de ladite ligne de lot.

(11) Les dispositions du tableau 904 produisent leurs effets dans la zone de rue principale 1.

Tableau 904 – Dispositions relatives à la zone de rue principale 1 (MS1)			
Mécanismes de zonage			**Dispositions**
(a) Superficie minimum du lot (m²)			Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)			Aucun minimum
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	(i) Pour toute partie du bâtiment de 15 m ou moins au-dessus du niveau du sol		Aucun minimum
	(ii) Pour toute partie du bâtiment de plus de 15 m au-dessus du niveau du sol		1,5
	(iii) Pour toute partie du bâtiment de plus de 30 m au-dessus du niveau du sol		3
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Minimum quand la cour est attenante à une zone de quartier	1. Pour un immeuble d'habitation	1,2
		2. Dans tous les autres cas	3
	(ii) Maximum dans tous les autres cas		3, Sauf dans les cas où une entrée de cour mène à une aire de stationnement de 20 places ou plus, dans les cas où la marge de retrait maximum est de 6 m
(e) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas où la cour arrière jouxte une rue ou une allée publique		3
	(ii) Dans les cas où la cour arrière jouxte une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6		6
	(iii) Pour un immeuble d'habitation		6
	(iv) Dans tous les autres cas		Aucun minimum
(f) Hauteur minimum du bâtiment (m)			6,7 m
(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)			Selon les paragraphes (8), (9) et (10)

Dispositions supprimées dans la PREMIÈRE VERSION PROVISOIRE : Marge de retrait maximum obligatoire de la cour avant. Nous avions repris les dispositions du paragraphe (3) de l'article 197 pour les transposer dans la première version provisoire. Le personnel a évalué ces dispositions pour constater qu'elles sont redondantes, puisque le stationnement est interdit dans les cours avant et qu'on encourage déjà les constructeurs à maximiser la surface constructible en minorant les marges de retrait prévues.

Dispositions révisées dans la PREMIÈRE VERSION PROVISOIRE : Paragraphe (11), tableau 904 – L'obligation de la zone de rue principale 1 vise à promouvoir les aménagements compacts dans les rues principales des vieux secteurs de la ville grâce à un tissu foncier plus compact et à des rues plus étroites. Ces aménagements se trouvent essentiellement dans le transect du cœur du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur, à l'exception de la rue principale de Stittsville.

- Légères marges de retrait obligatoires des cours avant et des cours latérales extérieures et augmentations au-delà du troisième et du huitième étages afin de préserver le panorama donnant sur le ciel et l'ensoleillement non loin du domaine public et d'enrayer l'« effet de canyon » des immeubles de plus grande hauteur. Ces marges sont obligatoires par rapport à la ligne de lot correspondante, et non à partir du socle du bâtiment, et peuvent donner lieu à une façade gradinée ou à une façade affleurante élémentaire.
- Une hauteur minimum de 2 étages est obligatoire dans les rues principales de tout le territoire de la Ville, conformément à la section 5 du Plan officiel.

De nombreuses rues principales, surtout dans le transect du cœur du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur, sont soumises à des plans secondaires qui peuvent comporter des politiques de hauteurs différentes de celles du Plan officiel de tout le territoire de la Ville; on met en œuvre ces hauteurs en faisant appel aux suffixes de hauteur.

Hors du cœur du centre-ville, les autorisations de grande hauteur de la section 5 du Plan officiel sont généralement liées aux sites donnant sur les grandes emprises et dont le tissu foncier assure la transition de la forme bâtie. La plupart des terrains qui répondent à ces exigences appartiennent à la zone de rue principale 2; toutefois, les autorisations de grande hauteur sont comprises dans la zone MS1 pour assurer la marge de manœuvre

	voulue dans les cas où les conditions s'y prêtent.

Articles 904-1 et 904-4 – Sous-zones de la zone de rue principale 1

Article 904-1 - Sous-zone A de la zone de rue principale 1 (MS1A)	
Dispositions	**Notes**
Dispositions relatives à la zone (1) Au moins 50 % de la largeur du lot à moins d'une distance de la ligne de lot avant égale à la marge de retrait maximum obligatoire de la cour avant doivent être occupés par les murs du bâtiment si le lot a une largeur inférieure à 90 m. (2) Au moins 30 % de la largeur du lot à moins d'une distance de la ligne de lot avant égale à la marge de retrait maximum obligatoire de la cour avant doivent être occupés par les murs du bâtiment si le lot a une largeur égale ou supérieure à 90 m. (3) Au moins 80 % des fenêtres et des portes donnant sur la rue Stittsville Main doivent être constitués d'un vitrage transparent. (4) Malgré le paragraphe (11) de l'article 904, les marges de retrait de cour suivantes produisent leurs effets : (a) marge de retrait maximum de la cour avant : 3 m; (b) marge de retrait maximum de la cour latérale extérieure : 3 m; (c) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure pour un immeuble non résidentiel ou polyvalent jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, une zone des infrastructures des espaces verts (FAC) ou une zone de protection de l'environnement (EP) : 7,5 m; (d) marge de retrait minimum de la cour arrière : (i) dans les cas où la ligne de lot arrière jouxte une zone MS1 : 3 m; (ii) dans tous les autres cas : 10 m. (e) les marges de retrait maximums de la cour avant et de la cour latérale extérieure du paragraphe (4) sont sans effet dans les cas suivants : (i) la surface utilisée pour le balcon d'un immeuble d'habitation aménagé au premier étage ou à un étage supérieur; (ii) dans les cas où un bâtiment est implanté plus loin à partir de la ligne de lot pour assurer un triangle de lot d'angle obligatoire; (iii) dans les cas où une terrasse commerciale en plein air accessoire à un établissement de restauration est situé dans une cour avant ou une cour latérale d'angle, la marge de retrait maximum de cette même cour est de 6 m; (iv) toute partie d'un bâtiment de plus de 7,5 m, pour laquelle il faut prévoir une marge de retrait minimum de 2 m dans la cour avant et dans la cour latérale d'angle; (v) s'il y a des lignes électriques de haute tension non loin de la ligne de lot de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, la marge de retrait maximum obligatoire est de 5 m; (vi) la marge de retrait maximum obligatoire peut être portée à 4,5 m dans les cas dans lesquels un porche est prévu; (vii) dans les cas où les exigences de l'alinéa (a) ou (b) du paragraphe (4) sont respectées et que dans un lot d'angle, au moins un immeuble respecte la marge de retrait obligatoire de la cour latérale d'angle. (f) Le paragraphe (1) de l'article 904 est sans effet, nulle partie d'un bâtiment construit sur un lot dont la ligne de lot arrière jouxte une zone de quartier N1,	L'objectif de la sous-zone MS1A consiste à mettre en œuvre les politiques du Plan secondaire de la rue Stittsville Main. Le texte est extrait de la sous-zone TM9 du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) et a été révisé.

N2, N3 ou N4 ne peut être saillant selon un plan angulaire supérieur à 45 degrés, mesuré à une hauteur de 7,5 m à partir d'un point situé à 10 m de la ligne de lot arrière et projeté vers le haut en direction de la ligne de lot avant.	

Article 904-2 – Sous-zone B de la zone de rue principale 1 (MS1B)

Dispositions	Notes
Dispositions relatives à la zone (1) Malgré l'alinéa (e) du paragraphe (11) de l'article 904 : (a) dans les cas où la cour arrière jouxte une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, la marge de retrait minimum de la cour arrière s'établit comme suit : (i) pour la partie du lot correspondant à la cour arrière obligatoire du lot attenant : 7,5 m; (ii) dans tous les autres cas : 3 m. (b) dans les cas où la cour arrière jouxte une voie attenante à une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, la marge de retrait minimum de la cour arrière correspond à la marge prévue dans le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) du paragraphe (1) ci-dessus, moins la largeur de l'allée; toutefois, la marge de retrait ne doit jamais être inférieure à 0 m; (c) dans tous les autres cas, les marges de retrait des cours arrière sont conformes au tableau 904. (2) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (11) de l'article 904, dans les cas où la hauteur du bâtiment est supérieure à quatre étages ou à 15 m, au quatrième étage et aux étages supérieurs ou à 15 m, selon la moindre de ces deux valeurs, le bâtiment doit être décalé d'au moins 3 m de plus que la marge de retrait prévue à partir de la ligne de lot avant ou la ligne de lot latérale extérieure. (3) Malgré l'alinéa (c) du paragraphe (11) de l'article 904, la marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure est de 3 m, et la marge de retrait maximum est de 7 m. (4) Malgré le paragraphe (10) de l'article 904, la hauteur maximum du bâtiment est de 15 m, sous réserve d'un plan angulaire de 45 degrés mesuré à une hauteur de 11 m à partir d'un point de 7,5 m depuis la ligne de lot arrière et projeté vers le haut en direction de la ligne de lot avant.	L'objectif de la sous-zone MS1B consiste à mettre en œuvre les politiques du Plan secondaire de la rue Bank dans le quartier Glebe. Cette sous-zone est extraite de la sous-zone TM16 et de l'exception spéciale 2760 du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) et a été révisé.

Article 904-3 – Sous-zone C de la zone de rue principale 1 (MS1C)

Dispositions	Notes
Dispositions relatives à la zone (1) Malgré les sous-alinéas (i) et (ii) de l'alinéa (b) du paragraphe (10) de l'article 904, la hauteur maximum du bâtiment s'établit comme suit : (a) à moins de 45 m de la ligne de lot avant : 20 m; (b) à plus de 45 m : 30 m.	L'objectif de la sous-zone MS1C consiste à mettre en œuvre les détails du Plan secondaire du secteur du chemin Richmond à Westboro, adopté dans la Modification du Plan officiel 46 (Règlement municipal nº 2025-294).

Article 904-4 – Sous-zone D de la zone de rue principale 1 (MS1D)	
Dispositions	**Notes**
Dispositions relatives à la zone (1) Au moins 50 % de la largeur du lot à moins d'une distance de la ligne de lot avant égale à la marge de retrait maximum obligatoire de la cour avant doivent être occupés par les murs du bâtiment si le lot a une largeur inférieure à 90 m. (2) Au moins 30 % de la largeur du lot à moins d'une distance de la ligne de lot avant égale à la marge de retrait maximum obligatoire de la cour avant doivent être occupés par les murs du bâtiment si le lot a une largeur égale ou supérieure à 90 m. (3) Au moins 80 % des fenêtres et des portes donnant sur la rue Stittsville Main doivent être constituées d'un vitrage transparent. (4) Malgré le paragraphe (11) de l'article 904, les marges de retrait suivantes de la cour avant produisent leurs effets : (a) marge de retrait maximum de la cour avant : 3 m; (b) marge de retrait maximum de la cour latérale extérieure : 3 m; (c) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure pour un immeuble non résidentiel ou polyvalent jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, zone des infrastructures des espaces verts (FAC) ou zone de protection de l'environnement (EP) : 7,5 m; (d) marge de retrait minimum de la cour arrière : (i) dans les cas où la ligne de lot arrière jouxte une zone MS1 : 3 m; (ii) dans tous les autres cas : 10 m. (e) dans les cas où la hauteur du bâtiment est supérieure à quatre étages ou à 15 m, au troisième étage et aux étages supérieurs ou à 15 m ou plus, selon la moindre de ces deux valeurs, le bâtiment doit être décalé d'au moins 1,5 m de plus que la marge de retrait prévue à partir de la ligne de lot avant et de la ligne de lot latérale extérieure. (f) les marges de retrait maximums de la cour avant et de la cour latérale extérieure du paragraphe (4) ne s'appliquent pas dans les cas suivants : (i) la surface utilisée pour le balcon d'un immeuble d'habitation aménagé au premier étage ou à un étage supérieur; (ii) dans les cas où un bâtiment est implanté plus loin à partir de la ligne de lot pour assurer un triangle de lot d'angle obligatoire; (iii) dans les cas où une terrasse commerciale en plein air accessoire à un établissement de restauration est situé dans une cour avant ou une cour latérale d'angle, la marge de retrait maximum de cette même cour est de 6 m; (iv) s'il y a des lignes électriques de haute tension non loin de la ligne de lot de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, la marge de retrait maximum obligatoire est de 5 m; (v) la marge de retrait maximum obligatoire peut être portée à 4,5 m dans les cas dans lesquels un porche est prévu; (vi) dans les cas où les exigences de l'alinéa (a) ou (b) du paragraphe (4) sont respectées et que dans un lot d'angle, au moins un immeuble respecte la marge de retrait obligatoire de la cour latérale d'angle; (vii) pour la partie du bâtiment prévoyant une marge de retrait supplémentaire en vertu de l'alinéa (e) du paragraphe (4). (g) le paragraphe (10) de l'article 904 ne produit pas ses effets, et nulle partie du bâtiment située sur un lot dont la ligne de lot arrière jouxte une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4 ne peut être surélevée par rapport à un plan angulaire 45 degrés mesuré à une hauteur de 7,5 m à partir d'un point situé à 10 m de la ligne de lot arrière et projeté vers le haut en direction de la ligne de lot avant.	L'objectif de la sous-zone MS1A consiste à mettre en œuvre les politiques de la MPO 46, qui ont eu pour effet de modifier les politiques du Plan secondaire de la rue Stittsville Main.

Article 905 – Zone de rue principale 2 (MS2)

Dispositions	Notes
Objet La zone de rue principale 2 a pour objet : • *d'autoriser un large éventail d'aménagements polyvalents le long des rues principales plus larges grâce à un tissu foncier plus vaste, dont les aménagements de grande hauteur, dans les cas où le contexte urbain et le tissu foncier peuvent le justifier, conformément aux politiques du Plan officiel pour les couloirs de rues principales*.	La zone de rue principale 2 (MS2) servira essentiellement à remplacer la zone d'artère principale (AM) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). La zone MS2 s'appliquera généralement dans les couloirs dotés d'emprises plus larges, dont la forme bâtie à l'heure actuelle a une vocation automobile et s'apparente davantage à la banlieue. Le Plan officiel vise à encourager une évolution dans ces secteurs pour adopter une forme bâtie plus urbaine, en reconnaissant que cette évolution se déroulera peu à peu.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone de rue principale 2 : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • agences de location d'automobiles; • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • boîtes de nuit; • bureaux; • centres communautaires; • centres de jour; • centres de recherche et de développement; • centre de services gouvernementaux; • concessions automobiles; • écoles; • entreprises de services personnels; • établissement d'enseignement postsecondaire; • établissement de divertissements intérieurs; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements médicaux; • établissements récréatifs et sportifs; • établissements sportifs; • garages de stationnement; • gîtes touristiques; • hôpital; • hôtels; • industries ouvertes au public; • lave-autos; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • musées; • palais de justice; • parcs d'attractions; • postes d'essence; • restaurants; • salles de spectacles; • salons funéraires; • services au volant; • services d'urgence;	**Paragraphe (1) –** La liste des aménagements autorisés a été simplifiée en retranchant les autorisations fondées sur la typologie pour les aménagements résidentiels et en coordonnant les aménagements autorisés dans toutes les grandes zones polyvalentes (carrefours et rues principales). Nous avons supprimé la mention « résidence diplomatique », puisque ce type d'aménagement est autorisé dans les « logements ».

- stations-service;
- studios de diffusion et de production.

Aménagements interdits

(2) Malgré l'alinéa (b) du paragraphe (1), les aménagements suivants sont interdits dans les zones A (Transect du cœur du centre-ville) et B (Transect du secteur urbain intérieur) de l'annexe A1 (Transects) :

- les concessions automobiles;
- les stations-service automobiles;
- les établissements de service au volant.

Paragraphe (2) – Nouvelles dispositions destinées à mettre en œuvre la politique 1) de la sous-section 5.1.2 et la politique 1) de la sous-section 5.2.2 du Plan officiel interdisant les établissements à caractère automobile dans le transect du cœur du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur

Dispositions afférentes à la zone

(3) Pour les besoins de cet article, la ligne de lot avant s'entend de la ligne de lot attenante au couloir de rues principales selon la désignation de l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs) et :

(a) pour un lot situé à l'intersection de deux couloirs de rues principales et pour un lot traversant attenant aux deux couloirs de rues principales, la ligne de lot avant est la ligne de lot la plus courte;

(b) pour un lot situé à l'intersection d'un couloir de rues principales et d'un couloir mineur, la ligne de lot avant correspond au couloir de rues principales.

Rez-de-chaussée et entrées actives

(4) Pour les immeubles de moyenne ou de grande hauteur, la hauteur minimum du rez-de-chaussée est de 4 m.

(5) Les murs extérieurs du bâtiment construits au rez-de-chaussée et situés à moins de 6 m de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure doivent :

(a) comprendre au moins une entrée active pour chaque vocation différente du rez-de-chaussée non loin de la ligne de lot avant ou de la ligne de lot latérale extérieure dans le cas des établissements non résidentiels;

(b) prévoir au moins une entrée active dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation;

(c) prévoir au moins 40 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurés à partir du niveau moyen du sol jusqu'à une hauteur de 4 m, qui doivent être constitués d'un vitrage transparent et de portes actives pour l'accès des clients et des résidents.

Implantation et paysagement du site

(6) Dans les cas où l'on prévoit une cour avant ou une cour latérale extérieure de 1 m ou plus de profondeur, cette cour doit comprendre :

(a) soit une terrasse commerciale en plein air;

(b) soit des places de stationnement pour les vélos;

(c) soit un paysagement végétalisé;

(d) soit des bancs publics, du mobilier urbain ou d'autres fonctions comparables.

(7) L'entreposage extérieur accessoire à la vocation du lot :

(a) est interdit dans une cour avant ou une cour latérale extérieure;

(b) est autorisé dans toutes les autres cours, à la condition que la zone d'entreposage soit entièrement cloisonnée et masquée par rapport à une rue publique attenante et par rapport à une zone de quartier N1, N2, N3, N4, N5 ou N6 ou à une zone institutionnelle (INZ);

(c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (7), l'entreposage en plein air est autorisé dans toutes les cours pour les concessions automobiles.

(8) Il faut prévoir une zone tampon dont le paysagement est végétalisé sur un minimum de 3 m jouxtant la ligne de lot partagée avec les terrains des zones de quartier N1, N2, N3, N4, N5 et N6, ou encore :

(a) dans les cas où un écran opaque d'au moins 1,5 m de hauteur est prévu, on peut réduire à 1 m la zone tampon dont le paysagement est végétalisé;

Les zones polyvalentes appartiennent au même groupe de dispositions générales pour la promotion des façades actives et de l'encadrement assuré par les rues.

Paragraphe (4) – Nous avons révisé le sous-alinéa (i) de l'alinéa (e) du paragraphe (10) et l'alinéa (f) du paragraphe (11) de l'article 186 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Pour donner suite aux commentaires, on a réduit à 4 m la hauteur minimum sous plafond afin d'offrir une plus grande souplesse dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Dispositions supprimées après la première version provisoire – Dispositions obligeant à positionner les nouveaux travaux d'aménagement à l'avant du lot. Puisque le stationnement est limité dans les cours avant, le personnel s'attend à ce que les bâtiments soient situés en conséquence, non loin de l'avant des sites. Le paragraphe (6) oblige à prévoir des « marqueurs » devant les bâtiments.

Paragraphe (5) – Nous avons révisé l'alinéa (h) du paragraphe (10) de l'article 186 et l'alinéa (c) du paragraphe (1) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage* afin de promouvoir les entrées actives. Pour donner suite aux commentaires et pour tenir compte de l'expérience dans l'administration de ces dispositions, nous avons révisé l'alinéa (c) du paragraphe (5) pour qu'il soit plus permissif.

Paragraphe (6) – Nous avons révisé les dispositions de la première version provisoire; puisqu'il n'y a pas de marge de retrait maximum de la cour avant dans la deuxième version provisoire, ces dispositions précisent désormais ce qui est autorisé dans les cours et qu'on peut prévoir à volonté.

Paragraphe (7) – Nous avons révisé les dispositions de la première

(b) dans les cas où les places de stationnement sont prévues, il faut aménager un écran opaque d'au moins 1,5 m de hauteur.

Transition de la hauteur et de la forme bâtie

(9) Malgré les alinéas (c) du paragraphe (11) et (c) du paragraphe (12), lorsqu'un lot attenant à une zone de quartier N1, N2, N3 et N4 a une façade sur un couloir de rue principale ou un couloir mineur désigné dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs), aucune transition de hauteur dans un plan angulaire n'est exigée pour ce lot.

(10) Dans les cas où la cour arrière donne sur une rue ou une allée publique attenante à une zone résidentielle, le plan angulaire obligatoire décrit dans les alinéas (c) du paragraphe (11) et (c) du paragraphe (12) produit ses effets; toutefois, on peut ajouter la largeur de la rue ou de l'allée publique attenante à la hauteur du point d'origine du plan au-dessus de la ligne de lot arrière.

(11) Hauteur maximum du bâtiment dans les zones A (Transect du cœur du centre-ville), B (Transect du secteur urbain intérieur) et C (Transect du secteur urbain extérieur) de l'annexe A1 (Transects) :

(a) sur un terrain donnant sur une rue principale dont la largeur de l'emprise protégée est inférieure à 30 m selon les modalités indiquées dans l'annexe C16 du Plan officiel : 30 m;

(b) sur un terrain donnant sur une rue principale dont la largeur de l'emprise protégée est de 30 m ou plus selon les modalités indiquées dans l'annexe C16 du Plan officiel : 100 m;

(c) pour les secteurs d'au plus 25 m à partir d'une ligne de lot attenante à une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, nulle partie d'un bâtiment ne peut surplomber un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir d'une hauteur de 15 m au-dessus de ladite ligne de lot.

(12) Hauteur maximum du bâtiment dans la zone E (Transect du secteur de banlieue) de l'annexe A1 (Transects) :

(a) sur un terrain donnant sur une rue principale dont la largeur de l'emprise protégée est inférieure à 30 m selon les modalités indiquées dans l'annexe C16 du Plan officiel : 30 m;

(b) sur un lot attenant à une rue principale dont la largeur de l'emprise protégée est de 30 m ou plus, selon les modalités de l'annexe C16 du Plan officiel :

(i) à moins de 600 m d'une station de transports en commun rapide indiquée dans l'annexe A4 : 100 m;

(ii) à plus de 600 m d'une station de transports en commun rapide indiquée dans l'annexe A4 : 60 m.

(c) pour les secteurs d'au plus 25 m à partir d'une ligne de lot attenante à une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4, nulle partie d'un bâtiment ne peut surplomber un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir d'une hauteur de 15 m au-dessus de ladite ligne de lot.

(13) Le tableau 905 produit ses effets dans la zone de rue principale 2 :

Tableau 905 – Dispositions relatives à la zone de rue principale 2 (MS2)		
Mécanismes de zonage		**Dispositions**
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge de retrait de la cour avant et de la cour latérale extérieure (m)	(i) Pour toute partie du bâtiment de 15 m ou moins au-dessus du niveau du sol	Aucun minimum
	(ii) Pour toute partie du bâtiment de plus de 15 m au-dessus du sol	1,5
	(iii) Pour toute partie du bâtiment de plus de 30 m au-dessus du sol	3
	(i) Dans les cas où la cour jouxte une zone	3

version provisoire; l'entreposage en plein air est désormais autorisé, sous réserve du masquage et de la localisation dans une cour intérieure ou arrière; dispositions comparables à celles qui existent déjà dans le paragraphe (4) de l'article (185) de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Paragraphe (8) – Pour la zone tampon paysagée, nous avons repris le tableau 197 (i) du paragraphe (3) de l'article 197 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, dont nous avons révisé le libellé.

Paragraphe (9) – Nouvelle disposition visant à éviter que le zonage de faible hauteur attenant vienne nuire inconsidérément à la planification des couloirs de rues principales.

Paragraphe (10) – Nouvelle disposition portant sur les cas dans lesquels un lot traversant ou un lot attenant à une ruelle est toujours obligatoire pour assurer une certaine transition de la forme bâtie.

Dispositions supprimées après la première version provisoire : les paragraphes (10) et (11) ont été extraits du sous-alinéa (ii) de l'alinéa (b) du paragraphe (10) de l'article 186 et de l'alinéa (f) du paragraphe (10) de la version actuelle du *Règlement de zonage* afin de prévoir une marge de manœuvre pour l'aménagement par phases et les annexes; ces dispositions ne sont toutefois plus nécessaires, puisque le paragraphe (5) a été supprimé.

Paragraphes (11) et (12) – Nous avons supprimé dans ce tableau les hauteurs maximums, que nous avons reproduites dans le texte pour en faciliter la lecture. Pour donner suite aux motions adoptées, on a porté à 100 m (environ 30 étages) la hauteur maximum des tours et ramené à 25 m la distance de transition obligatoire.

(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	
	(ii) Dans tous les autres cas	Aucun minimum
(e) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas où la cour jouxte une rue ou une allée publique	3
	(ii) Dans les cas où la cour jouxte une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	7,5
	(iii) Pour un immeuble d'habitation	7,5
	(iv) Dans tous les autres cas	Aucun minimum
(f) Hauteur minimum du bâtiment (m)		7,5 ou selon les suffixes ou les annexes.
(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)		Conformément aux paragraphes (9), (10), (11) et (12)

Dispositions révisées après la deuxième version provisoire – Paragraphe (13), tableau 905 – Les exigences relatives à la zone de rue principale 2 sont destinées à promouvoir les aménagements polyvalents dans les nouveaux secteurs de la ville et à prévoir les travaux de réaménagement à grande échelle auxquels on s'attend généralement dans la zone MS1.

- Légères marges de retrait obligatoires pour la cour avant et la cour latérale extérieure et hausses de cette marge au-delà du quatrième et du neuvième étages pour préserver le panorama du ciel et l'ensoleillement non loin du domaine public et pour enrayer l'« effet de canyon » des immeubles de plus grande hauteur. Ces marges sont obligatoires par rapport à la ligne de lot, et non d'après le socle du bâtiment – peut donner lieu à une façade avant gradinée ou à une façade affleurante élémentaire.
- Une hauteur minimum de 2 étages est obligatoire dans les rues principales de tout le territoire de la Ville, conformément à la section 5 du Plan officiel.
- L'indice de superficie (IS) limite les dispositions courantes dans la version actuelle du *Règlement de zonage*; nous ne proposons pas de reprendre les zones AM.
- Nous avons réduit à 3 m la cour latérale intérieure obligatoire, conformément au sous-alinéa (i) de l'alinéa (c) du paragraphe (10) de l'article 186 de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

De nombreuses rues principales sont soumises à des plans secondaires qui peuvent comporter des politiques de hauteurs différentes de celles du Plan officiel de tout le territoire de la Ville; ces hauteurs sont généralement mises en œuvre en faisant appel aux suffixes de hauteur.

Les autorisations portant sur les immeubles de grande hauteur dans les rues principales sont généralement attribuées aux terrains qui donnent sur des emprises plus vastes et qui sont dotés d'un tissu urbain qui étaye la transition de la forme bâtie, comme l'exigent la sous-section 4.6.6 et la section 5 du Plan officiel. La plupart de ces terrains appartiennent à la zone MS2.

Les dispositions transitoires sur les aménagements de grande hauteur décrivent un plan angulaire dessiné à partir d'une ligne de lot arrière attenante à une zone de quartier de faible hauteur et évoluant en montant

	vers l’avant du site. Dans ce secteur, on peut aussi décrire comme suit la hauteur maximum : 15 + [distance à partir de la ligne de lot] = hauteur maximum en mètres. À une distance de plus de 25 m à partir des quartiers de faible hauteur attenants, la hauteur maximum est de 100 m.

Section 906 – Zone de couloir mineur 1 (CM1)

Dispositions	Notes
Objet L'objectif de la zone de couloir mineur 1 consiste à : • *permettre de réaliser différents aménagements grâce auxquels on pourra créer des quartiers du quart d'heure compacts dans les secteurs portant la désignation de couloir mineur dans le Plan officiel;* • *promouvoir et d'encourager les aménagements accessibles grâce à différents modes de transport;* • *établir les exigences du zonage pour réaliser des aménagements contextuellement adaptés pour les transects du cœur du centre-ville et du secteur urbain intérieur.*	Les zones de couloir mineur visent à mettre en œuvre les politiques de la sous-section 6.2 du Plan officiel pour les couloirs mineurs. Les nouvelles zones de couloir mineur permettent de réaliser différents aménagements afin de favoriser la création ou l'évolution des quartiers du quart d'heure. Les hauteurs autorisées pour les bâtiments dans les tableaux de cette zone correspondent aux hauteurs autorisées dans le tableau 7 de la section 5 du Plan officiel. Cette zone remplace les 23 zones parentes différentes qui existent actuellement dans les couloirs mineurs désignés.
Aménagements autorisés (1) Dans la zone de couloir mineur 1, les aménagements suivants sont autorisés : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • bureaux; • centres communautaires; • centres de formation; • centres de jour; • centres de recherche-développement; • centres de services gouvernementaux; • cliniques; • écoles; • entreprises de services personnels; • entreprises industrielles ouvertes au public; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements récréatifs et sportifs; • hôtels; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • marchés; • magasins de détail; • musées; • palais de justice; • restaurants; • salons funéraires; • services d'urgence; • studios de radiodiffusion et de production; • théâtres.	**Alinéas (a) et (b) du paragraphe (1)** – Nouvelles dispositions. On propose d'autoriser différents aménagements résidentiels et non résidentiels dans les zones de couloir mineur pour cadrer avec les politiques du Plan officiel et pour permettre de créer des collectivités complètes. Nous avons supprimé les « résidences diplomatiques », puisqu'elles sont autorisées dans les « logements ».
Dispositions afférentes à la zone (2) Pour les besoins de cet article, la ligne de lot avant correspond à la ligne de lot attenante à une rue portant la désignation de couloir mineur dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs); pour les lots situés à l'intersection	**Paragraphes (2), (3) et (4) –** Dispositions comparables à celles de la version actuelle du *Règlement de zonage* dans la zone de rue principale traditionnelle; le paragraphe (3) vise à s'assurer que les façades avant et les

d'un couloir de rues principales et d'un couloir mineur, la ligne de lot avant correspond au couloir de rues principales.

Entrées actives

(3) Les façades donnant sur une rue répertoriée dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs) doivent avoir au moins une entrée active pour chacune des différentes vocations.

(4) Au moins 25 % de la façade du rez-de-chaussée donnant sur une rue répertoriée dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs) doivent être dotés d'un vitrage transparent.

Implantation et paysagement du site

(5) Dans les cas où l'on prévoit une cour avant ou une cour latérale extérieure de 1 m ou plus de profondeur, cette cour doit comprendre :

(a) soit une terrasse commerciale en plein air;

(b) soit des places de stationnement pour les vélos;

(c) soit un paysagement végétalisé;

(d) soit des bancs publics ou du mobilier urbain.

(6) Le paysagement de tous les secteurs qui ne sont pas asphaltés pour le stationnement, les allées piétonnières, le rangement des déchets, les structures accessoires ou les fonctions décrites dans le paragraphe (5) doit être végétalisé.

(7) L'entreposage en plein air n'est pas autorisé.

(8) Tous les déchets rangés doivent être masqués par un écran opaque dont la hauteur est d'au moins 1,8 m;

(a) dans les cas où un conteneur à déchets enfoui est prévu, on peut aménager l'écran obligatoire du paragraphe (8) ci-dessus grâce au paysagement végétalisé.

(9) Les dispositions du tableau 906 produisent leurs effets dans la zone de couloir mineur 1.

Tableau 906 – Dispositions relatives à la zone de couloir mineur 1 (CM1)		
Mécanismes de zonage		**Dispositions**
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)		Aucun minimum
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)		1,5
(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)		2
(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas où la cour jouxte une rue	3
	(ii) Dans tous les autres cas :	7,5
(g) Hauteur minimum du bâtiment (m)		6
(h) Hauteur maximum du bâtiment	(i) Dans la zone A de l'annexe A1 (Transects) :	1. 30 m 2. Pour les zones d'au plus 15 m à partir d'une ligne de lot jouxtant une zone N1, N2, N3 ou N4, nulle partie d'un bâtiment ne peut surplomber un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir d'une hauteur de 15 m au-dessus de ladite ligne de lot.
	(ii) Dans la zone B de l'annexe A1 (Transects) :	1. 20 m 2. Pour les zones d'au plus 15 m à partir d'une ligne de lot jouxtant une zone N1, N2, N3 ou N4 : 15 m

entrées actives donnent sur le couloir mineur désigné pour animer le paysage urbain.

Paragraphe (5) – Nous avons révisé la première version provisoire : après avoir supprimé la marge de retrait maximum de la cour avant proposée dans la deuxième version provisoire (représentée dans le tableau 906 ci-après), nous avons révisé ces dispositions afin de préciser ce qui est autorisé dans la cour avant ou dans la cour extérieure, qui sont aménagées selon la volonté du propriétaire.

Paragraphe (9) – tableau 906 – Les dispositions proposées dans la zone CM1 sont essentiellement comparables à celles qui relèvent de la zone de rue principale traditionnelle (TM) actuelle dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250); nous avons apporté certains changements pour tenir compte de l'intention des politiques du Plan officiel pour les couloirs mineurs et pour favoriser la création et l'évolution des quartiers du quart d'heure.

Dispositions supprimées après la première version provisoire – tableau 906, rangée (d) – Nous avons supprimé les marges de retrait maximums de la cour avant parce qu'elles sont redondantes, compte tenu de la taille compacte des lots dans les couloirs mineurs.

Paragraphe (9) (h) – La hauteur maximum de 9 étages (dans la zone A – Transect du cœur du centre-ville) et de 6 étages (dans la zone B – Transect du secteur urbain intérieur) est autorisée conformément au tableau 7 du Plan officiel.

Article 907 – Zone de couloir mineur 2 (CM2)

Dispositions	Notes
Objet L'objectif de la zone de couloir mineur 2 consiste à : • *permettre de réaliser différents aménagements grâce auxquels on pourra créer des quartiers du quart d'heure compacts dans les secteurs portant la désignation de couloir mineur dans le Plan officiel;* • *promouvoir et d'encourager les aménagements accessibles grâce à différents modes de transport, dont les déplacements à pied et à vélo, les transports en commun ou la voiture;* • *établir les exigences du zonage pour réaliser des aménagements contextuellement adaptés pour les transects du secteur urbain extérieur et du secteur de banlieue.*	Les zones de couloir mineur visent à mettre en œuvre les politiques de la sous-section 6.2 du Plan officiel pour les couloirs mineurs. Les nouvelles zones de couloir mineur permettent de réaliser différents aménagements afin de favoriser la création ou l'évolution des quartiers du quart d'heure. Les hauteurs autorisées pour les bâtiments dans les tableaux de cette zone correspondent aux hauteurs autorisées dans le tableau 7 de la section 5 du Plan officiel. Cette zone remplace les 23 zones parentes différentes qui existent actuellement dans les couloirs mineurs désignés.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone de couloir mineur 2 : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • bureaux; • centres communautaires ; • centres de formation; • centres de jour; • centres de recherche-développement; • cliniques; • écoles; • entreprises industrielles ouvertes au public; • entreprises de services personnels; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de service au volant; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements récréatifs et sportifs; • centres de services gouvernementaux; • hôtels; • lave-autos; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • marchés; • musées; • palais de justice; • postes d'essence; • restaurants; • salons funéraires; • services d'urgence; • stations-service; • studios de radiodiffusion et de production; • théâtres.	**Dispositions révisées après la première version provisoire :** Nous avons considérablement révisé la zone CM2, qui s'applique désormais aux propriétés des transects du secteur urbain extérieur et du secteur de banlieue, en consolidant les dispositions de la version provisoire 1 pour les zones CM3 et CM4, qui sont maintenant supprimées. **Paragraphe (1)** – Plusieurs autres aménagements à vocation automobile sont autorisés dans cette sous-zone conformément aux politiques du Plan officiel. Nous avons supprimé la mention des résidences diplomatiques, puisque ces résidences sont autorisées dans l'aménagement des logements.

Dispositions afférentes à la zone

Entrées actives

(2) Pour les besoins de cet article, la ligne de lot avant correspond à la ligne de lot attenante à une rue portant la désignation de couloir mineur dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs); pour les lots situés à l'intersection d'un couloir de rues principales et d'un couloir mineur, la ligne de lot avant correspond au couloir de rues principales.

(3) Les façades donnant sur une rue répertoriée dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs) doivent avoir au moins une entrée active pour chacune des différentes vocations.

(4) Au moins 25 % de la façade du rez-de-chaussée donnant sur une rue répertoriée dans l'annexe A6 (Couloirs de rues principales et couloirs mineurs) doivent être dotés d'un vitrage transparent.

Implantation et paysagement du site

(5) Le paysagement de tous les secteurs qui ne sont pas asphaltés pour le stationnement, les allées piétonnières, le rangement des déchets, les structures accessoires doit être végétalisé.

(6) L'entreposage en plein air n'est pas autorisé.

(7) Tous les déchets rangés doivent être masqués par un écran opaque dont la hauteur est d'au moins 1,8 m;

(a) dans les cas où un conteneur à déchets enfoui est prévu, on peut aménager l'écran obligatoire du paragraphe (7) ci-dessus grâce au paysagement végétalisé.

(8) Malgré le paragraphe (7), l'entreposage en plein air est autorisé pour une station-service sous réserve des conditions suivantes :

(a) la zone d'entreposage en plein air ne doit pas être aménagée dans une cour avant ni dans une cour latérale extérieure;

(b) la zone d'entreposage en plein air ne doit pas occuper plus de 5 % du lot;

(c) la zone d'entreposage en plein air doit être masquée par un écran opaque ou par le paysagement.

Dispositions afférentes à la zone

(9) Les dispositions du tableau 907 produisent leurs effets dans la zone de couloir mineur 2.

Tableau 907 – Dispositions relatives à la zone de couloir mineur 2 (CM2)		
Mécanismes de zonage	**Dispositions**	
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	(i) Bâtiments non résidentiels	2
	(ii) Bâtiments à usage d'habitation	3
	(iii) Dans tous les autres cas	2
d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Bâtiments non résidentiels	3
	(ii) Bâtiment à usage d'habitation	1,5
	(iii) Dans tous les autres cas	1,5
(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	(i) Bâtiments non résidentiels et bâtiments polyvalents	3
	(ii) Bâtiment à vocation résidentielle	3
f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas où la cour arrière jouxte une rue	4,5
	(ii) Dans tous les autres cas	7,5

Paragraphe (3) – tableau 906-3 – Les dispositions de la zone CM2 sont comparables à la zone CM1; il y a toutefois des différences (par rapport à la hauteur, à l'absence de marge de retrait maximum dans la cour avant et à l'augmentation de certaines marges de retrait, par exemple la marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure, qui a été augmentée pour passer de 1,2 m à 1,5 m). La hauteur maximum de 6 étages pour les bâtiments est conforme au tableau 7 du Plan officiel.

Dispositions supprimées après la première version provisoire : Paragraphe (5) – Ces dispositions permettaient d'augmenter les marges de retrait des cours avant ou des cours latérales extérieures dans les cas où certaines fonctions étaient aménagées dans ces cours. En raison de la consolidation de la zone CM1 pour les transects du cœur du centre-ville et, désormais, les transects du secteur urbain intérieur, la zone CM2 n'a plus de marge de retrait maximum dans la cour avant ni dans la cour latérale extérieure, ce qui concorde avec les anciennes zones CM3 et CM4. En raison de cette révision, ces dispositions ne sont plus nécessaires.

Dispositions révisées après la première version provisoire – tableau 907 – Nous avons révisé le tableau 907 pour consolider les dispositions et les normes d'aménagement en tenant compte du contexte du secteur urbain extérieur et de la banlieue dans la zone CM2 révisée.

(g) Hauteur minimum du bâtiment (m)		6
(h) Hauteur maximum du bâtiment	(i) Dans la zone C de l'annexe A1 (Transects) :	1. 20 m 2. Pour les zones d'au plus 10 m à partir d'une ligne de lot jouxtant une zone N1, N2, N3 ou N4 : 15 m
	(ii) Dans la zone E de l'annexe A1 (Transects) :	15 m

Section 907-1 – Sous-zone A de la zone de couloir mineur 2 (CM2a)

Dispositions	Notes
Aménagements interdits (1) Sans égard aux aménagements autorisés dans le paragraphe (1) de l'article 907, les aménagements suivants sont interdits dans la sous-zone A de la zone de couloir mineur 2 : • installations de service au volant; • lave-autos; • logements sous la forme d'habitations jointes verticalement et comprenant plus de deux logements principaux; • postes d'essence.	Cette sous-zone reprend les dispositions complexes du zonage de l'actuelle sous-zone GM31, qui met en œuvre les politiques reproduites dans le Plan secondaire du Village des Riverains.
Dispositions afférentes à la zone (2) Si la hauteur du bâtiment est supérieure à 4 étages mais inférieure à 13 étages, ce bâtiment doit, à partir du quatrième étage, être décalé d'au moins 2 m de plus que la marge de retrait prévue depuis les lignes de lot avant et latérales d'angle. (3) Dans le cas des bâtiments d'une hauteur supérieure à 20 m ou à six étages, la moindre des deux hauteurs prévalant : (a) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, ne contient que des utilisations résidentielles, la surface maximale de chaque étage au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, est de 750 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute; (b) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, contient des utilisations non résidentielles, la surface maximale de chaque étage au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, est de 2 000 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute. (4) Si la hauteur du bâtiment est égale ou inférieure à 6 étages ou 20 m, la moindre des deux hauteurs prévalant, la surface maximale de chaque étage des bâtiments contenant des utilisations non résidentielles autres que celles de bureau, de clinique, de centre de recherche-développement, d'industrie de haute technologie ou de centre de formation est de 3 000 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute. (5) La distance de séparation minimale entre des parties d'un bâtiment situées au-dessus de 4 étages est de 23 m. (6) La distance de séparation minimale entre des parties d'un bâtiment situées au-dessus de 9 étages est de 30 m. (7) Malgré le paragraphe (4) de l'article 907, si des aménagements non résidentiels sont situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade du rez-de-chaussée doit être constituée d'au moins 50 % de vitrage transparent. (8) À l'exception des complexes immobiliers planifiés et des immeubles de quatre logements principaux ou plus, l'entrée principale doit donner sur la ligne de lot avant ou sur la ligne de lot latérale extérieure.	

(9) Les exigences suivantes s'appliquent au complexe immobilier planifié :

(a) marge de retrait minimum de la cour avant, de la cour arrière, de la cour latérale intérieure et de la cour latérale extérieure : 5 m;

(b) voici les distances de séparation minimums entre les bâtiments principaux d'un complexe immobilier planifié :

(i) si la hauteur des deux bâtiments voisins du complexe immobilier est inférieure ou égale à 16 m : 3 m;

(ii) si la hauteur de l'un des bâtiments ou des deux bâtiments du complexe immobilier est supérieure à 16 m : la somme de 25 % de la hauteur des bâtiments contigus, par bâtiment.

(10) Si un lot donne sur le chemin Hemlock, la façade donnant sur le chemin Hemlock doit comprendre au moins une entrée active par occupation desservant chaque utilisation résidentielle ou non résidentielle occupant une partie quelconque du rez-de-chaussée.

(11) Malgré les alinéas (c), (d), (e) et (f) du paragraphe (9) de l'article 907, les dispositions suivantes produisent leurs effets :

(a) marge de retrait minimum de la cour avant et de la cour latérale extérieure :

(i) pour les bâtiments abritant des logements au rez-de-chaussée : 5 m;

(ii) dans tous les autres cas : 0 m.

(b) marge de retrait maximum de la cour avant et de la cour latérale extérieure :

(i) malgré le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) du paragraphe (11), pour les lots à l'est du chemin Codd's dans les cas où ils donnent sur le chemin Hemlock : 2 m;

(ii) dans tous les autres cas : aucun maximum.

(c) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure :

(i) pour un bâtiment abritant des logements au rez-de-chaussée ou dans les cas dans lesquels la cour latérale intérieure minimum jouxte un parc : 3 m

(ii) dans tous les autres cas : 1,5 m.

(d) marge de retrait minimum de la cour arrière :

(i) pour les bâtiments abritant des logements au rez-de-chaussée ou dont la cour arrière jouxte une zone résidentielle : 7,5 m.

Article 908 – Zone polyvalente de quartier (NMU)

Dispositions	Notes
Objet La zone polyvalente de quartier a pour objet : • *de conforter les services et les commodités à vocation locale pour favoriser l'aménagement des quartiers du quart d'heure;* • *d'aménager des espaces souples et adaptables pour les immeubles d'habitation et les bâtiments non résidentiels;* • *de promouvoir les aménagements polyvalents dans les secteurs voulus dans la désignation des quartiers et de tenir compte des aménagements non résidentiels existants;* • *d'établir les exigences du zonage pour créer des aménagements contextuellement adaptés pour les environs.*	La zone polyvalente de quartier (NMU) primaire remplace la zone polyvalente générale (GM) et les sous-zones GM1, GM4, GM18, GM19 et GM20 qui ne sont pas situées dans les carrefours ou dans les couloirs. La zone NMU s'applique essentiellement aux aménagements commerciaux existants, ainsi qu'à certains projets d'aménagement polyvalents.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements suivants sont autorisés dans la zone polyvalente de quartier : (a) les aménagements résidentiels : • logements; (b) les aménagements non résidentiels : • ateliers d'artiste; • banques; • bibliothèques; • bureaux; • centres communautaires; • centres de formation; • centres de jour; • centres de recherche-développement; • centre de services gouvernementaux; • écoles; • entreprises de services personnels; • entreprises industrielles ouvertes au public; • établissements de divertissements intérieurs; • établissements de formation; • établissements de microdistribution; • établissements de prêts sur salaires; • établissements de soins des animaux; • établissements de traiteur; • établissements médicaux; • établissements récréatifs et sportifs; • hôtels; • lieux de culte; • lieux de rassemblement; • magasins de détail; • musées; • restaurants; • salles de spectacles; • salons funéraires; • service au volant; • services d'urgence.	**Alinéa (a) du paragraphe (1)** – Nouvelles dispositions. Les aménagements résidentiels tiennent compte du fait qu'on a renoncé aux typologies en conservant toutes les autorisations pertinentes pour la zone principale GM dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). **Alinéa (b) du paragraphe (1)** – Nous avons révisé les aménagements autorisés de la zone principale GM dans le paragraphe (1) de l'article 187 de la version actuelle du *Règlement de zonage* en y ajoutant les aménagements suivants : • établissements de divertissements intérieurs; • hôtels.
Aménagements interdits (2) Malgré l'alinéa (b) du paragraphe (1), les établissements de service au volant sont interdits dans les zones A (Transect du cœur du centre-ville) et B (Transect du secteur urbain intérieur) de l'annexe A1 (Transects).	**Paragraphe (2)** – Ces nouvelles dispositions de la deuxième version provisoire mettent en œuvre la politique 1) de la sous-section 5.1.2 et la politique 1) de la sous-section 5.2.2 du Plan officiel, qui interdisent les établissements de service au volant dans le transect du cœur du centre-ville et le transect du secteur urbain intérieur.

Dispositions afférentes à la zone

(3) L'entreposage en plein air n'est pas autorisé.

(4) Les dispositions du tableau 908 produisent leurs effets dans la zone polyvalente de quartier.

Tableau 908 – Dispositions relatives à la zone polyvalente de quartier (NMU)		
Mécanismes de zonage		**Dispositions**
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)		3
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Pour un bâtiment non résidentiel ou un bâtiment polyvalent, dans les cas où il jouxte une zone résidentielle	5
	(ii) Immeuble d'habitation dont la hauteur est supérieure ou égale à 11 m	3
	(iii) Immeuble d'habitation de moins de 11 m de hauteur	1,2
	(iv) Dans tous les autres cas :	Aucun minimum
(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure		3
(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas dans lesquels la cour arrière jouxte une rue	3
	(ii) Dans les cas dans lesquels la cour arrière jouxte les zones N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	7,5
	(iii) Pour un bâtiment à vocation résidentielle	7,5
	(iv) Dans tous les autres cas :	Aucun minimum
(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)		18
(h) Largeur minimum de l'espace paysagé (m)	(i) Dans les cas où l'espace paysagé jouxte une rue ou une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6, INZ ou LGZ	3
	(ii) Dans tous les autres cas :	Aucun minimum

Paragraphe (3) – Nous avons repris le paragraphe (2) de l'article 187 de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Paragraphe (4), tableau 908 – Nous avons repris les dispositions de la zone principale GM dans la version actuelle du *Règlement de zonage*; nous avons toutefois retranché le plafond de l'indice maximum de superficie.

Tableau 908, rangée (e) (i) – Nous avons révisé pour la porter de 5 m à 3 m la marge de retrait minimum de la cour arrière afin de rétablir la marge de retrait actuelle pour les zones GM, qui appartiennent aujourd'hui à la zone NMU.

Articles 908-1 à 908-4 – Sous-zone polyvalente de quartier

Article 908-1 – Sous-zone polyvalente de quartier 1 (NMU1)

Dispositions

Dispositions afférentes à la zone

(1) Les dispositions du tableau 908-1 produisent leurs effets dans la sous-zone polyvalente de quartier 1.

Tableau 908-1 – Dispositions relatives à la sous-zone polyvalente de quartier 1 (NMU1)

Mécanismes de zonage		Dispositions
(a) Superficie minimum du lot (m²)		Aucun minimum
(b) Largeur minimum du lot (m)		Aucun minimum
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)		3
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	(i) Pour un bâtiment non résidentiel ou un bâtiment polyvalent, dans les cas dans lesquels ce bâtiment jouxte une zone résidentielle	5
	(ii) Pour un bâtiment à vocation résidentielle	1,2
	(iii) Dans tous les autres cas	Aucun minimum
(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)		3
(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	(i) Dans les cas où la cour arrière jouxte jouxtant une rue	5
	(ii) À partir de la tranche d'une ligne de lot arrière jouxtant une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6	7,5
	(iii) Pour un bâtiment à vocation résidentielle	7,5
	(iv) Dans tous les autres cas	Aucun minimum
(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)		14,5
(h) Largeur minimum de l'espace paysagé (m)	(i) Dans les cas où l'espace paysagé jouxte une rue	3
	(ii) Dans les cas où l'espace paysagé jouxte une zone N1, N2, N3, N4, N5 ou N6, INZ ou LGZ	3
	(iii) Dans tous les autres cas :	Aucun minimum
(i) Superficie locative brute maximum d'un bâtiment non résidentiel individuel (m²)		900
(j) Superficie locative brute totale maximum occupée par tous les différents locaux non résidentiels sur un lot (m²)		3 000

Notes

La sous-zone NMU1 remplace la zone principale de commerces locaux (LC) et les sous-zones LC1, LC5, LC6 et LC7 dans les articles 189 et 190 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Les sous-zones LC2, LC3 et LC4 n'étaient pas utilisées. Toutes les parcelles de la sous-zone LC8 sont situées dans un couloir et seront zonées en conséquence. Les aménagements sont les mêmes que ceux de la zone NMU primaire, ce qui aurait pour effet d'ajouter les aménagements suivants à ceux qui sont déjà autorisés dans la zone principale LC :

- établissements de traiteur;
- services d'urgence;
- salons funéraires;
- établissement de divertissements intérieurs;
- établissements de prêts sur salaires;
- lieux de rassemblement;
- lieux de culte;
- écoles;
- entreprises industrielles ouvertes au public;
- salles de spectacles.

Paragraphe (1), tableau 908-1 – Nous avons repris les dispositions de la zone de commerces locaux (LC) de la version actuelle du *Règlement de zonage* et nous y avons apporté de légères modifications.

Alinéa (f) du paragraphe (1) – Nous avons augmenté légèrement la hauteur maximum pour la porter à 14,5 m contre 12,5 m dans la zone LC. On pourrait ainsi aménager des immeubles de 4 étages dont le rez-de-chaussée aurait une hauteur de 4,5 m, ce qui est mieux adapté aux établissements commerciaux.

Alinéas (g) et (h) du paragraphe (1) – Ces dispositions reprennent les limites de la superficie locative brute des alinéas (b) et (c) du paragraphe (1) de l'article 189 de la version actuelle du *Règlement de zonage*; elles sont toutefois désormais présentées dans un tableau, plutôt que dans un texte.

Article 908-2 – Sous-zone polyvalente de quartier 2 (NMU2)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements autorisés (1) En plus des aménagements autorisés en vertu de l'alinéa (a) du paragraphe (1) de l'article 908, les aménagements non résidentiels suivants sont autorisés dans la sous-zone polyvalente de quartier 2 : • agences de location d'automobiles; • concessions automobiles; • établissements sportifs; • hôtels; • lave-autos; • parcs de stationnement; • pépinières; • postes d'essence; • stations-service.	La sous-zone NMU2 remplace les sous-zones GM12, GM13, GM14, GM15, GM16, GM22 et GM29 dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, qui autorisait les aménagements résidentiels et les aménagements non résidentiels à vocation automobile. **Paragraphe (1) –** Ces autres aménagements autorisés sont consolidés d'après les aménagements autorisés des sous-zones GM de la version actuelle du *Règlement de zonage*; ces sous-zones sont remplacées par la sous-zone NMU2.
Dispositions afférentes à la zone (2) Le paragraphe (3) de l'article 908 ne produit pas ses effets à la condition que l'entreposage accessoire en plein air soit : (a) complètement masqué des rues et des propriétés voisines au moyen d'une clôture ou d'un aménagement paysager; (b) non situé dans une cour avant; (c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (2), l'entreposage en plein air est autorisé dans toutes les cours pour les concessions automobiles, les agences de location d'automobiles ou les centres de jardinage.	**Paragraphe (2)** – Nouvelle disposition pour préciser que l'entreposage en plein air est autorisé dans les aménagements destinés aux automobiles dans toutes les cours

Article 908-3 – Sous-zone polyvalente de quartier 3 (NMU3)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements autorisés (1) En plus des aménagements autorisés en vertu de l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 908, les aménagements non résidentiels suivants sont autorisés dans la sous-zone polyvalente de quartier 3 : • agences de location d'automobiles; • ateliers de carrosserie; • chenils; • concessions automobiles; • cours de remisage; • entrepôts; • établissements de traitement et de transfert des déchets (imputrescibles); • hôtels; • lave-autos; • pépinières; • postes d'essence; • stations-service; • studios de radiodiffusion et de production; • utilisation d'industrie légère; • vente, location et entretien de matériel et de véhicules lourds.	La sous-zone NMU3 remplace la sous-zone GM23 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Toutes les parcelles qui appartiennent actuellement à la sous-zone GM23 sont situées à l'est du chemin Merivale, ainsi qu'au nord et au sud du chemin Hunt Club. **Paragraphe (1) –** Nous avons repris les aménagements autorisés de la sous-zone GM23 à l'alinéa (a) du paragraphe (23) de l'article 188 de la version actuelle du *Règlement de zonage*.
Aménagements interdits (2) Les aménagements résidentiels listés dans l'alinéa (a) du paragraphe (1) de l'article 908 sont interdits. (3) Les aménagements résidentiels suivants sont interdits dans la sous-zone polyvalente de quartier 3 : • centres de jour; • écoles; • hôtels.	**Paragraphe (2) –** Nous avons repris l'alinéa (b) du paragraphe (23) de l'article 188 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, qui interdit les aménagements résidentiels dans la sous-zone GM23. **Paragraphe (3) –** Les nouvelles dispositions interdisent les

	aménagements fonciers sensibles dans cette sous-zone, puisqu'ils ne sont pas compatibles avec les aménagements de l'industrie légère et les aménagements à vocation automobile autorisés dans cette sous-zone, ainsi qu'avec l'établissement de stockage du diésel existant.
Dispositions afférentes à la zone (4) Le paragraphe (2) de l'article 908 ne produit pas ses effets à la condition que l'entreposage accessoire en plein air soit : (a) complètement masqué des rues et des propriétés voisines au moyen d'une clôture ou d'un aménagement paysager; (b) non situé dans une cour avant; (c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (4), l'entreposage en plein air est autorisé dans toutes les cours pour les concessions automobiles, les agences de location d'automobiles ou les centres de jardinage.	**Alinéas (a) et (b) du paragraphe (4)** – Extrait de l'alinéa (c) du paragraphe (23) de l'article 188 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Nous avons modifié l'alinéa (a) du paragraphe (4) afin de simplifier le libellé, puisque la dernière partie des dispositions était redondante. **Alinéa (c) du paragraphe (4)** – Nouvelle disposition précisant que l'entreposage en plein air est autorisé pour les établissements à vocation automobile dans toutes les cours.

Article 908-4 – Sous-zone polyvalente de quartier 4 (NMU4)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements autorisés (1) En plus des aménagements autorisés en vertu de l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 908, les aménagements non résidentiels suivants sont autorisés dans la sous-zone polyvalente de quartier 4 : • agences de location d'automobiles; • concessions automobiles; • entrepôts; • garages de stationnement; • lave-autos; • parcs de stationnement; • stations-service; • studios de radiodiffusion et de production; • utilisation d'industrie légère.	Cette sous-zone s'applique aux propriétés de la zone d'industrie légère (IL) et de la zone d'industrie générale (IG) dans la version actuelle du *Règlement de zonage*; elle porte toutefois la désignation de quartier dans le Plan officiel. **Paragraphe (1) –** Les autres aménagements autorisés dans cette zone sont ceux qui le sont déjà dans la zone IL ou dans la zone IG de la version actuelle du *Règlement de zonage* et ne sont probablement pas nuisibles, conformément à la sous-section 6.3.3 du Plan officiel, qui interdit expressément les aménagements industriels qui pourraient probablement causer des inconvénients pour les aménagements résidentiels proches. Nous avons ajouté les entrepôts dans la troisième version provisoire, puisque ces aménagements sont actuellement autorisés dans les zones IL et IG existantes.
Aménagements interdits (2) Les aménagements résidentiels listés dans l'alinéa (a) du paragraphe (1) de l'article 908 sont interdits. (3) Les aménagements non résidentiels suivants sont autorisés dans la sous-zone polyvalente de quartier 4 : • centres de jour; • écoles; • hôtels. (4) Malgré le paragraphe (1), les aménagements suivants sont interdits dans les zones A (Transect du cœur du centre-ville) et B (Transect du secteur urbain intérieur) de l'annexe A1 (Transects) : • agences de location d'automobiles;	**Paragraphe (2)** – Nous avons repris, dans la sous-zone NMU4, l'interdiction portant sur les aménagements résidentiels des zones IL, IP et IG dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. **Paragraphe (3)** – Les nouvelles dispositions interdisent les aménagements fonciers sensibles dans cette sous-zone, puisqu'ils ne sont pas compatibles avec les aménagements de l'industrie légère et les aménagements à vocation

• concessions automobiles; • lave-autos; • garages de stationnement; • parcs de stationnement; • stations-service automobiles.	automobile autorisés dans cette sous-zone. **Paragraphe (4) –** Nouvelle disposition extraite de la deuxième version provisoire et mettant en œuvre la politique 1) de la sous-section 5.1.2 et la politique 1) de la sous-section 5.2.2, du Plan officiel, qui interdisent les aménagements à caractère essentiellement automobile dans le transect du cœur du centre-ville et le transect du secteur urbain intérieur
Dispositions afférentes à la zone (5) Le paragraphe (2) de l'article 908 ne produit pas ses effets à la condition que l'entreposage accessoire en plein air soit : (a) complètement masqué des rues et des propriétés voisines au moyen d'une clôture ou d'un aménagement paysager; (b) non situé dans une cour avant; (c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (5), l'entreposage en plein air est autorisé dans toutes les cours pour les concessions automobiles, les agences de location d'automobiles ou les centres de jardinage.	**Paragraphe (5)** – Nouvelle disposition autorisant l'entreposage en plein air dans la sous-zone NMU4 et précisant que l'entreposage en plein air est autorisé pour les aménagements destinés aux automobiles

Article 908-5 – Sous-zone polyvalente de quartier 5 (NMU5)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements autorisés (1) En plus des aménagements autorisés en vertu de l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 908, les aménagements non résidentiels suivants sont autorisés dans la sous-zone polyvalente de quartier 5 : • agences de location d'automobiles; • centres de jardinage; • concessions automobiles; • entrepôts; • établissements sportifs; • hôtels; • industries légères; • lave-autos; • parcs de stationnement; • poste d'essence; • stations-service automobiles.	Cette sous-zone s'applique aux terrains du Plan secondaire de la rue Bank et reprend les dispositions de l'actuelle zone GM29, qui reprend certaines exigences du Plan secondaire.
Dispositions afférentes à la zone (2) Malgré l'alinéa (b) du paragraphe (1) de l'article 908, les établissements de commerces de détail et de restauration sont limités à une superficie locative brute maximum par occupant individuel de 300 m^2 et à une superficie locative brute totale maximum de 3 000 m^2. (3) Malgré l'alinéa (f) du paragraphe (4) de l'article 908, la hauteur maximum autorisée pour les bâtiments s'établit comme suit : (a) dans tous les secteurs bâtis à une hauteur pouvant atteindre 20 m à partir de la ligne de la propriété jouxtant une zone N4 : 11 m; (b) dans tous les secteurs bâtis à plus de 20 m de hauteur à partir d'une ligne de propriété jouxtant une zone de quartier N1, N2, N3 ou N4 : 22 m.	

Article 908-6 – Sous-zone polyvalente de quartier 6 (NMU6)	
Dispositions	**Notes**
Aménagements interdits (1) Malgré les aménagements autorisés dans le paragraphe (1) de l'article 908, les aménagements suivants sont interdits dans la sous-zone polyvalente de quartier 6 : • installations de service au volant; • logements sous la forme d'habitations jointes verticalement et comprenant plus de deux logements principaux.	Cette sous-zone reprend les dispositions complexes du zonage de l'actuelle sous-zone GM31, qui met en œuvre les politiques reproduites dans le Plan secondaire du Village des Riverains.
Dispositions afférentes à la zone (2) Si la hauteur du bâtiment est supérieure à 4 étages, mais inférieure à 13 étages, ce bâtiment doit, à partir du quatrième étage, être décalé d'au moins 2 m de plus que la marge de retrait à partir des lignes de lot avant et des lignes de lot latérales extérieures. (3) Dans le cas des bâtiments d'une hauteur supérieure à 20 m ou à 6 étages, la moindre des deux hauteurs prévalant : (a) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, ne contient que des utilisations résidentielles, la surface maximale de chaque étage au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, est de 750 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute; (b) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, contient des utilisations non résidentielles, la surface maximale de chaque étage au-dessus de 20 m ou à partir du septième étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, est de 2 000 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute. (4) Si la hauteur du bâtiment est égale ou inférieure à 6 étages ou 20 m, la moindre des deux hauteurs prévalant, la surface maximale de chaque étage des bâtiments contenant des utilisations non résidentielles autres que celles de bureau, de clinique, de centre de recherche-développement, d'industrie de haute technologie ou de centre de formation est de 3 000 m^2 de surface de plancher hors œuvre brute. (5) La distance de séparation minimale entre des parties d'un bâtiment situées au-dessus de 4 étages est de 23 m. (6) La distance de séparation minimale entre des parties d'un bâtiment situées au-dessus de 9 étages est de 30 m. (7) Si des aménagements non résidentiels sont situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade du rez-de-chaussée doit être constituée d'au moins 50 % de vitrage transparent. (8) À l'exception des complexes immobiliers planifiés et des immeubles de quatre logements principaux ou plus, l'entrée principale doit donner sur la ligne de lot avant ou sur la ligne de lot latérale extérieure. (9) La hauteur minimum des bâtiments est fixée à 6 m. (10) Les exigences suivantes s'appliquent au complexe immobilier planifié : (a) marge de retrait minimum de la cour avant, de la cour arrière, de la cour latérale intérieure et de la cour latérale extérieure : 5 m; (b) voici les distances de séparation minimums entre les bâtiments principaux d'un complexe immobilier planifié : (i) si la hauteur des deux bâtiments voisins du complexe immobilier est inférieure ou égale à 16 m : 3 m; (ii) si la hauteur de l'un des bâtiments ou des deux bâtiments du complexe immobilier est supérieure à 16 m : la somme de 25 % de la hauteur des bâtiments contigus, par bâtiment.	

(11) Si un lot donne sur le chemin Hemlock, la façade donnant sur le chemin Hemlock doit comprendre au moins une entrée active par occupation desservant chaque utilisation résidentielle ou non résidentielle occupant une partie quelconque du rez-de-chaussée.

(12) malgré les alinéas (c), (d), (e) et (f) du paragraphe (4) de l'article 908, les dispositions suivantes produisent leurs effets :

(a) marge de retrait minimum de la cour avant et de la cour latérale extérieure :

(i) pour les bâtiments abritant des logements au rez-de-chaussée : 5 m;

(ii) dans tous les autres cas : 0 m.

(b) marge de retrait maximum de la cour avant et de la cour latérale extérieure :

(i) malgré le sous-alinéa (i) de l'alinéa (a) du paragraphe (12), pour les lots à l'est du chemin Codd's dans les cas où ils donnent sur le chemin Hemlock : 2 m;

(ii) dans tous les autres cas : aucun maximum.

(c) marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure :

(i) pour un bâtiment abritant des logements au rez-de-chaussée ou dans les cas dans lesquels la cour latérale intérieure minimum jouxte un parc : 3 m

(ii) dans tous les autres cas : 1,5 m.

(d) marge de retrait minimum de la cour arrière :

(i) pour les bâtiments abritant des logements au rez-de-chaussée ou dont la cour arrière jouxte une zone résidentielle : 7,5 m.