

Pièce 1 – Vue d’ensemble des changements apportés dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*

Ce document donne une vue d’ensemble des changements apportés dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

Partie 1 – Administration, interprétation et définitions

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

Articles 101 à 199

De légères révisions techniques ont été apportées pour préciser l’intention des articles 103 (Dispositions de continuité), 124 (Interprétation de l’ancienne typologie), 125 (Éléments qui ne font pas partie du règlement municipal), 132 (Zonage fractionné), 133 (Énoncés de la raison d’être), 134 (Organisation du règlement), 139 (Surzones), 143 (Bâtiments multiples) et 144 (Un lot pour les besoins du zonage). Ces révisions n’ont pas pour effet de modifier l’intention de ces dispositions.

Dans l’article 199 (Définitions), de légères modifications ont été apportées pour préciser les définitions d’après les commentaires du public.

On propose de nouvelles définitions pour les termes « conséquences préjudiciables » et « places de stationnement inclusives pour les bicyclettes », et on reprend les définitions des termes « promenade » et « centre de formation » après les avoir supprimées dans la première version provisoire.

La définition du terme « centre de services municipaux » a été remplacée par l’expression « centre de services gouvernementaux ». Les aménagements précédents étaient essentiellement autorisés, et le titre révisé permet de préciser que de vastes autorisations s’étendent aux autres ordres de gouvernement, dont les établissements de Passeport Canada et de Service Ontario.

On a légèrement modifié la définition du terme « rez-de-chaussée » pour désigner le « niveau » plutôt que l’« étage ». En effet, le terme « niveau » est lui aussi défini, de sorte qu’on peut désormais lier directement à la définition du niveau la hauteur du rez-de-chaussée. On veut ainsi apporter des précisions et assurer l’uniformité dans l’application des dispositions portant sur le rez-de-chaussée, dont les dispositions sur la façade et sur le vitrage.

En outre, dans la deuxième version provisoire, on propose de modifier la définition du terme « aménagement » pour mieux la faire concorder avec la Déclaration provinciale sur la planification de 2024.

Partie 2 – Dispositions générales

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

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

L'article 201 oblige à gérer les eaux pluviales sur les sites dans les cas où un projet d'aménagement donne lieu à une augmentation du ruissellement des eaux pluviales issues de la propriété. Les dispositions de l'article 201 cadrent avec les orientations adoptées dans le Plan directeur des infrastructures.

Pour donner suite aux commentaires, on a apporté de légères modifications techniques aux dispositions de cette section. Le terme « incidences défavorables » a été remplacé par le terme « conséquences préjudiciables » pour rappeler la *Loi sur la protection de l'environnement*, et on a ajouté la définition du terme « conséquence préjudiciable » dans l'article 199 pour rappeler la définition précise de ce terme dans cette loi. On a supprimé le terme « activités » et on l'a remplacé par la nouvelle expression qui correspond au paysagement minéralisé et aux entrées de cour, afin de préciser l'intention de ces dispositions.

Article 202 – Vocations, bâtiments et ouvrages accessoires

Par souci de clarté, on a ajouté dans la deuxième version provisoire, au-dessus des dispositions correspondantes, les titres « Transects du secteur urbain » et « Transect du secteur rural ». On propose aussi d'intégrer de nouvelles dispositions dans la deuxième version provisoire afin d'autoriser l'aménagement de zones de rangement des déchets ou de zones de rangement des vélos aux abords des bâtiments. À la condition qu'il n'y ait pas de fenêtres, on autoriserait l'aménagement d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'une largeur maximum de 2 m et d'une profondeur maximum de 1 m, sans distance de séparation minimum obligatoire par rapport au bâtiment principal.

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

Les dispositions prévues pour le transect du secteur urbain et le transect du secteur rural sont reproduites ensemble dans la deuxième version provisoire. On propose aussi, dans la deuxième version provisoire, de nouvelles dispositions permettant d'aménager une zone d'agrément intérieure dans les immeubles de cinq étages ou plus. Ces dispositions font état de la superficie maximum, du surplomb maximum au-dessus de la limite de hauteur et de la marge de retrait minimum, à partir d'un mur extérieur, pour ce genre d'ouvrage.

Article 204 – Ouvrages en saillie dans les cours

Dans la deuxième version provisoire, on a étendu aux structures et aux dispositifs d'accessibilité les dispositions qui permettaient d'aménager les rampes d'accessibilité

sans limites quant à la marge de retrait ou au surplomb, et ces dispositions ont été déplacées pour être reproduites au début de cet article. On propose d'adopter de nouvelles dispositions pour les terrasses, les paliers, les porches et les vérandas, ce qui obligerait à aménager ces ouvrages hors sol lorsqu'ils surplombent une cour dont la profondeur est de 3 m ou moins. Au même titre que les dispositions adoptées dans la première version provisoire pour les fenêtres en baie, ces dispositions sont destinées à prévoir une superficie supplémentaire pour la zone racinaire active des arbres.

Article 205 – Façade principale donnant sur une rue publique

On a apporté des précisions techniques à cet article.

Article 206 – Transformation de bureaux en logements

On n'a pas apporté de changements dans cet article.

Article 207 – Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur

On a créé la nouvelle annexe A12 pour indiquer les cas dans lesquels les dispositions de l'article 207 produisent leurs effets, et on a ajouté de nouvelles dispositions dans l'article 207 pour opérationnaliser toutes les dispositions précisées dans la nouvelle annexe.

Article 208 – Aire d'agrément

On a apporté de légères modifications dans cet article. On propose d'appliquer à tous les immeubles de huit logements ou moins l'exemption au titre des exigences des zones de commodité pour les immeubles polyvalents de huit logements; on propose aussi d'appliquer l'obligation de l'aire d'agrément communale d'au moins 54 m² de superficie uniquement dans les cas où l'on prévoit plusieurs zones communales (selon les modalités qui produisent actuellement leurs effets dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Enfin, on propose d'ajouter de nouvelles dispositions précisant que les zones prévues dans les espaces publics appartenant à des intérêts privés (EPAIP) n'entrent pas dans le calcul de la superficie obligatoire des aires d'agrément.

Article 209 – Dispositions relatives au patrimoine

On n'a pas apporté de changements importants dans cet article. Les immeubles et les biens-fonds désignés en vertu de la partie IV ou V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* sont soumis à un examen rigoureux de la conception dans le cadre du processus de délivrance des permis patrimoniaux, qui prévoient des séances publiques du Sous-comité du patrimoine bâti et du Comité de la planification et du logement. Compte tenu de ce processus d'examen rigoureux de la conception et des mesures de protection prévues contre la démolition en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, les dispositions de la surzone du patrimoine de la version actuelle du *Règlement de*

zonage qui bloquent la hauteur et la volumétrie des immeubles désignés ne seront pas transposées dans la nouvelle version du *Règlement de zonage*.

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

Article 210 – Dispositions pour les ouvrages en sous-sol

On a modifié les dispositions de l'article 210 pour éliminer les marges de retrait minimums obligatoires proposées pour les ouvrages en sous-sol qui font partie du bâtiment. On propose toujours d'appliquer un volume de sols obligatoire de 30 m³, mais uniquement dans les cours arrière dans lesquelles la tranche en sous-sol du bâtiment fait saillie dans la cour arrière (plutôt que dans les « cours avant, cours latérales extérieures ou cours arrière » comme on le proposait dans la première version provisoire).

Article 211 – Vocations temporaires

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

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

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 213 – Infrastructures de services publics

Dans la deuxième version provisoire, on a ajouté de nouvelles dispositions dans le paragraphe (5) pour tenir compte des cas dans lesquels on applique à la fois la marge maximum de retrait de cour dans le *Règlement de zonage* et la marge minimum à partir des infrastructures d'hydroélectricité, ainsi que des cas dans lesquels la marge de retrait maximum du *Règlement de zonage* est réputée être augmentée à concurrence de la marge de retrait minimum obligatoire à partir de ces infrastructures.

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

Une modification a été apportée pour faire état des arbres « protégés » au sens défini dans le [Règlement sur la protection des arbres](#), plutôt que des « arbres distinctifs ». On peut ainsi utiliser une marge de retrait de substitution afin de protéger un « arbre distinctif » situé dans l'emprise dans les cas où la zone racinaire de cet arbre se trouve sur le domaine privé.

Article 215 – Parcs

On ne propose pas d'apporter de changements dans cet article.

Article 216 – Triangles de visibilité

On ne propose pas d'apporter de changements dans cet article.

Article 217 – Dispositions relatives à la gestion des déchets

Il s'agit d'un nouvel article de la deuxième version provisoire; toutefois, les dispositions de cet article faisaient déjà partie de l'article 803 de la première version provisoire. Les dispositions de cet article sont destinées à s'assurer qu'on prévoit une superficie suffisante pour l'entreposage et la gestion des déchets dans les aménagements résidentiels, conformément aux Lignes directrices en matière de conception de la collecte des déchets solides, surtout pour les aménagements résidentiels qui ne font pas l'objet de l'approbation de la réglementation du Plan d'implantation. Puisqu'on peut aménager des habitations dans des zones polyvalentes, et non seulement dans les zones résidentielles comme les zones de quartier, on a déplacé ces dispositions pour les reproduire dans un nouvel article de la partie 2, afin de pouvoir les appliquer à toutes les zones dans lesquelles on envisage de réaliser des aménagements résidentiels, et non seulement aux zones N1-N6.

Partie 3 – Dispositions particulières sur les aménagements

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

Article 301 – Entreprises et garderies à domicile

Dans la deuxième version provisoire, on a converti en texte certaines dispositions de cet article qui étaient présentées sous la forme d'un tableau afin d'en faciliter l'interprétation. On a apporté des précisions pour confirmer qu'on ne peut pas exploiter en extérieur les entreprises à domicile. On a ajouté de nouvelles dispositions obligeant à aménager les aires de jeux en plein air donnant sur les rues achalandées à l'arrière du bâtiment afin de réduire l'exposition à la pollution atmosphérique causée par l'achalandage automobile. On a modifié la liste des entreprises qui doivent se faire délivrer un permis d'entreprise afin de supprimer les entreprises d'alimentation à domicile. Le [*Règlement de l'Ontario sur les dépôts d'aliments*](#), qui fait partie de la *Loi sur la protection et la promotion de la santé*, oblige à signifier au médecin-hygiéniste l'intention d'exploiter un dépôt d'aliments. Le permis d'entreprise n'est pas obligatoire.

Article 302 – Location à court terme

On a apporté de légères révisions techniques dans cet article.

Article 303 – Location de chalet

On a apporté de légères révisions techniques dans cet article.

Article 304 – Salons de divertissement pour adultes

On propose de supprimer cet article. Cet aménagement foncier n'est pas autorisé dans les différentes zones et ne peut être autorisé qu'en apportant une modification propre au site dans le *Règlement de zonage*. La définition de cet aménagement foncier continuera d'être reproduite dans l'article 199 (Définitions), puisque cet aménagement foncier est repris dans les exceptions pour être autorisé en fonction du site. On propose de réviser le terme « salons de divertissement pour adultes » du point de vue de l'aménagement foncier pour le remplacer par le terme « établissements de divertissement pour adultes » afin de donner suite aux commentaires déposés et pour que la terminologie concorde avec les autres termes employés pour désigner les aménagements fonciers.

Article 304 – Dispositions relatives aux centres de jour (nouvelles dispositions)

Ce nouvel article permet de mettre en œuvre la [Politique 4.6.4 \(4\)](#) du Plan officiel, qui prévoit que les aires de jeux en plein air pour les enfants doivent éviter les sites voisins des couloirs très achalandés. Les nouvelles dispositions obligent à aménager à l'arrière des bâtiments les aires de jeux en plein air donnant sur des rues achalandées en réduisant l'exposition à la pollution atmosphérique produite par l'achalandage automobile. On a prévu une exception dans l'éventualité où un écran opaque d'au moins 2 m est situé entre la zone de jeux et la rue représentée dans la nouvelle annexe A10. Cette annexe fait état des routes dont l'achalandage est moyen ou élevé et auxquelles s'appliquent ces dispositions; elle a été mise au point en collaboration avec Santé publique Ottawa et le personnel des Services de la planification des transports.

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

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 306 – Établissement de production de cannabis

On a apporté de légères révisions techniques dans cet article.

Article 307 – Services d'autopartage

On a apporté de légères révisions techniques dans cet article.

Article 308 – Service au volant

Dans la deuxième version provisoire, l'écran n'est plus obligatoire entre une voie de files d'attente et un immeuble commercial, et on autorise l'aménagement d'au plus deux voies de files d'attente pour tous les établissements de service au volant. Cette limite ne s'appliquait auparavant qu'aux restaurants. On a aussi apporté des révisions techniques à cet article afin d'en améliorer la présentation.

Article 309 – Production alimentaire

On a apporté des révisions techniques à cet article pour en améliorer la clarté. En outre, on a limité à 8 m, quand la propriété jouxte une zone de quartier N1 à N4 la hauteur maximum des bâtiments qui abrite la production alimentaire en intérieur et qui est située dans une cour latérale intérieure ou une cour arrière obligatoire, ou encore dans un terrain de stationnement dans une zone de quartier N5 ou N6. Dans tous les autres cas, la hauteur maximum est de 12 m.

Article 310 – Établissements de microdistribution

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 311 – Terrasses commerciales

Une légère révision technique a été apportée à cet article.

Article 312 – Établissements de prêts sur salaires

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 313 – Brasserie pour la consommation des particuliers

Une légère révision technique a été apportée à cet article.

Article 314 – Lieu de culte et lieu de rassemblement

Une légère révision technique a été apportée à cet article.

Article 315 – Dispositions relatives au propane et au gaz naturel

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 316 – Réseau de transport en commun rapide

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 317 – Décharge à neige

Aucune modification n'a été apportée à cet article.

Article 318 – Établissement industriel ouvert au public

Une légère révision technique a été apportée à cet article.

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

On a mis à jour cet article pour qu'il s'applique dans les sous-zones RIL3, RIL4 et RIL5 de la Zone industrielle et logistique du secteur rural, qui remplacent la zone rurale à vocation d'industrie lourde dans la désignation de la Zone industrielle et logistique du secteur rural, en plus de la Zone industrielle lourde du secteur rural. Cette modification permet de s'assurer que l'on continuera d'autoriser cette vocation dans tous les sites dans lesquels elle est autorisée dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 320 – Chenils

On a révisé le paragraphe (1) (g) afin de permettre de réduire à 50 m la distance de séparation à la condition de faire appel à des mesures d'atténuation du bruit dans les cas où il y a moins de quatre courettes. Les dispositions actuelles permettent d'atténuer le bruit dans l'exploitation plus intensive des chenils, sans offrir la même possibilité pour l'exploitation moins intensive des chenils. La révision proposée permettrait de réduire la distance de séparation des chenils, à la condition d'atténuer le bruit et d'aménager quatre courettes ou moins, en plus de prévoir plus de quatre courettes.

Article 321 – Appareils de chauffage à eau chaude

On a apporté une révision technique aux modalités selon lesquelles les codes de zone sont rappelés.

Article 322 – Vocations diversifiées à caractère agricole et vocations liées à l'agriculture

On a supprimé la mention selon laquelle « il faut tout mettre en œuvre pour regrouper les aménagements diversifiés à caractère agricole, pour utiliser les allées existantes et pour occuper les zones dont les sols sont moins fertiles » puisqu'elle ne prévoit pas de norme quantitative qu'on peut mettre en application. On a apporté une révision technique pour préciser qu'une vocation diversifiée à caractère agricole est autorisée dans les cas où les aménagements agricoles sont permis. On confirme ainsi que pour les propriétés à zonage double, une vocation diversifiée à caractère agricole n'est autorisée que dans la partie du lot dans laquelle une vocation agricole est permise.

Partie 4 – Marges de retrait générales

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

Article 401 – Distance minimale de séparation

De légères modifications techniques ont été apportées à cet article.

Article 402 – Marge de retrait des emprises ferroviaires

On ne propose pas d'apporter de changements dans cet article.

Article 403 – Marge de retrait du pipeline transcanadien

On a révisé cet article pour donner suite à la correspondance avec TransCanada Pipelines Limited, qui demande de porter à 7 m toutes les marges de retrait et de préciser que ces marges s'appliquent dans les zones de stationnement et de chargement, ainsi qu'aux infrastructures.

Article 404 – Marge de retrait par rapport aux plans d'eau de surface

Cet article permet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 4.9.3](#) du Plan officiel se rapportant aux marges de retrait à partir des plans d'eau de surface. On a apporté une légère révision technique à cet article. On a supprimé le mot « ou » puisqu'il était redondant.

Partie 5 – Dispositions relatives à la surzone

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

Article 501 – Surzone de la plaine inondable

Les dispositions de la surzone de la plaine inondable interdisent les travaux d'aménagement et annulent et remplacent les dispositions de la zone sous-jacente, ainsi que toutes les autres dispositions du *Règlement de zonage*. Nous avons ajouté dans cet article une déclaration de l'objet pour en préciser l'intention. On n'a pas apporté d'autres modifications à cet article.

Article 502 – Surzone de séparation de ressources en agrégats minéraux

Pour assurer la cohésion avec les définitions utilisées dans la Déclaration provinciale sur la planification (DPP) de 2024, on emploie désormais le terme « agrégats minéraux », puisque les « minéraux » désignent les minéraux métalliques et non métalliques dans la DPP, et non les ressources en agrégats minéraux comme le gravier ou le sable.

On a simplifié la structure-cadre du zonage des agrégats minéraux dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, et cette structure-cadre concorde mieux avec l'approche utilisée dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. La première version provisoire faisait état d'une surzone de séparation des ressources en agrégats minéraux et d'une surzone de la réserve de granulats minéraux. On propose que la surzone de séparation des ressources en agrégats minéraux soit la seule surzone, alors qu'on reprend la **zone** de réserve d'agrégats miniers pour remplacer la **surzone** de la réserve d'agrégats minéraux, dont il est question ci-après dans l'article 1305.

La surzone de séparation des ressources en agrégats minéraux remplace l'article 67 (Marge de retrait des immeubles d'habitation par rapport aux zones de séparation des ressources en agrégats minéraux) de la version actuelle du *Règlement de zonage*. L'article 67 fait état des distances calculées à partir de la zone d'extraction d'agrégats miniers et de la zone de réserve de granulats minéraux dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, ainsi que des aménagements sensibles restreints en respectant ces distances. Il ne s'agissait toutefois pas d'une strate visible dans la carte de zonage, et on pourrait facilement l'oublier; en outre, les distances étaient inférieures aux distances de séparation dont fait état la politique 5.6.3.2.3 du Plan officiel.

La surzone de séparation des ressources en agrégats minéraux permettra de mettre en œuvre une zone tampon de 500 m autour des secteurs soumis à la surzone des ressources en substrat rocheux et à une zone tampon de 300 m par rapport à la

surzone des ressources en sable et en gravier, conformément aux directives de la politique 5.6.3.2.3. Cette surzone permettra d'interdire les aménagements fonciers résidentiels et sensibles afin d'éviter de stériliser éventuellement les ressources en agrégats minéraux.

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

La Surzone d'influence de l'exploitation de l'aéroport a été simplifiée dans la deuxième version provisoire. Le libellé proposé est purement informationnel. Les dispositions de l'article 70 de la version actuelle du *Règlement de zonage* n'ont pas été rédigées sous la forme de dispositions typiques du zonage, puisqu'elles ne comprennent pas les critères précis que les travaux d'aménagement pourraient ou non respecter. L'article 70 reprend certaines politiques du Plan officiel qui s'appliquent à la zone d'aménagement dans le voisinage de l'aéroport, sans toutefois reprendre toutes ces politiques.

La sous-section 10.2.2 du Plan officiel comprend les politiques prévues pour la protection des opérations aéroportuaires et qui s'appliquent aux aménagements dans la zone d'aménagement dans le voisinage de l'aéroport. On a révisé l'étendue de la surzone de l'influence de l'aéroport pour qu'elle concorde avec la zone d'aménagement dans le voisinage de l'aéroport, représentée dans l'annexe C14 du Plan officiel, et les dispositions rappellent désormais clairement les politiques pertinentes du Plan officiel qui s'appliquent aux travaux d'aménagement dans cette zone.

Article 504 – Surzone des entreprises résidentielles dans les villages

On a ajouté ce nouvel article pour établir le lien entre la surzone des entreprises dans les villages dans la carte de zonage et les dispositions prévues dans l'article 301 pour la surzone des entreprises dans les villages.

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

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

Dans la deuxième version provisoire, on continue de proposer de ne pas adopter de ratio minimum de surface à consacrer au stationnement. La gestion de l'offre des places de stationnement est importante dans les villes dans lesquelles les ratios minimums de stationnement sont supprimés et lorsque les villes évoluent. Les programmes des permis de stationnement sur rue constituent un volet de la gestion du stationnement. On suggère de mener une étude des permis de stationnement sur rue comme moyen de gérer l'offre de places de stationnement sur rue.

Edmonton, Vancouver et Toronto ont éliminé récemment les ratios minimums de surface à consacrer au stationnement. L'information portant sur le résultat de l'élimination des ratios minimums de stationnement dans ces municipalités est reproduite dans la pièce 6 (Ratios minimums de surface à consacrer au stationnement, deuxième version provisoire).

La Ville d'Ottawa a commencé à éliminer ou à réduire les ratios minimums de stationnement dès 2008 en limitant le nombre de places de stationnement obligatoires pour les centres commerciaux. En 2016, on a éliminé ou réduit les ratios de stationnement sur tout le territoire de la Ville dans le cadre du rapport sur l'Examen du stationnement de 2016. Les récentes modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* ne permettent pas aux municipalités d'obliger à aménager des places de stationnement aux alentours des stations de transports en commun ou dans les secteurs dans lesquels sont aménagées des infrastructures de transport en commun prioritaire (voies réservées pour les transports en commun).

La pièce 6 comprend une carte indiquant les secteurs dans lesquels on n'a pas prévu, à l'heure actuelle, d'obligations d'aménager des places de stationnement et dans les secteurs dans lesquels les ratios de stationnement sont réduits dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Cette carte indique aussi les secteurs de la ville dans lesquels le *Règlement de zonage* ne permet pas d'obliger à aménager des places de stationnement en raison des récents changements intervenus dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

La pièce 3 (Tour d'horizon des grands enjeux et des principales options) fait état des options permettant l'aménagement flexible de places de stationnement et de terrains de stationnement afin d'optimiser l'offre de places de stationnement hors rue.

Article 601 – Dispositions générales pour le stationnement des véhicules automobiles, les files d'attente et les opérations de chargement

On a apporté de légères révisions techniques dans cet article.

Article 602 – Ratio maximum de surface consacrée au stationnement

On propose d'appliquer des ratios maximums de surface à consacrer au stationnement dans les propriétés situées dans un rayon de 600 m des stations de transport en commun rapide existantes et financées. Dans la deuxième version provisoire, on a réduit les ratios maximums de surface à consacrer au stationnement pour les habitations de tous les transects, pour passer d'une place de stationnement par logement à 0,6 place de stationnement par logement dans le transect du centre-ville; dans le transect du secteur urbain intérieur, dans le transect du secteur urbain extérieur et dans le transect du secteur de banlieue, on a réduit le ratio pour passer de 1,75 à 0,75 place de stationnement par logement.

Pour les entreprises de services personnels, les magasins de détail et les restaurants, on a réduit les ratios dans le transect du centre-ville pour passer de deux places par tranche de 100 m² de superficie brute à une place par tranche de 100 m² de superficie brute, et dans le transect du secteur urbain intérieur, on a augmenté le ratio pour le porter de 2,75 à 3,6 places par tranche de 100 m² de superficie brute, pour que ce ratio concorde avec le ratio adopté pour les centres commerciaux dans le transect du secteur urbain intérieur. On a modifié ces ratios à partir d'un examen du nombre de places de stationnement prévues dans les récentes demandes d'aménagement.

Article 603 – Ratios de surface consacrée au stationnement des visiteurs

Dans la première version provisoire, les dispositions exemptant certains aménagements de faible hauteur (habitations jointes verticalement) de l'obligation d'aménager des places de stationnement pour les visiteurs n'ont pas été reprises dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Il s'agissait d'un oubli, et ces dispositions font désormais l'objet du nouveau paragraphe 603 (5) dans la deuxième version provisoire.

Article 604 – Localisation des places de stationnement

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

Les dispositions portant sur l'aménagement des entrées de cour dans les zones rurales et les zones de village, qui sont reproduites dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250), ont été reprises dans la deuxième version provisoire, puisqu'elles avaient été omises par erreur dans la première version provisoire. On a aussi modifié

l'article 604 afin de mieux préciser les zones dans lesquelles les places de stationnement sont autorisées dans les cours avant, notamment dans les zones dans lesquelles les places de stationnement des cours avant sont autorisées à la condition qu'elles soient situées au-delà de la marge de retrait minimum de la cour avant (notamment dans toutes les zones du transect de la Ceinture de verdure et du transect du secteur rural, sauf les zones V1-V5 [Zones résidentielles de village] et VM [Zones d'utilisations polyvalentes de village]).

Article 605 – Dispositions relatives aux places de stationnement

On n'a pas apporté de changement à l'article 605 dans le cadre des travaux qui ont porté sur la deuxième version provisoire.

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

Dans la deuxième version provisoire, on a étendu les dispositions du paragraphe (4) de l'article 606 pour les dimensions intérieures minimums des garages afin de les appliquer aux lots des zones V1-V5 (Zones résidentielles de village) et VM (Zones d'utilisations polyvalentes de village). Les dimensions intérieures minimums sont de 3 m de largeur et de 6 m de longueur pour une place de stationnement intérieure individuelle et de 5,2 m de largeur et de 6 m de longueur pour deux places de stationnement intérieures. On a aussi apporté des modifications aux alinéas (a) à (e) du paragraphe (6) de l'article 606, notamment en supprimant la largeur minimum de 3,2 m pour les aires de manœuvre en coup de bélier. Nous avons ajouté de nouvelles dispositions dans l'alinéa (a) du paragraphe (8) de l'article 606 afin d'interdire les entrées de cour « à pente inversée » sur les lots situés dans la Surzone de la plaine inondable. Nous avons supprimé, dans les paragraphes (9) et (10) de l'article 606, les dispositions se rapportant à l'accès aux places de stationnement dans la cour arrière à partir de ruelles arrière ouvertes, carrossables et entretenues afin d'apporter une certaine souplesse et d'offrir l'option permettant d'avoir accès à la propriété de manière à respecter les autres dispositions de l'article 604.

Article 607 – Dispositions relatives aux parcs de stationnement

On a apporté de légères modifications techniques à l'article 607. On a mis à jour le tableau 607A pour séparer les exigences prévues pour les immeubles d'habitation et les immeubles non résidentiels/polyvalents. Nous avons transposé les exigences relatives à l'aire extérieure de collecte du paragraphe (6) de l'article 607 dans les dispositions relatives à la gestion des déchets du paragraphe (6) de l'article 217.

Article 608 – Dispositions relatives aux garages de stationnement

On a apporté de légères modifications techniques à l'article 608. On a reformaté le tableau 608 et on l'a réparti selon les immeubles d'habitation et les autres cas, dont les immeubles non résidentiels et polyvalents. Ainsi, le tableau 608 correspond au tableau 607A de l'article 607.

Article 609 – Dispositions relatives au stationnement en tandem

On a apporté de légères modifications à l'article 609. Dans l'alinéa (c) du paragraphe (1) de l'article 609, on a apporté une correction pour remplacer le terme « gîte touristique » par le terme exact « location de courte durée ». Dans l'article 199 (Définitions) du nouveau *Règlement de zonage*, la notion de « gîte touristique » fait partie de la définition de la « location de courte durée ». L'autre modification porte sur le formatage, ce qui a eu pour effet d'éliminer un doublon de l'alinéa (ii) dans le sous-alinéa (d) du paragraphe (1) de l'article 609.

Article 610 – Nombre de places de chargement et dispositions afférentes

On a apporté de légères modifications techniques à l'article 610. On a mis à jour le tableau 610A pour intégrer le terme « superficie brute » dans les entêtes des différentes colonnes, puisque le nombre minimum de places de chargement varie en fonction de la superficie brute dans l'ensemble.

Article 611 – Dispositions relatives aux places de stationnement pour les véhicules électriques (VE)

Aucune modification n'a été apportée à l'article 611 dans la deuxième version provisoire. Les dispositions de cet article obligent à aménager toutes les places de stationnement des immeubles d'habitation pour permettre de recharger les véhicules électriques. Les places de stationnement permettant de recharger les véhicules électriques s'entendent des places qui sont équipées d'une prise sous tension permettant d'alimenter une borne de recharge, dans l'éventualité où un propriétaire foncier souhaite installer une borne de recharge pour un véhicule électrique.

Pendant les consultations publiques, on a déposé des commentaires sur les questions financières et techniques se rapportant aux besoins en places de stationnement adaptées aux véhicules électriques. Le personnel de la Ville reverra l'article 611 pour donner suite à ces commentaires dans le cadre de la préparation de la troisième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

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

Dans la deuxième version provisoire, on a apporté des mises à jour au tableau 612A en ce qui concerne les dispositions prévues pour le stationnement des véhicules lourds et des véhicules récréatifs dans les zones de quartier. Les révisions permettront de stationner les véhicules récréatifs (VR) dans les cours avant, dans les entrées de cour qu'il est possible d'aménager entièrement sur le domaine privé.

Article 613 – Nombre de places de stationnement pour les bicyclettes et dispositions afférentes

Dans la deuxième version provisoire, on a modifié l'article 613 pour remanier l'ordre des dispositions, et on a apporté des révisions aux dimensions des places de stationnement des vélos et aux ratios de surface pour le stationnement des vélos pour certains aménagements.

Les dispositions sont désormais toutes reproduites au-dessus des tableaux des ratios de stationnement pour s'assurer qu'on n'oubliera pas d'en prendre connaissance. On a apporté deux légères modifications aux dimensions des places de stationnement des vélos : la largeur des places de stationnement superposées a été réduite à 0,5 m, ce qui est caractéristique de la conception des supports à vélos superposés, et la longueur d'une place inclusive a été réduite à 2,75 m, au lieu de 3 m.

Les ratios de stationnement des vélos pour les logements des petits immeubles ont été abaissés pour passer d'une place par logement à 0,75 place par logement dans les immeubles de 5 à 12 logements. Le ratio adopté pour les immeubles de plus de 12 logements a été augmenté pour passer de 0,75 place par logement à une place par logement. On a aussi adopté un ratio de 0,5 place par chambre pour les maisons de chambres.

On a aussi modifié certains ratios pour les aménagements non résidentiels. On a remplacé le ratio prévu pour les centres de jour par un ratio de surface. On a divisé en deux catégories les établissements de détail d'après leur superficie. Le ratio adopté pour les établissements de détail de moins de 1 000 m² correspond à un minimum de deux places, et à une place supplémentaire par tranche de 250 m² si l'aménagement s'étend sur une superficie supérieure à 250 m². Le ratio des établissements de détail de plus de 1 000 m² est fixé à une place par tranche de 250 m², à concurrence d'un maximum de 30 places.

Partie 7 – Dispositions relatives au logement

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

Article 701 – Annexes résidentielles

Dans la deuxième version provisoire, plusieurs modifications ont été apportées pour simplifier les dispositions existantes afin qu'elles soient plus permissives pour les annexes résidentielles dans le cadre d'une approche généralement plus permissive dans l'aménagement de logements supplémentaires. Plus précisément, on a simplifié les règlements d'application sur les marges de retrait des cours pour qu'elles cadrent généralement avec les marges de retrait obligatoires des bâtiments accessoires, et on propose d'adopter des règlements d'application plus souples pour la superficie au sol maximum des bâtiments et pour l'étendue que peuvent occuper les annexes résidentielles dans les cours arrière.

Article 702 – Habitations jointes verticalement

Cet article comprend des dispositions applicables aux immeubles dont les logements sont aménagés à la verticale, par exemple les habitations en rangée, les habitations jumelées et les habitations jumelées en longueur. Dans la deuxième version provisoire, on a modifié le paragraphe (3) de l'article 702 pour supprimer les dispositions qui ne permettraient pas d'aménager des habitations jointes verticalement pour qu'elles soient l'une derrière l'autre dans les zones rurales. En outre, on a modifié le paragraphe (3) de l'article 702 pour mieux préciser que les règlements d'application sur les largeurs des entrées de cour et sur la localisation permise des places de stationnement s'appliquent individuellement, que l'immeuble soit réparti ou non sur des lots distincts pour chaque habitation jumelée ou chaque habitation en rangée.

Article 703 – Complexes immobiliers planifiés

Les dispositions portant sur les complexes immobiliers planifiés s'appliquent aux aménagements dans lesquels il y a plusieurs immeubles d'habitation sur un lot. De légères modifications ont été apportées à l'article 703 pour obliger à prévoir des entrées menant aux garages privés ou aux abris d'auto auxquels on a accès à partir d'une voie privée pour qu'elles soient décalées d'au moins 5,2 m par rapport à la voie privée (ce qui est identique à la version actuelle du *Règlement de zonage*), par opposition à la distance de 6 m proposée dans la première version provisoire.

Article 704 – Aménagement de refuges

On a apporté des modifications pour éviter d'autoriser l'aménagement d'un refuge dans la zone IM (Zone industrielle polyvalente) conformément aux politiques du Plan officiel qui n'autorisent pas les aménagements fonciers résidentiels dans la désignation de la

Zone industrielle polyvalente. On a apporté une nouvelle modification pour autoriser l'aménagement des refuges dans la zone GBF (Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure). Cette zone appartient à une désignation urbaine du transect de la Ceinture de verdure et a été oubliée dans la première version provisoire.

Article 705 – Maisons de retraite et établissements de soins pour bénéficiaires internes

Article 706 – Foyers de groupe Article 707 – Maisons de chambres Article 708 –

Exigences relatives aux grandes habitations Article 709 – Logements surdimensionnés

De légères modifications techniques ont été apportées à ces articles.

Partie 8 – Zones de quartier et dispositions afférentes

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui s'appliquent à la désignation du quartier dans le Plan officiel.

Article 801 – Zones de quartier 1 à 6 (N1 à N6)

Le lecteur trouvera ci-après la synthèse des principales modifications apportées aux zones de quartier, ainsi qu'une analyse plus circonstanciée des changements et de leurs justifications.

- On a modifié les zones N1, N2 et N3 pour prévoir un nombre maximum de logements par immeuble (soit respectivement 4, 6 et 10 logements).
- On a réduit la densité maximum de la zone N3 pour la porter de 250 à 220 logements par hectare.
- Pour faciliter l'interprétation, on propose de modifier les densités maximums des zones de quartier afin de réglementer la base du nombre de logements « **par tranche de 100 m² de la superficie du lot** » plutôt que « **par hectare** ». Autrement dit, la densité de la zone N3 dans la deuxième version provisoire est réduite et passe de **2,5 logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot** à **2,2 logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot**. Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, dans la deuxième version provisoire, le nombre maximum de logements dans un immeuble est plafonné à 10 logements dans la zone N3.

La pièce 3 (Tour d'horizon des grands enjeux et des principales options) comprend deux questions se rapportant aux zones de quartier. La première question a trait à la hauteur maximum des bâtiments pour les zones N1 et N2 dans le transect du secteur de banlieue. La deuxième question se rapporte aux changements intervenus dans la carte de zonage pour redistribuer les sites des zones N3 et N4. Veuillez consulter la pièce 3 (Tour d'horizon des grands enjeux et des principales options) pour de plus amples renseignements.

Introduction aux zones de quartier

Comme l'indique le graphique ci-après, le Plan officiel prévoit une augmentation des densités dans la désignation du quartier, dans les zones attenantes aux couloirs et aux carrefours et non loin des stations de transport en commun rapide. Dans le Plan officiel, ces zones sont désignées par l'appellation « surzone des quartiers évolutifs » (secteurs représentés à l'intérieur de la ligne de traits rouges). À l'intérieur des quartiers, les

projets de réaménagement intercalaire de faible hauteur sont également justifiés dans le Plan officiel, mais sous une forme plus comparable au contexte du quartier existant.



Le graphique ci-dessus illustre la Stratégie de la densité dans le Plan officiel.

Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), il y a plus de 140 zones résidentielles R1 à R5 et sous-zones distinctes. À chacune de ces sous-zones correspondent d'autres règlements d'application distincts, d'après le type d'habitation proposé, ce qui totalise plus de 600 normes distinctes pour les projets d'aménagement. Ces règlements d'application propres aux sous-zones sont en outre annulés et remplacés par des règlements d'application propres aux zones et aux secteurs, selon le point d'implantation de la propriété visée. Cette structure-cadre complexe de dispositions est devenue de plus en plus difficile à interpréter et à mettre en œuvre.

On propose de structurer les nouvelles zones de quartier pour en faire six zones principales qui réglementent la hauteur et la densité maximums, ainsi que six sous-zones qui réglementent la largeur des lots, ainsi que les marges de retrait des cours avant, arrière et latérales. Les sous-zones ont été mises au point pour tenir compte du caractère du quartier; la sous-zone A correspond à un quartier à caractère essentiellement urbain, et la sous-zone F, à un quartier à caractère essentiellement de banlieue. On obtient ainsi une structure de zones et de sous-zones simplifiée et plus facile à suivre par rapport à la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250); on peut toutefois aussi établir des liens entre les zones et les sous-zones d'une part et, d'autre part, la « densité » distincte et le « caractère urbain-de banlieue » distinct,

conformément aux politiques sur les transects de la [section 5](#) du Plan officiel. Nous analysons dans les détails ci-après les changements qu'on propose d'apporter aux zones de quartier dans la deuxième version provisoire.

Zones de quartier

On a modifié les zones principales de quartier (N1, N2, N3, N4, N5 et N6) dans la version provisoire 1 afin d'exprimer la densité maximum ou le nombre maximum de logements autorisés d'après un calcul du « nombre maximum de logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot ». Il s'agit d'une amélioration par rapport à l'aménagement proposé de logements par hectare, puisque la densité maximum autorisée sur un lot en particulier est directement et explicitement liée à la superficie du lot, plutôt qu'à un hectare de terrain. L'objectif du règlement d'application du « nombre maximum de logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot » consiste à faire état des règlements d'application pour le nombre de logements autorisés dans une série de superficies de lots, en particulier pour les lots plus vastes et pour les aménagements comme les complexes immobiliers planifiés qui comprennent deux immeubles d'habitation ou plus sur le même lot.

On a révisé les zones N1, N2 et N3 afin de limiter le nombre de logements **par immeuble** à quatre, six et 10 logements respectivement. En plus d'être plus faciles à interpréter et à appliquer pour ce qui est du mode de calcul du nombre de logements autorisés sur un lot, les règlements d'application proposés pour les zones N1, N2 et N3 viennent mieux préciser que ces zones sont destinées à aménager respectivement quatre, six et 10 logements. On adoptera ainsi un plus grand degré de certitude quant au nombre maximum de logements à aménager **dans un immeuble** dans chacune de ces zones, notamment sur les lots plus vastes qui permettraient de construire plus d'un immeuble.

Densité maximum/N ^{bre} de logements autorisés dans les zones N1-N6						
	N1	N2	N3	N4	N5	N6
PREMIÈRE VERSION PROVISOIRE	80 LPH	150 LPH	250 LPH	Sans objet	Sans objet	Sans objet
	(0,8 par tranche de 100 m ² de la superficie du lot)	(1,5 par tranche de 100 m ² de la superficie du lot)	(2,5 par tranche de 100 m ² de la superficie du lot)			
DEUXIÈME VERSION PROVISOIRE	0,8 par tranche de 100 m ² de la superficie du lot, maximum de 4 par immeuble	1,5 par tranche de 100 m ² de la superficie du lot, maximum de 6 par immeuble	2,2 par tranche de 100 m ² de la superficie du lot, maximum de 10 par immeuble	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Les densités maximums autorisées dans chaque zone représentent l'équivalent des mesures du nombre de logements par hectare (LPH) utilisées dans la première version provisoire (soit 0,8 par tranche de 100 m² de la superficie du lot, selon les modalités autorisées dans la zone N1, ce qui revient à 80 LPH dans la première version provisoire).

Toutefois, dans la deuxième version provisoire, la densité de la zone N3 a été réduite pour passer d'un maximum de 250 LPH à 220 LPH (soit de 2,5 logements à 2,2 logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot).

En déterminant le nombre de logements autorisés dans chacune des zones N1 à N3, le personnel fait observer que ces zones sont destinées à remplacer respectivement les zones R1, R2 et R3 dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, surtout dans le contexte des règlements d'application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour les « logements supplémentaires » établis en 2022 dans le Projet de loi 23.

Incidence du Projet de loi 23 sur les densités actuellement autorisées en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) :

Le Projet de loi 23 a eu pour effet de modifier l'article 35.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour obliger à autoriser l'aménagement, dans les zones résidentielles urbaines, d'au moins trois logements sur un lot viabilisé qui comprend une habitation isolée, une habitation jumelée ou une maison en rangée (soit une habitation principale et deux logements annexes). Ce projet de loi a eu des incidences sur les zones

résidentielles existantes dans la version actuelle du *Règlement de zonage* en autorisant l'aménagement de logements supplémentaires qui n'étaient pas prévus à l'origine dans les zones originelles R1 à R4, à savoir :

- Dans les zones dans lesquelles une habitation isolée est autorisée (zones R1 et suivantes), trois habitations sont désormais autorisées sur un lot.
- Dans les zones dans lesquelles une habitation jumelée est autorisée (zones R2 et suivantes), six logements sont désormais autorisés dans l'intégralité des bâtiments qui comprennent une habitation jumelée (deux habitations principales et quatre logements « supplémentaires »).
- Dans les zones dans lesquelles une habitation en rangée est autorisée (zones R3 et suivantes), trois logements sont autorisés dans chaque habitation en rangée. Autrement dit, dans l'intégralité des bâtiments qui comprennent une habitation en rangée, le nombre total de logements que pourrait comprendre le bâtiment est compris entre neuf logements (pour un bâtiment de trois habitations en rangée) et 24 logements (pour un bâtiment de huit habitations en rangée, soit le maximum autorisé dans une même rangée selon la version actuelle du *Règlement de zonage* et la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*).

En raison du projet de loi 23, les zones R1 et R2 actuelles deviennent de facto des zones de « trois logements » et de « six logements ». Les zones N1 et N2, dans lesquelles on autorise un maximum de quatre logements et de six logements dans un même bâtiment, sont donc analogues, respectivement, aux zones R1 et R2 actuelles. De même, la zone N3, qui permet d'autoriser à concurrence de 24 logements dans un même bâtiment dans les cas où les logements sont aménagés selon le modèle d'une habitation en rangée, est analogue à la zone R3. Le personnel fait observer que lorsque les logements ne sont pas aménagés selon le modèle de l'habitation en rangée dans la zone N3, le nombre maximum de logements dans un même bâtiment est limité à 10. Puisque le nombre de logements augmente dans les habitations en rangée, les dispositions relatives à la zone N3 obligent à prévoir une largeur supplémentaire pour les lots de chaque habitation en rangée.

En s'inspirant de l'exemple de la zone N2, qui autorise l'aménagement d'au plus six logements dans un même bâtiment, le personnel fait observer que le propriétaire pourrait atteindre ce total en faisant appel à l'un des deux principes suivants : construire un immeuble de six appartements ou bâtir un immeuble sous la forme d'une « habitation jumelée », en aménageant de part et d'autre des logements supplémentaires. L'objectif de la politique du Plan officiel en ce qui a trait à l'aménagement des immeubles d'habitation consiste à réglementer essentiellement la

forme bâtie et la fonction des immeubles d'habitation, et par conséquent, les dispositions prévues pour la zone de quartier sont justement conçues pour régler un « immeuble de six appartements » et une « habitation jumelée avec des logements supplémentaires » exactement de la même manière : les bâtiments sont assujettis aux mêmes marges de retrait obligatoires dans les cours, aux mêmes règlements d'application sur la hauteur des bâtiments et aux mêmes dispositions sur le stationnement et le paysagement.

Par conséquent, les densités permises dans les zones de quartier représentent une augmentation graduelle par rapport aux autorisations de la version actuelle du *Règlement de zonage* dans les secteurs des quartiers qui ne sont pas visés par les politiques de la Surzone des quartiers évolutifs. Dans les secteurs des quartiers soumis aux politiques de la Surzone des quartiers évolutifs, l'étendue des changements est plus considérable, conformément aux politiques du Plan officiel.

Zones	Typologie	Largeur minimum du lot (m)	Superficie minimum de lot (m ²)	Nombre maximum de logements par immeuble		Densité par lot (logements par hectare)	
				Avant le Projet de loi 23 (dont un logement supplémentaire)	Après le Projet de loi 23 (dont deux logements supplémentaires)	Avant le Projet de loi 23	Après le Projet de loi 23
R1GG	Habitation isolée	18	665	2	3	30,1	45,1
R1K	Habitation isolée	18	500	2	3	40,0	60,0
R1O	Habitation isolée	15	450	2	3	44,4	66,7
N1	-----	s.o.	s.o.	s.o.	4	s.o.	80
R1TT	Habitation isolée	9	270	2	3	74,1	111,1
R2D	Maison jumelée	9	270	4	6	74,1	111,1
R2F	Maison jumelée	9	270	4	6	74,1	111,1
R2M	Maison jumelée	7.5	225	4	6	88,9	133,3
N2	-----	s.o.	s.o.	s.o.	6	s.o.	150
R3P	Maison jumelée/habitation en rangée	5.6	165	4	6	121,2	181,8
R3Q	Maison jumelée/habitation en rangée	4.5	110	4	6	181,8	272,7
R3S	Maison jumelée	5.6	165	4	6	121,2	181,8
R4UA	Immeuble d'appartements de faible hauteur	12	360	8	8	222,2	222,2
N3	-----	s.o.	s.o.	s.o.	10	s.o.	220
R4UB	Immeuble d'appartements de faible hauteur	15	450	12	12	266,7	266,7

Le tableau ci-dessus établit la comparaison entre le nombre de logements et les densités des zones R1 à R4 dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250); les zones N1 à N3 (représentées en orange) font partie de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Sous-zones des quartiers:

Les sous-zones (A, B, C, D, E et F) ont été mises au point pour tenir compte du caractère existant du quartier, d'après les caractéristiques qui en définissent le caractère urbain ou de banlieue. La largeur du lot et les marges de retrait des cours avant, des cours arrière et des cours latérales typiques dans les quartiers constituent ces caractéristiques. Les caractéristiques du caractère « urbain » et « de banlieue » sont définies dans le [tableau 6](#) du Plan officiel.

Les six sous-zones sont structurées d'après leur caractère, à partir des sous-zones essentiellement « urbaines » jusqu'aux sous-zones essentiellement « de banlieue »; la sous-zone A a un caractère « entièrement urbain » et la sous-zone F a un caractère « entièrement banlieusard ». Il faut noter que les normes propres aux sous-zones se veulent cohérentes pour l'ensemble des zones principales. Par exemple, la même « sous-zone B » pour la largeur du lot et les marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale s'appliquerait à **toutes** les sous-zones N1B, N2B, N3B, N4B, N5B et N6B.

Alors que le Tableau 801B ne change pas dans la deuxième version provisoire, nous avons ajouté, dans l'article 801, de nouvelles dispositions qui ont une incidence sur l'application des exigences du Tableau 801B.

Tableau 801B –Dispositions pour les sous-zones A à F des zones N1 à N6						
Sous-zone	A	B	C	D	E	F
(i) Largeur minimum du lot (m)	6	7,5	10	15	18	24,5
(ii) Largeur minimum du lot par logement joint verticalement (m)	4,5	5,6	6	7,5	9	9
(iii) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	3	3	4,5	6	6	6
(iv) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	3	3	3	4,5	4,5	6
(v) Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure (m)	1,8	2,4	2,4	3	3	6
(vi) Marge de retrait minimum de la cour arrière	25 % de la profondeur du lot	25 % de la profondeur du lot	28 % de la profondeur du lot			

Marges de retrait de la cour latérale intérieure :

En ce qui a trait aux marges de retrait de la cour latérale intérieure, on a ajouté des dispositions précisant que la marge de retrait de la cour latérale intérieure ne peut en aucun cas être inférieure à 0,6 m dans le cas des sous-zones A ou B, ou à 1,2 m dans le cas des sous-zones C, D, E et F. Dans la version provisoire du Règlement, l'objectif ne consistait pas à autoriser l'aménagement de bâtiments jouxtant directement une ligne de lot latérale intérieure de plein droit. En ce qui a trait aux marges de retrait de la cour arrière, on a ajouté des dispositions pour préciser que ces marges de retrait ne doivent pas être supérieures à 7,5 m, malgré le « pourcentage de la profondeur du lot » obligatoire dans la sous-zone sous-jacente.

Marges de retrait de la cour avant :

Le personnel fait observer que des commentaires ont été déposés pour exprimer des inquiétudes à propos des marges de retrait proposées pour la cour avant dans les sous-zones A, B et C, qui obligent à prévoir des marges de retrait minimums de la cour avant de 3 m, 3 m et 4,5 m respectivement. Le personnel note qu'en plus des

règlements d'application sur les sous-zones, des dispositions de l'article 802 permettent de réduire les marges de retrait des cours avant à la moyenne des marges de retrait des cours avant existantes des immeubles voisins dans les cas où un ou deux de ces immeubles sont plus proches.

D'après un motif d'inquiétude qui a été exprimé par différentes organisations communautaires, en autorisant des marges de retrait de 3 m dans les sous-zones « urbaines », il n'y a plus suffisamment de place pour planter des arbres, et les marges de retrait moyennes des immeubles voisins devraient primer pour les marges de retrait des cours avant de moins de 6 m. Le personnel fait observer que ce règlement d'application était en vigueur avant 2020 dans la Surzone des quartiers établis.

Le personnel de la Ville n'est pas d'accord pour exiger que la moyenne des marges de retrait des cours avant prime dans tous les cas en deçà d'un minimum de 6 m. S'il reconnaît que l'objectif de faire primer cette moyenne consiste à prévoir un modèle cohérent dans les paysages urbains résidentiels et permet de planter des arbres dans les cas où les marges de retrait sont plus profondes, il fait aussi observer que la variation des marges de retrait des cours avant n'est pas courante dans les rues. Dans les cas où les marges de retrait varient, si la moyenne doit primer, il se peut qu'on doive faire inutilement appel à des écarts dans les cas où la cour avant prévue cadrerait plus généralement avec le modèle dominant des marges de retrait. Le personnel fait aussi observer que dans les cas où il y a des arbres dans la cour avant ou dans l'emprise, l'objectif du *Règlement de zonage* consiste à autoriser une réduction équivalente des marges de retrait des cours arrière dans les cas où les marges de retrait des cours avant doivent être augmentées pour permettre de conserver les arbres, comme on propose de le faire dans l'article 214 de la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Marges de retrait de la cour arrière :

On a exprimé certaines inquiétudes à propos de la simplification des marges de retrait obligatoires de la cour arrière dans le transect du secteur urbain intérieur et dans le transect du secteur urbain extérieur. Les dispositions relatives aux marges de retrait des cours arrière dans les zones de quartier varient entre 25 % et 28 % de la profondeur du lot, ce qui représenterait dans certains cas une réduction des marges de retrait obligatoires des cours arrière par rapport aux exigences applicables à l'heure actuelle, soit entre 25 % et 30 % de la profondeur du lot, selon cette profondeur et d'après la marge de retrait de la cour avant, comme on l'avait établi à l'origine dans les modifications du « *Règlement sur les aménagements intercalaires* », qui ont pris effet en 2015. Le personnel de la Ville n'a pas augmenté les marges de retrait obligatoires des cours arrière pour tenir compte de la nécessité de simplifier les dispositions et de favoriser l'efficacité de l'aménagement foncier, tout en préservant la fonctionnalité de la cour arrière.

En raison de cette question, on a ajouté, dans l'article 801 de la deuxième version provisoire, des dispositions précisant que les marges de retrait des cours arrière ne doivent pas dépasser 7,5 m, malgré le « pourcentage de la profondeur du lot » obligatoire dont fait état la sous-zone sous-jacente. Le personnel de la Ville reconnaît qu'en précisant que la marge de retrait de la cour arrière « ne doit pas dépasser 7,5 m », on réinstaurerait les exigences qui produisaient leurs effets avant d'établir les règlements d'application du « *Règlement sur les aménagements intercalaires* ». Dans le cas des lots profonds, le personnel de la Ville fait observer que les dispositions prévues pour la zone de quartier limitent à 20 m la profondeur maximum du bâtiment (mesurée à partir du mur extérieur le plus à l'avant du lot jusqu'au mur le plus à l'arrière) qui comprend six logements ou moins. Le personnel de la Ville a l'intention de prévoir, grâce à ces dispositions, un moyen supplémentaire de gérer la superficie des bâtiments sur les lots plus profonds.

On a exprimé des inquiétudes en ce qui concerne les marges de retrait proposées dans les cours arrière par rapport aux nouveaux aménagements dans le transect du secteur de banlieue, puisqu'il y a, dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, différentes sous-zones couramment utilisées dans les nouveaux lotissements (soit R1Z, R3YY et R3Z) et qui autorisent des marges de retrait de 6 m dans les cours arrière, ce qui ne serait pas autorisé sur les lots plus profonds d'après les marges de retrait des cours arrière proposées en fonction de la profondeur des lots.

En tenant compte de ces inquiétudes, le personnel a modifié les marges de retrait des cours arrière obligatoires dans la deuxième version provisoire pour préciser qu'elles ne doivent pas dépasser 7,5 m, puisqu'elles représentent en définitive une approche plus cohérente et plus facile d'application. Les marges de retrait obligatoires proposées pour les cours arrière sont suffisantes pour produire l'effet voulu, soit aménager des cours arrière dont la superficie est suffisante pour permettre de prévoir des zones de commodité adéquates ainsi que d'autres fonctions potentielles dans les cours arrière, dont les bâtiments accessoires. Dans la mesure où la réduction des marges de retrait des cours arrière pourrait avoir pour effet de diminuer potentiellement l'espace perméable disponible, le personnel fait observer qu'on propose d'accompagner ces exigences de l'obligation de paysager les cours arrière pour s'assurer qu'il y a suffisamment de place pour les arbres et pour éviter d'aménager un espace imperméable excessif dans les cours arrière.

En règle générale et comme l'indique le rapport de la première version provisoire, les normes relatives aux marges de retrait et à la hauteur des bâtiments qui s'appliquent à l'intérieur des quartiers résidentiels sont appelées à être comparables à celles qui existent dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), comme l'indique le tableau ci-après. Il faut noter que dans les secteurs qui font l'objet de la Surzone des quartiers évolutifs, les plus fortes densités et les marges de retrait réduites par rapport aux lignes de lot sont justifiées dans les politiques de la [sous-section 5.6.1](#) du Plan officiel.

R3R-Current / Zonage actuel

N3C Proposed / Zonage proposé



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

Ce diagramme établit la comparaison des dispositions du zonage existantes et des dispositions proposées pour la zone R3 dans le transect du secteur urbain intérieur, à l'intérieur de la Surzone des quartiers évolutifs. Le Plan officiel prévoit de plus grandes densités dans cette surzone. Le diagramme ci-après établit la comparaison avec le zonage actuel proposé dans le transect du secteur urbain extérieur.

R1GG-Current / Zonage actuel



N2E Proposed / Zonage proposé



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

Article 802 – Dispositions supplémentaires sur les zones de quartier

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

- des normes de la forme bâtie, qui réglementent les éléments de la superficie et de l'implantation des immeubles d'habitation;
- des normes fonctionnelles, destinées à s'assurer que les fonctions nécessaires des immeubles d'habitation, par exemple la gestion des déchets, sont prévues comme il se doit sur le site.

Dans la première version provisoire, ces normes faisaient l'objet de deux articles distincts dans la partie 8 (soit l'article 802 pour la forme bâtie et l'article 803 pour la fonction des sites). Ces normes sont regroupées dans le même article, soit l'article 802, dans la deuxième version provisoire.

Des modifications ont été apportées aux éléments suivants des dispositions relatives à la forme bâtie et à la fonction.

- On propose de modifier par transect les dispositions sur le paysagement de la cour arrière. On propose aussi d'établir les exigences relatives au transect du cœur du centre-ville et au transect du secteur urbain en fonction des exigences du paysagement de la cour arrière qui s'appliquent actuellement aux sous-zones R4UA, UB, UC et UD dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) (soit entre 35 m² jusqu'à 50 % au moins de la cour arrière selon la superficie du lot). Le personnel est d'avis qu'il est approprié de le faire, surtout pour les zones N3 et N4 de ces transects, puisqu'elles sont analogues aux sous-zones R4UA à R4UD dans la version actuelle du Règlement.
- Dans le cas du transect du secteur urbain extérieur et du transect du secteur de banlieue, on propose d'appliquer l'exigence selon laquelle il faut végétaliser le paysagement d'au moins 25 % de la cour arrière (comme on propose de le faire dans la première version provisoire); toutefois, on ne propose plus de volume minimum de sols obligatoire. En outre, dans ces transects, on propose d'appliquer l'obligation du paysagement végétalisé uniquement dans les cas dans lesquels des places de stationnement sont prévues dans la cour arrière, puisque les surfaces imperméables associées au stationnement dans les cours arrière constituent un grand motif d'inquiétude, qu'on vise à enrayer grâce au paysagement obligatoire des cours arrière.
- Dans la deuxième version provisoire, on ne propose plus d'appliquer les exigences relatives à l'articulation de la façade avant. On continue de proposer d'appliquer les exigences minimums pour la fenestration de la façade avant.
- On a transposé dans un nouvel article (217) les normes sur la gestion des déchets. On propose toujours d'appliquer ces normes aux zones de quartier; toutefois, en transposant ces dispositions dans un article général, on s'assure que ces normes s'appliquent aux aménagements résidentiels dans les zones distinctes des zones N1 à N6, par exemple la Zone polyvalente de quartier ou la Zone de couloir mineur.

Article 803 – Zones de quartier non viabilisées (NU)

La zone NU (Zone de quartier non viabilisée) est nouvelle dans la deuxième version provisoire. Cette zone est destinée à s'appliquer aux secteurs résidentiels de la désignation du quartier qui ne sont pas raccordés à des réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux et qui sont plutôt viabilisés grâce à des puits et à des fosses septiques privés.

L'objectif de la zone NU consiste à tenir compte des aménagements existants dans les enclaves de services privés, en restreignant l'ampleur des nouveaux travaux d'aménagement autorisés. En particulier, les restrictions relatives à la superficie bâtie des lots s'appliquent à la zone NU, et on propose de restreindre la superficie des lots à « celle qui existait à la date de l'adoption » du nouveau *Règlement de zonage* afin de décourager la création de nouveaux lots.

Puisque les lots résidentiels qui sont viabilisés par le secteur privé ne sont pas considérés comme des « parcelles de terrain urbain d'habitation » dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ils ne sont pas destinés à autoriser l'aménagement de trois logements ou plus (un logement principal et deux logements supplémentaires) dans le cadre de la Loi. C'est pourquoi on propose que la zone NU permette d'autoriser un maximum de deux logements (un logement principal et un logement supplémentaire, comme le prévoit la version actuelle du *Règlement de zonage*). Les annexes résidentielles ne seront pas autorisées, sauf sur les lots d'au moins 0,4 hectare de superficie.

Article 804 – Suffixe commercial des quartiers (-c)

Aucune modification n'a été apportée à l'article 804 de la deuxième version provisoire du Règlement.

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

Cette zone relève désormais de l'application de la Partie 13 (Zones rurales), puisque la plupart des parcs de maisons mobiles sont aménagés dans la zone rurale de la Ville.

Partie 9 – Zones polyvalentes

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* définit une structure-cadre de zones polyvalentes pour mettre en œuvre les politiques sur le [carrefour](#) (article 6.1), le [couloir de rues principales](#) (article 6.2), le [couloir mineur](#) (article 6.2) et certains terrains des [quartiers](#) (article 6.3) selon les désignations du Plan officiel.

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

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

Hauteurs du rez-de-chaussée des bâtiments

Dans la deuxième version provisoire, la hauteur obligatoire minimum du rez-de-chaussée des bâtiments, soit 4,5 m, a été supprimée dans la zone H1, qui s'applique au secteur du cœur du centre-ville, puisque l'actuelle zone MD qui s'applique dans le secteur du cœur du centre-ville n'oblige pas à aménager un rez-de-chaussée dont la hauteur minimum est de 4,5 m. Dans les zones H2 et H3, la hauteur minimum du rez-de-chaussée a été réduite pour passer de 4,5 m à 4 m. Le personnel de la Ville estime que la hauteur minimum de 4,5 m fait la promotion de très grands locaux commerciaux, qui pourraient ne pas être abordables ni souhaitables pour tous les locataires. La réduction proposée vise à apporter une plus grande souplesse dans l'aménagement des petites entreprises de services ou des petits commerces, tout en obligeant à prévoir des hauteurs sous plafond qui permettront éventuellement de convertir les rez-de-chaussée en locaux commerciaux.

Marges de retrait de la cour avant :

On a supprimé, dans les zones H1, H2 et H3, les marges de retrait maximums obligatoires des cours avant. Le stationnement est soit interdit, soit limité dans les cours avant, et les voies de service au volant sont elles aussi interdites dans les cours avant, de sorte qu'il n'est plus nécessaire de prévoir de marge de retrait maximum pour ces cours.

Exigences relatives au déroulement par phases et à la localisation des bâtiments :

On a supprimé, pour offrir plus de souplesse dans les travaux d'aménagement, les dispositions obligeant à prévoir, dans les nouveaux travaux d'aménagement, un certain pourcentage de la façade d'un lot dans les zones H2 et H3. En raison des interdictions de stationner dans les cours avant et des exigences dont il est question ci-après dans le paragraphe (4) de l'article 902 et dans le paragraphe (4) de l'article 903, les dispositions qui décrivaient les exemptions par rapport à cette règle grâce aux travaux par phases obligatoires sont devenues inutiles.

Les dispositions de la première version provisoire qui établissent les conditions permettant de dépasser les marges de retrait maximums ont été révisées. Le paragraphe (4) de l'article 902 et le paragraphe (4) de l'article 903 précisent désormais que dans les cas où elles sont prévues, les cours avant ou les cours latérales extérieures doivent comprendre des infrastructures d'« aménagement de l'espace » comme des terrasses, des places de stationnement pour les vélos, des végétaux, un aménagement végétalisé, des bancs ou du mobilier urbain. Dans les cas où la marge de retrait prévue est minimale (moins de 1 m de profondeur), le paysagement minéralisé de base est autorisé et peut être intégré dans le domaine piétonnable.

Vitrage transparent :

Le vitrage transparent obligatoire dans les zones H1, H2 et H3 a été réduit pour passer de 50 % à 40 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée. Cette réduction donne suite aux commentaires indiquant qu'il est difficile de vitrer, d'un point de vue pratique, 50 % de la surface de la façade.

Entreposage en extérieur :

On a supprimé une précédente interdiction de l'entreposage en extérieur dans les zones H2 et H3, en adoptant des exigences souples qui permettent désormais de convertir une vocation accessoire d'entreposage pour en faire une vocation principale. Les dispositions ne permettent pas d'entrepoiser en extérieur des matériaux dans la cour avant ou dans la cour latérale extérieure, et la zone d'entreposage doit être cloisonnée et masquée de la vue à partir des rues, des quartiers et des zones institutionnelles. L'entreposage des voitures n'est pas autorisé. Ces dispositions visent à étayer les vocations existantes, en évitant de produire les impacts visuels négatifs associés à l'entreposage en extérieur.

Hauteurs :

On a révisé les hauteurs maximums des bâtiments pour les exprimer exclusivement en m.

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

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

Aménagements autorisés :

On a mis à jour la liste des aménagements autorisés dans la zone MS2 pour permettre d'aménager certaines vocations à caractère automobile dans le transect du secteur urbain extérieur et dans le transect du secteur de banlieue. Le paragraphe (2) de l'article 905 interdit ces aménagements dans le transect du cœur du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur, conformément aux politiques du Plan officiel.

Marges de retrait de la cour avant :

On a supprimé, dans les zones MS1 et MS2, les marges de retrait maximums obligatoires de la cour avant. Le stationnement est soit interdit, soit limité dans les cours avant, et les voies de service au volant sont elles aussi interdites dans les cours avant, de sorte qu'il n'est plus nécessaire de prévoir de marges de retrait maximums dans ces cours.

Exigences relatives aux travaux qui se déroulent par phases et à la localisation des bâtiments

On a supprimé les dispositions obligeant à aménager, dans les nouveaux projets, un pourcentage précis de la façade du lot afin d'offrir une plus grande souplesse dans les travaux. Les dispositions qui faisaient état des exemptions par rapport à cette règle en raison des travaux à réaliser par phases sont devenues inutiles en raison des interdictions de stationner dans les cours avant et des exigences exposées ci-après et dont il est question dans le paragraphe (4) de l'article 904 et dans le paragraphe (6) de l'article 905.

Les dispositions de la première version provisoire qui définissent les conditions selon lesquelles on peut dépasser les marges de retrait maximums ont été révisées. Le paragraphe (4) de l'article 904 et le paragraphe (6) de l'article 905 précisent aujourd'hui que dans les cas où une cour avant ou une cour latérale extérieure est prévue, elle doit comprendre des infrastructures d'« aménagement de l'espace » comme des terrasses, des places de stationnement pour les vélos, des végétaux, un paysagement végétalisé, des bancs ou du mobilier urbain. Dans les cas où la marge de retrait prévue est minime

(moins de 1 m de profondeur), le paysagement minéralisé de base est autorisé et peut être intégré dans le domaine piétonnable.

Hauteurs du rez-de-chaussée :

On a supprimé dans la zone MS1 les hauteurs minimums du rez-de-chaussée des bâtiments : ces exigences ne s'appliquaient pas auparavant dans les sous-zones TM dont les terrains se verront pour la plupart attribués à la zone MS1.

Dans la zone MS2, on a réduit les hauteurs minimums du rez-de-chaussée, qui passent de 4,5 m à 4 m. Le personnel estime que la hauteur minimum de 4,5 m favorise les très grands locaux commerciaux, qui pourraient ne pas être abordables ni souhaitables pour tous les locataires. La réduction proposée vise à apporter une plus grande souplesse dans l'aménagement des petites entreprises de services ou des petits commerces, tout en obligeant à prévoir des hauteurs sous plafond qui permettront de convertir éventuellement les rez-de-chaussée pour leur donner une vocation commerciale.

Vitrage obligatoire :

On a révisé le paragraphe (3) de l'article 904 et le paragraphe (3) de l'article 905 pour qu'ils correspondent à la hauteur révisée de 4 m du rez-de-chaussée. On a réduit le pourcentage minimum de vitrage pour passer de 50 % à 40 %, puisque les résultats techniques indiquaient qu'il s'agissait d'un pourcentage inutilement élevé. Un pourcentage obligatoire élevé de vitrage ne cadre pas non plus avec la promotion des enveloppes des bâtiments économes d'énergie.

Entreposage en extérieur :

On a assoupli les dispositions sur l'entreposage en extérieur dans la zone MS2; le paragraphe (7) de l'article 905 limite désormais les sites potentiels pour l'entreposage et comprend des obligations de masquage qui correspondent à celles de certaines zones AM à l'heure actuelle.

Hauteurs :

Les hauteurs sont désormais exprimées en mètres, sans mentionner le nombre d'étages.

Stratégie pour les hauteurs dans les zones de rue principale

La stratégie générale prévue pour les hauteurs est une structure-cadre destinée à régir les hauteurs pour les terrains :

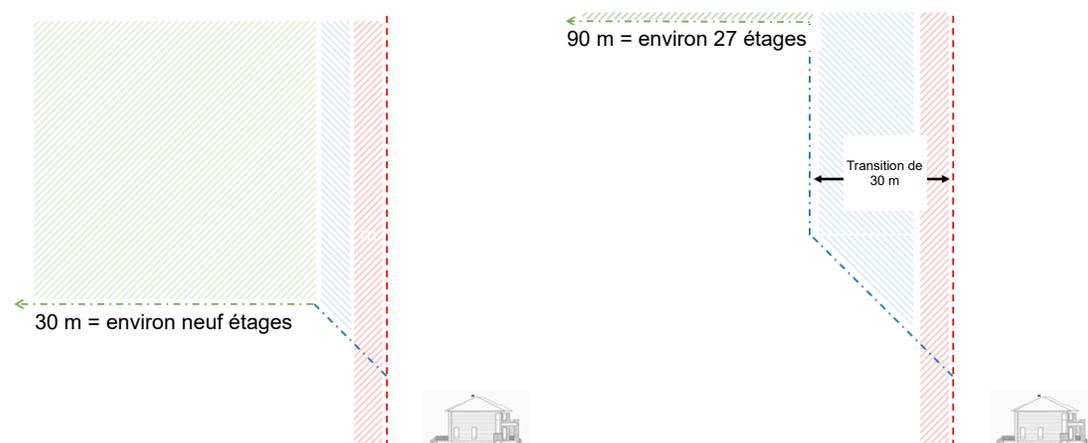
- a) qui jouxtent les immeubles résidentiels de faible hauteur obligeant à prévoir une transition progressive dans la hauteur;
- b) qui ne sont pas par ailleurs des hauteurs attribuées dans les plans secondaires.

Les terrains qui ne jouxtent pas les secteurs résidentiels de faible hauteur et qui répondent par ailleurs aux conditions des aménagements de grande hauteur (voisins d'une rue principale dont l'emprise est supérieure à 30 m, et superficie des lots et distances de séparation des tours suffisantes selon les exigences des dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur dans l'article 207) ouvrent droit à des autorisations de grande hauteur simplifiées.

Des suffixes de hauteur, des barèmes ou des exceptions seront attribués aux terrains des secteurs soumis à un plan secondaire, dans les cas nécessaires pour mettre en œuvre l'orientation spécifique du plan secondaire.

Pour le reliquat des terrains dans les rues principales et dans les carrefours, il est nécessaire d'adopter une stratégie générale pour la hauteur. L'approche présentée dans la première version provisoire consistait à augmenter progressivement les autorisations de hauteur par « paliers » de 6, 9, 18 et 25 étages, sur des distances de plus en plus grandes à partir des quartiers de faible hauteur attenants. Les analyses et les consultations qui se sont poursuivies dans le courant de l'année ont permis de mettre au point une nouvelle stratégie pour la deuxième version provisoire.

L'approche adoptée dans la deuxième version provisoire prévoit une « aire de transition » unique, dans laquelle la hauteur des bâtiments est limitée à celle des immeubles de moyenne hauteur et des immeubles de grande hauteur modestes en faisant appel à un plan angulaire, dans un rayon de 30 m des terrains résidentiels de faible hauteur attenants. Hors de cette aire de transition, le personnel propose de consentir des autorisations de grande hauteur de plein droit sans avoir à faire appel au plan angulaire pour permettre d'aménager la majorité des immeubles de grande hauteur « ordinaires » relevés dans le marché d'Ottawa.



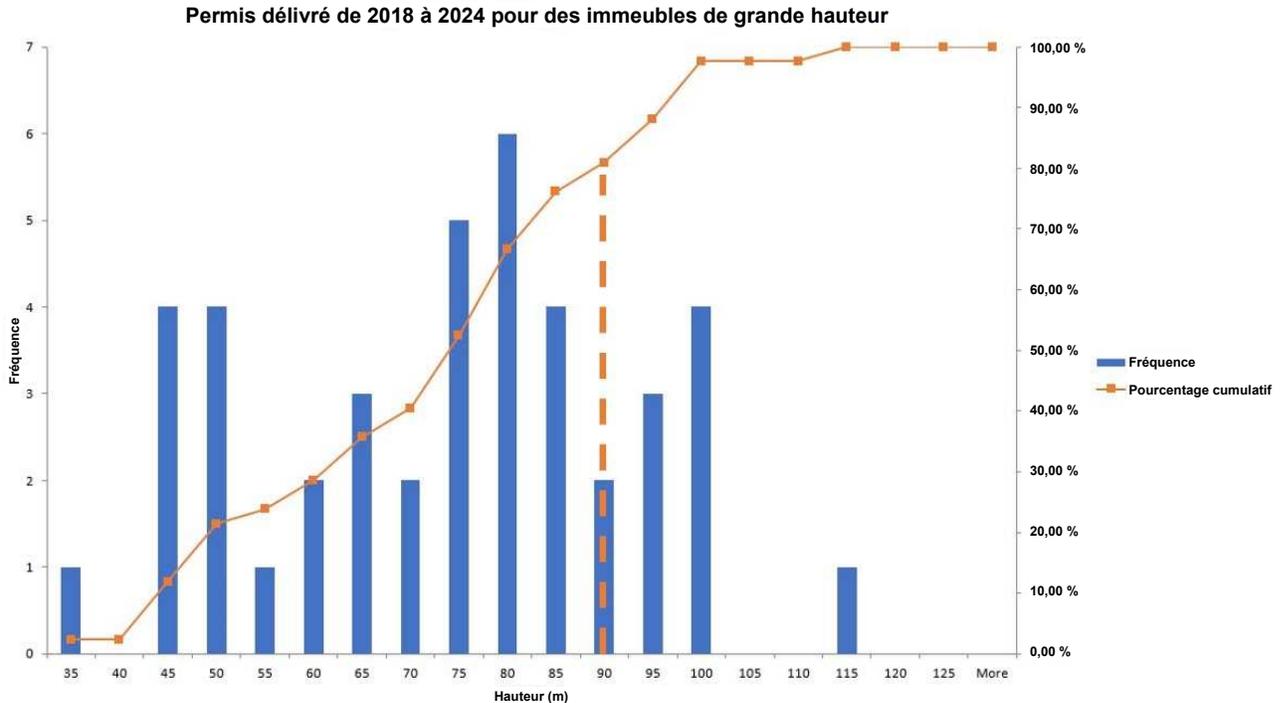
Dans les rues principales dont l'emprise est d'au moins 30 m de large, les immeubles de moyenne hauteur sont autorisés conformément au Plan officiel (à gauche); dans les rues principales dont l'emprise est supérieure à 30 m, les immeubles de grande hauteur sont autorisés sous réserve d'une aire de transition calculée à partir des zones de quartier de faible hauteur attenantes (à droite).

Dans la structure-cadre proposée, la profondeur de l'aire de transition proposée reste une constante, et la profondeur du lot est le déterminant essentiel de la forme bâtie. Pour les lots dont la profondeur peut atteindre 40 m, on prévoit de plein droit des immeubles de moyenne hauteur; pour les lots de plus de 50 m de profondeur, les immeubles de grande hauteur deviennent aménageables de plein droit.

Le personnel de la Ville reconnaît que la transition de la forme bâtie est une question qualitative et propre au contexte; un règlement de zonage qui s'applique à toute la ville ne permet pas de prédire les circonstances spécifiques de chaque projet envisagé. L'objectif de l'aire de transition de 30 m consiste à proposer une marge de retrait assez grande pour que le personnel ait l'assurance raisonnable que les considérations qualitatives de la transition de la forme bâtie peuvent être gérées pour la plupart des propositions. Une marge de retrait de 30 m cadre aussi avec la largeur de l'emprise nécessaire pour que les terrains des rues principales répondent aux conditions de l'aménagement des immeubles de grande hauteur en vertu du Plan officiel — ce qu'on peut considérer comme l'équivalent « frontal » de l'aire de transition.

Ces dispositions n'éliminent pas la possibilité d'une transition adéquate sur les lots de moins grande superficie qui ne puisse pas atteindre le seuil de transition de 30 m. Or, le personnel estime qu'il pourrait être opportun de revoir ces propositions dans chaque cas particulier dans le cadre du processus d'approbation de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Pour ce qui est de la profondeur de l'aire de transition décrite ci-dessus, on a envisagé la hauteur maximum des bâtiments du point de vue de la vraisemblance. Le personnel de la Ville, le Comité de la planification et du logement et le Conseil municipal ont fait savoir qu'ils avaient la volonté d'approuver à intervalles réguliers l'établissement d'une hauteur de tour « ordinaire »; le personnel a examiné les permis de construire délivrés depuis 2018 pour les immeubles de grande hauteur et a constaté que 80 % des permis délivrés portaient sur des bâtiments dont la hauteur était égale ou inférieure à 90 m (soit environ 27 étages).



Permis délivrés pour l'aménagement des immeubles de grande hauteur dans la période comprise entre 2018 et 2024 : 80 % des permis ont porté sur des immeubles de 90 m de hauteur ou moins.

Les projets de plus de 90 m de hauteur pourraient donc être considérés comme des valeurs aberrantes par rapport aux propositions généralement déposées à Ottawa, et pour cette raison, il se peut qu'il soit souhaitable de revoir chaque cas particulier. Le personnel fait observer que les promoteurs ont le goût d'aménager de plein droit un plus large éventail de propositions : une hauteur maximum de 100 m (environ 30 étages) permettrait d'approuver plus de 95 % des propositions relevées au cours de cette période, et une hauteur de 132 m (40 étages) permettrait d'aménager la hauteur maximum envisagée pour les immeubles de grande hauteur dans les politiques sur les rues principales du Plan officiel.

Selon l'objectif qui sous-tend cette structure-cadre, les projets ordinaires d'aménagement des immeubles de grande hauteur sur les lots de grande superficie ne devraient pas être controversés et devraient être réalisables de plein droit. Il faudrait réserver les modifications aux immeubles particulièrement hauts et aux projets qui prévoient une profondeur de transition inférieure à la « norme », ce qui peut effectivement respecter l'intention du Plan officiel, mais ce qui peut aussi représenter une dérogation par rapport à la norme.

Article 906 – Couloirs mineurs (CM)

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

Dans les travaux qui ont porté sur la deuxième version provisoire, la nouvelle zone de couloir mineur a été simplifiée pour constituer deux zones distinctes, plutôt qu'une zone primaire comportant quatre sous-zones distinctes (chacune étant fondée sur un transect). Parmi les deux nouvelles zones, la zone couloir mineur, sous-zone 1 (CM1) s'appliquera au transect du cœur du centre-ville et au transect du secteur urbain intérieur, et la zone de couloir mineur, sous-zone 2 (CM2) s'appliquera au transect du secteur urbain extérieur et au transect du secteur de banlieue. En créant deux zones primaires différentes, on élimine le besoin des sous-zones et on accorde les zones de couloir mineur avec les zones de rue principale, qui comprennent elles aussi deux zones primaires.

Les autorisations de zonage pour la zone CM1 regroupent les vocations autorisées et les normes de rendement des anciennes sous-zones CM1 et CM2 proposées dans la première version provisoire. Les autorisations du zonage pour la zone CM2 regroupent les vocations autorisées et les normes de rendement des anciennes sous-zones CM3 et CM4 dans la première version provisoire.

La hauteur est toujours différenciée par le transect, afin qu'elle concorde avec les politiques du Plan officiel. Dans la zone CM2, les aménagements à caractère automobile comme les stations-service, les lave-autos et les postes d'essence sont autorisés conformément aux politiques du Plan officiel pour le transect du secteur urbain extérieur et le transect du secteur de banlieue.

Article 908 – Zone polyvalente de quartier (NMU)

On n'a pas apporté de changements à la zone NMU dans la deuxième version provisoire, sauf au numéro de l'article.

Partie 10 – Zones industrielles et de transport

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

Article 1001 – Zone d'industrie lourde (IH) et Article 1002 – Zone industrielle et logistique (IL)

La zone d'industrie lourde (IH) et la zone industrielle et logistique (IL) mettent en œuvre les politiques de la sous-section 6.4 du Plan officiel pour la désignation industrielle et logistique. La zone d'industrie lourde (IH) s'applique aux secteurs dont les aménagements industriels existants ont un caractère nuisible. La zone industrielle et logistique (IL) s'applique aux terrains qui sont destinés à être aménagés pour des opérations d'entreposage et de distribution.

La définition de la « zone d'emploi » a été modifiée dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le truchement du Projet de loi 97. La définition révisée interdit les aménagements institutionnels et les bureaux dans les zones d'emploi. La désignation industrielle et logistique du Plan officiel est une zone d'emploi pour les besoins de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Afin de respecter la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les aménagements autorisés dans la zone d'industrie lourde (IH) ont été modifiés pour supprimer les aménagements suivants : les établissements de soins des animaux, les stations de diffusion et studios de production, les établissements de traiteur, les centres de jardinage, les chenils, les bureaux, les garages de stationnement commerciaux, les parcs de stationnement commerciaux et les magasins de détail en se limitant aux magasins de proximité. Les établissements de formation et les lieux de rassemblement sont toujours des aménagements autorisés, qui sont toutefois limités aux aménagements associés aux zones d'emploi.

Pour respecter la *Loi sur l'aménagement du territoire*, on a modifié les aménagements autorisés dans la zone industrielle et logistique (IL) pour supprimer les aménagements suivants : les établissements de soins des animaux, les concessionnaires automobiles, les agences de location d'automobiles, les stations de diffusion et studios de production, les établissements de traiteur, les centres de jour, les services au volant, les centres de jardinage, les hôtels, les chenils, les bureaux, les parcs, les garages de

stationnement commerciaux et les parcs de stationnement commerciaux. Les établissements de formation et les lieux de rassemblement sont toujours des aménagements autorisés, qui sont toutefois limités aux aménagements associés aux zones d'emploi.

Article 1003 – Zone industrielle polyvalente (IM)

La zone industrielle polyvalente permet de mettre en œuvre les politiques de la [sous-section 6.5](#) du Plan officiel pour la désignation industrielle polyvalente. Les terrains portant cette désignation permettent d'aménager des pôles d'emploi à petite échelle et d'assurer la transition entre la désignation du quartier et les zones industrielles plus intensives dans la désignation industrielle et logistique.

Dans la deuxième version provisoire, des corrections ont été apportées aux listes d'aménagements autorisées et conditionnelles dans la zone IM et dans la sous-zone IM1 pour s'assurer qu'elles sont conformes aux politiques adoptées pour la désignation industrielle polyvalente dans la sous-section 6.5 du Plan officiel.

Dans la zone IM, on a ajouté, dans les aménagements autorisés, les concessionnaires automobiles, les stations-service, les établissements de production de cannabis, les établissements intérieurs et de microdistribution. On a supprimé les centres de jour, les lieux de culte et les établissements médicaux dans les aménagements autorisés. On a autorisé les postes d'essence et les établissements médicaux, à la condition que leur superficie soit inférieure à 300 m².

Dans la sous-zone IM1, on a ajouté, dans les aménagements autorisés, les magasins de détail limités aux magasins de proximité ou aux épiceries, à la condition que leur superficie soit égale ou inférieure à 300 m²; on a aussi supprimé les postes d'essence comme aménagements conditionnels.

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

Dans la deuxième version provisoire, on a fusionné la zone T3 (Zone d'installation de transport par autobus) et la zone T2 (Zone d'infrastructures de transport ferroviaire) pour créer la nouvelle zone T2 (Zone d'infrastructures de transport). La zone T2 révisée permet d'autoriser tous les aménagements qui l'étaient dans les zones T2 et T3.

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

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

Article 1101 – Zone institutionnelle (INZ)

De légers changements techniques ont été apportés à l’article 1101, sans modifier l’intention des dispositions.

Article 1102 – Zone récréative (REC)

Dans la deuxième version provisoire, on propose de porter à 15 m, contre les 14 m proposés dans la première version provisoire, la hauteur maximum des bâtiments de la sous-zone récréative 2 (REC-2). Ce changement a été demandé par la Planification des installations et des parcs pour permettre d’aménager des infrastructures récréatives plus vastes comme des centres communautaires, des établissements sportifs et des salles de théâtre.

Article 1103 – Zone institutionnelle et récréative à grande échelle (LGZ)

De légers changements techniques ont été apportés à l’article 1101 sans modifier l’intention des dispositions.

Article 1104 – Zone d’espaces verts (GRN)

Dans la deuxième version provisoire, on propose de réduire à 3 m, pour tenir compte des marges de retrait du paragraphe (4) de l’article 179 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, la marge de retrait minimum de la cour avant et la marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure.

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

On propose d’adopter une nouvelle sous-zone dans la deuxième version provisoire afin de préciser les dispositions des espaces verts de la capitale, puisqu’il s’agit d’un autre espace ouvert qui fait l’objet de la [politique 7\) de la sous-section 7.1](#) du Plan officiel. Les résidents diplomatiques, les infrastructures nautiques, les restaurants et les magasins de détail font partie des aménagements qu’on propose d’autoriser dans cette sous-zone.

Partie 12 – Zones de secteurs spéciaux

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions pour les terrains portant la désignation de secteurs spéciaux ou de quartiers économiques dans le Plan officiel. La [sous-section 6.6](#) du Plan officiel prévoit des politiques pour les sept secteurs spéciaux et quartiers économiques délimités de la ville, soit la Cité parlementaire et le boulevard de la Confédération, le canal Rideau, le marché By, le parc Lansdowne, les îles de la rivière des Outaouais, le quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa et le quartier économique de Kanata-Nord.

Dans la deuxième version provisoire, on a refait l'ordre des zones des secteurs spéciaux et des quartiers économiques et on les a renumérotées pour qu'elles concordent avec l'ordre des politiques de ces secteurs et quartiers dans le Plan officiel.

Article 1201 – Zone du secteur spécial de la Cité parlementaire et du boulevard de la Confédération (SDP)

Dans la deuxième version provisoire, on a étendu les aménagements autorisés aux aménagements conditionnels de la version actuelle du *Règlement de zonage* et aux aménagements qui se trouvent déjà sur les terrains de cette zone. On propose d'adopter le garage de stationnement comme aménagement conditionnel pour tenir compte de la [politique 3\) de la sous-section 5.1.2](#) du Plan officiel. On propose d'adopter la nouvelle sous-zone SDP1 pour reprendre les aménagements autorisés dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Article 1202 – Zone du secteur spécial du marché By (SDB)

Dans la deuxième version provisoire, on propose d'adopter le garage de stationnement comme aménagement conditionnel pour respecter la [politique 3\) de la sous-section 5.1.2](#) du Plan officiel. On a transposé, dans la nouvelle annexe A11, les dispositions qui réglementent la largeur maximum des aménagements au rez-de-chaussée du marché By. On propose de supprimer les dispositions réglementant la superficie et l'implantation des boîtes de nuit, qui ont été révisées d'après le paragraphe (4) de l'article 193 de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Le paragraphe (4) de l'article 193 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) définit la superficie maximum des boîtes de nuit et des bars et applique des distances de séparation à ces aménagements dans le marché By. Les Services des règlements municipaux ont confirmé qu'il n'est pas possible d'appliquer le paragraphe (4) de l'article 193 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, puisque lorsqu'on a tenté de le faire, il faut traiter chaque cas individuellement et tâcher par exemple de distinguer si les restaurants enlèvent les câbles et les chaises la nuit pour céder la place à un disque-jockey et pour aménager une piste de danse, que l'établissement soit

essentiellement un restaurant ou une boîte de nuit. C'est pourquoi ces dispositions ne sont généralement pas appliquées.

Article 1203 – Zone du secteur spécial du canal Rideau (SDC)

Dans la deuxième version provisoire, on a ajouté les restaurants et les magasins de détail dans les aménagements autorisés pour respecter en partie la [politique 5\) de la sous-section 7.1](#) du Plan officiel, qui précise que la Ville doit favoriser l'amélioration des destinations dans les espaces verts publics à proximité des stations de transport en commun rapide existantes, dont Carling, et que ces améliorations doivent comprendre les infrastructures nécessaires pour permettre de s'en servir chaque jour et peuvent comprendre des activités commerciales à petite échelle, par exemple des aménagements auxiliaires ou temporaires aux points d'accès.

Article 1204 – Zone du secteur spécial des îles de la rivière des Outaouais (SDR)

Dans la deuxième version provisoire, on propose de faire du garage de stationnement un aménagement conditionnel pour respecter la [politique 3\) de la sous-section 5.1.2](#) du Plan officiel. On propose d'adopter la nouvelle sous-zone SDR1 pour préciser les dispositions relatives à l'île Victoria. Les aménagements autorisés dans cette sous-zone sont éclairés par la [politique 4\) de la sous-section 6.6.2.5](#) du Plan officiel. La hauteur maximum des bâtiments de l'île Victoria n'est pas comprise dans l'annexe 332; c'est pourquoi on propose d'adopter une hauteur maximum de 11 m, ce qui cadre avec les zones GRN (Zone d'espaces verts) et FAC (Zone des infrastructures des espaces verts).

Article 1205 – Zone du secteur spécial du parc Lansdowne (SDL)

Dans la deuxième version provisoire, on a mis à jour les dispositions de cette zone pour reprendre les dispositions d'une récente modification du *Règlement de zonage* visant ce secteur dans le Règlement n° 2023-510. On a aussi mis à jour les renvois aux secteurs de l'annexe 258-A pour tenir compte des changements apportés à cette annexe.

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

Dans la deuxième version provisoire, on a ajouté un certain nombre d'autres aménagements fonciers dans la zone EDA pour mieux justifier les opérations aéroportuaires et l'ensemble du quartier économique. Font partie de ces aménagements, les ateliers de carrosserie automobile, la vente, la location et l'entretien du matériel et des véhicules lourds, les établissements de formation militaire et policière et les bureaux.

Article 1207 – Zone du quartier économique de Kanata-Nord (EDK)

Dans la deuxième version provisoire, des modifications ont été apportées à la zone EDK et aux sous-zones EDK-1 et EDK-2 pour qu'elles s'accordent fidèlement avec les

sous-zones dans les politiques des Lignes directrices sur l'esthétique urbaine du quartier économique de Kanata-Nord et pour mettre en œuvre les nouvelles politiques du Plan officiel qui augmentent la hauteur minimum des bâtiments dans certains secteurs du quartier pour la faire passer de deux à quatre étages.

Partie 13 – Zones rurales

Cette partie de la version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions pour les terrains du transect du secteur rural, représenté dans l'[Annexe B9 \(Transect du secteur rural\)](#) du Plan officiel. Dans la deuxième version provisoire, on a apporté les changements suivants :

- on a modifié les superficies minimums des lots nécessaires pour les immeubles d'habitation afin de respecter le Plan officiel; les dispositions de l'article 103 permettent de s'assurer que tous les lots existants continuent d'être conformes au *Règlement de zonage*;
- le nombre de logements autorisés est réglementé dans les dispositions qui précisent qu'on autorise l'aménagement d'« un logement » ou de « deux logements », au lieu de parler de l'autorisation d'une « habitation isolée » ou d'une « habitation jumelée ». Le « zonage fondé sur la forme » réglemente le point de départ pour le calcul du nombre de logements;
- on a modifié les dispositions qui s'appliquent aux agrégats minéraux en préservant la même intention générale et en respectant le Plan officiel;
- on a restructuré les trois zones résidentielles de village pour en faire cinq zones, comme nous l'expliquons dans les détails ci-après.

On a apporté un certain nombre de changements au formatage et à la structure organisationnelle des zones rurales pour s'assurer qu'elles cadrent avec les autres articles du *Règlement de zonage* et pour améliorer la facilité avec laquelle on peut les appliquer. Les dispositions qui ne constituent pas des normes de rendement ont été enlevées dans les tableaux et transposées dans les dispositions relatives aux zones, par exemple les dispositions se rapportant à l'entreposage en plein air et au paysagement. Nous avons aussi précisé les distinctions entre les aménagements conditionnels et les aménagements autorisés, ce qui n'a pas pour effet de modifier les vocations ni les dispositions; nous les avons toutefois regroupés pour en améliorer la cohésion. Nous avons aussi fractionné les tableaux des normes de rendement pour les zones comportant un nombre considérable de sous-zones afin d'en améliorer la lisibilité. Certaines dispositions qui s'appliquent aux aménagements fusionnés ou modifiés ont été transposées dans les dispositions relatives aux zones, par exemple en maintenant les limites imposées dans la superficie des gîtes touristiques.

Le nouveau Plan officiel et l'ancienne version de ce plan prévoyaient des superficies minimums pour les lots non viabilisés de 0,4 ha dans les villages et de 0,8 ha hors des villages. Malgré ces minimums, la version actuelle du *Règlement de zonage* comprend un large éventail de superficies de lot reprises dans les règlements de zonage qui datent d'avant la fusion. Puisqu'elles ne respectent pas les politiques du nouveau Plan officiel et de l'ancien Plan officiel, on ne peut pas se servir de ces superficies de lot pour

créer de nouveaux lots par morcellement, ce qui est une source d'ambiguïté pour les demandeurs, puisque les superficies des lots dans le *Règlement de zonage* sont inférieures aux exigences du Plan officiel.

Pour mettre en œuvre la politique de la sous-section 4.7.2.8 du Plan officiel, on a porté à un minimum de 0,4 ha dans les villages et de 0,8 ha hors des villages les superficies minimums des lots dans les aménagements résidentiels non viabilisés des zones rurales. On a aussi augmenté les façades (largeurs minimums des lots) à un minimum de 40 m pour tous les lots non viabilisés. Ce changement ne s'appliquerait que lorsque l'on crée des lots par morcellement. Toutes les autres dispositions ont été reprises, ce qui permettra d'augmenter la façade des bâtiments existants ou de réaménager des lots existants. Les lots existants qui ne respectent pas la largeur obligatoire de 0,4 ha, de 0,8 ha ou de 40 m continueraient de se conformer au *Règlement de zonage* en vertu des dispositions de l'article 103.

Article 1301 – Zone agricole (AG)

On a modifié dans la deuxième version provisoire les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage* pour les logements des travailleurs agricoles afin de supprimer la mention explicite de ces logements, puisque le zonage ne permet pas de réglementer les résidents d'après leur emploi. On a plutôt prévu des aménagements conditionnels sous la forme de pavillons-dortoirs et de maisons mobiles, qu'il faut enlever à la fin des opérations agricoles actives.

On a apporté un autre changement pour mettre en œuvre la politique 4.3.2.6 de la Déclaration provinciale sur la planification de 2024 en autorisant trois logements dans la zone AG, en plus du logement destiné aux travailleurs agricoles.

Article 1302 – Zone rurale de campagne (RU)

Dans la deuxième version provisoire, on a repris les dispositions de la zone RU (Zone rurale de campagne) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), sauf les changements apportés pour mettre en œuvre l'approche fondée sur la forme pour les aménagements résidentiels précisant le nombre de logements autorisés sur un lot.

Les quatre sous-zones RU, qui permettent d'autoriser des aménagements moins nombreux que la zone principale, ont toutes été regroupées dans la même sous-zone dans la deuxième version provisoire. À l'exception des aménagements, la seule différence entre les dispositions de la sous-zone et celles de la zone principale dans la première version provisoire porte sur la superficie et la largeur des lots. Toutefois, dans la deuxième version provisoire, parce qu'on a mis en œuvre des superficies et des largeurs de lot standards plus vastes dans toutes les zones rurales non viabilisées selon les exigences du Plan officiel, ces dispositions ne sont désormais plus différentes de celles de la zone principale, et il n'est plus nécessaire de prévoir quatre sous-zones.

Les dispositions de l'article 103 permettent de s'assurer que tous les lots existants respecteront le nouveau *Règlement de zonage*.

Article 1303 – Zone commerciale rurale (RC)

L'addition des magasins de proximité dans les aménagements autorisés dans la sous-zone RC5, qui s'applique aux terrains de camping, est le seul changement apporté à la Zone commerciale rurale par rapport à la première version provisoire.

Article 1304 – Zone d'extraction d'agrégats miniers (ME)

De légères modifications ont été apportées à la Zone d'extraction d'agrégats miniers (ME). On a remplacé l'appellation « Zone d'extraction de minerai » par « Zone d'extraction d'agrégats miniers » pour l'appellation de cette zone. On a modifié l'autorisation d'une maison mobile pour obliger à l'associer à une entreprise d'extraction d'agrégats miniers en activité.

Article 1305 – Zone de réserve d'agrégats miniers (MR)

On a réintroduit, dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, la Zone de réserve des agrégats miniers. Dans la première version provisoire, on a proposé de remplacer la Zone de réserve de granulats minéraux par la Surzone des agrégats miniers; on a toutefois constaté des problèmes de mise en œuvre dans cette approche et on a donc décidé de transposer la zone NR de la version actuelle du *Règlement de zonage*, qui permet d'adopter une structure-cadre simplifiée et plus efficiente.

On a modifié, dans la deuxième version provisoire, la Zone de réserve d'agrégats miniers par rapport à l'actuelle Zone de réserve de granulats minéraux dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250). On a réduit les marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale pour qu'elles concordent avec celles de la Zone rurale de campagne. L'objectif de la zone MR consiste à implanter les aménagements le plus loin possible des ressources en agrégats miniers, et la marge de retrait de 30 m dans la version actuelle du *Règlement de zonage* pour cette zone permettrait difficilement d'atteindre cet objectif. On a étendu la liste des aménagements interdits aux aménagements fonciers sensibles qui sont listés expressément dans la politique 5.6.3.2.3 du Plan officiel.

On a aussi repris la sous-zone MR1 pour tenir compte des habitations existantes dans la Zone de réserve de granulats minéraux.

Article 1306 – Zone rurale à vocation industrielle générale (RG)

On n'a pas apporté de changements importants à cette zone dans la deuxième version provisoire.

Article 1307 – Zone d'industrie lourde rurale (RH)

On n'a pas apporté de changements importants à cette zone dans la deuxième version provisoire.

Article 1308 – Zone industrielle et logistique du secteur rural (RIL)

Dans la deuxième version provisoire, on a modifié les aménagements autorisés dans la zone RIL conformément à la nouvelle définition de la « zone d'emploi » dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les changements ainsi apportés aux aménagements autorisés sont les mêmes que ceux qui l'ont été dans les zones industrielles urbaines. Pour la zone principale RIL, on a supprimé les magasins de détail dans la zone principale, et les entreprises de services personnels et les commerces sont limités aux établissements d'entretien et aux ateliers de réparation et font désormais partie des aménagements conditionnels dans les secteurs soumis à la limite de superficie de 300 m². Les établissements de formation sont également désormais limités à ceux qui assurent la formation dans les aménagements liés à des pôles d'emploi.

Article 1309 – Zone des institutions rurales (RI)

On n'a pas apporté de changements importants à cette zone dans la deuxième version provisoire.

Article 1310 – Zone résidentielle rurale (RR)

Dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, nous avons adopté une superficie minimum de 0,8 ha pour les lots de toutes les sous-zones RR. Nous avons porté à 40 m la largeur minimum des lots de moins de 40 m dans toutes les sous-zones. Nous avons repris toutes les autres dispositions, ce qui permettra d'ajouter des aménagements ou de réaménager les lots existants selon les dispositions qui s'appliquent dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Les dispositions de l'article 103 permettent de s'assurer que la superficie des lots existants sera conforme au nouveau *Règlement de zonage*.

Article 1311 – Zone polyvalente de village (VM)

On a repris la zone polyvalente de village (VM) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* en apportant des modifications légères et peu nombreuses dans la deuxième version provisoire. On a supprimé les dispositions de la sous-zone VM1 qui restreignaient les complexes immobiliers planifiés (deux immeubles d'habitation ou plus sur un même lot) à Carp, Manotick et Richmond, puisque cette sous-zone ne s'applique pas dans ces villages.

Article 1312 – Zone résidentielle de village de densité 1 (V1)

Dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, nous avons fractionné en deux zones la zone résidentielle de village de densité 1 dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Dans le nouveau *Règlement de zonage*, la zone

résidentielle de village de densité 1 (V1) est constituée des sous-zones résidentielles de faible densité et non viabilisées, alors que la zone résidentielle de village de densité 2 (V2) deviendra la zone résidentielle de faible densité et viabilisée dans les villages. Les 12 sous-zones V1 non viabilisées seront reprises et feront partie de la sous-zone V1. En fractionnant la zone V1 existante pour en faire deux zones, on peut établir clairement la distinction entre les aménagements résidentiels viabilisés et ceux qui ne sont pas viabilisés, et on améliore l'organisation du *Règlement de zonage*.

La nouvelle zone V1 permettra d'aménager au plus deux logements comme dans les autres zones non viabilisées. Dans toutes les sous-zones, les superficies minimums des lots ont été augmentées et portées à un minimum de 4 000 m² pour mettre en œuvre la politique 8 de la sous-section 4.7.2 du Plan officiel. On a aussi augmenté les largeurs minimums des lots pour les porter à 40 m. On considérera que les lots existants qui ne respectent pas ces dispositions sont conformes aux dispositions de l'article 103, ce qui permettra de réaménager des lots existants ou d'augmenter la superficie des immeubles existants.

Article 1313 – Zone résidentielle de village de densité 2 (V2)

Dans la deuxième version provisoire, la zone résidentielle de village de densité 2 (V2) reprend cinq des sous-zones résidentielles de village de densité 1 dans la version actuelle du *Règlement de zonage*; ces sous-zones sont entièrement viabilisées par la municipalité. La zone V2 permet d'aménager à concurrence de trois logements sur un lot conformément aux autorisations de densité exigées dans le Projet de loi 23. On a repris, sans les changer, toutes les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Article 1314 – Zone résidentielle de village de densité 3 (V3)

On a remplacé la Zone résidentielle de village de densité 2 (V2) dans la version actuelle du *Règlement de zonage* par la Zone résidentielle de village de densité 3 (V3) pour la deuxième version provisoire. La zone actuelle permet des densités pouvant atteindre celles des habitations jumelées. Cette échelle de densité a été reprise, mais a été convertie à une approche fondée sur la forme. On propose de convertir trois des sous-zones actuelles pour en faire des exceptions, puisqu'on ne s'en sert pas fréquemment. La zone V3 est destinée à s'appliquer uniquement aux lots viabilisés. Conformément aux exigences de densité du Projet de loi 23, la nouvelle zone V3 permettra d'aménager à concurrence de trois logements sur un lot, ainsi que des habitations jointes verticalement. On a prévu des dispositions qui permettront d'autoriser à concurrence de six logements dans un immeuble si la superficie et la largeur du lot correspondent au moins au double de ce qui est exigé pour trois logements. Ces dispositions permettraient de ne pas fractionner les habitations jumelées.

Article 1315 – Zone résidentielle de village de densité 4 (V4)

Dans la deuxième version provisoire, la Zone résidentielle de village de densité 4 (V4) remplace les sous-zones V3A et V3B dans l'actuelle Zone résidentielle de village de densité 4, qui autorisait des densités égales à celles des habitations en rangée, mais non à celles des immeubles d'appartements de faible hauteur. On convertira les sous-zones V3C et V3D en exceptions puisqu'elles ne s'appliquent toutes deux qu'à une même propriété.

La zone V3 de la version actuelle du *Règlement de zonage* autorisait toutes sortes d'aménagements résidentiels; or, il n'y a pas de dispositions applicables pour certains aménagements dans certaines sous-zones. Les nouvelles dispositions permettent de s'assurer que les travaux d'aménagement seront soumis aux dispositions pertinentes dans les sous-zones V4 et V5.

Article 1316 – Zone résidentielle de village de densité 5 (V5)

Dans la deuxième version provisoire, la Zone résidentielle de village de densité 5 remplace les sous-zones V3E, V3G et V3I, qui permettaient d'autoriser des densités égales à celles des immeubles d'appartements de faible hauteur. On propose de convertir en exceptions les sous-zones V3F et V3I puisqu'elles s'appliquent aux immeubles à logements multiples non viabilisés et qu'elles sont très rares. On a généralement repris les dispositions de la version actuelle du *Règlement de zonage*. La sous-zone V5A, qui remplace la sous-zone V3E, prévoit de nouvelles dispositions qui permettent d'aménager des habitations jointes verticalement. Alors que les habitations en rangée faisaient partie des aménagements autorisés dans la sous-zone V3E, la sous-zone actuelle ne prévoit pas de dispositions qui s'appliquent à ces habitations.

Article 805 – Zone de parc de maisons mobiles (MH)

Dans la deuxième version provisoire, nous avons extrait de la Partie 8 (Zones de quartier) la zone de parc de maisons mobiles pour la transposer dans la Partie 13 (Zones rurales), puisqu'un seul parc de maisons mobiles appartenant à la zone MH à Ottawa est situé dans le périmètre urbain, alors que le parc de maisons mobiles de Bell's Corners n'est pas conforme à la loi. Dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, la sous-zone RM5 sera éliminée, puisqu'elle n'était pas utilisée; toutefois, toutes les autres dispositions des sous-zones seront reprises. On a modifié les autorisations des aménagements auxiliaires : désormais, il n'est plus obligatoire que les aménagements commerciaux auxiliaires soient visibles depuis la rue. La limite de superficie de 150 m² pour les aménagements commerciaux auxiliaires a été préservée.

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

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

Article 1401 – Zone d'aménagement futur (DR)

On propose d'extraire, de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), les dispositions portant sur la zone DR (Zone d'aménagement futur). On n'a pas apporté de changements dans cet article de la deuxième version provisoire.

Article 1402 – Zone de protection de l'environnement

On n'a pas apporté de changements dans cet article de la deuxième version provisoire. Toutefois, les périmètres des zones dans la carte de zonage ont été actualisés pour tenir compte des infrastructures naturelles urbaines, des milieux humides importants, des secteurs écologiques naturels, de l'aire naturelle de la Ceinture de verdure et du lien naturel de cette ceinture, selon les désignations représentées dans les annexes [C11-A](#), [C11-B](#), [C11-C](#) et [C12](#) du Plan officiel.

Article 1403 – Zone des infrastructures de la Ceinture de verdure (GBF)

On a ajouté les établissements récréatifs et sportifs dans les nouveaux aménagements autorisés dans la deuxième version provisoire pour tenir compte de la [politique 3\) a\) de la sous-section 8.4](#) du Plan officiel.